REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru alipire terenuri, schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

”CONSTRUIRE SCARĂ, AMENAJARE ETAJ 3, ETAJ 4 ȘI MANSARDĂ PENTRU CLINICA "CLUBUL SĂNĂTĂȚII", MUNICIPIUL CÂMPULUNG, JUDEȚUL ARGEȘ”

Municipiul Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.81820, 85147, 81818, județul Argeș

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
1.2. Baza legală a elaborării
1.3. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
3.1. Zone și subzone funcționale

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE
4.1. Generalități, caracterul zonei
4.2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonelor
4.3. Condiții de amplasare pe parcelă
4.4. Circulații accese și staționarea autovehiculelor
4.5. Înălțimea maximă a clădirilor
4.6. Aspectul exterior al clădirilor
4.7. Condiții de echipare edilitară
4.8. Spații libere și spații plantate, împrejmuiri
4.9. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, indicatori urbanistici maximi admiși

5. DISPOZIȚII FINALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru alipire terenuri, schimbare de destinație și
reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE SCARĂ, AMENAJARE ETAJ 3, ETAJ 4 ȘI MANSARDĂ PENTRU CLINICA "CLUBUL SĂNĂTĂȚII", MUNICIPIUL CÂMPULUNG, JUDEȚUL ARGEȘ"

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și construire a construcțiilor în cadrul zonei studiate prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism, denumit prescurtat R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă baza în aplicarea P.U.Z., el stabilind și detaliind reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei ce face obiectul de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă în baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al Primăriei, împreună cu partea desenată care face parte integrantă din documentație.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La autorizarea executării lucrărilor de construcții vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare și ale Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism a prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările si completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pe categoriile de terenuri permise de lege, în limitele teritoriului dat de tema de proiectare, de beneficiar si de terenul care face obiectul de studiu al documentației de urbanism.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

Limita de studiu, stabilită prin Studiul de oportunitate, la care se raportează terenurile ce fac obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la Nord Vest de limita nord vestică a Râului Târgului pe segmentul identificat cu nr.cad.89206, la Sud Vest de limita sud vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad.80853, la Sud Est, de limita sud estică a terenului identificat cu nr.cad.80631, la Nord Est de terenuri proprietate privată, necadastrate. Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform planșelor, sunt căi de comunicație carosabilă, pietonală şi amenajări aferente, zonă pentru locuire individuală, zonă pentru locuire colectivă.

Limita reglementată prin Planul Urbanistic Zonal, în care se va interveni pentru alipire terenuri, schimbare de destinație și reglementarea urbanistică, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenurilor identificate cu nr.cad. 85147 (S= 394,00mp), 81818 (S= 213,00mp), 81820 (S= 958,00mp), ce au o suprafață totală însumată de 1.565,00mp, situate în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung.

Se propune alipirea, schimbarea de destinație și reglementarea urbanistică a terenurilor identificate cu nr.cad. 85147 (S= 394,00mp), 81818 (S= 213,00mp), 81820 (S= 958,00mp), ce au o suprafață totală însumată de 1.565,00mp, situate în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung, în vederea:

- construirii unui corp de clădire (S+P+4E+M) cu funcțiunea de casă de scară și lift, ce va deservii clinica Clubul Sănătății, cu scopul asigurării acceselor și evacuărilor necesare încadrării în normele de securitate la incendiu;
- amenajarea etajelor 3, 4 și mansardă, ce vor găzdui doua săli de operații, saloane pentru pacienți și săli de recuperare, asigurarea accesului la corpul propus și dotarea clădirii conform necesităților persoanelor cu dizabilități;

- dezafectarea construcției fără acte cu funcțiunea terasă acoperită structură lemn și depozitare (S+P);

- Amenajarea unui subsol tehnic (h util =1,80m), prin acoperirea cu un planșeu la cota ±0,00m cu funcțiune de circulație carosabilă, pietonală și parcaje, a elementelor existente pe teren, menținute (fostă parcare cota -2,00m și ziduri de sprijin).

- amenajarea de locuri de parcare pentru deservirea imobilelor existente și propuse.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zona studiata nu face parte din zona protejată sau istorică, astfel că intervenția în zonă nu afectează patrimoniul construit.

Funcțiunea propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent din proximitate.

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare.

Intervențiile propuse – realizarea unui corp de clădire pentru circulații verticale, extinderea funcțiunilor medicale și amenajarea parcajelor – sunt compatibile cu caracterul zonei și nu generează impact negativ.

Terenurile studiate dispun de un acces la strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad. 87232 cu care acestea se învecinează pe latura de Sud Est.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se vor analiza și prezenta într-o documentație ulterioară tehnică (DTAC).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va fi permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite conform prezentului Regulament Local de Urbanism.

Se interzice în zona activităților economice, neeconomice sau de orice altă natură, sa fie amplasate activități generatoare de noxe, care sa vicieze apa, aerul sau solul.

Zona studiata prin P.U.Z., nu este expusă la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, eroziuni, scurgeri de torenți, terenuri mlăștinoase).

Investiția propusă se încadrează în zonă iar prin amplasamentul propus nu contravine interesului public și răspunde astfel necesităților din zona studiată. Calitatea și siguranța construcțiilor este asigurată prin modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare, detalii asupra materialelor și modului de alcătuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare.

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

Este obligatoriu a se respecta și asigura condiții optime pentru stingerea incendiilor conform legislației de specialitate din domeniu.

Conform PUNCTULUI DE VEDERE emis de ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ ARGEȘ-VEDEA înregistrat cu nr. 2947 / 26.02.2026:

- Râul Târgului, se află în proprietatea Statului Român, administrat de A.N. "Apele Române" prin A.B.A. Argeș-Vedea, conform Anexei nr. 12 a H.G. nr. 1705/2006 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului cu modificările și completările ulterioare, face parte din bunul imobil denumit B.H. Argeș cu toți afluenții de ordinul I-VI, în județul Argeș și este înregistrat cu nr. MF 106222 (cod cadastral X.1.17.8).
- În zona de interes, albia cursului de apă Râul Târgului este regularizată prin lucrări hidrotehnice, bunul imobil fiind denumit "Regularizare Râul Târgului în zona Municipiului Câmpulung" și înregistrat cu nr. MF 155246, conform Anexei nr. 12 a H.G. nr. 1705/2006 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului cu modificările și completările ulterioare.
- Retrageri obligatorii față de limita cadastrală a cursului de apă: conform Legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare - Anexa nr. 2, zona de protecție în lungul cursurilor de apă regularizate pentru cursuri de apă cuprinse între 10m și 50m este de 3m (conform intabulării existente lățimea cursului de râu în această zonă este de ~39m);
- Terenurile identificate cu numerele cadastrale 85147, 81818, nu sunt situate în limita de inundabilitate Q1% a cursului de apă Râul Târgului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- edificabilul maxim admis va fi amplasat pe aliniament, menținându-se caracterul frontului stradal existent – retragere 0,00m, față limita de proprietate;
- Ieșirile în consolă sau balcoanele pot depăși cu maximum 0,90 m alinierea spre stradă și nu sunt permise sub 4,50 m față de nivelul terenului amenajat;
- Streșinile pot ieși din planul fațadei / aliniamentului la stradă cu maxim 1,20 m

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei:

- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Nord Est - minim 3,35m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Sud Vest: 0,00m
- retragerea minimă față de limita posterioară (Nord Vest) - minim 23,90m.
- prin excepție de la regulile de retragere minime obligatorii, în afara edificabilului maxim admis, se permite amenajarea unui subsol tehnic prin menținerea, pe amplasamentul actual, a elementelor existente pe teren (fostă parcare cota -2,00m și ziduri de sprijin), peste care se permite realizarea unui planșeu (fără a depăși cota terenului natural), cu funcțiunea de circulație carosabilă, pietonală și parcaje, al cărui contur să asigure gabaritele de manevră și dimensiunile locurilor de parcare conform normativelor în vigoare, cu condiția respectării procentului minim obligatoriu de 20% spații verzi la nivelul parcelei și fără a se suprapune cu zona de protecție a râului Târgului.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3,00 m;

-respectarea distantelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

-preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituți posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puțuri captare apă potabila , stații de epurare / pre epurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor ;

-asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic şi funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad. 87232 cu care acestea se învecinează pe latura de Sud Est.

Pentru deservirea construcțiilor, se propune amenajarea, exclusiv pe terenul studiat, a unui număr de 13 locuri de parcare pentru autoturisme, dintre care 2 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Construcțiile propuse vor fi racordate, obligatoriu, la toate utilitățile existente în zona studiată, iar pentru cele care nu sunt, racordul se va face în sistem individual pentru a funcționa la standarde optime, fie prin racord la rețeaua publică, fie prin asigurarea din surse proprii.

În zona terenului studiat există rețea în sistem centralizat pentru alimentare cu apă și evacuarea apelor uzate menajere, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul studiat este delimitat prin lucrări cadastrale. Nu se impun parcelări. Nu se impune suprafața lotului minim construibil. Forma acestuia permite mobilarea lui pentru funcțiunea propusă. Clădirile rezultate, astfel, vor fi ușor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse.

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații sunt identificate cu numerele cadastrale 85147, 81818, 81820, intabulate în CF 85147, 81818, 81820, au o suprafață totală însumată de 1.565,00mp, sunt situate în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Zona de spații verzi propusă, va fi amenajată astfel încât să deservească rolul de zonă de loisir și activități de recreere, va fi înierbată și plantată cu vegetație ornamentală, inclusiv arbuști și arbori din specii aclimatizate zonei și va fi dotată cu alei pietonale, elemente de mobilier exterior, oglinzi de apă sau alte elemente de amenajare peisajeră.

Procentul minim obligatoriu de spații verzi este de 20%.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Se propune alipirea, schimbarea de destinație și reglementarea urbanistică a terenurilor identificate cu nr.cad. 85147 (S= 394,00mp), 81818 (S= 213,00mp), 81820 (S= 958,00mp), ce au o suprafață totală însumată de 1.565,00mp, situate în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung, în vederea:

- construirii unui corp de clădire (S+P+4E+M) cu funcțiunea de casă de scară și lift, ce va deservii clinica Clubul Sănătății, cu scopul asigurării acceselor și evacuărilor necesare încadrării în normele de securitate la incendiu;
- amenajarea etajelor 3, 4 și mansardă, ce vor găzdui doua săli de operații, saloane pentru pacienți și săli de recuperare, asigurarea accesului la corpul propus și dotarea clădirii conform necesităților persoanelor cu dizabilități;
- dezafectarea construcției fără acte cu funcțiunea terasă acoperită structură lemn și depozitare (S+P);
- Amenajarea unui subsol tehnic (h util =1,80m), prin acoperirea cu un planșeu la cota ±0,00m cu funcțiune de circulație carosabilă, pietonală și parcaje, a elementelor existente pe teren, menținute (fostă parcare cota -2,00m și ziduri de sprijin).
- amenajarea de locuri de parcare pentru deservirea imobilelor existente și propuse.

Astfel, pentru terenurile propuse pentru alipire, schimbare de destinație și reglementare, se propune zona funcțională **ISme- zonă pentru instituții și servicii medicale, educaționale și funcțiuni complementare**.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ pt. nr.cad.85147, 81818, 81820:

EXISTENT				PROPUS		
Zona studiată	**Suprafață Teren**	**Construcții existente**	**Zona funcțională existentă**	**Zona funcțională propusă**	**Suprafață**	**Procent**
Nr.cad. **85147** Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	394,00mp	Suprafață construcție C1 cu destinație: Centru medical Clubul Sănătății (P+1E+M) = **101,00mp** Suprafață construcție C2 cu destinație: Centru medical Clubul Sănătății (P+4E+M) = **273,00mp**	U.T.R.10 - Subzona **LM10(a+b)** pentru locuințe înalte (mai mult de 3 niveluri)	**ISme** zonă pt. instituții și servicii medicale, educaționale și funcțiuni complementare	1565,00 mp	100%
Nr.cad. **81818** Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	213,00mp	Suprafață construcție C1 cu destinație Școală sanitară (P+2E+M) = **170,00mp**				
Nr.cad. **81820** Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	958,00mp	Suprafață construcție fără acte cu destinație: terasă acoperită structură lemn + depozitare (S+P) = **61,00mp** (PROPUSĂ SPRE DESFIINȚARE)				
TOTAL	**1565,00 mp**			**1565,00 mp**		**100%**

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

ISme – zonă pentru instituții și servicii medicale, educaționale și funcțiuni complementare.

Zona este destinată instituțiilor și serviciilor medicale și de învățământ de specialitate, precum și funcțiunilor complementare acestora. În cadrul zonei sunt prezente o unitate medicală și o unitate de învățământ sanitar, reglementările având ca scop organizarea funcțională coerentă a terenului, în concordanță cu utilizările existente și propuse.

4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

Utilizări admise:

- construcții cu funcțiune medicală: clinici, cabinete, spații de diagnostic și tratament, săli de operații, saloane, recuperare;
- construcții pentru învățământ de specialitate;
- spații administrative aferente;
- spații tehnice și anexe;
- farmacii și puncte farmaceutice;
- spații comerciale și de alimentație publică de mici dimensiuni, cu rol complementar;
- căi de circulație carosabilă și pietonală în incintă;
- parcaje la sol și/sau subterane;
- platforme pentru colectarea deșeurilor;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de sistematizare verticală.

Utilizări admise cu condiționări:

- realizarea rețelelor edilitare necesare funcționarii obiectivelor propuse, cu condiția respectării normelor pentru sănătatea populației și retragerile sanitare aferente, condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și ulterior, DTAC;
- se admite funcționarea unei farmacii cu acces direct din spațiul public;
- se admite amenajarea unor spații de tip coffee corner / snack-bar, de mici dimensiuni, pentru servire rapidă, comercializare produse preambalate;
- racordarea la rețelele edilitare se va realiza cu respectarea normelor sanitare și de securitate la incendiu;
- circulațiile și parcajele se vor asigura exclusiv în incintă;
- se va asigura colectarea selectivă a deșeurilor;
- platforme pentru depozitarea deșeurilor în sistem selectiv, cu condiția respectării retragerilor sanitare aferente;
- se va asigura accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități;
- se admite extinderea și modificarea construcțiilor existente, în limitele reglementărilor aprobate.
- toate construcțiile necesare investiției, atât cele ale funcțiunii propuse cat și cele ale funcțiunilor complementare sau cele edilitare, vor fi proiectate, avizate la faza DTAC și apoi autorizate;

- se admite extinderea construcțiilor, daca pentru funcțiunea propusa este necesară, prin alipirea pe una sau mai multe laturi la construcția existentă cu respectarea legislației în domeniul stingerii incendiilor, în vigoare;
- împrejmuirea terenului cu respectarea condițiilor avizatorilor.

Utilizări interzise:

- se interzice amplasarea locuințelor;
- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- este interzisa amplasarea de unități care pot polua aerul, solul și subsolul, prin noxe, a căror activități au efecte nocive și/ sau dăunătoare asupra mediului și sănătății populației și care folosesc sau produc substanțe radioactive, toxice, explozive, periculoase;
- activități cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ

Condițiile pentru amplasare și retragerile minime obligatorii pentru **ISme- zonă pentru instituții și servicii medicale, educaționale și funcțiuni complementare** sunt:

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- edificabilul maxim admis va fi amplasat pe aliniament, menținându-se caracterul frontului stradal existent – retragere 0,00m, față limita de proprietate;
- Ieșirile în consolă sau balcoanele pot depăși cu maximum 0,90 m alinierea spre stradă și nu sunt permise sub 4,50 m față de nivelul terenului amenajat;
- Streșinile pot ieși din planul fațadei / aliniamentului la stradă cu maxim 1,20 m

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei:

- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Nord Est - minim 3,35m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Sud Vest: 0,00m
- retragerea minimă față de limita posterioară (Nord Vest) - minim 23,90m.
- prin excepție de la regulile de retragere minime obligatorii, în afara edificabilului maxim admis, se permite amenajarea unui subsol tehnic prin menținerea, pe amplasamentul actual, a elementelor existente pe teren (fostă parcare cota -2,00m și ziduri de sprijin), peste care se permite realizarea unui planșeu (fără a depăși cota terenului natural), cu funcțiunea de circulație carosabilă, pietonală și parcaje, al cărui contur să asigure gabaritele de manevră și dimensiunile locurilor de parcare conform normativelor în vigoare, cu condiția respectării procentului minim obligatoriu de 20% spații verzi la nivelul parcelei și fără a se suprapune cu zona de protecție a râului Târgului.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face astfel încât să se asigure condițiile:

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3,00 m;

-respectarea distantelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

-preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituți posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puțuri captare apă potabila , stații de epurare / pre epurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor ;

-asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic şi funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

4.4. CIRCULAȚII ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad. 87232 cu care acestea se învecinează pe latura de Sud Est.

Pentru deservirea construcțiilor, se propune amenajarea, exclusiv pe terenul studiat, a unui număr de 13 locuri de parcare pentru autoturisme, dintre care 2 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.

În interiorul parcelei circulația este organizată astfel încât să răspundă necesității funcționării investiției.

Se va executa și un trotuar de garda, de 0,50 m lățime, perimetral clădirilor propuse și alei pietonale de circulație în interior.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/ garare/ andocare, cât și cele de circulație și manevrare a vehiculelor se vor amenaja și dimensiona conform normativelor în vigoare.

4.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este S+P+4E+M

Înălțimea maximă la streașină / atic = 15,00 m

Înălțimea maximă admisă = 18,50 m

4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura şi volumetria clădirilor

Corpurile noi sau extinderile propuse vor fi concepute în relație cu fondul construit existent, prin preluarea unor elemente de aliniament, proporții și tratare a fațadelor.

Acoperirile tip șarpantă / mansardă vor avea forme și materiale adecvate funcțiunii și contextului construit.

Echipamentele tehnice vor fi amplasate și tratate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public sau vor fi integrate discret în arhitectura clădirii.

Aspectul exterior al clădirii va exprima caracterul de dotare de interes public. Se va urmări un raport echilibrat între plin și gol, adaptat funcțiunii medicale/educaționale.

Noile construcții sau intervențiile asupra celor existente vor avea volume clare, echilibrate, care să nu deprecieze peisajul urban al zonei.

Elemente de finisaj și cromatică

Se admit lucrări de reabilitare și modernizare a fațadelor construcțiilor existente, în vederea îmbunătățirii imaginii acestora și a integrării în ansamblu.

Se va utiliza o paletă cromatică neutră și echilibrată (game de alb, gri, bej sau ocru), fiind admise accente discrete. Se interzice utilizarea culorilor stridente.

Prevederi Obligatorii

- se interzice utilizarea materialelor precare sau a culorilor stridente care contravin specificului arhitectural al zonei;
- se vor folosi materiale durabile care, prin tehnologia de fabricare și punerea în operă nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se interzice utilizarea de învelitori de tabla zincată, lucioasă.

4.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate prin racord la rețele edilitare existente în zona amplasamentului studiat sau prin realizarea în sistem individual în cazul în care branșarea la rețeaua publică nu este posibilă. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatorie pentru a se evita producerea gheții.

Colectarea deșeurilor de tip menajer se va face în europubele depozitate pe o platforma de colectare. Colectarea se va face în regim selectiv și vor fi preluate de firmă de salubritate atestată în baza unui contract.

4.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, ÎMPREJMUIRI

Zona de spații verzi propusă, va fi amenajată astfel încât să deservească rolul de zonă de loisir și activități de recreere, va fi înierbată și plantată cu vegetație ornamentală, inclusiv arbuști și arbori din specii aclimatizate zonei și va fi dotată cu alei pietonale, elemente de mobilier exterior, oglinzi de apă sau alte elemente de amenajare peisajeră.

Procentul minim obligatoriu de spații verzi este de 20%.

4.9. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR, INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMIȘI

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)
P.O.T. maxim admis = 40%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
C.U.T. maxim admis = 1.92

Regimul de înălțime maxim admis este S+P+4E+M
Înălțimea maximă la streașină / atic = 15,00 m
Înălțimea maximă admisă = 18,50 m

4. DISPOZIȚII FINALE

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor urmări articolele cuprinse în prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

Categoriile principale de intervenție:

- delimitarea zonelor destinate construcțiilor, spatiilor verzi, dotărilor aferente și circulațiilor din interiorul lotului reglementat prin PUZ;
- schimbarea destinației zonelor funcționale;
- stabilirea condițiilor de construire pentru investiția propusă, realizarea împrejmuirii perimetrale;
- reglementarea urbanistică a întregului teren studiat, prin stabilirea unei zona funcționale omogene care să răspundă nevoilor Beneficiarului;
- lansarea și finalizarea studiilor de racordare la rețelele din zonă și demararea execuției acestora;
- realizarea accesului pe teren și asigurarea posibilității de stingere a incendiului conform normativelor și legislației în vigoare.

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului şi urbanism, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local.

Prezentul regulament este parte integrantă din prezenta documentație și conține regulile de construire ale funcțiunii propuse prin documentație.

întocmit

master urb. Sebastian STOICA