MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare de destinație și reglementare urbanistică
în vederea realizării investiției:
” CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (P+E) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Municipiul Câmpulung, str. Zăvoiului, nr.14A,
nr.cad.88879, județul Argeș

FIȘĂ RESPONSABILITĂȚI
COLECTIV DE ELABORARE

Denumirea lucrării:
PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (P+E) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

Amplasamentul obiectivului și adresa:
Municipiul Câmpulung, str. Zăvoiului, nr.14A, nr.cad.88879, județul Argeș

Beneficiarul lucrării:

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 RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumire lucrare:
pentru schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
” CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (P+E) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Beneficiar:

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. 48/ 27.02.2026 emis de Primăria Municipiului Câmpulung, tema de proiectare dată de Beneficiar și Avizul de Oportunitate nr. 02/06.05.2026 emis de Primăria Municipiului Câmpulung, obiectul Planului Urbanistic Zonal este **schimbarea de destinație și reglementare urbanistică** a terenului identificat cu nr.cad. 88879, ce a generat Planul Urbanistic Zonal, în vederea realizării investiției: "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (P+E) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN", stabilirea condițiilor, atât de construire, cât de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare funcționării investiției. Terenul este situat în intravilan, ce are o suprafață de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători.

Limita de studiu, stabilită prin Studiul de oportunitate, la care se raportează terenurile ce fac obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la Nord Est de limita nord estică a zonei pentru căi de comunicație feroviară şi amenajări aferente pe segmentul identificat cu nr.cad.85761, la Nord Est de limita sud vestică a terenului proprietate privată, identificat cu nr.cad.85110, de limita sud vestică a străzii Transilvaniei, necadastrată, la Nord Vest de limita nord vestică a terenului cu destinație specială, identificat cu nr.cad.86146, la Sud de teren cu destinație specială, identificat cu nr.cad.86146 și terenuri proprietate privată, necadastrate.

Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform planșelor, sunt căi de comunicație carosabilă, pietonală şi amenajări aferente, căi de comunicație feroviară şi amenajări aferente, zonă pentru locuire individuală, zonă pentru unități industriale, depozitare, zonă cu destinație specială, zonă pentru instituții publice și servicii.

Limita reglementată prin Planul Urbanistic Zonal, în care se va interveni pentru schimbare de destinație, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului

identificat cu nr.cad. 88879, ce are o suprafață de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători, situat 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 si 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 aprobat prin H.C.L.;
- Certificatul de urbanism nr. 48/ 27.02.2026;
- Avizul de oportunitate nr. 02/06.05.2026;
- Ridicare topografică fază PUZ, vizată OCPI;
- Vizită în teren.

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

- Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate Argeș – nr.348/15.07.2026
- Alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Oltenia SA - nr.19364/ 03.07.2026
- Alimentare cu apă și canalizare - S.C. Edilul C.G.A. S.A. - nr.3843/09.07.2026
- Aviz Administrator Drum SPADPP Câmpulung - nr.1262 / 06.07.2026

- C.F.R. - nr.72/1/1/169/10.06.2026
- Alimentare cu gaze naturale - Distrigaz Sud Rețele SA - nr.94750-322485234 /07.07.2026
- Salubritate – S.C. Financiar Urban S.R.L. - nr.6319/01.07.2026
- M.Ap.N. - nr.DT-3832/14.07.2026
- 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 Rumânești.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 88879 intabulat în CF 88879, nu este ocupat de construcții și are o suprafață de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători, situat în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 88879.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui conform Act Notarial nr. 900, din 04/11/2025 emis de Țuluca Andrei.

Situat pe strada Zăvoiului, amplasamentul se află în prezent într-o enclavă cu destinație industrială, dar care, are tendință clară de extindere pentru destinație rezidențială. Delimitat de unități locative consolidate pe laturile sud vest, nord est și de o zonă cu destinație specială – Unitate militară de Jandarmi la nord vest, terenul este supus unui proces necesar de reconversie funcțională, propunerea de locuire fiind soluția optimă pentru integrarea armonioasă în contextul urban actual.

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, terenul ce face obiectul prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 88879, se încadrează în UTR 13, subzona ZI pentru unități industriale.

Funcțiunea dominantă a zonei: activități industriale.
Sunt permise unități industriale, agroindustriale și funcțiunile complementare acestora.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- unități agricole
- servicii;
- accese pietonale și carosabile parcaje, garaje;
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

Utilizări interzise: Unități care reprezintă pericol tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

Indicatori urbanistici:
Conform art. 15 și Anexa 2 – R.G.U.
Zone industriale
– pentru cele existente – nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
– pentru cele propuse – procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Câmpulung aflat în curs de aprobare, terenul studiat se încadrează în subzona LI - Locuinţe individuale / semi colective (sub 10m).
Conform capitolului 3.2.3.1. LI - Locuințe individuale / semi colective (sub 10m) din Regulamentul local de urbanism aferent PUG
Pentru Zone de dezvoltare a locuirii: U.T.R. 9.2; 9.3; 10.4
POT maxim: 30%, cu respectarea suprafeței maxime a fiecărui corp de clădire;
CUT maxim: 0.9; suprafața demisolului este inclusă în calculul ariei desfășurate pentru calcularea C.U.T., în conformitate cu definiția din normativul P118/1.
Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat, permeabil la trecerea apei, în interiorul parcelei este de minimum 30% din suprafața totală a parcelei.

Terenul studiat, identificat cu numărul cadastral 88879 are ca vecinătăți:
− Nord - Vest: circulație carosabilă publică strada Zăvoiului, necadastrată;
− Nord - Est: teren proprietate privată identificat cu nr.cad. 83239;
− Sud-Est: zonă căi de comunicație feroviară şi amenajări aferente, identificată cu nr.cad. 85761;
− Sud-Vest: teren proprietate privată moștenitori necadastrat.

Din punct de vedere al ***relațiilor în teritoriu***, terenul studiat se învecinează la Nord - Est cu strada Zăvoiului, necadastrată, ce asigură legătura acestuia cu rețeaua de circulație carosabilă și pietonală a Municipiului, terenul beneficiind de o poziție relativ centrală ce îi conferă acces facil la principalele dotări de interes public.

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

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Este liber de construcții.

Terenul studiat dispune de acces la strada Zăvoiului, necadastrată cu care acesta se învecinează pe latura de Nord Vest.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 88879 intabulat în CF 88879, nu este ocupat de construcții și are o suprafață de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători, situat în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 88879.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui
conform Act Notarial nr. 900, din 04/11/2025 emis de Țuluca Andrei.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

În zona studiată, pe strada Zăvoiului, există rețea pentru alimentare cu apă.

CANALIZARE MENAJERĂ

În zona studiată, pe strada Zăvoiului, 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 Zăvoiului, există rețea pentru alimentare cu energie electrică.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona studiată, strada Zăvoiului, există rețea pentru alimentare cu gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vreunei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri. Rețelele tehnico-edilitare care traversează zona au desemnate zone de siguranță și protecție, iar amplasarea construcțiilor în vecinătatea acestora va respecta distanțele, normele și legislația în vigoare, funcționarea oricăror activități în zonă fiind făcută astfel încât să nu pună în pericol utilizatorii zonei.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Investiția propusă asigură nu generează disfuncționalități la nivelul zonei analizate, ci contribuie la structurarea și valorificarea coerentă a terenului.

Prin configurarea şi funcțiunea propusă, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și, în același timp, se realizează o dezvoltare urbanistică integrată și omogenă. Investiția propusă susține regenerarea urbană a zonei prin reconversia unui teren cu destinație industrială, în zonă rezidențială.

Soluția propusă se integrează în contextul zonei, fără a genera conflicte funcționale și fără a afecta fondul construit existent, contribuind la dezvoltarea coerentă a arealului.

Înainte de elaborarea PUZ-ului dar și pe parcursul avizării documentației, se va face consultarea populației conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind făcute publice.

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, terenul ce face obiectul prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 88879, se încadrează în UTR 13, subzona ZI pentru unități industriale.

Funcțiunea dominantă a zonei: activități industriale.
Sunt permise unități industriale, agroindustriale și funcțiunile complementare acestora.
Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- unități agricole
- servicii;
- accese pietonale și carosabile parcaje, garaje;
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

Utilizări interzise: Unități care reprezintă pericol tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

Indicatori urbanistici:
Conform art. 15 și Anexa 2 – R.G.U.
Zone industriale
– pentru cele existente – nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
– pentru cele propuse – procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Câmpulung aflat în curs de aprobare, terenul studiat se încadrează în subzona LI - Locuinţe individuale / semi colective (sub 10m).

Conform capitolului 3.2.3.1. LI - Locuințe individuale / semi colective (sub 10m) din Regulamentul local de urbanism aferent PUG

Pentru Zone de dezvoltare a locuirii: U.T.R. 9.2; 9.3; 10.4

POT maxim: 30%, cu respectarea suprafeței maxime a fiecărui corp de clădire;

CUT maxim: 0.9; suprafața demisolului este inclusă în calculul ariei desfășurate pentru calcularea C.U.T., în conformitate cu definiția din normativul P118/1.

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin investiția propusă, mediul înconjurător nu este afectat în mod negativ și nu aduce probleme de poluare, fiind vorba de o funcțiune de locuire.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Zăvoiului, necadastrată cu care acesta se învecinează pe latura de Nord Vest.

Pentru deservirea construcțiilor, se propune amenajarea, exclusiv pe terenul studiat.

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

Limita de studiu, propusă prin Studiul de oportunitate, la care se raportează terenurile ce fac obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la Nord Est de limita nord estică a zonei pentru căi de comunicație feroviară şi amenajări aferente pe segmentul identificat cu nr.cad.85761, la Nord Est de limita sud vestică a terenului proprietate privată, identificat cu nr.cad.85110, de limita sud vestică a străzii Transilvaniei, necadastrată, la Nord Vest de limita nord vestică a terenului cu destinație specială, identificat cu nr.cad.86146, la Sud de teren cu destinație specială, identificat cu nr.cad.86146 și terenuri proprietate privată, necadastrate.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru schimbare de destinație, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului identificat cu nr.cad. 88879, ce are o suprafață de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători, situat în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung.

Se propune schimbarea de destinație și reglementarea urbanistică a terenului identificat cu numărul cadastral 88879, ce are o suprafață de 2.000,00mp din acte, 1.988,00mp din măsurători, situat în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung, în vederea construirii unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regim de construire izolat pe lot și regim de înălțime P+1E, împrejmuirea perimetrală a terenului, realizarea și amenajarea accesului pe teren, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției propuse.

Construcția propusă va avea fundații continue, structură de stâlpi și diafragme b.a., planșee grinzi din b.a. închideri exterioare cu zidărie de cărămidă și termosistem.

Pereții construcției se vor executa din zidărie caramidă eficientă în grosime de 25 cm + vată minerală de 10cm. Podeaua se va realiza din beton armat turnat monolit în grosime de 15 cm. Planșeul peste nivel este din beton armat în grosime de 15 cm. Finisajele interioare şi cele exterioare existente ale construcției, respectă normele tehnice în vigoare ale ministerului sănătății, precum şi standardele tehnice ale Uniunii Europene.

Compartimentările interioare cu rol structural vor fi realizate din cărămidă cu goluri de 24cm, iar pereții strict de compartimentare vor avea o grosime de 10cm si vor fi realizați din b.c.a.

Finisaje interioare si exterioare: Finisajele interioare si exterioare sunt adecvate funcțiunii, se vor realiza din materiale durabile, sigure in exploatare si ușor de întreținut. Pardoselile vor fi realizate pe spatiile de circulație si grupuri sanitare, bucătărie din gresie antiderapantă cu plintă de gresie. Scările vor fi placate cu piatră naturală și vor avea mâna curentă din metal.

Pereții si plafoanele vor fi finisați cu vopsitorie lavabila iar in bai pereții vor fi placați cu faianță și plafonul finisat cu vopsitorii lavabile.

Finisajele exterioare vor fi realizate tâmplărie din p.v.c. gri închis cu geam termopan, vopsitorie lavabilă de exterior culoare alb si marmofix, balustrade la terase din metal.

Acoperișul va fi de tip șarpantă cu structură de lemn ecarisat și ignifugat, respectând estetica arhitecturală a vecinătăților și asigurând scurgerea controlată a apelor pluviale.

Siguranța la foc se va asigura prin ușile exterioare de acces și de evacuare, materialele incombustibile utilizate la execuție, prin respectarea normelor specifice privind exploatarea și întreținerea acestora și a întregii incinte etc. Izolațiile termice, hidrofuge și pentru economia de energie vor fi asigurate prin materialele din care se execută construcția.

Elementele de închidere exterioara asigura rezistența termică în conformitate cu normativele în vigoare.

Conform HGR nr. 766/1997 privind aprobarea reglementărilor tehnice pentru calitatea în construcții, construcția propusă (locuință individuală/colectivă mică) se încadrează în categoria D de importanță redusă.

Conform Codului de proiectare seismică P100/1-2013, construcția se încadrează în clasa de importanță IV – construcție de importanță redusă (clădiri de locuit care nu aparțin claselor I, II sau III).

Pentru clădirea propusă, destinată funcțiunii de locuire, se solicită un Nivel de Stabilitate la Incendiu II (NSI II), având în vedere soluția constructivă preconizată (structură mixtă din cadre de beton armat și planșee incombustibile, cu șarpantă din lemn ignifugat).

Determinarea finală a Nivelului de Stabilitate la Incendiu și stabilirea tuturor măsurilor specifice de securitate (distanțe de siguranță, căi de evacuare, performanțe de reacție la foc) se vor realiza de către proiectantul de specialitate, în concordanță cu destinația și volumetria obiectivului.

În vederea conformării la cerința fundamentală „Securitate la incendiu", proiectarea se va realiza cu respectarea prevederilor normativului P118-1/2025, documentația justificând nivelul de stabilitate și performanțele corespunzătoare elementelor de construcție în raport cu vecinătățile existente (inclusiv zona instituțiilor publice din proximitate).

Astfel, pentru terenul propus pentru schimbare de destinație și reglementare, se propune zona funcțională **Lm1 - Zonă pentru locuire individuală (regim de construire izolat pe lot)**.

BILANŢ 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.88879).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS
CF. SUGESTIE DE MOBILARE pt. nr. cad. 88879:

EXISTENT			PROPUS			
Zona studiată	**Suprafață Teren**	**Zona funcțională existentă**	**Zona funcțională propusă**	**Propunere de mobilare a terenului**	**Suprafață**	**Procent**
Nr.cad. **88879** Cat. de folosință Fâneață INTRAVILAN	Suprafață teren din măsurători 1988,00mp din acte 2000,00mp	U.T.R.13 - Subzona **ZI** pentru unități industriale	**Lm1** zonă pt. locuire individuală, izolată pe lot	Suprafața construcțiilor propuse cf. sugestie mobilare	423,00 mp	21,28%
				Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)	411,00 mp	20,67%
				Suprafața spațiilor verzi propuse	1154,00 mp	58,05%
TOTAL	**1988,00 mp**		**1988,00 mp**			**100%**

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ pt. nr. cad. 88879:

EXISTENT			PROPUS		
Zona studiată	**Suprafață Teren**	**Zona funcțională existentă**	**Zona funcțională propusă**	**Suprafață**	**Procent**
Nr.cad. **88879** Cat. de folosință Fâneață INTRAVILAN	Suprafață teren din măsurători 1988,00mp din acte 2000,00mp	U.T.R.13 - Subzona **ZI** pentru unități industriale	**Lm1** zonă pt. locuire individuală, izolată pe lot	1988,00 mp	100%
TOTAL	**1988,00 mp**		**1988,00 mp**		**100%**

INDICATORI URBANISTICI

Au fost stabilite valori maxime pentru POT si 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. 88879 din acte = 2000,00mp
Suprafață teren Nr.cad. 88879 măsurat = 1988,00mp
(suprafața la care se vor raporta indicatorii POT și CUT)

INDICATORI URBANISTICI REZULTAȚI CF. SUGESTIE DE MOBILARE:

Suprafață construită imobil propus cu funcțiune de locuință = 205,00mp
Suprafață desfășurată imobil propus cu funcțiune de locuință = 410,00mp

Suprafață construită imobil propus cu funcțiune de anexă (garare, zonă de zi secundară activități recreative și G.S.) = 170,00mp

Suprafață construită imobil propus cu funcțiune de anexă (spații tehnice și depozitare echipamente întreținere) = 48,00mp

Suprafață construită însumată = 423,00mp
Suprafață desfășurată însumată = 628,00mp

P.O.T. rezultat = 21,28%
C.U.T. rezultat = 0,32

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMIȘI:
P.O.T.maxim = 25%
C.U.T.maxim = 0,5

Regimul de înălţime maxim este P+1E
Înălțimea maximă la streașină / atic = 7,00 m

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate pentru **Lm1 - Zonă pentru locuire individuală (regim de construire izolat pe lot)** sunt:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament, menținându-se caracterul frontului stradal existent – retragere 13,00m, față limita de proprietate;
- retragerea minimă față de limitele laterale (Nord Est, Sud Vest) este egală cu jumătate din înălțimea la streașină/atic, nu mai puțin de 3,00m.
- retragerea minimă față de limita posterioară (Sud Est) – în baza avizului administratorului zonei de căi de comunicație feroviară, identificată cu nr.cad. 85761 – minim 12,25m față limita de proprietate, 20,00m față de axul căii ferate.

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 Zăvoiului, din care se realizează accesul pe lotul studiat.

CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție în sistem centralizat a localității, existentă pe strada Zăvoiului, 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 Zăvoiului, din care se realizează accesul pe lotul studiat.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu alimentare cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție în sistem centralizat a localității, existentă pe strada Zăvoiului, 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

Spațiile exterioare vor fi înierbate și plantate cu vegetație ornamentală, inclusiv arbuști și arbori din specii aclimatizate zonei. De asemenea, se vor amenaja și spatii verzi de tip scuar, gazon ți se vor folosi dale înierbate pentru parcajele propuse.

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 cu obiectivele de utilitate publică (accesurile pe terenul studiat, branșamente, căi de circulație) vor fi suportate de Beneficiar.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate fiind o investiție cu funcție de locuire.

Prin configurarea şi funcțiunea propusă, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și, în același timp, se realizează o dezvoltare urbanistică integrată și omogenă. Investiția propusă susține regenerarea urbană a zonei prin reconversia unui teren cu destinație industrială, în zonă rezidențială.

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

master urb. Sebastian STOICA