

A detailed, light gray line drawing of a city map, showing a dense network of streets, blocks, and some larger open spaces. The map covers the entire background of the page.

MEMORIU DE PREZENTARE

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*



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"**

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Amplasament: Mun.Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

FIȘĂ RESPONSABILITĂȚI COLECTIV DE ELABORARE

Denumirea lucrării:

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"

Amplasamentul obiectivului și adresa:

Mun.Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

Beneficiarul lucrării: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Elaborator:

S.C. METROPOLITAN PLAN CONCEPT S.R.L.

CUI 51265460, Nr.Reg.Com. J2025009260000, Mun. Pitești, Jud. Argeș

Tel: 0741.220.564, email: metropolitanplan@gmail.com

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urbanist Sebastian STOICA

Data: 2026



CUPRINS

1. INTRODUCERE
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
1.3. SURSE DOCUMENTARE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
2.1. EVOLUȚIA ZONEI
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
2.4. CIRCULAȚIA
2.5. OCUPAREA TERENURILOR
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
2.7. PROBLEME DE MEDIU
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
3.2. PREVEDERI PUG
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire lucrare:

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"

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.

Elaborator documentație urbanism: S.C. METROPOLITAN PLAN CONCEPT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: mast. urb. Sebastian STOICA

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 365/ 23.10.2025 emis de Primăria Municipiului Câmpulung, tema de proiectare dată de Beneficiar și Avizul de Oportunitate nr. 01/31.03.2026 emis de Primăria Municipiului Câmpulung, obiectul Planului Urbanistic Zonal este **alipire terenuri, schimbarea reglementărilor aprobate și reglementarea unitară** asupra terenurilor studiate identificate cu nr.cad. 85147, 81818, 81820, ce au generat Planul Urbanistic Zonal, situate în intravilan, ce au o suprafață totală însumată de 1.565,00mp și stabilirea condițiilor, atât de construire, cât de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare funcționării investiției.

Obiectivul de investiții, face parte dintr-un program de dezvoltare finanțat prin **fonduri europene nerambursabile**.

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 și 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, stabilire a condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelilor 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.

Prin Planul Urbanistic Zonal, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenului;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcționării investiției propuse;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic Zonal:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Regulamentul General de Urbanism
- Planul urbanistic general al Municipiului Câmpulung;
- Certificatul de urbanism nr.365 /23.10.2025;
- Avizul de oportunitate nr. 01 /31.03.2026;
- Ridicare topografică fază PUZ, vizată OCPI;
- P.d.v.d. ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ ARGEȘ-VEDEA nr. 2947 / 26.02.2026
- Vizită în teren.



Avizele solicitate prin Avizul de oportunitate, ce stau la baza Planului urbanistic zonal:

- Agenția Națională pentru Mediu și Aarii Protejate Argeș – nr. 274/10.06.2026
- Alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Oltenia SA - nr.18596/17.04.2026
- DSP Argeș - nr.10186/20.04.2026
- Salubritate - nr. 6243/17.04.2026
- ISU Argeș - nr.422706 / 17.04.2026
- Ridicare topografică fază PUZ, vizată OCPI
- Aviz Arhitect-șef

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Municipiul Câmpulung este situat în nord-estul județului, în depresiunea omonimă, la o altitudine de 580–780 m, în Muscelele Argeșului, la poalele Munților Iezer, pe malurile Râului Târgului. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN73, care leagă Piteștiul de Brașov, aflându-se la o distanță de 52 km de Pitești și 84 km de 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). Municipiul este format din localitățile componente Câmpulung (reședința) și Valea Rumâneștilor.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

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.

Terenul identificat cu **nr.cad.85147** se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 580, din 23/03/2017 emis de Zipsi Cornelia. Conform extras CF, se notează contractul de închiriere nr. 5331/29.10.2021, încheiat între S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII SRL (proprietar) și S.I.E.P.C.O.F.A.R. S.A. (chiriaș), pentru o perioadă de 5 ani (cu valabilitate până la data de 03.11.2026).

Terenul are o suprafață de 394,00mp, este ocupat de două construcții:

C1 - Centru medical Clubul Sănătății (aut. constr. 64/10.01.1991, contract cesiune. aut. 986/17.11.2000), regim de înălțime P+1E+M, suprafață construită = 101,00mp.

C2 - Centru medical Clubul Sănătății (aut. constr. 47/23.05.2011), regim de înălțime P+4E+M, suprafață construită 273,00mp.

Terenul identificat cu **nr.cad.81818** se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 563, din 20/03/2012 emis de ZIPISI CORNELIA. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 81818.

Terenul are o suprafață de 213,00mp, este ocupat de o construcție:

C1 - Școală sanitară (aut.constr. 347/15.12.1995), regim de înălțime P+2E+M, suprafață construită 170,00mp. Dreptul de proprietate asupra construcției aparține titularilor: Mănescu



Emilian-Silviu, Mănescu Marina-Carmen, Fundația „Sinergii Muscelene”. Proprietate dobândită prin Convenție și leșire din indiviziune, fiind intabulată conform mențiunilor din Partea a II-a a Extrasului de Carte Funciară.

Terenul identificat cu **nr.cad.81820** se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 563, din 20/03/2012 emis de ZIPISI CORNELIA. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 81820.

Terenul are o suprafață de 958,00mp, este ocupat de o construcție PROPUȘĂ SPRE DESFIINȚARE: Construcție fără acte - terasă acoperită structură lemn + depozitare, regim de înălțime S + P, suprafață construită 61,00mp.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. al Municipiului Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCL 135 din 2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr.103/2018, terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, identificate cu numerele cadastrale 85147, 81818, 81820, se încadrează în UTR 10, subzona LM10(a+b) pentru locuințe înalte (mai mult de 3 niveluri).

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile parcaje, garaje;
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim admis = 40% ; C.U.T. maxim admis = conform regimului de înălțime.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Câmpulung aflat în curs de aprobare, terenurile studiate se încadrează în subzona CS - Comerț și servicii.

Conform capitolului 3.2.4. IS – Zona pentru instituții publice, comerț și servicii din Regulamentul local de urbanism aferent PUG

Pentru Zone de dezvoltare a sectorului terțiar: U.T.R.: 1.4; 3.4.; 10.5.

POT maxim: 40%, cu respectarea suprafeței maxime a fiecărui corp de clădire;

CUT maxim: 1.2; suprafața demisolului este inclusă în calculul ariei desfășurate pentru calcularea C.U.T., în conformitate cu definiția din normativul P118/1.

Sistem de acoperire: în terasă/pante (sub 45%).

Înălțimea maximă la cornișa principală a clădirilor: 12m; înălțimea maximă la coamă: 15m.

Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat, permeabil la trecerea apei, în interiorul parcelei este de 30% din suprafața totală a parcelei.

Imobile incluse în aceste subzone, situate în alte U.T.R. din teritoriul administrativ al Municipiului:



Se permite păstrarea indicatorilor situației existente sau depășirea P.O.T. și C.U.T. stabiliți pentru zonele de locuire aferente U.T.R. respective cu maximum 20%. Sporirea indicatorilor, peste această limită, se poate face numai pe bază de P.U.Z.

Terenurile studiate, identificate cu numerele cadastrale 85147, 81818, 81820 au cel puțin o latură comună și au ca vecinătăți:

- Nord - Vest: teren rezervă Râul Târgului, necadastrat;
- Nord - Est: terenuri proprietate privată identificate cu nr.cad. 81750 și 87184;
- Sud-Est: Circulație carosabilă publică strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad. 87232;
- Sud-Vest: teren proprietate privată Mănescu Carmen, necadastrat.

Din punct de vedere al **relațiilor în teritoriu**, amplasamentul studiat, situat pe Strada I.C. Brătianu, beneficiază de o accesibilitate facilă pentru locuitorii municipiului și ai localităților limitrofe.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Câmpulung Muscel este situat în partea de nord-est a județului Argeș, într-o zonă de contact între Subcarpații Getici și Carpații Meridionali. Poziția geografică favorizează legătura între zona montană și cea colinară, municipiul fiind traversat de importante axe de circulație, dintre care se remarcă drumul național DN 73.

Relieful este specific zonei subcarpatice, fiind caracterizat printr-o alternanță de culmi deluroase și zone mai joase, dezvoltate de-a lungul cursului Râul Târgului. Altitudinile variază, în general, între aproximativ 600 și 800 m, iar fragmentarea reliefului este moderată spre accentuată, ca urmare a proceselor de eroziune și modelare torențială.

Din punct de vedere geologic, teritoriul este alcătuit din formațiuni sedimentare neogene, reprezentate prin alternanțe de argile, marne, nisipuri și pietrișuri. Structura este influențată de procese tectonice specifice zonei subcarpatice, ceea ce determină o diversitate a formelor de relief și o anumită sensibilitate a versanților la procese de instabilitate.

Clima este temperat-continentală moderată, cu influențe subcarpatice. Valorile medii anuale ale temperaturii se situează în jurul a 8–10°C, iar cantitățile medii anuale de precipitații sunt cuprinse între 700 și 900 mm. Aceste condiții favorizează dezvoltarea vegetației de foioase, predominând speciile de fag, carpen și gorun, alături de suprafețe de pajiști utilizate în scop agricol.

Rețeaua hidrografică este bine reprezentată, având ca element principal Râul Târgului, care traversează municipiul și colectează apele din zona înconjurătoare. Din punct de vedere hidrogeologic, sunt prezente acvifere freatice dezvoltate în depozitele aluvionare ale luncii și teraselor, precum și acvifere asociate versanților, alimentate din precipitații. Nivelul apelor subterane variază în funcție de relief și de apropierea față de cursurile de apă.

2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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.



În interiorul loturilor studiate circulația carosabilă are o lățime de minim 3,35m în dreptul construcțiilor existente. Parcarea este organizată în interiorul lotului studiat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul identificat cu nr.cad.85147 se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 580, din 23/03/2017 emis de Zipisi Cornelia. Conform extras CF, se notează contractul de închiriere nr. 5331/29.10.2021, încheiat între S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII SRL (proprietar) și S.I.E.P.C.O.F.A.R. S.A. (chiriaș), pentru o perioadă de 5 ani (cu valabilitate până la data de 03.11.2026).

Terenul are o suprafață de 394,00mp, este ocupat de două construcții:

C1 - Centru medical Clubul Sănătății (aut. constr. 64/10.01.1991, contract cesiune. aut. 986/17.11.2000), regim de înălțime P+1E+M, suprafață construită = 101,00mp.

C2 - Centru medical Clubul Sănătății (aut. constr. 47/23.05.2011), regim de înălțime P+4E+M, suprafață construită 273,00mp.

Terenul identificat cu nr.cad.81818 se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 563, din 20/03/2012 emis de ZIPISI CORNELIA. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 81818.

Terenul are o suprafață de 213,00mp, este ocupat de o construcție:

C1 - Școală sanitară (aut.constr. 347/15.12.1995), regim de înălțime P+2E+M, suprafață construită 170,00mp. Dreptul de proprietate asupra construcției aparține titularilor: Mănescu Emilian-Silviu, Mănescu Marina-Carmen, Fundația „Sinergii Muscelene”. Proprietate dobândită prin Convenție și leșire din indiviziune, fiind intabulată conform mențiunilor din Partea a II-a a Extrasului de Carte Funciară.

Terenul identificat cu nr.cad.81820 se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 563, din 20/03/2012 emis de ZIPISI CORNELIA. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 81820.

Terenul are o suprafață de 958,00mp, este ocupat de o construcție PROPUȘĂ SPRE DESFIINȚARE: Construcție fără acte - terasă acoperită structură lemn + depozitare, regim de înălțime S + P, suprafață construită 61,00mp.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ ALIMENTARE CU APĂ

În zona studiată, pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232, există rețea pentru alimentare cu apă.

CANALIZARE MENAJERĂ

În zona studiată, pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232, există rețea pentru evacuarea apelor uzate menajere.



CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată, strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232, există rețea pentru alimentare cu energie electrică.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona studiată, strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232, există rețea pentru alimentare cu gaze naturale.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt Studiul Topografic și Studiul Geotehnic. Acestea confirmă viabilitatea terenului pentru realizarea investiției propuse.

Studiul topografic (întocmit în sistem de referință Stereografic 1970) confirmă limitele proprietății și evidențiază că terenul prezintă o declivitate redusă, cu variații de nivel minime pe suprafața studiată. Morfologia favorabilă a terenului nu necesită lucrări ample de sistematizare verticală, ci doar ajustări locale.

Studiul geotehnic a determinat alcătuirea litologică și caracteristicile fizico-mecanice ale solului din zona amplasamentului. Având în vedere stratigrafia identificată și lipsa apelor subterane la adâncimea investigată, terenul este apreciat ca fiind stabil, fără riscuri de alunecări sau tasări diferențiate majore.

În concluzie, terenul poate fi folosit pentru scopul propus, cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic:

- fundarea construcțiilor se va realiza prin încastrarea elementelor portante în stratul de rezistență, evitându-se amplasarea pe umplutură;
- adâncimea optimă de fundare va fi stabilită de proiectantul de structuri, în funcție de caracteristicile construcției.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. al Municipiului Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCL 135 din 2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr.103/2018, terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, identificate cu numerele cadastrale 85147, 81818, 81820, se încadrează în UTR 10, subzona LM10(a+b) pentru locuințe înalte (mai mult de 3 niveluri).

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;



- accese pietonale și carosabile parcaje, garaje;
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim admis = 40% ; C.U.T. maxim admis = conform regimului de înălțime.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Câmpulung aflat în curs de aprobare, terenurile studiate se încadrează în subzona CS - Comerț și servicii.

Conform capitolului 3.2.4. IS – Zona pentru instituții publice, comerț și servicii din Regulamentul local de urbanism aferent PUG

Pentru Zone de dezvoltare a sectorului terțiar: U.T.R.: 1.4; 3.4.; 10.5.

POT maxim: 40%, cu respectarea suprafeței maxime a fiecărui corp de clădire;

CUT maxim: 1.2; suprafața demisolului este inclusă în calculul ariei desfășurate pentru calcularea C.U.T., în conformitate cu definiția din normativul P118/1.

Sistem de acoperire: în terasă/pante (sub 45%).

Înălțimea maximă la cornișa principală a clădirilor: 12m; înălțimea maximă la coamă: 15m.

Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat, permeabil la trecerea apei, în interiorul parcelei este de 30% din suprafața totală a parcelei.

Imobile incluse în aceste subzone, situate în alte U.T.R. din teritoriul administrativ al Municipiului:

Se permite păstrarea indicatorilor situației existente sau depășirea P.O.T. și C.U.T. stabiliți pentru zonele de locuire aferente U.T.R. respective cu maximum 20%. Sporirea indicatorilor, peste această limită, se poate face numai pe bază de P.U.Z.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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 asupra mediului, neimplicând activități poluante.

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.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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.



3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

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 și 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 constructibilitate 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.

Obiectivul de investiții face parte dintr-un program de dezvoltare finanțat prin fonduri europene nerambursabile.

Lucrările constructive ale noului corp de clădire (extindere casa scării și lift) se vor realiza cu rost de dilatare față de clădirile de care se andosează și vor respecta prevederile specificate în concluziile expertizei tehnice. Căile de evacuare vor fi dimensionate conform prevederilor normativelor în vigoare. Căile de circulație vor fi luminate natural. Ușile pe căile de evacuare vor fi batante și cu deschidere către exterior.



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"**

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
 Amplasament: Mun. Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

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

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ.

Bilanțul teritorial poate fi calculat și pentru zona studiată, zona la care se raportează terenul reglementat și, după caz, realizează reglementări pentru terenurile din vecinătate prin funcțiunea propusă, după caz.

În prezenta documentație, bilanțul teritorial nu creează reglementări pentru terenurile cuprinse în zona studiată și a fost calculat pentru terenurile reglementate prin PUZ (nr.cad.85147, 81818, 81820).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ

CF. SUGESTIE DE MOBILARE pt. nr.cad.85147, 81818, 81820:

EXISTENT				PROPUȘ			
Zona studiată	Suprafață Teren	Construcții existente	Zona funcțională existentă	Zona funcțională propusă	Propunere de mobilare a terenului	Suprafață	Procent
Nr.cad. 85147 Cat. de folosință Curtii 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	Suprafața construcțiilor propuse cf. sugestie mobilare	619,00 mp	39,55%
Nr.cad. 81818 Cat. de folosință Curtii construcții INTRAVILAN	213,00mp	Suprafață construcție C1 cu destinație Școală sanitară (P+2E+M) = 170,00mp			Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)	569,86 mp	36,42%
Nr.cad. 81820 Cat. de folosință Curtii construcții INTRAVILAN	958,00mp	Suprafață construcție fără acte cu destinație: terasă acoperită structură lemn + depozitare (S+P) = 61,00mp (PROPUȘĂ SPRE DESFIINȚARE)			Suprafața spațiilor verzi propuse	376,14 mp	24,03%
TOTAL		1565,00 mp			1565,00 mp		100%



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"**

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
 Amplasament: Mun. Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

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

EXISTENT				PROPUȘ		
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 (PROPUȘĂ SPRE DESFIINȚARE)				
TOTAL		1565,00 mp		1565,00 mp		100%

INDICATORI URBANISTICI

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce fac obiectul de studiu.

DATE TEREN:

Suprafață teren Nr.cad.**85147** = 394,00mp

Suprafață teren Nr.cad.**81818** = 213,00mp

Suprafață teren Nr.cad.**81820** = 958,00mp

Suprafață totală însumată = 1565,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI:

Nr.cad.85147

C1 - Centru medical Clubul Sănătății

(aut.constr. 64/10.01.1991)

Regim de înălțime = P+1E+M

Suprafață construită = 101,00mp

Suprafață desfășurată= 288,00mp

C2 - Centru medical Clubul Sănătății

(aut.constr. 47/23.05.2011)



Regim de înălțime = P+4E+M
Suprafață construită = 273,00mp
Suprafață desfășurată= 1638,00mp

Nr.cad.81818

C1 - Școală sanitară
(aut.constr. 347/15.12.1995)
Regim de înălțime = P+2E+M
Suprafață construită = 170,00mp
Suprafață desfășurată= 610,00mp

Nr.cad.81820

Construcție fără acte PROPUȘĂ SPRE DESFIINȚARE - terasă acoperită structură lemn + depozitare

Regim de înălțime = S+P
Suprafață construită = 61,00mp
Suprafață desfășurată= 122,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI (C1+C2 cad 85147) + C1 cad 81818

P.O.T.existent = 34.76 %
C.U.T.existent = 1,62

INDICATORI URBANISTICI REZULTAȚI CF. PROPUNERE MOBILARE:

Suprafață N.C.85147+ N.C.81818+ N.C.81820 totală = 1565,00mp

IMOBIL PROPUȘ cu funcțiune de **casa scării, lift**, culoar pt asigurarea accesului

Regim de înălțime = S+P+4E+M
Suprafață construită = 75,00mp
Suprafață desfășurată= 455,28mp

IMOBILE EXISTENTE MENȚINUTE

Centru medical (C1, C2)+ Școală sanitară
Suprafață construită însumată = 544,00mp
Suprafață desfășurată însumată = 2536,00mp

Suprafață TOTALĂ construită însumată = 619,00mp
SuprafațăTOTALĂ desfășurată însumată = 2991,28mp

P.O.T. rezultat = 39,55 %
C.U.T. rezultat = 1,92



Suprafață subsol tehnic ($h_u=1,80m$), elemente existente menținute (fostă parcare cota - 2,00m și ziduri de sprijin) acoperite cu planșeu cota $\pm 0,00m$ cu funcțiune de circulație carosabilă, pietonală și parcaje = 319,85mp

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMIȘI:

P.O.T. maxim admis = 40%

C.U.T. maxim admis = 1,92

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

Înălțimea maximă la streășină / atic = 15,00 m

Înălțimea maximă admisă = 18,50 m

Se propun 13 locuri de parcare pentru autoturisme, dintre care 2 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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 și 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.

Se vor avea în vedere la mobilarea terenului, impunerile HG 525/1996, ale Ordinului 119/2014, ale Legii 307/2006, precum și culoarele de protecție generate de rețelele tehnico edilitare.

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.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție în sistem centralizat a localității, existentă pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232 din care se realizează accesul pe lotul studiat.

CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza prin racord la rețeaua în sistem centralizat a localității, existentă pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232 din care se realizează accesul pe lotul studiat.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție în sistem centralizat a localității, existentă pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232 din care se realizează accesul pe lotul studiat.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție în sistem centralizat a localității, existentă pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232 din care se realizează accesul pe lotul studiat.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a localității, respectiv, prin centrală termică electrică cu aport fotovoltaic, după caz.



AMENAJĂRILE EXTERIOARE ALE CONSTRUCȚIILOR

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.

Se vor amenaja alei pietonale și trasee carosabile ocazionale, asigurând un flux eficient de circulație în interiorul ansamblului și conectarea optimă cu rețeaua stradală existentă.

Vor fi prevăzute locuri de parcare dimensionate corespunzător funcțiunii propuse, respectând normele în vigoare și asigurând accesibilitatea necesară.

Se vor realiza trotuare perimetrale în jurul construcțiilor, cu o pantă descendentă de minimum 5% orientată către exterior, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale și a proteja fundațiile clădirilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Realizarea investiției nu generează impact negativ semnificativ asupra mediului, fiind prevăzute măsuri pentru limitarea efectelor asupra acestuia.

La executarea lucrărilor se vor utiliza utilaje și mijloace de transport conforme normelor în vigoare privind emisiile poluante.

Spațiile verzi rezultate vor contribui la îmbunătățirea calității mediului și la integrarea peisagistică a terenului.

Prin măsurile constructive prevăzute, precum și prin asigurarea unor spații speciale pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor, se apreciază că riscul de poluare a apei, aerului și solului este redus.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor de utilități publice – respectiv racordarea la utilități pe căile de circulație, din interiorul terenului acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse și amenajărilor exterioare a terenului.

Toate costurile generate de soluția propusă, inclusiv cele privind obiectivele de utilitate publică (accese, branșamente, căi de circulație), sunt asumate de către Beneficiar. Investiția face obiectul unui proiect cu finanțare nerambursabilă, aflat deja în etapa de implementare/ contractare pentru achiziția de echipamente și dotări specifice.

Din punct de vedere constructiv, realizarea unei căi suplimentare de evacuare este o condiție obligatorie pentru conformarea spațiului la normele de siguranță la foc (ISU), impusă de noile fluxuri și de standardele de securitate specifice programului de finanțare.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă asigură locuitorilor Municipiului Câmpulung, precum și celor din localitățile limitrofe, accesul la o clinică medicală dotată modern, ce completează oferta de servicii de sănătate existentă zonă oferind servicii de diagnostic, tratament și recuperare de înaltă calitate, astfel, reducând necesitatea deplasării pacienților către centre urbane mai îndepărtate.

Din punct de vedere economic, investiția propusă generează noi locuri de muncă specializate și sprijinirea dezvoltării economice a zonei prin atragerea de personal calificat.



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"**

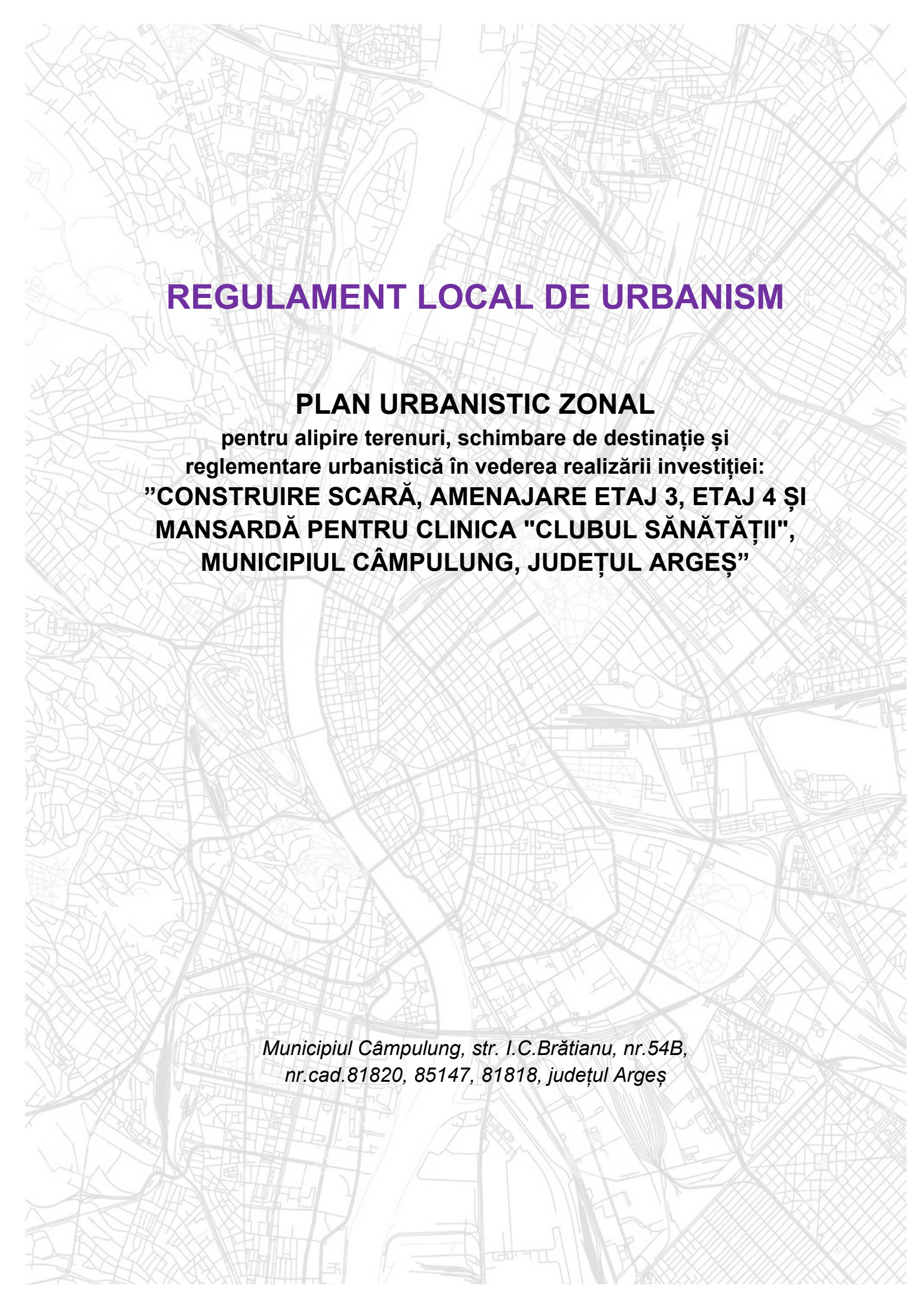
*Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Amplasament: Mun. Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș*

Generează noi venituri la bugetul public local prin taxele și impozitele aferente activității medicale și educaționale desfășurate.

Implementarea funcțiunilor propuse nu generează un impact negativ asupra zonei studiate. Dimpotrivă, intervenția urbanistică contribuie la consolidarea și diversificarea fondului construit existent, cu efecte directe asupra creșterii calității vieții locuitorilor din arealul studiat.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent din proximitate.

întocmit
mast. urb. Sebastian STOICA

A detailed, light gray line drawing of a city map, showing a dense network of streets, roads, and urban blocks. The map covers the entire background of the page, with the text overlaid on it.

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 împrejurimi**

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent 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"

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Amplasament: Mun. Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

- 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 și 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 și 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 și 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 constructibilitate 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;



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent 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"**

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Amplasament: Mun. Câmpulung, str. I.C. Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

- 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 $\pm 0,00\text{m}$ 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 studiată 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 SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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, să fie amplasate activități generatoare de noxe, care să vicieze apa, aerul sau solul.

Zona studiată 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.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent 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"

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Amplasament: Mun. Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

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 și 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.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent 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"

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Amplasament: Mun. Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

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 distanțelor 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 potabilă , stații de epurare / pre epurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și 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 ȘI 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%.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent 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"**

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Amplasament: Mun. Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

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 / PROPUȘ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ pt. nr.cad.85147, 81818, 81820:

EXISTENT				PROPUȘ		
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 (PROPUȘĂ 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 funcționării 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 cât și cele ale funcțiunilor complementare sau cele edilitare, vor fi proiectate, avizate la faza DTAC și apoi autorizate;



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent 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"

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Amplasament: Mun. Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

- se admite extinderea construcțiilor, dacă pentru funcțiunea propusă este necesară, prin alipirea pe una sau mai multe laturi la construcția existentă cu respectarea legislației în domeniul stingerii incendiilor, în vigoare;
- împrėjmuirea 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 interzisă 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 și 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 distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricărui servituți posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puțuri captare apă potabilă , stații de epurare / pre epurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și 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 streșină / atic = 15,00 m

Înălțimea maximă admisă = 18,50 m

4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura și 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 streșină / atic = 15,00 m

Înălțimea maximă admisă = 18,50 m



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent 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"

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Amplasament: Mun. Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

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:

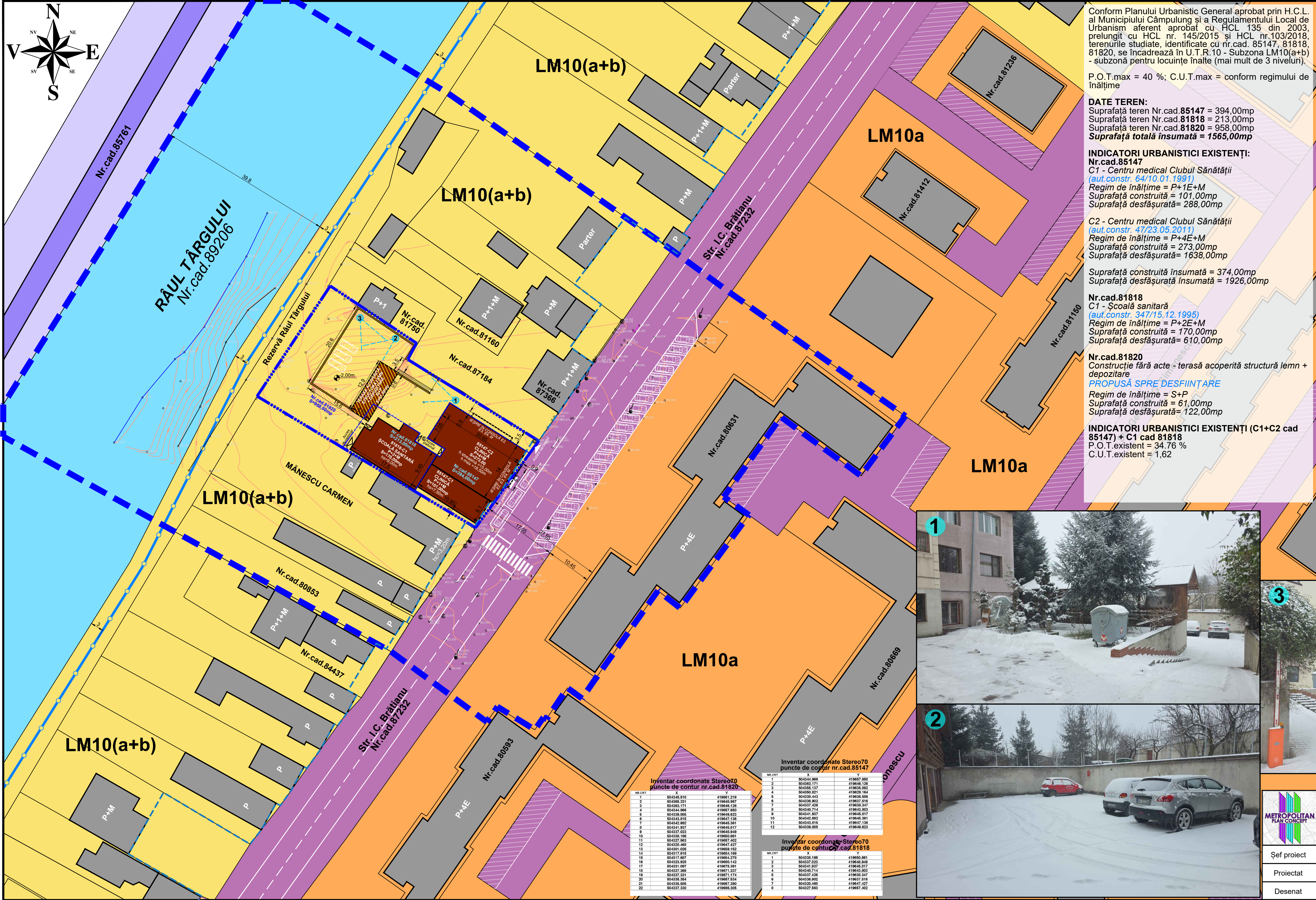
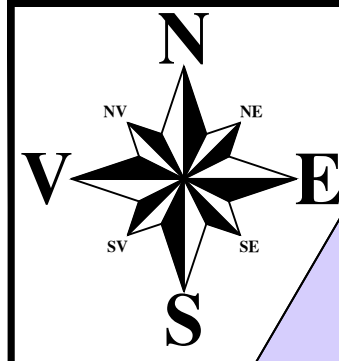
- delimitarea zonelor destinate construcțiilor, spațiilor verzi, dotărilor aferente și circulațiilor din interiorul lotului reglementat prin PUZ;
- schimbarea destinației zonelor funcționale;
- stabilirea condițiilor de construire pentru investiția propusă, realizarea împrejuririi perimetrale;
- reglementarea urbanistică a întregului teren studiat, prin stabilirea unei zone 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 și 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



Conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. al Municipiului Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCL 135 din 2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr.103/2018, terenurile studiate, identificate cu nr.cad. 85147, 81818, 81820, se încadrează în U.T.R.10 - Subzona LM10(a+b) - subzonă pentru locuințe înalte (mai mult de 3 niveluri).

P.O.T.max = 40 %; C.U.T.max = conform regimului de înălțime

DATE TEREN:
Suprafață teren Nr.cad.85147 = 394,00mp
Suprafață teren Nr.cad.81818 = 213,00mp
Suprafață teren Nr.cad.81820 = 958,00mp
Suprafață totală însumată = 1565,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI:
Nr.cad.85147
C1 - Centru medical Clubul Sănătății
(aut.constr. 64/10.01.1991)
Regim de înălțime = P+1E+M
Suprafață construită = 101,00mp
Suprafață desfășurată= 288,00mp

C2 - Centru medical Clubul Sănătății
(aut.constr. 47/23.05.2011)
Regim de înălțime = P+4E+M
Suprafață construită = 273,00mp
Suprafață desfășurată= 1638,00mp

Suprafață construită însumată = 374,00mp
Suprafață desfășurată însumată = 1926,00mp

Nr.cad.81818
C1 - Școală sanitară
(aut.constr. 347/15.12.1995)
Regim de înălțime = P+2E+M
Suprafață construită = 170,00mp
Suprafață desfășurată= 610,00mp

Nr.cad.81820
Construcție fără acte - terasă acoperită structură lemn + depozitare
PROPUȘĂ SPRE DESFIINȚARE
Regim de înălțime = S+P
Suprafață construită = 61,00mp
Suprafață desfășurată= 122,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI (C1+C2 cad 85147) + C1 cad 81818
P.O.T.existent = 34,76 %
C.U.T.existent = 1,62

- 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”**
- LEGENDĂ**
- LIMITE:**
- Limita teritoriului studiat / zonei studiate
 - Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
 - Aliniere existentă
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- Construcții existente
 - Construcții existente pe terenul studiat
 - Construcție existentă propusă pt. desființare
 - Zonă pentru locuire individuală
 - Zonă pentru locuire colectivă
 - Zid de sprijin parcare
 - Zonă amenajări cursuri de apă - Răul Târgului (lățimea cursului de râu în zona studiată ~39m)
 - Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente
- CIRCULAȚII:**
- Zonă căi de comunicație carosabilă, pietonală și amenajări aferente
 - Zonă destinată parcarilor la nivelul solului
 - Circulație feroviară
- ECHIPARE EDILITARĂ:**
- Stâlp rețea energie electrică
 - Cămin vizitare
 - Contor gaze
- ZONĂ PT. PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**
- Limită zonă protecție a râului Târgului

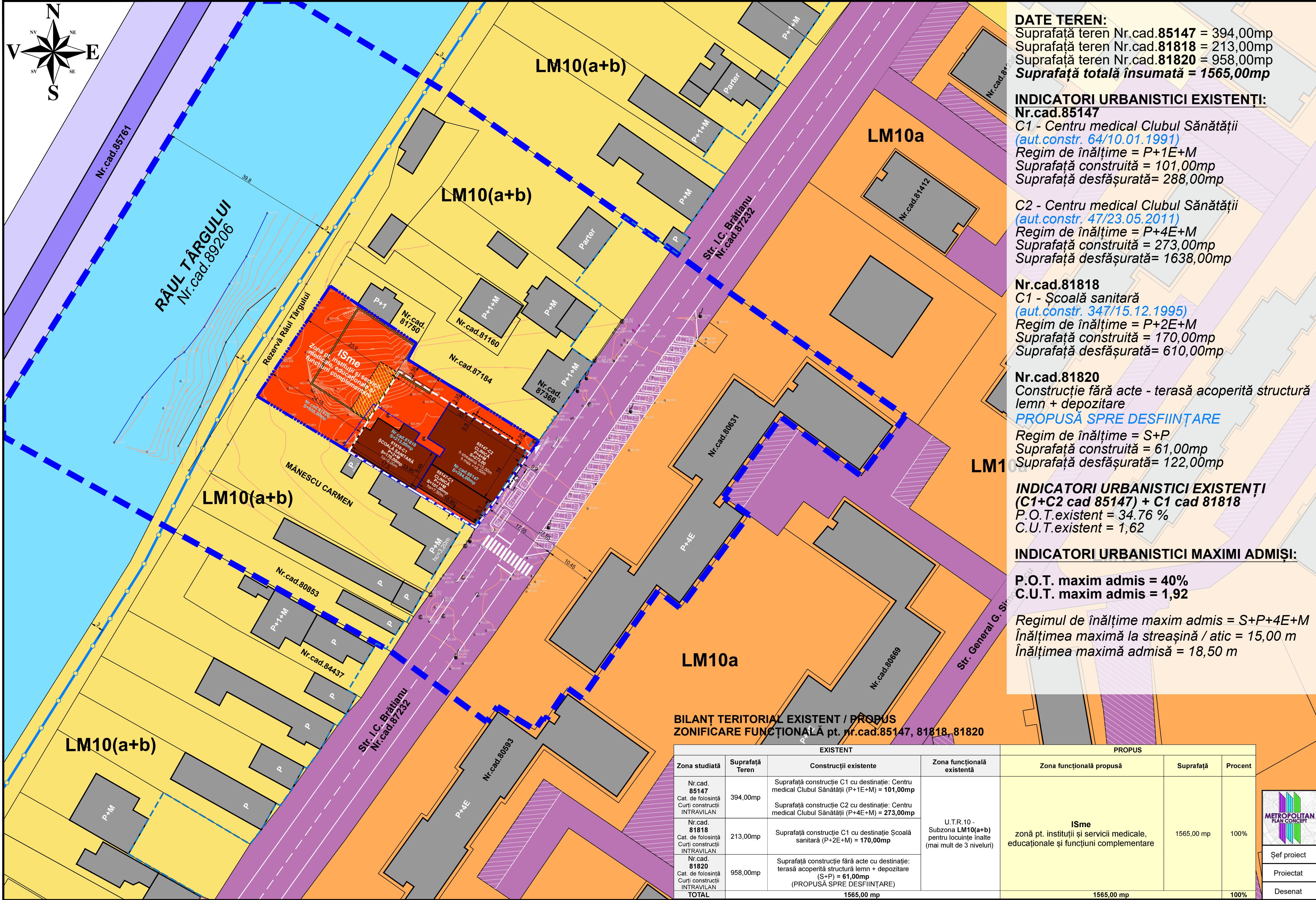
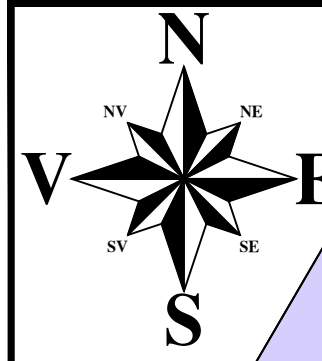


Inventar coordonate Stereo70 puncte de contur nr.cad.81820			
Nr.crt	X	Y	Z
1	604344.960	419657.660	1
2	604363.171	419646.126	2
3	604356.127	419635.092	3
4	604360.821	419620.164	4
5	604330.443	419636.588	5
6	604326.902	419637.510	6
7	604337.428	419635.347	7
8	604340.714	419643.903	8
9	604341.807	419645.917	9
10	604342.682	419646.361	10
11	604342.816	419647.138	11
12	604339.685	419649.823	12

Inventar coordonate Stereo70 puncte de contur nr.cad.81818			
Nr.crt	X	Y	Z
1	604326.166	419650.661	1
2	604337.023	419646.948	2
3	604341.937	419646.817	3
4	604340.714	419643.903	4
5	604337.428	419639.347	5
6	604336.902	419637.510	6
7	604320.480	419647.427	7
8	604327.593	419657.402	8

Inventar coordonate Stereo70 puncte de contur nr.cad.85147			
Nr.crt	X	Y	Z
1	604344.960	419657.660	1
2	604363.171	419646.126	2
3	604356.127	419635.092	3
4	604360.821	419620.164	4
5	604330.443	419636.588	5
6	604326.902	419637.510	6
7	604337.428	419635.347	7
8	604340.714	419643.903	8
9	604341.807	419645.917	9
10	604342.682	419646.361	10
11	604342.816	419647.138	11
12	604339.685	419649.823	12

 METROPOLITAN PLAN CONCEPT S.R.L.	Proiectant general: S.C. METROPOLITAN PLAN CONCEPT S.R.L. C.U.I. 51265460 Nr.Reg.Com. J2025009260000 Pitești, Argeș, tel:0741.220.564 metropolitplan@gmail.com		Denumire proiect: 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"		Nr.proiect: CPS43 2026	
	Șef proiect mast. urb. Sebastian STOICA		Scara 1:500	Beneficiar / Adresă amplasament: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. Mun.Câmpulung Muscel, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.81820, 85147, 81818, jud.Argeș	Fază: P.U.Z.	
	Proiectat mast. urb. Sebastian STOICA		Data 2026	Denumire planșă: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE		Nr.planșă: U02
	Desenat mast. urb. Sebastian STOICA					



DATE TEREN:
Suprafață teren Nr.cad.85147 = 394,00mp
Suprafață teren Nr.cad.81818 = 213,00mp
Suprafață teren Nr.cad.81820 = 958,00mp
Suprafață totală însumată = 1565,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI:
Nr.cad.85147
C1 - Centru medical Clubul Sănătății
(aut.constr. 64/10.01.1991)
Regim de înălțime = P+1E+M
Suprafață construită = 101,00mp
Suprafață desfășurată= 288,00mp

C2 - Centru medical Clubul Sănătății
(aut.constr. 47/23.05.2011)
Regim de înălțime = P+4E+M
Suprafață construită = 273,00mp
Suprafață desfășurată= 1638,00mp

Nr.cad.81818
C1 - Școală sanitară
(aut.constr. 347/15.12.1995)
Regim de înălțime = P+2E+M
Suprafață construită = 170,00mp
Suprafață desfășurată= 610,00mp

Nr.cad.81820
Construcție fără acte - terasă acoperită structură lemn + depozitare
PROPUȘĂ SPRE DESFIINȚARE
Regim de înălțime = S+P
Suprafață construită = 61,00mp
Suprafață desfășurată= 122,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI
(C1+C2 cad 85147) + C1 cad 81818
P.O.T.existent = 34,76 %
C.U.T.existent = 1,62

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMIȘI:
P.O.T. maxim admis = 40%
C.U.T. maxim admis = 1,92

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

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

Zona studiată	Suprafață Teren	EXISTENT	Zona funcțională existentă	PROPUȘ		
		Construcții existente		Zona funcțională propusă	Suprafață	Procent
Nr.cad. 85147 Cat. de folosință Curti 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 Curti construcții INTRAVILAN	213,00mp	Suprafață construcție C1 cu destinație Școală sanitară (P+2E+M) = 170,00mp				
Nr.cad. 81820 Cat. de folosință Curti construcții INTRAVILAN	958,00mp	Suprafață construcție fără acte cu destinație: terasă acoperită structură lemn + depozitare (S+P) = 61,00mp (PROPUȘĂ SPRE DESFIINȚARE)				
TOTAL					1565,00 mp	100%

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”

LEGENDĂ

LIMITE:

- Limita teritoriului studiat / zonei studiate
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- Limită edificabil maxim propus
- Aliniere existentă

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente
- Construcții existente pe terenul studiat
- Construcție existentă propusă pt. desființare
- Zonă pentru locuire individuală
- Zonă pentru locuire colectivă
- ISme** Zonă pt. instituții și servicii medicale, educaționale și funcțiuni complementare, propusă
- Zid de sprijin parcare
- Zonă amenajări cursuri de apă - Râul Târgului (lățimea cursului de râu în zona studiată ~39m)
- Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

CIRCULAȚII:

- Zonă căi de comunicație carosabilă, pietonală și amenajări aferente
- Zonă destinată parcărilor la nivelul solului
- Circulație feroviară

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Stâlpi rețea energie electrică
- Cămin vizitare
- Contor gaze

ZONĂ PT. PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- Limită zonă protecție a râului Târgului

Inventar coordonate Stereo70
puncte de contur nr.cad.81820

Nr.crt	X	Y
1	504345.510	419651.219
2	504356.231	419648.957
3	504385.171	419646.133
4	504344.966	419657.650
5	504338.895	419643.823
6	504343.815	419647.138
7	504342.892	419645.391
8	504341.827	419645.817
9	504337.023	419648.849
10	504336.168	419650.891
11	504327.983	419657.402
12	504320.485	419647.827
13	504301.026	419658.162
14	504317.815	419651.189
15	504317.887	419654.278
16	504323.025	419651.142
17	504331.097	419676.391
18	504337.386	419671.237
19	504337.331	419671.174
20	504336.354	419667.524
21	504336.686	419667.390
22	504337.330	419666.305

Inventar coordonate Stereo70
puncte de contur nr.cad.81818

Nr.crt	X	Y
1	504336.168	419650.891
2	504337.023	419648.849
3	504341.937	419648.817
4	504343.803	419643.803
5	504337.426	419638.347
6	504338.902	419637.516
7	504320.485	419647.827
8	504327.983	419657.402



Proiectant general:
S.C. METROPOLITAN PLAN CONCEPT S.R.L.
C.U.I. 51265460
Nr.Reg.Com. J2025009260000
Pitești, Argeș, tel:0741.220.564
metropolitplan@gmail.com

Șef proiect
Proiectat
Desenat

mas. urb.
Sebastian STOICA

mas. urb.
Sebastian STOICA

mas. urb.
Sebastian STOICA

Scara
1:500

Data
2026

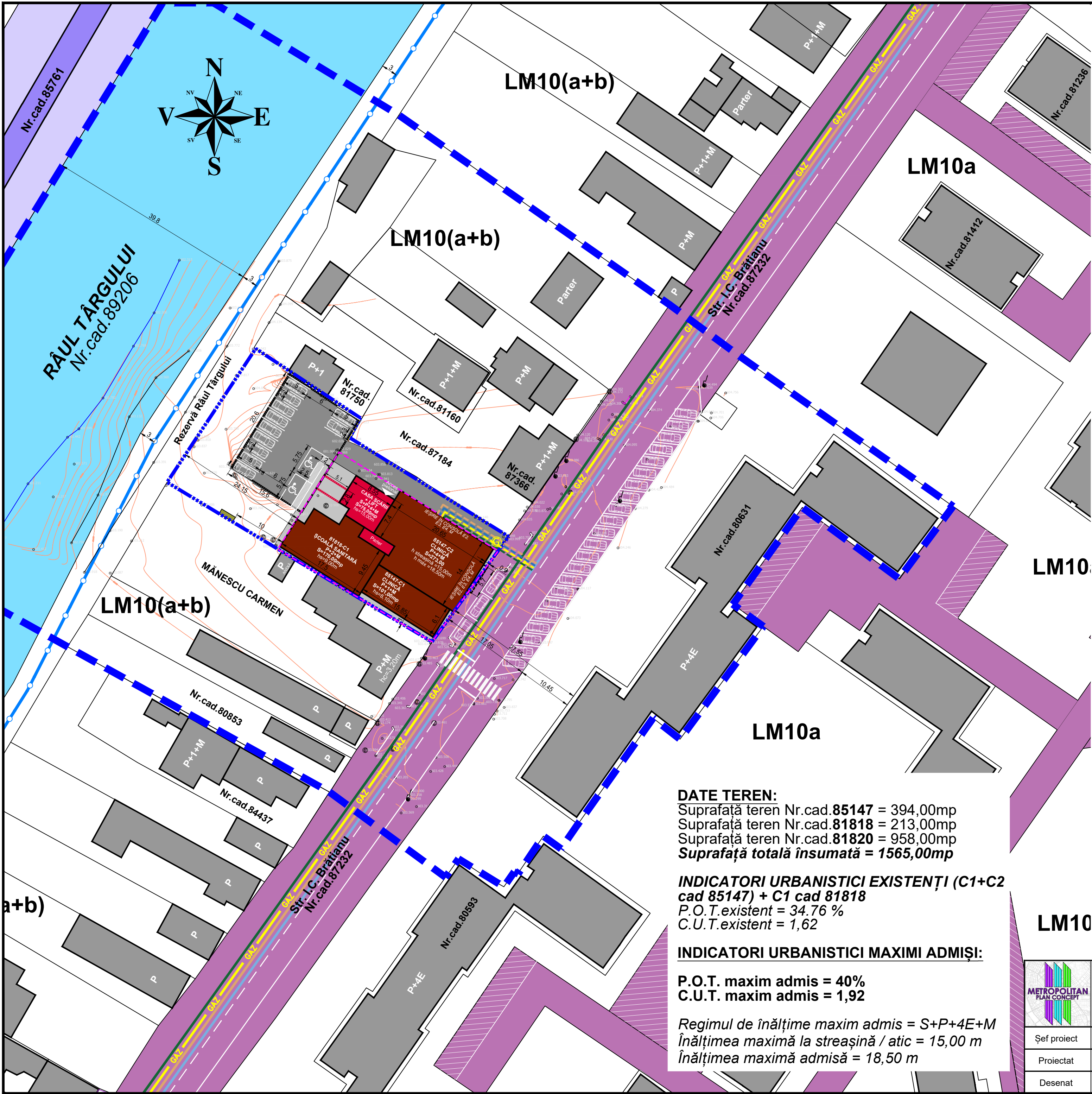
Denumire proiect:
PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru alipire terenuri, schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
”CONSTRUIRE SCARĂ, AMENAJARE ETAJ 3, ETAJ 4 ȘI MANSARDĂ PENTRU CLINICA ”CLUBUL SĂNĂTĂȚII”, MUNICIPIUL CÂMPULUNG, JUDEȚUL ARGEȘ”

Beneficiar / Adresă amplasament:
S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Mun.Câmpulung Muscel, str. I.C.Brătianu, nr.54B,
nr.cad.81820, 85147, 81818, jud.Argeș

Fază:
P.U.Z.

Nr.plansă:
U03

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



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”

LEGENDĂ
LIMITE:
--- Limita teritoriului studiat / zonei studiate
-.-.- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
--- Limită edificabil maxim propus

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:
Construcții existente
Construcții existente pe terenul studiat
Construcții propuse
Construcții propuse **exclusiv subsol**
Contur elemente existente (ziduri de sprijin, fostă parcare) **exclusiv subsol**, hu=1,8m
Platformă gospodărească, propusă
Zonă amenajări cursuri de apă - Râul Târgului (lățimea cursului de râu în zona studiată ~39m)
Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

CIRCULAȚII:
Zonă căi de comunicație carosabilă, pietonală și amenajări aferente
Zonă destinată parcarilor la nivelul solului
Circulație feroviară
Circulație carosabilă, pietonală și parcaje propuse
Circulație exclusiv pietonală

ECHIPARE EDILITARĂ:
Stâlp rețea energie electrică
Cămin vizitare
Contor gaze
Rețea pt. alimentare cu energ. elctrică în sist. centralizat
Rețea pt. alimentare cu apă în sist. centralizat
GAZ Rețea pt. alimentare cu gaze în sist. centralizat
Rețea pt. evacuarea apelor uzate menajere în sist. centralizat
Branșament existent pt. alimentare cu energ. electrică
Branșament existent pt. alimentare cu apă
Branșament existent pt. alimentare cu gaze
Branșament existent pt. evacuarea apelor uzate menajere

DATE TEREN:
Suprafață teren Nr.cad.85147 = 394,00mp
Suprafață teren Nr.cad.81818 = 213,00mp
Suprafață teren Nr.cad.81820 = 958,00mp
Suprafață totală însumată = 1565,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI (C1+C2 cad 85147) + C1 cad 81818
P.O.T.existent = 34.76 %
C.U.T.existent = 1,62

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMISI:
P.O.T. maxim admis = 40%
C.U.T. maxim admis = 1,92

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

Proiectant general:
S.C. METROPOLITAN PLAN CONCEPT S.R.L.
C.U.I. 51265460
Nr.Reg.Com. J2025009260000
Pitești, Argeș, tel:0741.220.564
metropolitanplan@gmail.com

Șef proiect
Proiectat
Desenat

mast. urb.
Sebastian STOICA
mast. urb.
Sebastian STOICA
mast. urb.
Sebastian STOICA

Denumire proiect:
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”

Beneficiar / Adresă amplasament:
S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Mun. Câmpulung Muscel, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.81820, 85147, 81818, jud.Argeș
Denumire planșă:
REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ

Nr.proiect:
CPS43
2026
Fază:
P.U.Z.
Nr.planșă:
U04



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”

LEGENDĂ

LIMITE:

- Limita teritoriului studiat / zonei studiate
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- Limită edificabil maxim propus
- Aliniere existentă

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente
- Construcții existente pe terenul studiat
- Zid de sprijin parcare

REGIM JURIDIC:

- Proprietate privată a persoanelor fizice și/ sau juridice
- Proprietate publică de interes local - domeniu public
- Proprietate publică de interes național

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Stâlp rețea energie electrică
- Cămin vizitare
- Contor gaze

ZONĂ PT. PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- Limită zonă protecție a râului Târgului

INVENTAR COORDONATE STEREO70
puncte de contur nr.cad.85147

NR.CRT	X	Y
1	504344.966	419657.050
2	504355.171	419646.126
3	504355.137	419635.092
4	504350.821	419629.164
5	504338.443	419638.898
6	504336.902	419637.516
7	504337.428	419638.347
8	50430.714	419643.903
9	504341.857	419645.517
10	504342.892	419645.961
11	504343.815	419647.136
12	504339.885	419649.623

INVENTAR COORDONATE STEREO70
puncte de contur nr.cad.81820

NR.CRT	X	Y
1	504345.510	419661.219
2	504365.231	419648.957
3	504363.171	419648.125
4	504344.966	419657.650
5	504338.986	419649.623
6	504343.915	419647.136
7	504342.892	419645.961
8	504341.857	419645.517
9	504337.023	419648.949
10	504338.166	419650.861
11	504337.563	419657.402
12	504320.466	419647.427
13	504301.626	419659.162
14	504317.915	419654.169
15	504317.887	419654.278
16	504323.920	419660.142
17	504331.097	419675.391
18	504337.365	419671.237
19	504337.331	419671.174
20	504335.354	419667.534
21	504336.905	419667.390
22	504337.330	419665.305

INVENTAR COORDONATE STEREO70
puncte de contur nr.cad.81818

NR.CRT	X	Y
1	504338.166	419650.861
2	504337.023	419648.949
3	504341.857	419645.517
4	504340.714	419643.903
5	504337.428	419638.347
6	504336.902	419637.516
7	504330.466	419647.427
8	504327.563	419657.402

Proiectant general:
S.C. **METROPOLITAN PLAN CONCEPT** S.R.L.
C.U.I. 51265460
Nr.Reg.Com. J2025009260000
Pitești, Argeș, tel:0741.220.564
metropolitanplan@gmail.com

Șef proiect
Sebastian STOICA

Proiectat
Sebastian STOICA

Desenat
Sebastian STOICA

Denumire proiect:
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”

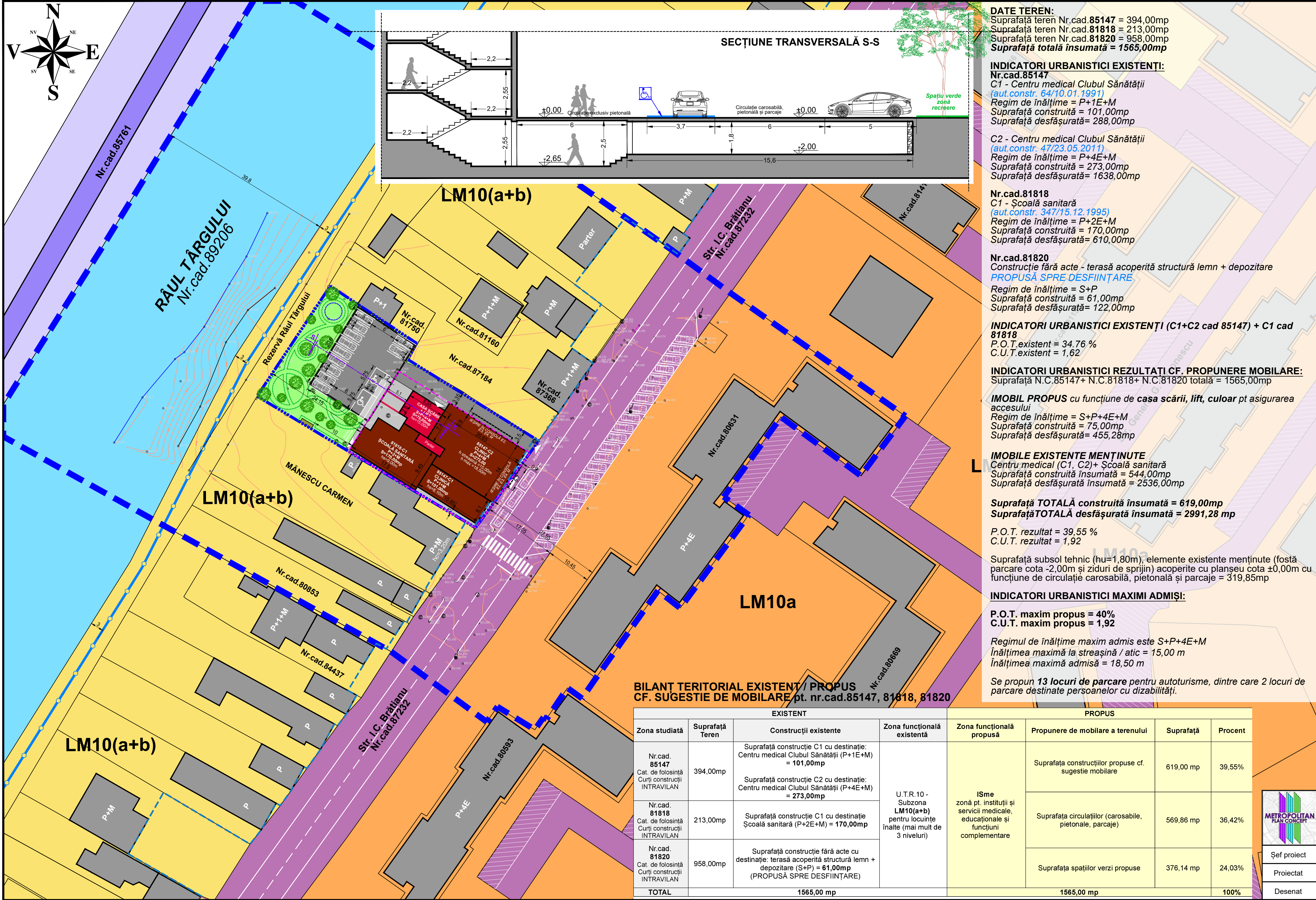
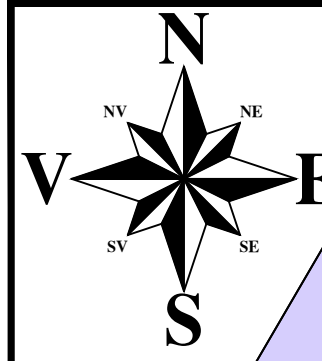
Beneficiar / Adresă amplasament:
S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.
Mun.Câmpulung Muscel, str. I.C.Brătianu, nr.54B,
nr.cad.81820, 85147, 81818, jud.Argeș

Denumire planșă:
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nr.proiect:
CPS43 2026

Fază:
P.U.Z.

Nr.planșă:
U05



DATE TEREN:
Suprafata teren Nr.cad.85147 = 394,00mp
Suprafata teren Nr.cad.81818 = 213,00mp
Suprafata teren Nr.cad.81820 = 958,00mp
Suprafata totala insumata = 1565,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI:
Nr.cad.85147
C1 - Centru medical Clubul Sanatatii
(aut.constr. 64/10.01.1991)
Regim de inaltime = P+1E+M
Suprafata construita = 101,00mp
Suprafata desfășurata= 288,00mp

C2 - Centru medical Clubul Sanatatii
(aut.constr. 47/23.05.2011)
Regim de inaltime = P+4E+M
Suprafata construita = 273,00mp
Suprafata desfășurata= 1638,00mp

Nr.cad.81818
C1 - Școală sanitară
(aut.constr. 347/15.12.1995)
Regim de inaltime = P+2E+M
Suprafata construita = 170,00mp
Suprafata desfășurata= 610,00mp

Nr.cad.81820
Construcție fără acte - terasă acoperită structură lemn + depozitare
PROPUȘĂ SPRE DESFIINȚARE
Regim de inaltime = S+P
Suprafata construita = 61,00mp
Suprafata desfășurata= 122,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI (C1+C2 cad 85147) + C1 cad 81818
P.O.T.existent = 34,76 %
C.U.T.existent = 1,62

INDICATORI URBANISTICI REZULTAȚI CF. PROPUNERE MOBILARE:
Suprafata N.C.85147+ N.C.81818+ N.C.81820 totală = 1565,00mp

IMOBIL PROPUȘ cu funcțiune de **casa scării, lift, culoar pt asigurarea accesului**
Regim de inaltime = S+P+4E+M
Suprafata construita = 75,00mp
Suprafata desfășurata= 455,28mp

IMOBILE EXISTENTE MENȚINUTE
Centru medical (C1, C2)+ Școală sanitară
Suprafata construita insumata = 544,00mp
Suprafata desfășurata insumata = 2536,00mp

Suprafata TOTALA construita insumata = 619,00mp
SuprafataTOTALA desfășurata insumata = 2991,28 mp

P.O.T. rezultat = 39,55 %
C.U.T. rezultat = 1,92

Suprafata subsol tehnic (hu=1,80m), elemente existente menținute (fostă parcare cota -2,00m și ziduri de sprijin) acoperite cu planșeu cota ±0,00m cu funcțiune de circulație carosabilă, pietonală și parcaje = 319,85mp

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMISI:

P.O.T. maxim propus = 40%
C.U.T. maxim propus = 1,92

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

Se propun **13 locuri de parcare** pentru autoturisme, dintre care 2 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.

BILANT TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ
CF. SUGESTIE DE MOBILARE pt. nr.cad.85147, 81818, 81820

EXISTENT				PROPUȘ			
Zona studiată	Suprafata Teren	Construcții existente	Zona funcțională existentă	Zona funcțională propusă	Propunere de mobilare a terenului	Suprafata	Procent
Nr.cad. 85147 Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	394,00mp	Suprafata construcție C1 cu destinație: Centru medical Clubul Sănătății (P+1E+M) = 101,00mp Suprafata 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	Suprafata construcțiilor propuse cf. sugestie mobilare	619,00 mp	39,55%
Nr.cad. 81818 Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	213,00mp	Suprafata construcție C1 cu destinație Școală sanitară (P+2E+M) = 170,00mp			Suprafata circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)	569,86 mp	36,42%
Nr.cad. 81820 Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	958,00mp	Suprafata construcție fără acte cu destinație: terasă acoperită structură lemn + depozitare (S+P) = 61,00mp (PROPUȘĂ SPRE DESFIINȚARE)			Suprafata spațiilor verzi propuse	376,14 mp	24,03%
TOTAL		1565,00 mp			1565,00 mp		100%

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"

LEGENDĂ

LIMITE:

- Limita teritoriului studiat / zonei studiate
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- Limită edificabil maxim propus
- Aliniere existentă

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente
- Zonă pentru locuire individuală
- Zonă pentru locuire colectivă
- Construcții existente pe terenul studiat
- Construcții propuse
- Construcții propuse **exclusiv subsol**
- Contur elemente existente (ziduri de sprijin, fostă parcare) **exclusiv subsol**, hu=1,8m
- Platformă gospodărească, propusă
- Zonă pt. loisir, activități recreative, spații verzi
- Zonă amenajări cursuri de apă - Râul Targului (lățimea cursului de râu în zona studiată ~39m)
- Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

CIRCULAȚII:

- Zonă căi de comunicație carosabilă, pietonală și amenajări aferente
- Zonă destinată parcarilor la nivelul solului
- Circulație feroviară
- Circulație carosabilă, pietonală și parcaje propuse
- Circulație exclusiv pietonală

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Stâlp rețea energie electrică
- Cămin vizitare
- Contor gaze

ZONĂ PT. PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- Limită zonă protecție a râului Targului

	Proiectant general: S.C. METROPOLITAN PLAN CONCEPT S.R.L. C.U.I. 51265460 Nr.Reg.Com. J2025009260000 Pitești, Argeș, tel:0741.220.564 metropolitanplan@gmail.com	Denumire proiect: 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"		Nr.proiect: CPS43 2026
	Șef proiect mașt. urb. Sebastian STOICA	Beneficiar / Adresă amplasament: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. Mun.Câmpulung Muscel, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.81820, 85147, 81818, jud.Argeș	Scara 1:500	Fază: P.U.Z.
	Proiectat mașt. urb. Sebastian STOICA	Denumire planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE SUGESTIE DE MOBILARE A TERENULUI		Nr.planșă: U06
	Desenat mașt. urb. Sebastian STOICA	Data 2026		