

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE
URBANISTICĂ PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E**

**în Municipiul CÂMPULUNG
Str. Calea Măgurii Nr.6C, Nr.cad. 83095 , Județul
Argeș**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT: S.C. Consulting Urban Proiect
Grup S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:



DIRECTOR: Arh. Ioan Alexandru Dascălu

ARHITECTURA: Arh. Mariana Dascălu

COORDONATOR REȚELE: Ing. Alexandra Răuță

GEOTEHNICIAN: S.C. GEOSERV FICS SRL

STUDIU TOPOGRAFIC: S.C. Starcad Dars S.R.L.

REDACTARE GRAFICA&3D: S.C. Objekt 704A S.R.L.

Data elaborării: August 2024

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

INTOCMIT CONFORM STRUCTURII
INDICATE PRIN GHIDUL APROBAT CU ORDIN
M.P.L.A.T NR 176/N/16.AUGUST.2000

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.1.1.Denumirea obiectivului de investiții - „*SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E*” în Municipiul CÂMPULUNG, Str. CALEA MĂGURII Nr. 6C, CF 83095, Județul ARGEȘ .

1.1.2.Beneficiarul investiției : SC AUROEST GABRIELE SRL

1.1.3.Elaboratorul studiului de urbanism : SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL

1.1.4.Documentație de urbanism - plan urbanistic zonal – **P.U.Z.**

1.1.5.Amplasament: terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ + RLU – se găsește pe Teritoriul administrativ teritorial al Municipiului Câmpulung, Str. Calea Măgurii Nr.6C, Județul Argeș, conform documentației cadastrale cu număr cadastral 83095, teren intravilan în categoria de folosință fâneată.

1.1.6.Data elaborării : - FAZA PUZ - Februarie 2024

1.2 Obiectul lucrării (PUZ-ul SI NECESITATEA ELABORARII LUI)

Planul de urbanism zonal - P.U.Z., stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, acoperind toate funcțiunile: de locuire, servicii, producție, circulație, utilități, spații verzi, instituții publice, etc.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investiției.

Unele prevederi ale P.U.Z.-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, se pot realiza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat cu prevederile P.U.Z.

Planurile de urbanism zonal, sunt obligatoriu a se întocmi, cu respectarea prevederilor Legii nr 350/2001 republicată, în următoarele condiții :

- Sunt prevăzute prin planul urbanistic general (P.U.G).
- Sunt solicitate prin certificatul de urbanism.
- În vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG-ului.
- Pentru justificarea unor intervenții urbanistice, care nu se înscriu în prevederile unui P.U.G. aprobat

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație de urbanism - P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea Primăriei Municipiului Câmpulung din Județul Argeș - solicitare impusă în Certificatul de Urbanism nr. (R122)81 din 10.04.2024, în vederea realizării investiției "Construire locuințe colective P+2E ", prin schimbarea funcțiunii zonei aferente terenului intravilan cu suprafața de 3860,00mp din Municipiul Câmpulung, Str. Calea Măgurii Nr.6C.

Datele necesare întocmirii documentației au fost prelucrate din tema de proiectare, furnizată de beneficiar, din documentația cadastrală, studiul TOPOGRAFIC și studiul GEOTEHNIC .

Documentația cadastrală are nr. cadastral 83095 (număr cadastral și carte funciară).

Se solicită lucrări de construcție pentru zona de locuire cu regim mic de înălțime (P-P+2)

De asemenea se vor realiza circulațiile în interiorul parcelei , se vor rezolva problemele de asigurare cu utilități, împrejmuirea terenului, respectarea zonelor protejate și a normelor de protecție a mediului.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are în vedere următoarele categorii de probleme:

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTYARE URBANISTICA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

rezolvarea accesului auto și pietonal pe teren;
asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului: alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică;
mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
utilizarea rațională și echilibrată a terenului proprietatea beneficiarului;
corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată

Destinația aprobată conform PUG al Municipiului Câmpulung Planul Urbanistic General UAT Câmpulung, aprobat prin HCL 135/ 2003; prelungit cu HCL 145/ 2015 și HCL 103/ 2018 (pentru un termen nedefinit, până la finalizarea reactualizării acestuia, conform Contractului de prestări servicii nr. 36299 / 27.11.2017., imobilul este situat în UTR 14, ZLm - Zona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime (P, D+P, P+M, P+1, maximum P+2) – Lm14(a+b) – Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime, de la parter-cele existente până la P+1, P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14, – Cartier Grui, motiv pentru care se propune schimbarea de funcțiunii zonei și reglementarea urbanistică.

Folosința actuală este de teren agricol intravilan fâneată. Prin prezenta documentație se propune realizarea unor imobile (3) de locuințe colective P+2E, în zona de N-E a UAT Câmpulung (UTR 14) și se încadrează atât prevederilor programului de dezvoltare urbană aprobat cât și în funcțiunile dominante și complementare ale zonei.

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces din Calea Măgurii pe toată latura de Est a parcelei și din aleea de acces la blocurile existente P+4 pe toată latura de Sud a parcelei.

Terenul cu suprafața de 3860,00mp este situat în intravilanul Municipiului Câmpulung, în partea de N-E a acestuia, cu acces din Strada Calea Măgurii pe latura de Est a parcelei și din aleea de acces la blocurile existente P+4E pe latura de Sud a acesteia. Str. Calea Măgurii se continuă spre Sud până în Str. G-ral. Ion Dragalina, iar spre Nord până în Strada Traian (DN73). La rândul ei Strada G-ral. Ion Dragalina continuă spre Sud până la intersecția cu aceeași Stradă Traian (DN73). DN73 continuă spre N (80km) până la Brajov, iar spre Sud (50km) până la Pitești făcând legătura cu Autostrada A1 București -Pitești. Astfel, este asigurată legătura investiției cu Municipiul Pitești (reședința de județ), iar prin autostrada cu capitala.

Prin întocmirea și aprobarea P.U.Z-ului, terenul intravilan arabil, își va schimba categoria de folosință în teren intravilan curți -construcții (dar numai după aprobarea P.U.Z-ului o dată cu R.L.U.) și abia atunci va putea fi valorificat pentru amplasarea unui imobil de locuințe colective P+2E, parcaje și platforme betonate, utilități și împrejurimi teren, în această zonă cu potențial pentru atragerea utilizatorilor de tip rezidențial.

Deoarece scopul acestei investiții nou propuse (formată din 3 imobile de locuințe colective P+2E, parcaje și utilități necesare), este pentru activități de tip rezidențial (locuire permanentă), se considera ca amplasamentul este foarte bine ales, atât din punct de vedere al accesibilității la căile de acces și distanței mici față de centrul Municipiului Câmpulung, față de Municipiul Pitești și implicit față de facilitățile oferite de acestea (centre comerciale, piață agroalimentară, etc.)

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTYARE URBANISTICA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

Dezvoltarea acestor funcțiuni (locuire permanentă) necesita implicit dezvoltarea funcțiunilor aferente, cat si dezvoltarea rețelelor edilitare si modernizarea drumurilor locale (în cazul de față atât rețelele edilitare cât și căile de acces fiind nou executate și în stare bună de funcționare).

Se contribuie totodată la creșterea numărului de locuri de munca si atragerea forței de munca din zonă în perioada de execuție și la creșterea numărului de rezidenți în zonă în perioada de exploatare.

Zona studiata in acest P.U.Z., va dezvolta si completa o zonă cu funcțiunea de locuire a P.U.G.-ului în curs de actualizare pe o perioadă nedeterminată de timp al Municipiului Câmpulung, in partea de N-E a acesteia. Menționăm că parcela pentru care s-a întocmit PUZ-ul zona este reglementată, aparținând UTR 14 ZLm - Zona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime(P, D+P, P+M, P+1, maximum P+2) – Lm14(a+b) – Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime, de la parter-cele existente până la P+1, P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14, – Cartier Grui această situație conducând la solicitarea de întocmire a unui Plan Urbanistic Zonal prin care se propune subzonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime (P-P+2E)

Propunerile de dezvoltare ale acestei zone rezidențiale, conduc la relansarea activităților economice în perioada de execuție și la creșterea numărului de rezidenți în zonă în perioada de exploatare.

Funcțiunea propusa spre dezvoltare in zona studiata este o continuare naturala a dezvoltării localității.

Este de menționat ca zona propusa spre dezvoltare beneficiază de toate rețelele de utilități urbane (alimentare cu energie electrică, apă, gaz natural și canalizare menajeră și pluvială) atât pe Strada Calea Măgurii cât și pe aleea de acces către blocurile existente P+4E, străzi care delimitează amplasamentul pe laturile de Est (Calea Măgurii) și de Sud (aleea de acces la blocuri).

Zona este ferita de factori de poluare specifici circulației carosabile urbane.

În vederea încurajării acestei investiții si dorinței executării ei pe teritoriul UAT Câmpulung, in compartimentul de urbanism si amenajarea teritoriului, a fost analizata documentația de urbanism in faza "Studiu de oportunitate" după care a urmat eliberarea Avizului de oportunitate nr. 01 din 27.05.2024 emis de Primăria Municipiului Câmpulung.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație a fost întocmita in baza documentației cadastrale cu nr. cadastral 83095 (număr cadastral și carte funciară).

De asemenea s-a obținut Certificatul de Urbanism Nr. (R122)61 din 10.04.2024, eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung care a impus obținerea în prealabil Avizul de oportunitate si care s-a obținut cu Nr. 01 din 27.05.2024, necesar pentru ÎNTOCMIREA, AVIZAREA ȘI APROBAREA PUZ-ului, după care se va trece la schimbarea funcțiunii zonei si realizarea investiției.

Suprafața terenului studiat este de 3860,00 mp este proprietatea S.C. AUROEST GABRIELE S.R.L., terenul fiind situat in intravilanul municipiului si este proprietatea beneficiarului, conform CONTRACT DE VÂNZARE, autentificat sub Nr.76 din 20.02.2024 la BIN Mihăilescu Andra Cristina Daniela din Municipiul Pitești, Județul Argeș. Actul de proprietate este însoțit de documentația cadastrală cu Nr. cadastral 83095- pentru categoria de folosință fânață intravilan si de extrasul de carte funciară.

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTYARE URBANISTICA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

În cadrul prezentei documentații se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior și aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General UAT Câmpulung, aprobat prin HCL 135/ 2003; prelungit cu HCL 145/ 2015 și HCL 103/ 2018 (pentru un termen nedefinit, până la finalizarea reactualizării acestuia, conform Contractului de prestări servicii nr. 36299 / 27.11.2017.
- Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Câmpulung 2021-2027

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Întocmirea documentației s-a realizat în baza:

- Ridicare topografică pe terenul studiat, avizat O.C.P.I., întocmită de: SC Imobil CAD Proiect SRL, Ing. Ion Olaru-Călinescu.
- Studiu geotehnic al terenului studiat întocmit de: SC GEOFICS SERV SRL, Ing. Fianu Cristin, ambele fiind solicitate prin Certificatul de urbanism Nr.(R122) din 10.04.2024, eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung.
- Studiu de oportunitate, în urma căruia Consiliul Local Câmpulung a eliberat Avizul de oportunitate Nr. 01 din 27.05.2024, prin Direcția Tehnică de urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- Alte avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism și Avizul de oportunitate
 - ✓ aviz administrator drum eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung – Serviciul de Administrare a Domeniului Public și Privat (SADPP);
 - ✓ aviz alimentare cu apă și canalizare eliberat de SC Edilul CGA SA cu Nr. 2780 din 14.05.2024;
 - ✓ aviz alimentare cu energie electrică eliberat de SC Distribuție Energie Oltenia SA cu Nr.12915 din 31.05.2024;
 - ✓ aviz alimentare cu gaz natural eliberat de SC Distrigaz Sud Rețele cu Nr. 49945-319.874.841 din 09.05.2024;
 - ✓ aviz protecția mediului eliberat de ANPM Argeș cu Nr. 452 din 09.07.2024;
 - ✓ aviz Direcția de Sănătate Publică Argeș cu Nr. 97 din 13.05.2024;
 - ✓ aviz telecomunicații eliberat de Orange România Communications SA cu Nr. VL/AG/201 din 09.05.2024;
 - ✓ aviz salubritate eliberat de SC Financiar Urban SRL cu Nr.5363 din 07.05.2024;
 - ✓ aviz circulație eliberat de Inspectoratul Județean de Poliție Argeș – Brigada rutieră cu Nr. 610217 din 13.05.2024;
 - ✓ aviz circulație eliberat de Poliția Rutieră Câmpulung cu Nr.720991 din 15.05.2024;
 - ✓ proces verbal de recepție a lucrării eliberat de OCPI Argeș cu Nr. 1575 din 26.04.2024;
 - ✓ dovadă plată taxă Registrul Urbaniștilor din România (RUR)
 - ✓ dovadă plată taxă eliberare aviz arhitect șef Primăria Câmpulung;

1.3.3. Lista acte legislative specifice și complementare:

- ✓ Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTYARE URBANISTICA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

- ✓ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ✓ Planul Urbanistic General și Regulamentul Local al Municipiului Pitești;
- ✓ Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- ✓ Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- ✓ Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- ✓ Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- ✓ Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013
- ✓ Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- ✓ Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- ✓ Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- ✓ NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- ✓ Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărâre nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Codul civil;
- ✓ Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTYARE URBANISTICA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

- ✓ Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- ✓ Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- ✓ Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- ✓ Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- ✓ Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ✓ Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- ✓ Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- ✓ Regulamentul (CE) nr. 852/2004 privind igiena produselor alimentare;
- ✓ H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- ✓ Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- ✓ Ordinul MT și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- ✓ Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- ✓ Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTYARE URBANISTICA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

- ✓ Legislația actuală în vigoare, complementara domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- ✓ Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- ✓ Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea s-a respectat REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

1.3.4. Date statistice și de amplasare

Partea de N-E a județului Argeș se caracterizează printr-un relief aparte: munți, dealuri și podișuri piemontane. În acest cadru natural se afla orașul Câmpulung Muscel și așezările din împrejurimi. Varietatea formelor de relief și gradul de fragmentare a acestora se datoresc în special alcătuirii geologice complexe. Munții se caracterizează printr-un aspect alpin, datorită înălțimii lor și masivității. Din creasta pornesc spre sud culmi masive, prelungi și domoale, cu o ramificație accentuată. Aceste culmi sunt despărțite de vai adânci.

În nordul depresiunii Câmpulung, între Raul Doamnei și Dâmbovița, se înalta masivul lezer (Harta Munților lezer - Păpușa), unitate de relief distinctă. Legătura între creasta Făgărașului și masivul lezer se face prin culmea mai joasă Mezea - Otic. Din masiv se prelungesc spre S și S - E mai multe culmi netede: Plaiul lui Patru, Plaiul lezerului Mare, Plaiul Văcarea și culmea prelungă Danciu-Portăreasa - Zanoaga. Ceilalți munți care se învecinează cu depresiunea Câmpulungului sunt: Păpușa, Leaota și Piatra Craiului.

Această depresiune este una dintre cele mai bine individualizate din țară, la sud cu dealuri înalte subcarpatice acoperite cu pășuni, fânețe și pomi fructiferi, numite de locuitori muscele.

Existența în această zonă a culoarului Rucăr - Bran, deschis între masivele Piatra Craiului și Leaota, a influențat foarte mult dezvoltarea economică a orașului Câmpulung Muscel și a împrejurimilor sale. Orașul s-a dezvoltat în lungul văii Râului Târgului, dar și pe terase mai înalte ale depresiunii.

Un sistem întreg de drumuri leagă satele mai apropiate sau mai îndepărtate de oraș, cum ar fi: Lerești, Valea Mare - Pravăț, Voinești, Bughea de Jos, Bughea de Sus, Schitu Golești, Mățăul și Valea Româneștilor.

Situat la 54 Km de Pitești și 87 km de Brașov, pe Drumul Național 73, orașul Câmpulung și împrejurimile sale au fost întotdeauna o legătură activă a țării Românești cu Transilvania.

Municipiul Câmpulung se afla în partea de Nord-Est a județului Argeș, la 54 km N față de municipiul Pitești, pe șoseaua națională DN 73 și are următoarele limite geografice : [45°16'04"N 25°2'47"E](#). Municipiul Câmpulung are o suprafață de 35.59km².

Teritoriul municipiului Câmpulung este străbătut de următoarele râuri: râul Târgului

Localitățile vecine Municipiului Câmpulung sunt:

- în partea de N — comunele Lerești și Valea Mare Pravăț,
- în partea de E — comunele Poienarii de Muscel și Mioarele

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTYARE URBANISTICA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

- în partea de S — comuna Schitu Golești
- în partea de V — comunele Godeni, Bughea de Jos și Bughea de Sus

Municipiul Câmpulung are ca vecini opt localități. Cele mai lungi hotare sunt cu comunele Godeni, Mioarele și Valea Mare Pravăț, urmând în ordine descrescătoare comunele Bughea de Jos, Bughea de Sus, Poienarii de Muscel; Lerești și Schitu Golești.

Principala arteră de comunicație o constituie șoseaua (DN 73), care traversează municipiul Câmpulung din direcția S spre N, făcând legătura între orașele Pitești și Brașov.

La Câmpulung, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ737, care duce spre sud-est la [Mioarele](#) și [Boteni](#) (unde se termină în [DN73D](#)); șoseaua județeană DJ734, care duce spre nord la [Lerești](#); și șoseaua județeană DJ732C, care duce spre vest la [Bughea de Jos](#), [Godeni](#) (unde se intersectează cu [DN73C](#)) și [Schitu Golești](#) (unde se termină în DN73). Pe calea ferată, orașul are stațiile Câmpulung și Parc Krețulescu, ultima fiind capătul [unei linii de cale ferată](#) care duce spre sud la [Golești](#), unde se unește cu [calea ferată București-Pitești](#).

Municipiul Câmpulung este alcătuit din 15 cartiere (Apa Sărată, Calea Pietroasă, Centru, Crețșoara, Flămânda, Gruui, Mărcuși, Pescăreasa, Piață, Schei, Șubești-Olari, Tabaci, Valea Bărbușii, Valea Româneștilor, Vișoi) și are o suprafață de 34.59 km². Conform recensământului efectuat în 2021, populația Municipiului Câmpulung se ridică la 27574 locuitori.

Cele mai vechi urme de cultura materială, descoperite atât pe raza orașului, cât și în împrejurimile sale, datează din perioada bronzului târziu (1700-1600 î.d.Hr.). Astfel, la Pescăreasa, în sudul orașului a fost descoperită o necropolă, dovada a existenței unei așezări omenești.

Urme de locuire geto-dacică, din sec. II-I î.d.Hr., sunt bine conturate în zona actualului oraș, în cartierul Olari-Sfântu Gheorghe; la fel și cele de la Apa Sărată și Bughea de Sus, care aparțin culturii dacice târzii.

Ca toate celelalte orașe, Câmpulungul a trecut în evoluția sa prin fazele de sat, târg, pentru ca la începutul sec. XIV să devină oraș. Aceasta evoluție a fost determinată de sporirea numărului de locuitori, de creșterea continuă și intensă a producției meșteșugărești și a schimbului de mărfuri.

În primele decenii ale sec. XIII, în Câmpulung încep să pătrundă și să se stabilească meseriași și negustori sași. Comunitatea săsească care se formează aici era condusă de un greav (comes), ultimul dintre ei fiind Laurencius de Longo Campo, piatra lui funerară se află astăzi în biserica Bărăției și constituie cel mai vechi document epigrafic medieval din Țara Românească și în același timp prima mențiune scrisă a orașului. Inscripția este datată în anul 1300 și are următorul text:

"Hic sepultus est comes Laurencius de Longo-Campo, pie memorie, anno Domini MCCC." ("Aici este înmormântat comitele Laurențiu din Câmpulung, spre piosă amintire, în anul Domnului 1300.").

Din cauza "cumplitelor vremi" nu aflăm documente sigure care să fixeze cu exactitate în timp întemeierea orașului Câmpulung. Sunt istorici care susțin că orașul Câmpulung a fost înființat de cavalerii teutoni în prima jumătate a sec. XIII, iar alți cercetători, bazați pe tradiție și mitologie, susțin localizarea orașului către sfârșitul sec. XIII, în relație cu descălecatul lui Negru Vodă (Radu Negru).

Din anul 1330, după victoria de la Posada împotriva regelui Ungariei Carol Robert, la Câmpulung își stabilește reședința de scaun Basarab I (cca. 1310-1352), primul domnitor al

statului independent Tara Româneasca.

Astfel Câmpulungul devine, pentru aproape 4 decenii, centrul politic și administrativ al statului.

Abia în 1369, domnitorul Vladislav I Vlaicu (1364-1377), urmașul la tron al lui Nicolae Alexandru (1352-1364), fiul marelui Basarab, muta capitala țării la Curtea de Argeș.

Din evul mediu și până în anul 1822, când a fost retrasă autonomia orășenească, judele orașului era ales în Biserica Bărăția în a treia duminică de după Paștele catolic. În timpul domniei lui Șerban Cantacuzino (1678-1688) au fost exercitate presiuni pentru trecerea juzilor catolici ai Câmpulungului la ortodoxie.

La sfârșitul secolului al XIX-lea Câmpulungul era reședința județului Muscel, cu o populație de 11.244 locuitori. Străzile lui principale erau Negru Vodă, Râului, Matei Basarab și Gruilui, mergeau paralel cu centrul orașului și erau pietruite, iar pe unele erau plantați arbori. Erau amenajate trei piețe (Sfântul Ilie, Scheiul și a Județelor); piața Sfântul Ilie era cea principală, aflată lângă biserica cu același hram; acolo se ținea târg săptămânal, precum și un mare târg anual între 17 și 28 iulie, de Sfântul Ilie. Existau în oraș școli primare de băieți și fete, un gimnaziu, o școală normală, spital, cazărmi de dorobanți și călărași, poștă și muzeul „Negru Vodă”. Funcționau 19 biserici, între care și mănăstirea Câmpulung. Anuarul Socec din 1925 consemnează orașul cu același statut, având o populație de 16.100 de locuitori. În 1950 județul Muscel a fost desființat, iar Câmpulungul a devenit oraș raional, reședință a raionului Muscel din regiunea Argeș. În 1968, la reforma administrativă, orașul a pierdut statutul de centru administrativ regional, devenind oraș al județului Argeș. Câmpulung a fost declarat municipiu în 1994.

1.3.5. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- Conform Planului de Urbanism General al Municipiului Câmpulung, imobilul este situat în UTR 14, ZLm - Zona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime(P, D+P, P+M, P+1, maximum P+2) – Lm14(a+b) – Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime, de la parter-cele existente până la P+1, P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14, – Cartier Grui, motiv pentru care se propune schimbarea de funcțiunii zonei și reglementarea urbanistică.
- Se urmărește a se mari zestrea de investiții imobiliare, ceea ce va duce implicit la creșterea bugetului local și la înființarea de noi locuri de muncă în perioada de execuție și la creșterea numărului de rezidenți în zonă în perioada de exploatare.
- Menționăm și că aceasta este prima investiție privată în acest domeniu începând cu anul 2008.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1.Date privind evoluția zonei

Zona în care este propusa construirea obiectivului de investiții se afla în intravilanul Municipiului Câmpulung, UTR14, în partea de N-E a acestuia.

Este identificată la intersecția dintre strada Calea Măgurii și aleea de acces la blocurile existente P+4E, în apropierea (0,90km) drumului național DN73 (Strada Traian) și la 1,93km de centrul Municipiului Câmpulung. Obiectivul va fi amplasat în cadrul UTR14. Terenul este propice construcțiilor și în special construcției propuse (imobil de locuințe colective P+2E), fiind

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTYARE URBANISTICA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

situat în zona cu destinație exclusiv rezidențială. cu regim mic de înălțime (N) și regim mare de înălțime la S, E și V.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei studiate relaționate cu evoluția localității

Zona PUZ, care avea și încă are un caracter preponderent urban, a suferit în ultimii ani, un declin al motorului principal al economiei municipiului, industria. Pentru a suplini aceasta, în afara măsurilor ce trebuie luate pentru restabilizarea sectorului industrial, trebuie luate măsuri și în privința problemelor create de lipsa locurilor de muncă, pentru stoparea migrației forței de muncă și creșterea nivelului de trai, la nivel de municipiu, creșterea de zone rezidențiale dezvoltate conform cerințelor actuale privind condițiile de locuire, aceasta investiție este mai mult decât oportună. Apropierea Autostrăzii A1, a municipiului Pitești, a Uzinei Dacia - Renault și a legăturii cu capitala au favorizat în ultimii ani acest lucru.

Deschiderea facilă spre Nord, prin reabilitarea DN73 Pitești - Brașov, ar fi mult mai benefică pentru dezvoltarea economică a localității și a a întregului județ.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona are un mare potențial de dezvoltare, avându-se în vedere că terenul este liber, bine orientat, plan, cu acces facil (deschidere la două străzi Calea Măgurii spre Est și alea de acces la blocurile existente P+4E spre Sud), la drumul național DN73 Pitești- Brașov (0,90km) și spre autostrada A1 (cca. 50km).

Obiectivul propus, va permite dezvoltarea economică cu mult succes în zona și va contribui la mărirea bugetului local al municipiului, prin plata de taxe și impozite, deloc de neglijat.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat are o suprafață de 3860,00mp este intravilan fâneată, pe teritoriul administrativ al Municipiului Câmpulung, UTR14, Cartier Grui.

Vecinătățile terenului sunt :

- Nord – proprietate privată Coca Nicolae
- Sud – alee de acces blocuri existente P+4 (domeniul public)
- Est – strada Calea Măgurii (domeniul public)
- Vest – proprietate privată Ambrozie Veronica și alee de acces blocuri (domeniul public)

Terenul studiat nu este traversat de nici un râu sau altă apă curgătoare.

Parcela cu suprafața de 3860,00mp pentru care s-a întocmit PUZ este situată în intravilan, UTR 14 14 ZLm - Zona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime(P, D+P, P+M, P+1, maximum P+2) – Lm14(a+b) – Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime, de la parter-cele existente până la P+1, P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14, – Cartier Grui această situație conducând la solicitarea de întocmire a unui Plan Urbanistic Zonal prin care se propune subzonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime (P-P+2E)

2.2.2. Relaționarea cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, serviri cu instituții de interes general, etc.

- Zona PUZ este amplasată în partea de N-E a localității și beneficiază de funcțiuni complementare: magazine agro – alimentare și de uz general, farmacie, agenție bancară, loc de joacă pentru copii, bazin de înot, locaș de cult (biserica). Distanțele până la fiecare dintre aceste instituții și servicii de interes public și general, pot fi parcurse pe jos, timpul necesar pentru a ajunge la fiecare dintre obiectivele mai sus menționate fiind mai mic de 15 minute.

- Definirea masurilor de corectare a zonei pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, o data cu menținerea elementelor favorizante : zona studiata va avea un caracter rezidențial si întregul ansamblu un aspect caracteristic activităților propuse.
- Asigurarea unor condiții superioare de viață standard, funcționale superior :
- Condițiile de viață si munca, vor avea un caracter modern, respectându-se normele de sănătate si igiena a muncii, condițiile de mediu si vaită, de minimă poluare, asigurarea de spatii verzi, îmbinând utilul cu aspectul plăcut si curat, nepoluat.
- Realizarea infrastructurii : accese ușoare, moderne, care sa respecte normativele rutiere, alimentare cu energie electrica (branșări), alimentare cu apa, sau energie termica (surse proprii).
- Studiul de urbanism, va prezenta, in condițiile impuse prin avize, zonele de protecție necesare si gabaritate conform condițiilor impuse de administratorii conductelor sau rețelilor tehnico-edilitare existente, care traversează incinta (dacă este cazul).
- De asemeni, investiția va prezenta pe lângă circulațiile necesare, impuse de beneficiar si platforme pavate cu pavele grass beton pentru asigurarea locurilor de parcare (parcaje amenajate).

2.3 Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de mobilitate urbanistică : relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale

- Terenul studiat are o forma trapezoidală, o suprafață de 3860,00mp, este aproape orizontal, iar accesul se asigura pe laturile de Est (strada Calea Măgurii) și de Sud (alee de acces blocuri existente P+4E;
- Din punct de vedere al organizării noilor investiții si al acceselor auto si pietonale, inclusiv parcare si accese imobile este necesara sistematizarea verticala a terenului pe întreaga suprafață a acestuia;
- Din cauza lipsei resurselor subterane, terenul studiat cât si cel aflat in imediata vecinătate nu prezinta exploatare subterane;
- Zona nu prezinta riscuri naturale de alunecări de teren, inundații etc. Riscurile determinate de activități poluante sunt inexistente din cauza lipsei unităților industriale poluante in zona;
- In zona nu sunt monumente ale naturii si nici monumente istorice.

Relief

Partea de N-E a județului Argeș se caracterizează printr-un relief aparte: munți, dealuri si podișuri piemontane. In acest cadru natural se afla orașul Câmpulung Muscel si așezările din împrejurimi. Varietatea formelor de relief si gradul de fragmentare a acestora se datoresc in special alcătuirii geologice complexe. Munții se caracterizează printr-un aspect alpin, datorita înălțimii lor si masivității. Din creasta pornesc spre sud culmi masive, prelungi si domoale, cu o ramificație accentuata. Aceste culmi sunt despărțite de vai adânci.

În nordul depresiunii Câmpulung, între Raul Doamnei si Dâmbovița, se înalta masivul lezer (Harta Munților lezer - Păpușa), unitate de relief distincta. Legătura între creasta Făgărașului si masivul lezer se face prin culmea mai joasa Mezea - Otic. Din masiv se prelungesc spre S si S - E mai multe culmi netede: Plaiul lui Patru, Plaiul lezerului Mare, Plaiul Văcarea si culmea prelunga Danciu-Portăreasa - Zănoaga. Ceilalți munți care se învecinează cu depresiunea Câmpulungului sunt: Păpușa, Leaota si Piatra Craiului.

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTYARE URBANISTICA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

Această depresiune este una dintre cele mai bine individualizate din țară, la sud cu dealuri înalte subcarpatice acoperite cu pășuni, fânețe și pomi fructiferi, numite de locuitori muscele.

Existența în această zonă a culoarului Rucăr - Bran, deschis între masivele Piatra Craiului și Leaota, a influențat foarte mult dezvoltarea economică a orașului Câmpulung Muscel și a împrejurimilor sale. Orașul s-a dezvoltat în lungul văii Râului Târgului, dar și pe terase mai înalte ale depresiunii

Geomorfologie

- ✓ Structura geologică a terenului Municipiului Câmpulung poartă caracteristicile Piemontului Getic. Distingem formațiuni levantine și mai ales cuaternare-pleistocene pe interfluvii (pietrișuri de Cândești) și holocene în lungul văilor din cadrul podișului (pietrișuri, lehm, loess).

Date climatice

- Dispunerea în trepte a reliefului în județul Argeș joacă un rol principal în conturarea tipurilor de climă. Un alt factor important îl constituie orientarea spre sud a întregului relief, iar munții, care se afla în partea de nord a județului, joacă rolul de barieră în calea unor influențe legate de circulația atmosferică din direcția nord.
- În aceste condiții în județul Argeș apar următoarele tipuri de climă:
 - ✓ climatul de munte în partea de Nord,
 - ✓ climatul de deal în partea de mijloc,
 - ✓ climatul de câmpie în partea de Sud.
- ✓ Municipiul Câmpulung, se încadrează în tipul climatului de deal, care este influențat de prezența unor fenomene de întrepătrundere a elementelor climatice atât din direcția munte, cât și din direcția câmpie.
- ✓ Temperaturile medii anuale sunt cuprinse între 10-12 Grade C, în timp ce precipitațiile medii anuale variază între 700-800 mm.
- Temperaturile extreme înregistrate pe teritoriul municipiului Câmpulung:
 - ✓ +37° C la data de 14 august 1946
 - ✓ -30 °C la data de 20 decembrie 1933.
- Frecvența medie a zilelor de îngheț este de 120 zile/an.

Date hidrologice

Terenul nu este traversat de nici un râu sau apă curgătoare.

Date geotehnice

- ✓ Studiul geotehnică a fost întocmit pentru faza P.U.Z..
- ✓ În vederea identificării naturii și alcătuirii straturilor terenului de fundare s-au folosit date de la mai multe foraje executate în apropierea zonei de investigație. Succesiunea pe verticală a stratificației terenului, în urma interpretării datelor din aceste foraje, se prezintă astfel:
 - ✓ de la CTN la 0,30 – sol vegetal, argilos, negru consistent vârtos ;
 - ✓ de la 0,60m la 6,00m argila cafenie plastic vârtosă ;
- ✓ Presiunea convențională ce se va lua în calcul la dimensionarea fundațiilor propuse conform STAS 3300/1/85 și STAS 3300/2/85 este de 300 kPa.
- ✓ În zona amplasamentului au fost executate trei foraje, care au pus în evidență caracteristicile succesiunii stratigrafice.

- ✓ Nivelul hidrografic al apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea investigată la nivelul studiului geotehnic, dar apa poate să apară sub formă de infiltrații, în perioadele bogate în precipitații, observându-se fenomenul de băltire
- ✓ În zona perimetrului studiat, nu există fenomene de genul alunecărilor de teren
- ✓ Terenurile cu suprafețe aproximativ orizontale sunt construibile în zona studiată.
- ✓ Parcela studiată, prezintă teren cu argilă cu proprietăți contractile. Astfel, adâncimea minimă de fundare va fi de – 1,10m; de la cota terenului natural.
- ✓ În concluzie, se considera că din punct de vedere geotehnic, perimetrul cercetat are un risc geotehnic redus.

Date referitoare la parametrii seismici

- ✓ Conform STAS 11100/1-93 anexa 1, privind macro zonarea seismică a teritoriului României, perimetrul cercetat se înscrie în zona seismică 7 grade MSK;
- ✓ Potrivit Cod P100-1/2013, privind proiectarea clădirilor și a altor construcții de inginerie civilă în zone seismice, zonarea accelerației terenului pentru proiectare ag în perimetrul studiat, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) de referință de 100 ani, este de 0.25 g, și se folosește pentru proiectarea construcțiilor la starea limită;
- ✓ De asemenea, potrivit codului menționat, din punct de vedere al zonării pentru proiectare în termeni de perioadă de control (colt) T_c , perimetrul se încadrează în zona cu $T_c=0.7$ sec. Încărcările vor fi calculate conform Normativelor și STAS-urile în vigoare astfel:
- ✓ Vânt: CR 1-1-4/ 2012, $q_b=0,4\text{kPa}$;
- ✓ Zăpadă: CR 1-1-3/ 2012 , $s_k = 2.00\text{kN/m}^2$;
- ✓ Seism: STAS 11100/1-93 având $K_S = 0.30g$, perioada de colt $T_C = 0.7$ sec.
- ✓ Zona climaterică: zona II.

2.4. Circulația

2.4.1.. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene- după caz

Accesul și circulația pe teren se vor desfășura din strada Calea Măgurii (la Est) și din aleea de acces la blocurile existente P+4E (la Sud), strada Calea Măgurii având acces direct la DN73 (strada Traian). Din DN73 spre Sud se poate accede în Municipiul Pitești (50km), iar spre Nord la Municipiul Brașov (80km).

În incinta spațiului propus, circulația carosabilă și pietonală se va realiza pe o alee carosabilă și pietonală propusă, platforma de parcare și întoarcere.

Este de menționat că atât strada Calea Măgurii și aleea de acces la blocurile existente P+4E (adiacente parcelei pe laturile de Est și de Sud) , cât și drumul național DN73 (strada Traian) sunt modernizate, în stare foarte bună de circulație și asfaltate.

Nu există legături feroviare, navale sau aeriene directe cu amplasamentul.

În acest sens s-au solicitat și obținut avizele de la administratorul drumului Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat (SPADPP) (CL Câmpulung), Poliția Rurală Câmpulung (Nr. 720991 din 15.05.2024) și IPJ Argeș (Nr. 610217 din 13.05.2024).

2.4.2. Capacități de transport, tonaje, influența circulației, incomodări între tipurile de circulație precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Rețeaua stradală cât și cea de drumuri naționale, județene și comunale nu este în prezent foarte aglomerată și nu pune în prezent mari probleme, neavând un trafic intens. Problemele vor fi în permanență de reparații și întreținere, precum și de rezolvare a accesului în incinta o dată cu obținerea autorizației de construire, prin proiect tehnic.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat este proprietatea SC AUROEST GABRIELE SRL, este situat pe Strada Calea Măgurii Nr.6C, Municipiul Câmpulung, Nr.cad.: 83095, potrivit P.U.G. Câmpulung aprobat aprobat prin HCL 135/ 2003; prelungit cu HCL 145/ 2015 și HCL 103/ 2018 (pentru un termen nedefinit, până la finalizarea reactualizării acestuia, conform Contractului de prestări servicii nr. 36299 / 27.11.2017), în intravilanul Municipiului Câmpulung.

În prezent, terenul este liber, fără construcții, având o suprafață de 3860,00 mp, categoria de folosință fânață intravilan, nr. cadastral 83095.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse se integrează în funcțiunea dominată și funcțiunea complementară a zonei (locuințe și dotări complementare).

După aprobarea schimbării funcțiunii zonei, aceasta va avea funcțiunea predominantă : zonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime P-P+2, și rețelele tehnice edilitare necesare.

Terenurile învecinate incintei pe laturile de Est și Sud aparțin domeniului public al Municipiului Câmpulung (strada Calea Măgurii și alea de acces la blocurile existente P+4E). Terenurile învecinate pe laturile de Nord și de Vest au ca funcțiune locuirea. Terenul învecinat pe latura de Nord este construit (locuință P și anexe gospodărești), iar pe cel de pe latura de Vest sunt edificate locuințe colective P+4E (bloc de locuințe).

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona de locuire procentul maxim de ocupare a terenurilor POT max =40,00%, iar coeficientul de utilizare a terenurilor, CUT max =1,25

Pentru parcela studiată prin PUZ, POT existent = 0.00% ; CUT existent = 0.00 – zona nu este construită

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul pe parcelă. În zonă, starea construcțiilor existente este bună și foarte bună, acestea fiind edificate după anul 1990.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele învecinate

Zona studiată beneficiază de acces auto către zona centrală a Municipiului Câmpulung și către Municipiul Pitești (50km) prin strada Calea Măgurii care debuează în strada Traian (DN73), la fel către zona centrală a județului sau către comunele învecinate și către autostrada A1 București - Pitești.

Asigurarea cu diverse servicii este facilă. Terenul se afla la cca 1,90 de centrul municipiului.

Zona PUZ este amplasată în partea de N-E a localității și beneficiază de funcțiuni complementare: magazine agro – alimentare și de uz general, farmacie, agenție bancară, loc de joacă pentru copii, bazin de înot, locaș de cult (biserică). Distanțele până la fiecare dintre aceste instituții și servicii de interes public și general, pot fi parcurse pe jos, timpul necesar pentru a ajunge la fiecare dintre obiectivele mai sus menționate fiind mai mic de 15 minute (acestea fiind ilustrate în planșele anexate prezentei documentații).

Menționăm că accesul pe parcelă se va realiza din strada Calea Măgurii și din aleea de acces la blocurile existente P+4E, adiacente parcelei pe laturile de Est și de Sud ale acesteia.

2.5.6. Asigurarea de spații verzi

Deși are un caracter periurban, zona studiată nu este plantată controlat. Propunerile vor avea în vedere realizarea de spații verzi plantate.

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Teren viran neamenajat, vegetație ierboasă crescută spontan.

2.5.8. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zone învecinate

Nu este semnalată existența unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice altă natură specială în zona.

2.5.9. Principalele priorități

Realizarea investiției pentru funcționalizarea zonei.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

a. Alimentare cu apă

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de alimentare cu apă. Acesta se va realiza printr-un branșament la rețeaua municipală de alimentare cu apă prezentă pe strada Calea Măgurii și pe aleea de acces la blocurile existente P+4E. În acest sens s-a solicitat și obținut aviz de la SC Edilul C.G.A.S.A. cu Nr. 2780 din 14.05.2024;

b. Canalizare

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de canalizare. Acesta se va realiza printr-un branșament la rețeaua municipală de canalizare menajeră prezentă pe strada Calea Măgurii și pe aleea de acces la blocurile existente P+4E. În acest sens s-a solicitat și obținut aviz de la SC Edilul C.G.A.S.A. cu Nr. 2780 din 14.05.2024;

c. Ape meteorice (pluviale)

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de canalizare pluvială. Acesta se va realiza printr-un branșament la rețeaua comunală de canalizare pluvială prezentă pe strada Calea Măgurii și pe aleea de acces la blocurile existente P+4E. În acest sens s-a solicitat și obținut aviz de la SC Edilul C.G.A.S.A. cu Nr. 2780 din 14.05.2024;

Apele pluviale de pe acoperișuri fiind considerate convențional curate vor fi colectate printr-un sistem de jgheaburi și burlane apoi evacuate pe spațiile verzi ale proprietății.

Apele pluviale de pe platformele betonate vor fi colectate printr-un sistem de geigere și conducte, iar apoi conduse către rețeaua stradală de canalizare pluvială

d. Alimentarea cu energie electrică

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de alimentare cu energie electrică. Acesta se va realiza printr-un branșament la rețeaua stradală de alimentare cu energie electrică, rețea prezentă pe strada Calea Măgurii și pe aleea de acces la blocurile existente P+4E.

În acest sens s-a solicitat și obținut avizul de alimentare cu energie electrică pentru faza PUZ eliberat de SC Distribuție Energie Oltenia SA cu Nr. 12915 din 31.05.2024

e. Alimentarea cu gaz natural

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de alimentare cu gaz natural. Acesta se va realiza printr-un branșament la rețeaua stradală de alimentare cu gaz natural, rețea prezentă pe strada Calea Măgurii și pe aleea de acces la blocurile existente P+4E

În acest sens s-a solicitat și obținut aviz alimentare cu gaz natural eliberat de SC Distrigaz Sud Rețele SRL cu Nr. 49945-319.874.841 din 09.05.2024;

f. telecomunicații

În prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de telecomunicații (telefonie fixă). Acesta se va realiza printr-un branșament la rețeaua stradală de telecomunicații, rețea prezentă pe strada Calea Măgurii.

În acest sens s-a solicitat și obținut aviz condiționat de la SC Orenge România Communications SA cu Nr. AG/ VL/ 201 din 09.05.2024;

g. Evacuarea deșeurilor

Pentru amenajările propuse se vor încheia contracte de colectarea a deșeurilor cu societăți specializate din zona.

În acest sens s-a solicitat și obținut aviz de la SC Financiar Urban SRL cu Nr. 5363 din 07.05.2024.

h. Disfuncționalități

Lipsa utilitatilor tehnico- edilitare principale la nivel de parcelă, va ridica costul investitiei. Alimentarea cu gaze naturale, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu apa, canalizare menajeră sau pluvială, toate se vor realiza prin grija beneficiarului, cu surse proprii.

Prin sistematizare verticala, se va avea in vedere dirijarea controlata a apelor pluviale către spațiile verzi din incintă.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural - cadru construit

Cadrul natural este specific zonelor de trecere de la campie la zona deluroasa, aproape orizontal cu denivelari nesemnificative - facand parte din terasele raului Târgului. Investitia va avea inaltimi corespunzatoare unor construcții de locuințe colective P+2E, incadrandu-se in configuratia peisajului. Prin propunerea

În vecinătatea terenului de amplasament relativ plan, terenurile adiacente pe laturile de Nord și Est au categoria de folosință curți construcții, si adăpostesc clădiri cu funcțiuni de locuire individuală și colectivă.

Terenul studiat nu prezinta plantații sau arbori. Zonele verzi propuse a fi amenajate, vor fi înierbate pentru a crea un mediu adecvat si pentru a proteja investiția de pe amplasament de elementele negative ale vecinilor.

2.7.2.Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Conform cu PUG-ul aprobat, în zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale : alunecari de teren, eroziuni, inundatii.

2.7.3.Marcare punctelor si traseelor din sistemul cailor de transport si din categoria echipării edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu sunt semnalate, nu este cazul.

2.7.4.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție

Nu sunt semnalate, nu este cazul.

2.7.5.Terenuri sau clădiri cu destinație speciala

Nu s-au semnalat in PUG-ul aprobat, nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

- Se vor prezenta opțiunile populației, precum si punctele de vedere ale administrației publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.
- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului si felul cum urmează a fi soluționate acestea in cazul P.U.Z.

În marea ei majoritate, populația dorește activizarea si dinamizarea zonei , dezvoltarea ei in continuare, fiind o sursa profitabila de câștig.

De asemeni, in zona, funcțiunile cu caracter rezidențial (locuire), tind sa se dezvolte in condițiile in care nu exista, alte dezvoltări rezidențiale sau de exploatare, astfel ca nu sunt opreliști privind neconcordanțele de funcțiuni.

Administrația împărtășește punctul de vedere al majorității, la care se adaugă si opinia cetățenilor care doresc o dezvoltare ascensionala constanta si reala ce va produce o integrare fireasca in Municipiul Câmpulung, aflat in continua dezvoltare.

Dezvoltarea funcțiunilor acestei investiții in zona, este un avantaj pentru comunitatea locala. Va creste densitatea populatiei comparativ cu cea din mediul urban, stopează migrația populatiei, iar creșterea populatiei va duce la justificarea preturilor pentru rețelele neexistente din zona, cum ar fi cele de alimentare cu energie electrica precum si investiții in infrastructura rutiera.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z., in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Terenul studiat, are categoria de folosinta arabil-intravilan, conform P.U.G. aprobat prin HCL 135/ 2003; prelungit cu HCL 145/ 2015 și HCL 103/ 2018 (pentru un termen nedefinit, până la finalizarea reactualizării acestuia, conform Contractului de prestări servicii nr. 36299 / 27.11.2017).

Conform avizului de oportunitate emis de Peimăria Municipiului Câmpulung si a studiilor de fundamentare executate, amplasamentul este indicat pentru executarea acestui P.U.Z., care dupa aprobarea lui va conduce la schimbarea funcțiunii zonei si la executarea unor locuințe colective P+2E , in Municipiul Câmpulung, Strada Calea Măgurii Nr.6C, de catre S.C. AUROEST GABRIELE S.R.L.

Concluziile studiului geotehnic si a celui topografic, au fost expuse in capitolul 2.3 al acestui memoriu general.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Vor fi prezentate prevederile P.U.G aprobat, cu aplicatie asupra dezvoltării urbanistice a zonei aflate in studiu : căile de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine : mutații ce pot interveni in folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute in zona, dezvoltarea echipării edilitare, etc.

Terenul studiat este in intravilanul orașului conform P.U.G. aprobat , UTR 14 14 ZLm - Zona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime(P, D+P, P+M, P+1, maximum P+2) – Lm14(a+b) – Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime, de la parter-cele existente până la P+1, P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14, – Cartier Grui această situație conducând la solicitarea de întocmire a unui Plan Urbanistic Zonal prin care se propune subzonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime (P-P+2E)

Conform PUG în vigoare, pentru zona de locuire, POT maxim=40% și CUT maxim= 1,20

Deoarece investiția ce se va realiza nu este poluantă, nu degaja noxe, se va amplasa in apropierea construcțiilor rezidențiale existente în zona.

Prin realizarea obiectivelor propuse, se va mari zestrea edilitara a municipiului , a fondului de investiții, ceea ce va duce implicit la creșterea bugetului local, prin impozite si taxe.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Fiind amplasată într-o zonă rezidențială, la intersecția dintre Strada Calea Măgurii și aleea de acces la blocurile existente P+4E, zona studiată beneficiază de un cadru natural avantajos, având ca principal punct de interes vizual Dealul Măgura. Prin mobilarea și agrementarea terenului se va maximiza potențialul natural al amplasamentului, eliminându-se aspectul de teren viran.

Terenul pe care se va realiza obiectivul propus nu este inundabil și nu ridică probleme de stabilitate.

Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însoțite corespunzător (băi, bucătării, spații de depozitare cu orientare nord), conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicată.

Conform studiului geotehnic și cercetării celor trei foraje executate care au pus în evidență caracteristicile succesiunii stratigrafice, s-a stabilit :

- Terenurile propuse pentru amplasarea construcțiilor, sunt construibile, fără amenajări.
- Nu există fenomene de alunecări de teren.
- Pentru parcela studiată, terenul prezintă argila, cu proprietăți contractile. Astfel, adâncimea minimă de fundare va fi de - 1,10m de la CTN.
- Parametrii seismici sunt : $a_g=0,25g$; perioada de control(colt) este $T_c=0,70\text{sec}$.

Terenul este proprietatea SC AUROEST SRL, are o formă de TRAPEZOIDALĂ și următoarele dimensiuni :

- ✓ La Nord - 88.25m
- ✓ La Est - 57.48m
- ✓ La Vest - 42.51m
- ✓ La Sud - 81.89m

3.4.Modernizarea circulației

Accesul și circulația pe teren se desfășoară din strada Calea Măgurii, cu lățimea de 6.80m (2x3,40m), stradă de folosință locală, categorie III, cu două benzi de circulație.

Accesul pe teren se va face din strada Calea Măgurii, prin intermediul unei alei carosabile cu lățimea de 5.00m (2x2,50m) cu trotuare pietonale cu lățimea de 1.00m pe ambele părți.

În incinta parcelei, circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse cu lățimea minimă de 1.00m., Clădirile propuse, 3 imobile de locuințe colective P+2E, vor fi flancate de trotuare de siguranță și de platforme betonate.

În interiorul parcelei se vor crea 45 locuri de parcare pentru rezidenți și vizitatori.

- Nu este cazul de amplasare a stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intervenții, sensuri unice, semaforizări.
- În incinta se pot amenaja spații de parcare pentru bicicliști sau handicapați, în spațiile de parcare prevăzute.
- Nu este cazul pentru studierea circulațiilor feroviare, navale sau aeriene.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire, prevăzute de regulament.

Se propune realizarea unor „Locuințe colective P+2E” , după schimbarea funcțiunii subzonei terenului studiat prin P.U.Z. în Municipiul Câmpulung, UTR 14, Str. Calea Măgurii Nr.6C.

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E

Parcela deținută de beneficiar are o suprafață de 3860,00 mp. și se pretează amplasării unor imobile cu funcțiune de locuire colectivă, cu regim de înălțime Parter +2 etaje cu funcțiunile lor complementare.

Se propun indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului.

Colectarea apelor meteorice, se va face strict în interiorul proprietății.

Se va asigura însorirea clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 actualizat în 2018.

Se asigura locuri de parcare necesare și spații verzi în interiorul proprietății.

Construcțiile principale (3 imobile locuințe colective), va avea o înălțime parter + 2 etaje, cu înălțimi de maxim 10.00m.

Pe lângă construcția principală, se vor amplasa și unele anexe tehnice, secundare, ce se impun : platformă europubele..

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivele propuse;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcțiile propuse;
- Dezvoltarea zonei prin construirea de obiective și asigurarea zonei cu utilități.

3.5.1. Date generale despre mobilarea urbanistică:

Pe terenul în suprafață de 3860,00 mp se vor realiza 3 (trei) imobile de locuințe colective P+2E, platforme pietonale-carosabile, zone verzi, platformă selectivă europubele.

3.5.2. Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propuse, raportând suprafața ocupată la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața terenului.

Suprafața terenului, proprietatea beneficiarului, conform extrasului de carte funciară atașat este de 3860,00 mp

3.5.3. Descrierea soluției :

Documentația prezentată în faza P.U.Z. solicitată prin Certificatul de Urbanism propune realizarea următoarelor obiective:

- Realizarea clădirilor propuse: 3 imobile de locuințe colective P+2E;
- Spații carosabile și platforme parcaj și întoarcere, locuri de parcare;
- Zone verzi amenajate;
- Propunerea racordării ansamblului propus la rețelele de utilități existente în zonă pe strada Calea Măgurii și pe aleea de acces la blocurile existente P+4E , adiacente parcelei pe laturile de Vest și Sud;

Din punct de vedere constructiv va fi folosită următoarea configurație:

- Infrastructura – fundații izolate din beton armat;
- Suprastructura – structura în cadre , cu stâlpi, grinzi și planșee din beton armat;
- Închideri exterioare cu pereți din zidărie confinată cu armare în rost (ZC+AR) din bloc GVP;
- Compartimentări interioare ușoare, pereți ghips carton;
- Tâmplărie aluminiu cu geam termopan;
- Pardoseli din parchet laminat sau gresie antiderapantă (holuri, băi, bucătării)
- Acoperiș tip terasă necirculabilă;
- Capacitatea de locuire = 15 unități (apartamente) / imobil, total 45 apartamente cu 2 și 3 camere

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTYARE URBANISTICA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Calea Măgurii și pe aleea de acces la blocurile existente P+4E, adiacente parcelei pe laturile de Vest și Sud;

Aspectul exterior, volumetria și plastica arhitecturală vor fi adecvate funcțiilor propuse și adaptată clădirilor din zona (imobile locuințe colective P+2E)

Funcțiuni admise:

Destinația propusă prin PUZ conform HG 525/ 1996 RGU, este aceea de subzonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime (P-P+2E) – L2b și funcțiuni complementare acestora (circulații și accese carosabile și pietonale, spații verzi amenajate, rețele tehnico edilitare, parcaje)

Categoria de folosință actuală este de teren fâneată intravilan.

Funcțiunile propuse se încadrează în destinația aprobată prin PUG, parcela de teren fiind situată în subzona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime L1 (a+b) adiacentă pe laturile de Nord și de Est zonei studiate, unde a=existent și b=propus.

Regim de înălțime:

Regimul de înălțime al clădirilor propuse – parter + 2 etaje (P+2E)

Ansamblul constructiv se încadrează la Categoria „C” de importanță, conform HGR nr. 766/1997 și la clasa „ III” DE IMPORTANȚĂ conform P100-1/2013 pentru construcții cu importanță normală.

3.5.4. Bilanț teritorial

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROPUȘ	
			Suprafața (mp)	Procent % din total	Suprafața (mp)	Procent % din total
1	Circulații carosabile, pietonale, platforme, parcaje	În interiorul parcelei	--	0,00%	1544,00	40,00%
2	Spații verzi (procent minim)	În interiorul parcelei	--	0,00%	965,00	25,00%
3	Suprafețe construite (maxim admisibil)	În interiorul parcelei	--	0,00%	1351,00	35,00%
SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT			3860,00	100,00%	3860,00	100%

3.5.5. Indicatori urbanistici

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI MAXIMI ADMISI

P.O.T. maxim propus = 35 %

C.U.T. maxim propus = 1,05 ADC/ mp

Regim maxim de înălțime = P+2E (Rh max. 10,00 m la cornișă)

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă

Se va realiza printr-un bransament la rețeaua comună de alimentare cu apă. Apa caldă menajeră va fi asigurată prin schimbătoarele de căldură încorporate în centralele termice de apartament. Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu apă potabilă cât și execuția lucrărilor vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați în domeniu.

3.6.2. Canalizarea menajeră

Se vor realiza rețele de canalizare a apelor menajere pe baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți de specialitate. Apele uzate menajere vor fi colectate și conduse către rețeaua stradală de canalizare menajeră existentă pe strada Calea Măgurii și pe alea de acces la blocurile existente P+4E

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un branșament la rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității existentă pe strada Calea Măgurii și pe alea de acces la blocurile existente P+4E, prevăzut cu bloc de măsură și protecție trifazat și contoare de măsurare a energiei electrice. Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu energie electrică și execuția lucrărilor vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați în domeniu, după obținerea avizului de amplasament și a avizului tehnic de racordare (ATR) la faza D.T.A.C.

3.6.4. Telecomunicații

Se vor utiliza rețelele de telefonie mobilă, cu conexiuni tip wireless și rețeaua stradală de fibră optică existentă.

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

Apartamentele vor fi încălzite prin intermediul caloriferelor sau a încălzirii în pardoseală, agentul termic fiind preparat de microcentrale termice murale, în condensare, cu tiraj forțat, montate în bucătăria fiecărei unități de locuire (apartament).

3.6.6. Alimentare cu gaz natural

Alimentarea cu gaz natural se va realiza printr-un branșament la rețeaua de alimentare cu gaz natural a localității existentă pe strada Calea Măgurii și pe alea de acces la blocurile existente P+4E, prevăzut cu regulator de presiune și contoare de măsurare. Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu gaz natural și execuția lucrărilor vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați în domeniu, după obținerea avizului de amplasament la faza D.T.A.C.

3.6.7. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în pubele cu capac, amplasate pe platforme betonate; evacuarea lor se va face periodic, după ce beneficiarul va încheia un contract în acest sens cu o firmă specializată.

În perioada de construcție, pe amplasamentul supus analizei, în timpul execuției lucrărilor de construcție, vor rezulta în principal deșeuri inerte - steril, provenit din excavații, deșeuri metalice, deșeuri menajere.

3.6.8. Împrejmuire

Terenul studiat va fi împrejmuit.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Sunt permise : împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu, folosit mai ales în interiorul parcelei. Acest PUZ recomandă împrejmuirile cu gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și-n cazul aspectului exterior al construcțiilor.

3.7. Protecția mediului

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului, pentru zona studiată s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc :

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc)**

Activitatea propusă (locuirea colectivă) nu este poluantă. Nu există procese chimice de intervenție, care să elibereze noxe în aerul înconjurător, și care să depășească limitele admisibile, prevăzute în legislația românească și europeană.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu există riscuri naturale cunoscute în zona studiată.

Nu au existat inundații pe terenurile construibile sau alunecări de teren.

În ceea ce privește cutremurele, construcțiile vor fi proiectate în conformitate cu legislația în vigoare, în privința rezistenței la cutremur. Va fi interzisă folosirea substanțelor inflamabile explozibile sau substanțe chimice care s-ar putea deversa în mediul înconjurător.

Funcțiunea propusă spre realizare în zona studiată este o continuare naturală a dezvoltării localității.

- **Epurarea și pre epurarea apelor uzate, instalații sanitare și rețele exterioare apă-canal**

Investiția nu necesită intervenții decât în situația necesității remedierii unei defecțiuni sau a efectuării unor lucrări de mentenanță.

Amplasamentul drumurilor sau a echipamentelor edilitare propuse, nu va afecta zona. Se vor lua măsuri de etanșeizare a instalațiilor, branșamentelor și a rețelilor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere, din conductele realizate în zona.

În faza următoare de proiectare se va ține seama de posibilitatea de asigurare a energiei necesare și din surse neconvenționale în vederea realizării de economii de resurse naturale.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

În perioada de construcție, pe amplasamentul supus analizei, vor rezulta în principal deșeuri inerte - sterile, provenit din excavații, deșeuri metalice și menajere.

De asemenea, accidental pot fi scurgeri de pasta de ciment și suspensii din autobetoniere sau din locurile unde este turnat acesta în cadrul lucrării.

Deșeurile menajere produse de personalul societății vor fi depozitate temporar într-un loc special amenajat, în tomberoane sau containere cu capac.

Toate vor fi colectate de firme specializate prin contract de prestări servicii.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Nu sunt suprafețe de acest gen ce intra în grija proprietarului.

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi.**

Conform HG 525/ 1996 RGU, Minim 25 % din suprafața terenului va fi destinată spațiilor verzi, amenajate cu vegetație scundă, medie și înaltă. (2,0mp/ ocupant; $135 \text{ ocupanți} = 270,00 \text{ mp} / 3860,00 \text{ mp} = 7\% < 25\%$ propus prin PUZ, condiția este îndeplinită)

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz.**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelilor edilitare majore**

Nu este cazul, terenul este adiacent pe două laturi la o cale de circulație de interes local (Est – strada Calea Măgurii). Zona este ferită de poluarea specifică circulației carosabile urbane.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publica prevazute in P.U.Z. vor fi dotarile rețelilor edilitare, respectiv extinderea rețelilor care vor fi pozate pe domeniul public dincolo de proprietatea privată.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1.Context și localizare

Zona de studiu se află într-un sector urban în care predomina locuințele colective cu regim de înălțime mediu (P+4E) și locuințele individuale cu regim mic de înălțime (P+2E). În prezent, există o discontinuitate urbanistică între cele două tipuri de zone, necesitând o intervenție care să faciliteze o tranziție treptată, estetică și neinvazivă între acestea.

4.2.Analiza situației existente

4.2.1.Zona de locuințe colective cu regim mediu de înălțime (P+4E):

Caracteristici: clădiri de locuințe colective (apartamente), cu cinci niveluri (P+4E), densitate mare, infrastructură urbană bine dezvoltată, spații verzi limitate.

Funcțiuni: preponderent rezidențiale, cu mici spații comerciale la parter.

Probleme identificate: lipsa spațiilor verzi și a zonelor de recreere, aglomerație, trafic intens.

4.2.2.Zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (maximum P+2E):

Caracteristici: locuințe individuale pe lot, densitate redusă, grădini și spații verzi ample.

Funcțiuni: exclusiv rezidențiale.

Probleme identificate: acces limitat la facilități urbane, distanțe mari față de zonele comerciale și de servicii.

4.3. Propunerea de reglementare urbanistică

Intercalarea unei zone de locuințe colective cu regim mic de înălțime (maximum P+2E):

Caracteristici: Clădiri colective de apartamente cu maximum două etaje, densitate medie, spații verzi comune.

Funcțiuni: exclusiv rezidențiale.

Beneficii: Oferă o tranziție vizuală și funcțională între cele două zone existente, îmbunătățește calitatea vieții prin spații verzi și zone de recreere, reduce densitatea în comparație cu zona de locuințe colective înalte.

4.4. Impactul asupra zonei urbane

Aspecte pozitive:

Tranziție armonioasă între diferite tipuri de dezvoltări rezidențiale.

Îmbunătățirea peisajului urban și creșterea atractivității zonei.

Creșterea calității vieții pentru locuitorii din ambele zone prin crearea de spații verzi și zone de recreere.

Reducerea aglomerației și a traficului intens din zona de locuințe colective cu regim mediu de înălțime.

Aspecte negative:

Posibile dificultăți în integrarea infrastructurii existente cu cea propusă.

Necesitatea de a gestiona în mod eficient tranziția (pe perioada lucrărilor de execuție a obiectivului/ obiectivelor de investiții propuse a se realiza) pentru a minimiza potențialul disconfort adus actualilor locuitori din zonă.

4.5. Concluzii și recomandări

Implementarea unei zone de locuințe colective cu regim mic de înălțime reprezintă o soluție urbanistică optimă pentru a asigura o tranziție estetică, funcțională și neinvazivă între zonele de locuințe colective cu regim mediu de înălțime și cele de locuințe

individuale cu regim mic de înălțime. Aceasta va contribui la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, la creșterea atractivității urbane și la o mai bună gestionare a resurselor și infrastructurii urbane.

Prin realizarea acestei investiții se va face o utilizare de maximă eficiență a terenului și se va mări astfel zestrea edilitară a Municipiului Câmpulung, ceea ce duce și la creșterea resurselor bugetului local.

Categoriile principale de investiție:

- Delimitarea zonelor destinate construcțiilor, spațiilor verzi comune și individuale, dotărilor aferente și spațiilor de circulație;
- Lansarea și finalizarea studiilor de extindere a rețelilor în zonă și devansarea executiei acestora (dacă este cazul, 95% dintre acestea fiind executate).

4.6. Perioada de valabilitate a documentației PUZ

Se propune ca perioada de valabilitate a prezentei documentații să fie 10 (zece) ani după aprobarea acesteia prin hotărâre de consiliu local de către Consiliul Local al Municipiului Câmpulung.

Coordonator
Arh. Mariana Dascălu

Întocmit,
Arh. Ioan Alexandru Dascălu

Coordonator rețele,
Ing. Alexandra Rău