FOAIE DE CAPAT

Lucrare: **PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN CU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU PARCELARE (IN 12 LOTURI CONSTRUIBILE), CONSTRUIRE ACCES, IMPREJMUIRI LOTURI SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+M**

Amplasament: **JUDETUL ARGES, CAMPULUNG,**

PUNCT ,,PLEASA", TARLA 24, PARCELA 615,

NR. CAD/NR CF 87957 (IE-87957)

Beneficiar: **S.C. ROMTURINGIA S.R.L.**

(CAMPULUNG)

FAZA : PUZ

PROIECTANT

SC ARHIAMA CONCEPT SRL

Pitesti, str.Negru-Voda, 30B- CUI 35792710

Arh. urb. AMALIA GUGUI

OPIS

1) CERTIFICAT DE URBANISM NR. (R122)237 emis in 15/07/2024- valabilitate 15.07.2027
2) DOVADA RUR
3) AVIZ CJ Arges- ARH SEF- NR. 30/15.10.2026
4) RAPORT PRIVIND INFORMAREA POPULATIEI- 124/59321/06.10.2026
5) AVIZ DE OPORTUNITATE CJA- NR.27/28.08.2025
6) PUNCTUL DE VEDERE AL PRIMARIEI C-LUNG- NR.124/35493/26.08.2025
7) CUI- S.C.ROMTURINGIA S.R.L.- CAMPULUNG, ARGES
8) CI – STELIAN ION- ADMINISTRATOR S.C.ROMTURINGIA S.R.L
9) EXTRAS DE CARTE FUNCIARA DE INFORMARE-LOT IE 87957
10) EXTRAS DE CARTE FUNCIARA DE INFORMARE – DRUM IE 88951
11) EXTRAS DE CARTE FUNCIARA DE INFORMARE STR. RICHARD – IE 87226
12) INCHEIERE NR. 49963/18.12.2023 –OCPI Arges-BCPI C-lung
13) CONTRACT DE VANZARE- CUMPARARE NR. 210/02.03.2023- BIN TULUCA
14) PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE- cadastru lot IE 87957 AVIZAT OCPI Arges-BCPI C-lung
15) PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE- cadastru drum IE 88951 AVIZAT OCPI Arges-BCPI C-lung
16) AVIZ IPJ ARGES- NR. 207/01.10.2025;
17) AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE DIN CADRUL PRIMARIEI CAMPULUNG- NR. 9/23.09.2025;
18) AVIZ ADMINISTRATIA DE DRUMURI- SDPADPP CAMPULUNG- 1590/12.09.2025;
19) AVIZ CEZ- DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA- 16904/03.10.2025;
20) AVIZ EDILUL CGA-NR. 4709/09.12.2025;
21) AVIZ AGENTIA NATIONALA PENTRU MEDIU SI ARII PROTEJATE- AG- NR. 57/14.11.2025;
22) AVIZ GARDA FORESTIERA PLOIESTI- NR. 12218/02.10.2025;
23) AVIZ SANATATEA POPULATIEI- DSP ARGES- 22559/18.09.2025;
24) AVIZ SECURITATEA LA INCENDIU- ISU ARGES- PSI-NR. 12222051/19.07.2025
25) AVIZ MAI - NR. 146857/29.10.2026;
26) AVIZ MAPN NR.1695/2025
27) AVIZ SRI- NR. N637968/13.10.2025
28) ADEVERINTA APIA 3782/14.05.2024
29) AVIZ ANIF- NR. 2643/10.10.2025;
30) AVIZ MADR/DAJ ARGES- NR. 339/06.07.2026;
31) AVIZ DIRECTIA DE CULTURA ARGES NR. 213/2026
32) STUDIU INTRUZIV DESCARCARE ARHEOLOGICA - NR. 126/2025
33) STUDIU PEDOLOGIC-AVIZ OSPA- NR.927/27.11.2025;
34) PROCES VERBAL DE RECEPTIE PLAN TOPOGRAFIC- OCPI NR. 1311/2025
35) RIDICARE TOPOGRAFICA AVIZATA OCPI ARGES PENTRU FAZA PUZ-NR. 14120/27.05.2025;
36) RAPORT VERIFICARE ATESTATA STUDIU GEOTEHNIC
37) STUDIU GEOTEHNIC PENTRU FAZA PUZ- NR. 109/30.09.2024;
38) MEMORIU DE PREZENTARE (VOL.1- PIESE SCRISE)
39) REGULAMENT LOCAL DE URBANISM –RLU (VOL.2- PIESE SCRISE)
40) PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA PUZ (VOL.3- PIESE SCRISE)
41) MODUL DE FUNCTIONARE A ANSAMBLULUI REZIDENTIAL(VOL.4- PIESE SCRISE)
42) PLAN DE INCADRARE IN ZONA (PE SUPORT ORTOFOTOPLAN) SC 1: 2000- pl. U0a
43) RELATIA CU PUG APROBAT – 1- pl. U0b
44) RELATIA CU INTRAVILANUL EXISTENT CF. PUG APROBAT- pl.U0c
45) RELATIA CU PUG APROBAT – 2 (UTR 16 SI UTR 17)- pl. U0d
46) RELATIA CU PUG APROBAT-3 (INCADRARE IN UTR 17- EXTRAVILAN) pl. U0e
47) RELATIA CU PUG APROBAT- 4 (UTR 16- VECINATATE IN INTRAVILAN) pl. U0f

48) RELATIA CU INTRAVILANUL PROPUS PRIN ACTUALIZARE - pl.U0g
49) ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE; DISFUNCTIONALITATI- PRIORITATI-SC 1: 1000- pl. U1
50) REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA- SC 1: 1000- pl. U2
51) REGLEMENTARI EDILITARE- SC 1: 1000- pl.U3
52) CIRCULATIA TERENURILOR- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA- SC 1: 1000-pl.U4
53) PROPUNERE MOBILARE URBANA -PLAN DE SITUATIE:CONCEPT12 LOCUINTE P+M SC 1: 500- pl. U5a
54) PLAN DE SITUATIE: CONCEPT12 LOCUINTE P+M- DETALIERE ZONA INTOARCERE PSI- SC 1: 500- pl. U5b
55) FOTO EXISTENT; DESFASURARE FRONTURI PROPUSE-pl. U6

PROIECTANT

SC ARHIAMA CONCEPT SRL

Pitesti, str.Negru-Voda, 30b- CUI 35792710

Arh. urb. AMALIA GUGUI

Plan **U**rbanistic **Z**onal - **PUZ**

pentru introducerea terenului in intravilan si stabilirea prescriptiilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati**"**

PLAN URBANISTIC ZONAL-PUZ
(IE 87957- UAT CAMPULUNG- JUDEŢUL ARGES)

VOLUMUL I

- MEMORIUL DE PREZENTARE -

PROIECTANT GENERAL: **SC ARHIAMA CONCEPT SRL- PITESTI**

BENEFICIAR: **SC ROMTURINGIA SRL- CAMPULUNG**

Plan **U**rbanistic **Z**onal - **PUZ**

pentru introducerea terenului in intravilan cu stabilirea prescriptiilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale,,P+M”

Volumul 1

MEMORIU DE PREZENTARE

Intocmit in conformitate cu prevederile pct. 3.2. din ,,Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” indicativ GM-010-2000

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei PUZ
1.2. Obiectul lucrarii
1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG Campulung

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functionala- reglementari , bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de uilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii*: Plan Urbanistic Zonal – **,,**PUZ pentru introducerea terenului in intravilan cu stabilirea prescriptiilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale ,,P+M" ;

- *Beneficiar:* S.C. Romturingia S.R.L.- CUI 6277265, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Arges sub nr. J3/1466/1994, cu sediul in jud. Arges, mun. Campulung, str. Calea Brasovului, nr. 30, reprezentata prin asociati si administratori Stelian Ion, CNP cu domiciliul in mun. Campulung, si Vasilica Ion, CNP cu acelasi domiciliu;

- *Proprietarul terenului ce a generat elaborarea PUZ*: S.C. Romturingia S.R.L.(beneficiar) in baza Contractului de vanzare- cumparare autentificat sub nr. 210/02.03.2023 la BIN Tuluca Filofteia;

- *Amplasamentul terenului ce a generat elaborarea PUZ*: jud. Arges, mun. Campulung, pct ,,Pleasa", tarla 24, parcela 615, nr. CF/nr. Cad 979957- IE 87957, conform docmentatiei cadastrale avizate OCPI-BCPI- Arges sub nr. 49963/18.12.2023;

- *Suprafata terenului studiat, ce a generat elaborarea PUZ*: 10.000 mp;

- *Suprafata teritoriului studiat prin PUZ- zona studiata*: 59.899,95mp;

-*,,Certificat de Urbanism" emis de catre Primaria Campulung sub nr. (R122)237 din 15.07.2024 a carui valabilitatea fost prelungita pana la 15.07.2027*: favorabil lucrarii, conditionat de studii si avize;

- *Proiectant general (Elaborator):* Arh. urb. Amalia Gugui prin SC Arhiama Concept SRL, CUI 35792710 cu sediul in Pitesti, str.Negru-Voda, nr. 30B, Parter, Biroul nr.1;

- *Proiect nr. 100/2024;*

- *Colaboratori- elaboratori ai Studiilor de fundamentare :* ing.topometrist Ioana Soprina Dumitrescu prin SC Geotopocad Concept SRL; geolog Fianu Cristin si verificator atestat Bobocioiu Dumitru; arheolog atestat Cristinel Plantos (AM-S-452; 2024); ing. pedolog Nicoleta Denisa- Manea si ing. pedolog Mihai Vlad Marin.

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal- PUZ

1.2.1.- Solicitari ale temei- program

Documentatia a fost intocmita in baza ,,Temei de proiectare" inaintate Elaboratorului de catre Beneficiar. Aceasta are drept obiect elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal- PUZ pentru introducerea terenului in intravilan si stabilirea prescriptiilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati".

1.2.2.- Necesitatea elaborarii Planului de Urbanism Zonal- PUZ

,,Certificatul de Urbanism" nr. (R122)237 din 15/07/2024, eliberat de catre Primaria mun. Campulung in baza PUG mun. Campulung aprobat prin HCL 153/2003, HCL 145/2015 si HCL 103/2018 a fost favorabil lucrarii, conditionat de parcurgerea etapelor legale si de emiterea avizelor favorabile specificate.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal- PUZ stabileste si reglementeaza in mod specific prevederile care asigura dezvoltarea urbanistica integrata a teritoriului ce constituie domeniul de aplicare al documentatiei, caracterizat printr-o dinamica urbana determinata de cresterea necesarului de locuinte, conform temei-program in corelare cu Planul Urbanistic General- PUG aprobat al localitatii.

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism- RLU afferent PUZ este necesara pentru stabilirea si detalierea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor in cadrul acestora.

Impreuna cu partea desenata, RLU reprezinta baza aplicarii prevederilor PUZ care, odata aprobat, se constituie in act de autoritate, opozabil in justitie, al organelor administratiei publice locale in autorizarea directa a executarii constructiilor si amenajarilor in cadrul teritoriului in care se aplica reglementarile PUZ, asa cum este acesta specificat in art.2.

1.2.3.- Terenul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ (domeniul de aplicare)

Teritoriul studiat prin Planul de Urbanism Zonal- PUZ, denumit in continuare ,,zona studiata" , este compus din terenul cu nr. cadastral IE 87957 care a generat elaborarea PUZ, in suprafata de 10.000,00mp, situat in extravilanul municipiului Campulung si denumit in continuare ,,terenul studiat", la care se adauga suprafetele terenurilor adiacente invecinate.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal- PUZ stabileste si reglementeaza in mod specific prin RLU aferent prevederile care asigura dezvoltarea urbanistica a terenului studiat ce constituie domeniul de aplicare al documentatiei conform temei-program, in corelare cu Planul Urbanistic General- PUG mun. Campulung.

Terenul studiat si zona studiata sunt figurate in toate piesele desenate ale PUZ.

1.3. Surse documentare

1.3.1.- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic General- PUG municipiul Campulung si RLU- Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobat prin HCL nr. 153/2003, HCL nr.145/2015 si HCL nr.103/2018.

1.3.2.- Lista studiilor de fundamentare si proiectelor elaborate concomitent Planului Urbanistic Zonal

a.- Ridicare Topografica- faza PUZ, intocmita de catre ing. Ioana Sorina Dumitrescu si avizata de catre OCPI Arges sub nr. 1311/2025 ;

b.- Studiu Geotehnic- faza PUZ,nr. 109/30.09.2024, intocmit de catre geolog Fianu Cristin.

c.- Studiul aferent Diagnosticului Arheologic Intruziv- intocmit de catre arheolog atestat Cristinel Plantos (AM-S-452; 2024);

d.- Studiul Pedologic de stabilire a claselor de calitate necesar pentru introducerea in intravilan, intocmit de catre in. Pedolog Nicoleta Denisa- Manea si ing. pedolog Mihai Vlad Marin, inregistrat sub nr. 927/27.11.2025 – OSPA Arges

1.3.4.- Baza elaborarii si cadrul legal

1.3.4.a. Baza elaborarii :

- Tema- program de proiectare inaintata Elaboratorului de catre Investitor (Benefiaciar);
- ,,Certificat de Urbanism" emis de catre Primaria Campulung sub nr. (R122)237 din 15/07/2024 favorabil lucrarii, conditionat de elaborarea Planului Urbanistic Zonal- PUZ;

- Punctul de vedere favorabil al Primariei municipiului Campulung, inregistrat sub nr. 124/35493/26.08.2025;
- Avizul de Oportunitate conditionat emis de catre Consiliul Judetean Arges sub nr. 27/28.08.2025

1.3.5.b- *Avize*

- Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale impuse prin ,,Avizul de Oportunitate" nr. 27/28.05.2024- Consiliul Judetean Arges:
  - alimentare cu apa si canalizare;
  - alimentare cu energie electrica- nr.16904/03.10.2025;
  - administrator drum local (strada Richard)-SPADPP-nR.1590/12.09.2025;
  - ANIF- nr. 2643/10.10.2025;
  - OSPA- nr.927/27.11.2025;
  - MADR/DAJ Arges- nr. 339/06.07.2026;
  - MAI/MAPN/SRI- nr. 146857/29.10.2026;nr. N637968/13.10.2025
  - PSI-NR. 12222051/19.07.2025
  - Studiu Intruziv Descarcare Arheologica/DC Arges- nr. 126/2025
  - Garda Forestiera Ploiesti- nr. 12218/02.10.2025;
  - Agentia Nationala pentru Mediu si Arii Protejate- Arges- nr. 57/14.11.2025;
  - Ridicare Topografica avizata OCPI Arges pentru faza PUZ-nr. 14120/27.05.2025;
  - Studiu geotehnic pentru faza PUZ- nr. 109/30.09.2024;
  - Aviz Arhitect-Sef CJ Arges.

- Acorduri/avize impuse prin ,,Certificat de Urbanism" nr. (R122)237 din 15/07/2024- Primaria Campulung
  - Alimentare cu apa Edilul CGA-nr. 4709/09.12.2025;
  - Alimentare cu energie electrica CEZ Distributie Energie Electrica- 16904/03.10.2025;
  - Securitatea la incendiu ISU Arges- nr. 12222051/19.07.2025;
  - Protectia Mediului APM Arges- nr. 57/14.11.2025;
  - Comisia de Circulatie din cadrul Primariei Campulung- nr. 9/23.09.2025;
  - IPJ Arges- nr. 207/01.10.2025;
  - Aviz administratia de drumuri SDPADPP Campulung- 1590/12.09.2025;
  - Sanatatea populatiei DSP Arges- 22559/18.09.2025;
  - Aviz de oportunitate- Primaria Campulung- nr.124/35493/26.08.2025;
  - Dovada achitare taxa RUR;
  - Extras de Carte Funciara de Informare actualizat;
  - Extras de Plan Cadastral actualizat.

1.3.4.c.- Cadrul legal al elaborarii

Cadrul legal specific domeniului
(acte legislative cu modificarile/ complerile/ actualizarile/ republicarile ulterioare)

- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 176/N/16.08.2000 de aprobare a ,,Ghid privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a populatiei cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;
- Legea 350/2001

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;

Cadrul legal complementar domeniului
(cu modificarile/ completarile/actualizarile/republicarile ulterioare)

- Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr 114/1996;
- Codul Civil
- Codul Silvic ;
- Legea Apelor nr. 107/1996;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei";
- OUG nr. 114/2007 privind protectia mediului, aprobata prin Legea 70/2013;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Ordinul Ministrului apelor si protectiei mediului nr.863/2002 privind aprobarea Ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei Europene a Peisajului, Florenta 20.10.2000;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local ;
- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodarirea localitatilor urbane si rurale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- OG 43/ 2000 privind privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane ;
- Hotarârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordin MLDPA nr 49/2008 privind aprobarea ,,Normelor tehnice de proiectare a strazilor in localitatile urbane"

1.3.6.- Date statistice

In anul 2021 populatia municipiului Campulung era de 27.574 locuitori.

Cererea de locuinte a crescut In ultimii ani.

1.3.7.- Proiecte de investitii realizate/ in curs de derulare pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Investitii realizate: Zona a fost echipata dpdv edilitar (in ampriza strazii Richard exista retea de alimentare cu apa potabila, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, retea alimentare cu energie electrica LEA 0,4kw, iluminat stradal).

Calea de acces in zona studiata- strada Richard- a fost modernizata (carosabil cu 2 benzi si imbracaminte asfaltica, trotuare b.a dimeniune variabila- minim 1,20m, preluare ape pluviale prin reteaua de canalizare si iluminare stradala).

Proiecte de dezvoltare in curs de derulare: PUG in curs de elAborare reflecta politica de dezvoltare a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

2.1. Evolutia zonei

2.1.1.- Date privind evolutia zonei

*Conform PUG mun, Campulung aprobat, z*ona studiata prin prezentul PUZ este situata in UTR 17. Aceasta cuprinde terenuri situate in extravilan, dar rezervate pentru dezvoltarea localitatii prin extinderea intravilanului intr-o faza viitoare a PUG.

UTR 17 este adiacenta in partea de est cu UTR 16, unitate ce cuprinde zona mixta pentru locuinte si functiuni complementare+ zona institutii+ zona spatii verzi.

Calea rutiera de acces in zona este str. Richard ce face legatura intre centrul mun. Campulung (spre est , trecand prin UTR 16) si UAT comuna Bughea de Jos (spre vest) .

Planul Urbanistic General- PUG mun Campulung – in curs de aprobare, preia propunerile PUG aprobat si prevede extinderea intravilanului in zona adiacenta str. Richard aferenta UTR 17, pana la limita cu UAT Bughea de Jos.

2.1.2.- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Accesul in zona studiata se realizeaza prin intermediul str. Richard (IE 87226), ce face legatura intre centrul mun. Campulung si UAT Bughea de Jos.

De-a lungul acestei strazi, in zona studiata, exista terenuri terenuri libere de constructii care alterneaza cu terenuri pe care au fost edificate in extravilan locuinte si anexe gospodaresti, echipate din punct de vedere edilitar, relevand astfel tendinta de dezvoltare naurala a orasului .

Accesul la terenul studiat, precum si la cele adiacente acestuia, se realizeaza din drumul public local (IE 88951) cu intrare- iesire din str. Richard.

Zona ofera un cadru natural nepoluat si cu perspectiva directa catre masivul muntos.

. 2.1.3.- Potential de dezvoltare

Terenul studiat este amplasat in zona propusa pentru dezvoltarea localitatii prin extinderea intravilanului existent conform acualizare PUG mun. Campulung, in curs de apobare, ce reglementeaza aceasta directie de dezvoltare a localitatii stabilita prin PUG mun. Campulung- aprobat.

Necesarul de locuire este ridicat.

Str. Richard, ce asigura accesul in zona studiata, este o strada de categoria III, iar caracteristicile sale tehnice permit cresterea intensitatii traficului auto si a celui pietonal.

Drumul public local ce asigura accesul direct la terenul studiat poate sa fie sistematizat/ modernizat pentru a permite circulatia si accesul corespunzatoare in zona rezidentiala propusa.

Asigurarii echiparii edilitare colective a zonei rezidentiale propuse se poate realiza prin extinderea retelele edilitare existente in ampriza str. Richard, deoarece capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori .

Functiunile existente in zona sunt compatibile cu cele propuse.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Certificatul de Urbanism emis de catre Primaria mun. Campulung sub nr. (R122)237 din 15/07/2024, in baza PUG mun. Campulung aprobat prin HCL 153/2003,HCL 145/2015 si HCL 103/2018 *certifica urmatoarele*:

- Terenul este situat in extravilanul municipiul Campulung;
- Terenul este proprietate privata in cota 1/1 a SC Romturingia SRL conform ,,Contractului de Vanzare- Cumparare" autentificat sub nr. 210/02.03.2023 la BIN 3321/2916/2013 -Tuluca Filofteia;
- Terenul nu este grevat de sarcini si servituti;
- Destinatia actuala: teren extravilan, liber de constructii;
- Categoria de folosinta: faneata (nu se supune prevederilor reglementarilor Ordonantei nr. 34/2013);
- Acces suto si pietonal prin intermediul strazii Richard.

2.2.2.- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, acccesibilitatii, vecinatati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general , etc

Pozitia terenului:

In partea de NV a UAT Campulung, in zona adiacenta cu UAT Bughea de Jos, conform documentatiei cadastrale PAD intocmita in coordonate STEREO '70 si avizata OCPI-BCPI- Arges sub nr. 49963/18.12.2023: terenul studiat este situat in UAT municipiul Campulung, judetul Arges, pct ,,Pleasa", tarla 24, parcela 615, numar cadastral IE 87957;

Conform Planului Urbanistic General aprobat- PUG mun. Campulung, terenul studiat este situat la o distanta de 523,65 ml fata de intravilanul existent, in cadrul zonei studiate ce este amplasata in extravilan, in UTR 17, ce cuprinde terenuri propuse pentru extinderea intravilanului intr-o faza viitoare a PUG. Aceasta propunere a fost preluata prin actualizarea PUG, in curs de apobare.

Accesibilitate: accesul auto si cel pietonal se realizeaza prin intermediul strazii Richard.

Vecinatati si suprafete :

A.- *Teren studiat – S= 10.000,00mp*:

- Nord: extravilan teren fond forestier proprietate publica a statului din u.a.31,U.P.I C-lung;
- Sud: drum local public- IE 88951 (cale de acces auto si pietonala);
- Est: IE 85584- extravilan UAT Campulung- fanete, liber de c-tii;
- Vest: IE 87960- extravilan UAT Campulung- fanete, liber de –tii.

B.- *Zona studiata- S=56.898,95mp* :

- Nord: extravilan UTR Bughea de Jos - teren fond forestier proprietate publica a statului din u.a.31, U.P.I Campulung (padure);
- Sud: extravilan mun. Campulung - limita nordica a terenurilor necadastrate situate pe partea opusa fata de strada Richard, identificata cu nr. cadastral IE 87226;

- Est: extravilan mun. Campulung - teren proprietate privata identificat cu nr. cadastral IE 85584- fanete si teren necadastrat domeniul public UAT Campulung- pasune)
- Vest: extravilan mun. Campulung -terenul proprietate privata identificat cu nr. cadastral IE 87958- fanete si UAT Bughea de Jos -teren proprietate privata, necadastrat-livada;

Conditii de vecinatate conform PUG aprobat- mun. Campulung:

Nu exista conditii de incadrare sau de vecinatate ale amplasamentului studiat cu:
- unitati cu destinatie speciala sau zone de protectie ale acestora;
- zone delimitate conform legii care contin resurse identificate ale subsolului sau zone de protectie ale acestora;
- zone delimitate cu resurse de apa si platforme meteorologice sau zone de protectie ale acestora;
- cu zone cu valoare peisagistica, cu zone naturale protejate;
- cu zone construite protejate clasificate LMI sau zone de protectie ale acestora;
- zone expuse la riscuri naturale;
- zone expuse la riscuri tehnologice;
- zone cu terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica.

Exista conditii de vecinatate pe latura nordica a amplamentului studiat cu teren inscris in fondul silvic national FSN (teren categoria de folosinta- padure).

Cooperare in domeniul utilitar, institutii de interes general etc

Certificatul de Urbanism nr. (R122)237 din 15/07/*2024* certifica urmatoarele:

- terenul nu este subtraversat de conducte de apa, canal sau gaze si nici traversat de linii electrice aeriene. .
- zona este echipata dpdv edilitar: retea de alimentare cu apa potabila, retea alimentare cu energie lectrica LEA 0,4kw si retea iluminat public.

**Nota:* Ridicarea Topografica intocmita de catre ing. topometrist Ioana Sorina Dumitrescu prin SC Geotopocad Concept SRL si avizata OCPI – Arges sub nr. 13111/2015 indica pozitia din teren a canalelor existente ale retelelor de canalizare menajera , canalizare pluviala, a stalpilor LEA 0,4 KW si iluminat stradal amplasate in ampriza strazii Richard si pozitia stalpului LEA 220 KW existent in zona studiata.

Conform Planului Urbanistic General- PUG mun, Campulung- aprobat, zona studiata prin prezentul PUZ este situata in UTR 17 ce cuprinde terenuri din extravilan si care este adiacenta in partea de est cu UTR 16, unitate ce cuprinde terenuri din intravilan cu urmatoarele destinatii: zona mixta pentru locuinte si functiuni complementare, zona institutii si zona spatii verzi.

Prin Planul Urbanistic General- PUG mun Campulung – aflat in curs de elaborare, pentru zona studiata prin prezentul PUZ se preiau propunerile din PUG aprobat: astfel incat, intreaga UTR 17 si implicit zona studiata prin prezentul PUZ, va fi introdusa in intravilanul municipiului Campulung, cu asigurarea modernizarii circulatiei, echipare edilitara si institutii publice de interes general.

2.3. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale

Municipiul Campulung este situat in NE judetului Arges, in depresiunea omonima, la o altitudine de 580-780m, in Muscelele Argesului, la poalele Muntilor Iezer si se desfasoara de-a lungul Raului Targului.

In zona nu exista ape de suprafata, iar nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in sodajele efectuate pentru elaborarea Studiului geotehnic anexat.

Clima este moderat- continentala.

Nu exista riscuri naturale.

Terenul studiat este stabil dpdv geotehnic, iar riscul geotehnic este moderat.

Topografia terenului studiat este conform ,,Ridicarii topografice" anexate, avizate de catre ANCPI- OCPI Arges sub nr. 13111 /2025 care indica o panta descendenta continua pe directia Sud- Nord si o panta ascendenta continua, usoara, pe directia Est- Vest, fara denivelari locale acccentuate.

Zona studiata nu cuprinde elemente naturale deosebite care sa fie folosite drept repere pentru compozitia urbanistica.

Terenul studiat se invecineaza in partea nordica cu teren aflat in fondul forestier national FSN-padure. In cadrul zonei de protectie de 50m fata de limita cadastrala a acestuia, in proiectare si executie se vor respecta prevederile din avizul specific, conform Codului Silvic actualizat, republicat.

2.4. Circulatia

In sensul prezentului PUZ*, drumul public* este calea de comunicatie terestra deschisa circulatiei publice si destinata satisfacerii tuturor cerinţelor de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare, a carei administrare intra in sarcina organelor administraţiei publice competente.

Drumurile publice din zona studiata apartin domeniului public al UAT Campulung administrat de catre SPADPP Campulung SA .

Caile de comunicatie rutiera publice existente in zona studiata sunt: strada Richard (IE 87226), si drumul public local vicinal IE 88951cu intrare- iesire din str. Richard, care asigura accesul la terenul studiat si la cele invecinate acestuia.

2.4.1.- Aspecte critice privind desfăşurarea circulaţiei rutiere în cadrul zonei studiate

Calea publica de acces auto si pietonal in zona studiata prin PUZ este str. Richard (IE 87226). Aceasta este o strada de categoria III ce face legatura intre centrul municipiului Campulung (spre est, din UTR 17- extravilan prin UTR 16- intravilan) si comuna Bughea de Jos (spre vest).

Accesul la terenul studiat, precum si la cele alaturate acestuia, se realizeaza direct din drumul public local (drum vicinal - IE 88951) ce este situat adiacent acestor terenuri pe laturile sud. Drumul are intrare-iesire din str. Richard, imbracaminte pamant si ampriza variabila (min. 5,75m), asa cum arata masuratorile topografice realizate de catre ing.Ioana Sorina Dumitrescu – SC Geotopocad Concept SRL, materializate in plansa ,,Plan Topografic - sc 1: 1000".Lucrarea a fost receptionata de catre OCPI Arges conform Procesului- verbal de receptie nr. 1311/2025 si a fost pusa la dispozitie elaboratorului de catre administratorii SC Romturingia SRL.

Drumul - IE 88951 se ramifica in partea de vest prin doua drumuri de exploatare ce continua pe teritoriul administrativ al UAT Bughea de Jos.

2.4.3.- Capacitati de transport existente

Str. Richard este o strada de categoria III cu ampriza variabila, ce cuprinde un carosabil de 6 m cu 2 benzi de circulatie cu imbracaminte covor asfaltic, trotuare b.a. de o parte si de alta cu dimensiuni variabile (min 1,20m) si spatiu verde aliniament stradal spre sud, cu dimensiune variabila.

Conform Normelor Tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexele 1 si 5 , intensitatea maxima a traficului auto ce poate sa fie preluata este de 160-300 autovehicule/ora, iar intensitate maxima a traficului pietonal ce poate sa fie preluat de catre cele 2 trotuare este de 2 x 800= 1600 pietoni/ora.

2.4.2.- Disfunctionalitati- greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei

Drumul local- IE 88951 asigura in prezent circulatia locala si accesele directe la terenul studiat si la cele adiacente acestuia, ce au categoria de folosinta ,,faneata" si sunt libere de constructii.

Caracteristicile existente ale caii de circulatie (profil transversal neamenajat, imbracaminte- pamant) ar genera dificultati in fluenta circulatiei - asigurarea traficului si a acceselor auto si pietonale la o zona rezidentiala.

Intersectiile cu str. Richard sunt neamenajate corespunzator normelor tehnice in vigoare.

Nu exista incomodări între tipurile de circulaţie sau intre acestea şi alte funcţiuni ale zonei.

2.4.4.- Prioritati- necesitati de modernizare a traseelor existente si de amenajare a intersectiilor cu probleme: sunt necesare urmatoarele masuri pentru asigurarea acceselor (rutier si pietonal) si circulatiei in zona studiata:

- Str. Richard: deoarece exista capacitatea de preluare a traficului suplimentar determinat de realizarea lucrarilor propuse (estimare nr. autovehicule= 24; estimare nr. locuitori= 48), nu sunt necesare modificari ale profilului stradal;

- pentru asigurarea accesului corespunzator la terenul studiat si la cele invecinate acestuia, sunt necesare lucrari de sistematizare/modernizare la drumul public local-IE88951 pentru clasificarea acestuia conform normativelor in vigoare ca strada de categoria IV de deservire locala, cu sens unic, cu intrare- iesire din str. Richard;

- este necesara amenajarea intersectiilor dintre str. Richard- IE87226 si drumul public local IE 88951;

- in ampriza strazii de categ IV se vor amplasa retelele edilitare publice propuse, prin extinderea celor existente din ampriza str. Richard (retea de alimentare cu apa, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala , LEA 0,4kw si iluminat public);

- pentru asigurarea acceselor directe la cele 12 loturi construibile rezultate din parcelare, in interiorul terenului studiat este necesara amenajarea unei strazi care sa deserveasca, conform prevederilor legislative in vigoare, o parcelare pe 2 randuri, descrisa in cap. 3;

- drumurile de exploatare ce deriva din drumul public local IE 8895, situate in UAT Bughea de Jos, nu fac obiectul prezentei documentatii .

2.5. Ocuparea terenurilor- elemente ale cadrului construit

2.5.1.- Principalele caracteristici ale functiunilor terenurilor din zona studiata

Terenurile situate la nord fata de strada Richard (inclusiv terenul studiat IE 87957) sunt libere de constructii si au urmatoarele categorii de folosinta:

- terenurile situate la nord fata de drumul public local de acces- IE 88951 sunt libere de constructii: cele care sunt adiacente proprietatii Romturingia pe laturile est si vest au categoria de folosinta ,,faneata" (domeniu privat al pers. fizice/juridice), iar terenul adiacent pe latura nord are categoria de folosinta,,padure" (domeniu public);
- terenul situat intre strada Richard- IE87226 si drumul local public-IE 88951 este liber de constructii: categoria de folosinta actuala pasune (domeniu public UAT Campulung);

Terenurile situate la sud fata de strada Richard constituie un fond construit de locuinte individuale si anexe gospodaresti aflate in extravilan - cf PUG aprobat- municipiul Campulung.

2.5.2.- Relationari intre functiuni

Nu exista relatii de incompatibilitate intre functiunile existente in zona studiata.

Zona studiata cuprinde terenuri proprietate privata (categoria de folosinta fanete- libere de constructii; categoria de folosinta curti- constructii- terenuri ocupate de locuinte si anexe gospodaresti cu regim mic de inaltime P-P+M) si terenuri domeniul public UAT Campulung (2 cai de circulatie rutiera existente:strada Richard -IE 87226 prin care se face accesul public in zona studiata si drumul local

public- IE 88951 ce se constituie in calea de circulatie rutiera ce asigura accesul, pe latura sud, la terenul proprietate Romturingia si la cele adiacente acestuia; teren categoria de folosinta pasune).

Functiunile zonelor adiacente celei studiate: sud- zona de locuinte cu regim mic de inaltime (in extravilanul existent); est si vest- zona terenuri libere de constructii (padure, fanete); nord- padure.

Destinatiile propuse pentru terenul studiat , prin extinderea intravilanului existent sunt compatibile celor descrise mai-sus: locuire si functiuni complementare (destinatia principala), zona de circulatie auto si pietonala si spatii verzi publice.

2.5.3.- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat si cele adiacente acestuia sunt libere de constructii,.

Terenul studiat se invecineaza pe latura nord cu un teren liber de constructii, inscris in fondul silvic national FSN (teren categoria de folosinta- padure).

In zona sudica , adiacent str. Richard, terenurile construite din zona locuintelor existente in extravilan alterneaza cu cele libere de constructii. Constructiile sunt amplasate izolat sau alipite in cadrul loturilor. Regimul de inaltime existent este mic: P-P+M.

* *Indicatori urbanistici existenti reglementati in zona studiata*:

Zona studiata prin PUZ si cea adiacenta acesteia sunt situate in extravilan, drept pentru care indicatorii urbanistici nu sunt reglementati.

2.5.4.- Aspecte calitative ale fondului construit

Tesutul urban dezvoltat spontan in extravilan, in zona sudica a str. Richard, este rarefiat. Constructiile sunt dispuse izolat in cadrul loturilor si au functiuni de locuinte individuale si anexe gospodaresti. Regimul de inaltime este mic- parter. Constructiile sunt realizate din zidarie sau din lemn. Exista un procent ridicat al constructiilor cu un grad ridicat de uzura din punct de vedere structural si al finisajelor.

In zona studiata nu exista monumente clasificate sau propuse spre clasificare LMI.

Nu exista elemente arhitecturale ale constructiilor existente care sa necesite preluare.

2.5.5.- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine: UTR 16, adiacenta UTR 17 in intravilan, aflata la o distanta de 523,65 ml ,este o unitate teritoriala ce cuprinde zone functionale mixte: locuire +dotari+comert+servicii+ zona verde.

2.5.6.- Asigurarea cu spatii verzi: In prezent, in zona studiata nu exista spatii verzi publice.

2.5.7.- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine: PUG aprobat-municipiul Campulung atesta ca nu exista riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate.

2.5.8.- Principalele disfunctionalitati si prioritati

Disfunctionalitati:

Necesarul de locuire este ridicat, dar zona nu este valorificata din acest punct de vedere.

Exista constructi-locuinte si anexe gospodaresti - in extravilan.

Prioritati:

Proximitatea intravilanului existent, a fondului construit existent din zona sudica (cu functiunea de locuire), posibilitatea amenajarii corespunzatoare a drumului public vicinal ce asigura accesul direct la terenul studiat, gradul existent de echipare a zonei din punct de vedere edilitar (in ampriza str. Richard exista retele edilitare publice: retea de alimentare cu apa potabila, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, retea de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kw si iluminat public), conduc la propunerea de extindere a intravilanului cu o zona rezidentiala cu locuinte individuale si functiuni

complementare cu regim mic de inaltime si dispunere izolata a constructiilor in cadrul lotului, pentru care este necesara amenajarea caii de acces rutier si asigurarea echiparii edilitarii colective prin extinderea retelelor edilitare existente.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1.- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

Certificatul de Urbanism nr. 237/2024 emis de catre Primaria Campulung atesta ca in zona exista retele publice de alimentare cu apa potabila si energie electrica LEA 0,4kw.

Precizam ca masuratorile topografice amintite mai-sus indica pozitia din teren a canalelor existente ale retelei publice de alimentare cu apa potabila, a retelei publice de canalizare pluviala, a ultimului camin aferent retelei publice de canalizare menajera, a stalpilor aferenti retelei de alimentare cu energie electrica LEA 0,4 KW si iluminatului stradal, amplasate in ampriza strazii Richard si pozitia stalpului aferent LEA 220 KW existent.

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Retelele edilitare publice existente au capacitati de acoperire a necesarului suplimentar generat de cele 12 locuinte individuale propuse.

Estimare nr. locuitori ai zonei rezidentiale propuse 12 x 4loc/constr= 48 locuitori.

2.6.2.- Principalele disfunctionalitati si prioritati

Este necesara extinderea retelelor echipare existente pentru asigurarea echiparii edilitare colective a zonei rezidentiale propuse, rezultate prin parcelarea terenului ce a generat elaborarea PUZ in 12 loturi construibile pe care se vor edifica, intr-o prima etapa, 12 locuinte individuale cu regim de inaltime P+M.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural- cadru construit: nu exista incadrare sau vecinatate a amplasamentului cu zona cu valoare peisagistica sau zona naturala protejata.

Expunerea la riscuri naturale sau antropice: Nu exista.Nu exista puncte sau trasee din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare care sa prezinte prezinta riscuri pentru zona. Zona este echipata din punct de vedere edilitar, iar Regulamentul Local de Urbanism-RLU aferent PUZ prevede asigurarea echiparii edilitare colective a ansamblului rezidential propus prin extinderea retelelor edilitare existente.

Potential balnear si turistic: nu exista.

In cadrul obiectivelor propuse se vor desfasura activitati economice nepoluante, astfel incat investitia *nu pune probleme de protectia mediului, cadru national sau reabilitare ecologica*.

2.8. Optiuni ale populatiei

Procedura de instiintare publica:

In urma instiintarii publice privind elaborarea si prevederile PUZ nu s-au inregistrat opinii defavorabile propunerilor PUZ.

Punctul de vedere al Primariei mun. Campulung: Ca urmare a adresei CJA nr. 19667/21.08.2025, inregistrata la Primaria Campulung sub nr. 124/35493/26.08.2025, referitoare la cererea pentru emiterea Avizului de Oportunitate inaintate de catre d-nul Stelian Ion in calitate de administrator si reprezentant al SC Romtuingia SRL, a fost emis punctul de vedere favorabil cu privire la oportunitatea realizarii investitiei raportata la interesul public pentru ,,PUZ pentru introducerea terenului in intravilan cu stabilireacreglementarilor urbanistce pentru parcelare(in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale P+M”, generat de imobilul cu numarul cadastral IE 87957.

Studiul de Oportunitate: Consiliul Judetean Arges a emis Avizul de Oportunitate nr. 27/28.08.2026 conditionat de reglementari ce au fost preluate in prezentul Memoriu de Prezentare, in Regulamentul Local de Urbanism– RLU si in piesele desenate ale Planului de Urbanism Zonal- PUZ.

Punctul de vedere al elaboratorului: Solicitarile beneficiarului, exprimate prin tema de proiectare, sunt solutionate prin prevederile PUZ (piese scrise-Regulament Local de Urbanism si piese desenate) cu eliminarea disfunctionalitatilor constatate prin analiza situatiei existente, cu propuneri de modernizare a tramei stradale existente, crearea de spatii verzi publice – gradina, zona de locuire si functiuni complementare ca functiune principala. Functiunile propuse sunt compatibile cu cele existente in zona studiata, iar investitia este oportuna pentru asigurarea necesarului de locuire cu mobilarea corespunzatoare a zona din punct de vedere urbanistic.

Propunerile PUZ respecta prevederile legislatiei in vigoare, specifice sau complementare domeniului, se integreaza in propunerile PUG- Campulung (atat cel aprobat , cat si cel in curs de elaborare) si vor conduce la dezvoltarea durabila a zonei, raspunzand necesitatilor de locuire si crearea unui nivel ridicat de confort si de stabilitate a acesteia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In urma analizei situatiei existente au fost evidentiate disfnctionalitatile si masurile prioritare de interventie necesare pentru eliminarea acestora.

In baza acestor concluzii, a conditiilor din avizele impuse si ale Studiile de fundamentare, prin Planul Urbanistic Zonal- PUZ se reglementeaza urbanistic conditiile pentru introducerea in intravilan a suprafetei de 10.000,00 mp aferenta terenului studiat IE 87957, in conformitate cu prevederile art. 47 alin.(5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea crearii a trei zone functionale:

- LMB- zona locuinte si functiuni complementare;
- Svb- zona spatiu verde public;
- CCrb- zona cai de comunicatie rutiera.

* Nr. locuitori estimati: 12 locuinte individuale x 4 loc/locuinta= 48 locuitori

* Numar autovehicule estimate: 12 locuinte individuale x 2 auto/locuinta= 24 autovehicule

Zonele funcţionale stabilite prin prezentul PUZ sunt puse în evidenta în plansa ,,Reglementari Urbanistice – Zonificare functionala si echipare edilitara”-U2.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1.- Date din Ridicarea Topografica (intocmita de catre ing Ioana Sorina Dumitrescu prin SC GEOTOPOCAD CONCEPT SRL si avizata OCPI – Arges sub nr. 13111/2025)

- Diferenta de nivel pe directia Est- Vest este de -2,565m (pe latura nordica) si de -3.532m (pe latura sudica);
- Diferenta de nivel pe directia Nord- Sud este de -5.938m (pe latura estica) si de -6,905m (pe latura vestica).

Pct.	COORDONATE STEREO ’70 (pe contur teren)	
63	418679.380	501472.350
4	418699.090	501531.150
3	418551.770	501572.220
80	418530.278	501506.534

3.1.2.- Date din Studiul Geotehnic- faza PUZ, nr. 109/30.09.2024- intocmit de catre geolog Fianu Cristin si verificat sub nr. 190/2024 de catre verificator atestat Bobocioiu Dumitru

Terenul este situat in depresiunea montana a Campulungului, situata la poalele muntilor Iezer si este stabil din punct de vedere geotehnic.

S-au realizat patru foraje geotehnice, a caror pozitie este indicata in planul de amplasament anexat Studiului. Acestea au relevat existenta, la o adancime de 0,25-6,00m, a unui strat de argila nisipoasa brun- galbuie cu rare elemente de pietris, dupa care, in baza, se trece la nisip argilos.

- Adancimea de inghet: -0.9m ; -1.00m;
- Zona seismica de calcul cu a_g= 0.30g, Tc=0.7s, IMR 225 ani;
- Incarcari din vant Vmed/min= 31m/s cu o presiune de referinta mediate pe 10 minute la 10m intr-un interval mediu de recurenta de 50 de ani = 0,4kPa;
- Incarcari din zapada $s_{o,k}$=2.0 KN/mp cu probabilitate de depasire la IMR 50 de ani;
- Conditii de teren: medii;
- Apa subterana: fara epuismente; nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate;
- Vecinatati- fara risc ;
- Risc geotehnic- moderat;
- Recomandari de fundare- adancime de la -1,0 la -1,3m de la CTN; Pconv=220kPa; se recomanda sistemul de fundare talpi armate legate sau fundatii izolate legate prin grinzi; sistematizarea verticala perimetrala constructiilor cu umpluturi din pamant argilos bine compactat si trotuare de protectie.

3.1.3.- Date din Studiul aferent Diagnosticului Arheologic Intruziv- intocmit de catre arheolog atestat Cristinel Plantos (AM-S-452; 2024)

Verificarea terenului s-a realizat prin executarea mecanizata si manuala a unor casete de control ce au acoperit in mod adecvat intrega suprafata studiata, conform Regulamentului sapaturilor arheologice din Romania si standardelor si Procedurilor arheologice.

S-a indepartat stratul vegetal si au fost realizate sapaturi in straturi succesive de adancime, fiecare fiind finalizat cu razuirea suprafetei in scopul punerii in evidenta a eventualelor structuri si vestigii arheologice.

S-au efectuat fotografierea si observatii stratigrafice cu masurarea si notarea straturilor de pamant .

Raportul final indica faptul ca terenul este liber de vestigii arheologice.

3.1.4.- Date din Studiul Pedologic de stabilire a claselor de calitate necesar pentru introducerea in intravilan, intocmit de catre ing. Pedolog Nicoleta Denisa- Manea si ing. pedolog Mihai Vlad Marin, inregistrat sub nr. 927/27.11.2025 – OSPA Arges

Solul a fost incadrat in clasa a III-a de fertilitate- soluri cu fertilitate mijlocie, mediu erodate sau cu grosime redusa a stratului fertil.

3.2. Prevederi ale PUG municipiului Campulung

Prevederi din Planul Urbanistic General- PUG mun, Campulung- existent,aprobat, pentru zona studiata prin prezentul PUZ: zona studiata este situata in UTR 17. Aceasta cuprinde terenuri situate in prezent in extravilan, dar rezervate pentru dezvoltarea localitatii prin extinderea intravilanului intr-o faza viitoare a PUG.

Avand in vedere situarea in extravilan, in prezent nu exista prescriptii de construibilitate.

Prevederi din Planul Urbanistic General- PUG mun Campulung – in curs de elaborare, pentru zona studiata prin prezentul PUZ: se preiau propunerile PUG aprobat, astfel incat zona adiacenta str. Richard,

de la UTR 16 (adiacenta UTR 17 in partea de est) si pana la UAT Bughea de Jos (adiacenta UTR 17 in partea de vest), este inclusa in intravilanul propus, asa cum rezulta din piesele desenate ale PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe langa proximitatea intravilanului existent, zona studiata are un potential de dezvoltare oferit si de conditiile de fundare favorabile, de perspectivele directe asupra masivului muntos si de faptul ca zona este nepoluata .

Prin propunerile PUZ se vor interzice activitatile generatoare de noxe sau zgomot care depasesc limitele parcelei.

Adiacent laturilor nord ale terenului studiat IE87957 si ale celor invecinate acestuia, exista un teren aflat in fondul silvic national- FSN (teren categoria de folosinta padure). Conform prevederilor Codului Silvic in vigoare este necesara instituirea zonei de protectie de 50m fata de terenul cu destinatie forestiera, zona in care in care conditiile de construibilitate vor respecta avizul autoritatii publice competente.

3.4. Modernizarea circulatiei- organizarea circulatiei rutiere

Zona cailor de comunicatie rutiera - CCr din PUZ cuprinde subzonele functionale:

-CCra- subzone cailor de comunicatie existente (constituita din str Richard –Ccra IE87226 drumul local public vicinal CCra- IE87226) si

-CCrb- subzone cailor de comunicatie propuse (constituita din zona circulatie/stationare- lot 13 din zona CCrb, strada privata- lot 14 din zona CCrb).

Prin propunerile PUZ se elimina disfunctionalitatile constatate prin solutionarea asigurarii circulatiei auto si pietonale conform reglementarilor tehnice in vigoare.

Caracteristicile tehnice ale cailor de comunicatie rutiera publice existente descrise si intensitatile actuale ale traficului permit preluarea traficului suplimentar generat de obiectivele propuse prin PUZ (estimare nr. autovehicule= 24; estimare nr. locuitori= 48).

Zona drumului cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

- *Ampriza* este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale caii de circulatie rutiera: parte carosabilă, trotuare, borduri şi alte lucrări de artă si este descrisa mai- jos pentru fiecare cale de circulatie din zona studiata;
- *Zonele de siguranţă* sunt suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a amprizei caii de circulatie rutiera, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea caii ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea acesteia. Zonele de siguranta a drumurilor situate la nivelul terenului (str Richard –Ccra IE87226, zona circulatie/stationare- lot 13 din zona CCrb, strada privata- lot 14 din zona CCrb) sunt de 1,5 m fata de limitele exterioara a amprizei. Zona de siguranta a drumului local vicinal (Ccra- IE 88951), drum in debleu cu inaltimea pana la 5,00m este de 3,00 m fata de marginea de sus a taluzului.
- *Zonele de protecţie* sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă până la marginea zonei caii de circulatie rutiera, fiind necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a acesteia si sunt stabilite de catre administratorul acestora.

In zona drumului se pot autoriza constructii/amenajari, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructive si exploatare:
-Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
-Parcaje si garaje, imprejmuiri;
-Conducte de alimentare cu apa si canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructura ori alte instalatii sau constructii de acest fel;

**Se instituie IDCN- interdictie definitiva de constructii/ amenajari in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera cu exceptiile prevazute de lege.*

** Lucrarile propuse la caile de comunicatie rutiera se vor executa **dupa** receptia si predarea retelelor edilitare ce conditioneaza autorizarea lucrarilor de construire in zona LMb.*

Lucrari propuse,in zona CCr prin prezentul PUZ:

- amenajarea intersectiilor dintre strada Richard (Ccra –IE 87226), cu drumul public local (Ccra IE 88951);
- modernizarea/sistematizarea drumului public local (Ccra –IE 88951), ca strada de categoria IV de deservire locala cu sens unic (cu intrare est- iesire vest din str. Richard) prin intermediul careia se vor asigura accesul auto si cel pietonal in cadrul zonei studiate si a celei adiacente acesteia; in ampriza strazii se vor amplasa retelele edilitare publice necesare echiparii edilitare colective a zonei rezidentiale propus, prin extinderea retelelor existente in ampriza str. Richard;
- asigurarea circulatiei rutiere si a celei pietonale, precum si a accesului si circulatiei in cadrul ansamblului rezidential propus: accesul se va realiza prin intermediul unei zone de circulatie- stationare cu intrare din drumul public local vicinal (Ccra –IE 88951). Aceasta zona va continua in cadrul ansamblului rezidential propus cu o strada privata ce va asigura circulatia si accesele prin servitute de trecere la cele 12 loturi construibile rezultate din parcelarea terenului studiat. Aceasta strada va fi conformata pentru a deservi o parcelare pe 2 randuri si va avea prevazuta o zona de intoarcere PSI in capat, respectand prevederile RGU actualizat, republicat-Anexei nr 4 pct 4.1.1.

Nota Drumurile de exploatare, ce deriva din drumul local **nu** fac obiectul prezentei documentatii

- *Proiectarea, construirea, amenajarile la drumurile deschise circulatiei publice, precum si a cailor de acces la acestea, se face potrivit legislatiei in vigoare de catre cei interesati, in baza acordului preliminar si a autorizatiei de amplasare si/sau acces eliberate de catre administratorul dumului public;.*
- *Lucrarile propuse la caile de comunicatie rutiera se vor executa in baza contractului/ contractelor pe care investitorul/beneficiarul le va incheia cu Consiliul Local Campulung;*
- *Toate costurile aferente lucrarilor de proiectare, autorizare si executie mentionate mai- jos vor fi suportate in intregime de catre Investitor/Beneficiar;*
- *Toate lucrarile propuse se vor realiza dupa eliberarea CU si AC in baza proiectelor tehnice verificate si a avizelor solicitate prin CU;*
- *Lucrarile propuse la caile de comunicatie rutiera se vor executa dupa realizarea lucrarilor aferente retelelor edilitare, prevazute la realiza la pct. 8.2. din RLU;*
- *Autorizarea construirii obiectivelor propuse din zona LMB propusa este conditionata de autorizarea si realizarea anterioara a lucrarilor propuse la caile de circulatie rutiera prevazute la Cap. IV – zona CCr, care vor permite intervetia mijloacelor de stingere a incendiilor.*

3.4.1.ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA EXISTENTE – CCra

Zona CCra este constituita din zona CCra- IE87226 (Strada Richard) si din zona CCra-IE 88951 (strada publica de categoria IV, de deservire locala, cu sens unic);

3.4.1.a- Zona cailor de comunicatie rutiera existente CCra- IE87226 (Strada Richard):

Este calea de circulatie ce asigura accesul rutier si cel pietonal in zona studiata. Este o strada de categoria III, cu ampriza variabila, cu un carosabil de 6m (2 benzi de 3,00m – imbracaminte covor asfaltic), 2 trotuare b.a. de dimensiune variabila – minim 1,20m, cu aliniament spatiu verde in partea de sud.

*Capacitatile de transport existente ale acesteia asigura preluarea traficului auto si pietonal suplimentar, rezultat in urma realizarii lucrarilor propuse prin PUZ (asa cum s-a aratat la pct. 2.4.4.). Ca urmare, strada Richard se mentine ca atare, cu exceptia lucrarilor de amenajare a intersectiilor cu strada publica strada publica de categoria IV - IE 88951 prin raze de racord corespunzatoare traficului auto urban si

cu semnalizari rutiere corespunzatoare (*,,Sens unic" si ,,Oprire interzisa"* la *intrarea in sensul unic* dinspre est (centru Campulung)- din str. Richard, respectiv semnalizarea rutiera *,,Sens unic" ,,,Oprire interzisa" si ,,Accesul interzis"* dinspre str. Richard la *iesirea din sensul unic spre vest* (UAT Bughea de Jos)- in str. Richard).

3.4.1.b. *Zona cailor de comunicatie rutiera existente CCra-IE 88951 (strada publica de categoria IV, de deservire local cu sens unic, rezultata prin amenajarea drumul public local):*

Drumul public local existent (drum vicinal) ce asigura accesul rutier la terenul Romturingia si cele invecinate acestuia este propus spre sistematizare si modernizare conform normativelor in vigoare, *fara modificarea traseului existent si a amprizei acestuia*, cu un profil stradal corespunzator unei strazi publice de categoria IV de deservire locala, *cu sens unic*, cf. Ordinului Drumurilor nr. 43/1997, art.9, alin (d) si ,,Normelor Tehnice privind proiectarea, si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexa 3 pct. (d), astfel: ampriza minima de 5.75m, din care 4,50m carosabil cu sens unic, cu supralargiri in zonele de curbura, imbracaminte covor asfaltic (se asigura preluarea unei intensitati a traficului de 30-160 vehic/ora- cf. Anexa 1); 1 trotuar b.a. de 1,00m (se asigura preluarea unui flux pietonal de 800 pieton/ora cf. vezi Anexa 5), parapet b.a. 0,25m, iluminata corespunzator.

In plansa U2- ,,Reglementari Urbanistice- Zonificare urbanistica si Echipare edilitara"-sc 1: 000, sunt figurate traseul si profilul stradal propus mai-sus, ce vor permite circulatia oricarui autovehicul omologat, inclusiv a mijloacelor de interventie PSI si mijloacelor de colectare a gunoiului menajer (conform specificatiilor tehnice aprobate prin Ordinul 2224/2020 si a Regulamentului Comisiei Europene nr. 2021/535/din 31.03.2021- Anexa XIII, Partea 2, Sectiunea C, pct. 7.3.1. si Sectiunea H- fig.1).

Lucrarile de sistematizare/amenajare descrise mai-sus se vor executa in baza contractului ce se va incheia intre Consiliul Local Campulung si beneficiar/investitor. Lucrarile se vor realiza dupa eliberarea AC in baza proiectului tehnic si a avizelor solicitate prin CU. Costurile aferente vor fi suportate de catre Investitor/Beneficiar.

Dupa receptia lucrarilor, strada publica de categoria IV (CCra- IE 88951 va satisface toate cerinţele de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare si va ramane in administrarea SPADPP Campulung.

3.4.2. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PROPUSE – CCrb

Zona CCrb este constituita din zona CCrb- lot nr.13 (zona de circulatie- stationare la intrarea in zona LMb) si din zona CCrb- lot nr.14 (strada privata de accces si circulatie in zona LMb)

Pentru dimensionarea si conformarea suprafetelor aferente zonei functionale CCrb- zona cai de comunicatie rutiera propuse s-au avut in vedere o impermeabilizare minima a solului, cu asigurarea gabaritelor si razelor de record necesare pentru asigurarea capacitatilor necesare de traffic in zona, a si a tutror vehiculelor omologabile, inclusiv a autospecialelor de interventie PSI si a autospecialelor de colectare deseuri., coroborat cu integrarea eficienta a retelelor edilitare propuse.

3.4.2.a.- *Zona CCrb- lotul nr.13 (zona de circulatie- stationare la intrarea in zona LMb):*

Accesul auto si cel pietonal in zona propusa LMb (ce cuprinde cele 12 loturi construibile) se va realiza din strada publica de categoria IV de deservire locala cu sens unic (CCra- IE 88951) prin intermediul unei zone de circulatie- stationare constituita din lotul nr.13 rezultat din parcelarea terenului studiat, lot aflat inaintea barierei de acces ce se va monta in vederea restrictionarii accesului in zona privata LMb.

Configurarea si dimensiunile zonei de circulatie- stationare (carosabil cu 2 benzi cu raze de racord de min. 10m si 2 trotuare b.a) sunt cele din plansele ,,Reglementari Urbanistice-Zonificare si echipare edilitara- pl U02 si plansa ,, Plan de Situatie- Concept 12 locuinte P+M– Propunere de mobilare urbana- pl U03a, ce fac parte din documentatie.

Lucrarile de sistematizare/amenajare descrise mai-sus se vor realiza dupa eliberarea AC, in baza proiectului tehnic si a avizelor solicitate prin CU si genereaza costuri ce vor fi suportate de catre Investitor/Beneficiar.

*Dupa receptia lucrarilor descrise, zona de circulatie- stationare va satisface toate cerinţele de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare si va ramane in administrarea SPADPP Campulung, iar lotul nr.13 aferent acesteia va intra, prin proceduri legale specifice in domeniul public al UAT Campulung sub administrarea SPADPP Campulung, cu notarea modificarilor in CF aferenta. *S lot 13= S zona circulatie- stationare CCrb =115.38mp .*

3.4.2.b.- Amenajare strada privata de accces si circulatie in zona LMb (CCrb- lot nr.14):

Strada privata se desfasoara in interiorul terenului studiat, ce se va parcela, in continuarea zonei de circulatie- stationare descrisa la pct. 3.4.4.a.. Strada va asigura accesul auto si cel pietonal prin servitute de trecere la fiecare dintre cele 12 loturi construibile din zona LMb.

Strada privata este conformata cu respectarea prevederilor art 25- RGU si Anexei nr 4 pct 4.1.1- RGU pentru o parcelare pe 2 randuri, astfel: 2 benzi de circulatie, 2 trotuare unul pe fiecare parte si o supralargire in capat pentru manevre de intoarcere pentru mijloacele si utilajele de interventie PSI. Strada astfel conformata va putea sa preia un trafic auto cu o intensitate de 160-300 autovehicule/ora cf. ,,Normelor Tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexa 1 si un flux pietonal de 800 pietoni/ora cf. Anexa 5 la Norme).

Se vor executa lucrari in vederea clasificarii ca strada de categoria IV de deservire locala cu dublu sens, cf. Ordinului Drumurilor nr. 43/1997, art.9, alin (d) si ,,Normelor Tehnice privind proiectarea, si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexa 3 pct. (c) .

In plansa U2- ,,Reglementari Urbanistice- Zonificare functionala- Echipare edilitara- pl U2, sunt figurate profilul transversal al strazii publice de categoriaIV de deservire locala (CCra- IE 88951) si configuratia si profilul transversal propus al strazii private descrise mai-sus , ce vor permite circulatia oricarui autovehicul omologat, inclusiv a mijloacelor de interventie PSI si a mijloacelor de colectare a gunoiului menajer (conform specificatiilor tehnice aprobate prin Ordinul 2224/2020 si a Regulamentului Comisiei Europene nr. 2021/535/din 31.03.2021- Anexa XIII, Partea 2, Sectiunea C, pct. 7.3.1. si Sectiunea H- fig.1).

Accesele auto si pietonale pentru fiecare fiecare lot construibil (loturile1…12): vor fi astfel amenajate incat sa nu incomodeze circulatia pe strada privata si sa respecta conditiile de conformare speciale pentru persoane cu dizabilitati.

Semnalizare rutiera:
Strada privata va fi semnalizata la intrare cu indicatorul *,,Accesul interzis"* si cu un panou aditional *,,Drum inchis circulatiei publice".*

Strada privata (CCrb- lot 14) este destinata satisfacerii tuturor cerinţelor de acces si de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare pentru zona LMb si va ramane in proprietatea privata in cota 1/1/ a SC Romturingia SRL, ce o va administra.

Lotul nr. 14 va fi grevat de urmatoarele sarcini ce vor fi inscrise in CF:
sarcinile servitutilor de trecere auto si pietonala in favoarea loturilor construibile nr.1...nr.12 din zona LMb (identificate prin numerele lor cadastrale), sarcina efectuarii obligatiilor prevazute la art. 765 Cod Civil actualizat si sarcinile de servitute de utilitate publica in favoarea operatorilor de distributie concesionari ai retelele edilitare din ampriza sa.

- *Slot 14=1309.95mp= S zona CCrb-strada privata de acces si circulatie in zona LMb;*
- *Lungime= 94.85ml;*
- *Ampriza = 9m (6m carosabil-2 benzi x 3,00m imbracaminte covor asfaltic si 2 trotuare b.a. la nivel – 2 x 1,50m fiecare); Zona intoarcere PSI in capat;*

3.5. Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Zone functionale propuse prin PUZ:

- LMB- zona locuinte si functiuni complementare;
- Svb- zona spatiu verde public;
- CCrb- zona cai de comunicatie rutiera propuse.

Solutia urbanistica se coreleaza cu vecinatatile existente si asigura o dezvoltare echilibrata a intregii zone studiate prin urmatoarele propuneri:

- se asigura compatibilitatea functiunilor propuse cu cele existente, cf. art. 14 din RGU actualizat, republicat ; functiunea principala, dominanta, va fi cea de locuinte si functiuni complementare – zona LMb propusa (ce cuprinde cele 12 loturi construibile cu acces direct din strada privata, cu respectarea art. 30 din RGU actualizat, republicat); functiunile secundare sunt cele de cai de comunicatie rutiera si spatii verzi;

- se asigura circulatia si accesele auto si pietonale corespunzatoare tuturor prevederilor legale in vigoare pentru toate vehiculele omologabile si fluxurilor auto si pietonale necesare, conform punctului 3.2. de mai-sus.

- se asigura echiparea edilitara colectiva prin extinderea retelelor edilitare existente in ampriza str. Richard , cu respectarea art. 13, art. 27, art. 28 si art 30 din RGU actualizat, republicat;

- se asigura o suprafata mai mari de 5% x 10.000,00mp= 500mp cu destinatia de spatiu verde public (zona SVb- zona spatiu verde public propus-gradina), cf. Legii 24/2007 art. 10 alin (3) modificat prin Legea 47/2012,art.1-pct (6);

- terenurile adiacente proprietatii SC Romturingia SRL vor ramane in extravilan, cu pastrarea categoriei de folosinta actuala (faneata) pana la aprobarea actualizarii PUG mun. Campulung prin care este propusa introducerea in intravilan a intregii zone studiate.

BILANT TERITORIAL

Zonificare	Extravilan cf. PUG (mp)	Extravilan cf. PUG (%)	Intravilan cf. PUZ (mp)	Intravilan cf. PUZ (%)
Total teren IE 87957 cf PAD avizat ANCPI	10.000,00	100,00	-	-
SVb spatii verzi publice (Lot15 +lot16)	-	-	506,05 (296.56+209.49)	5,06
CCrb- zona circulatie- stationare (lot13)	-	-	115,38	1,15
CCrb-str. privata (lot 14)	-	-	1.309,95	13,10
LMb- zona loc.si fct. complementare (12 loturi)	-	-	8.068,62	80,69
Total teren IE 87957 cf PUZ	-	-	10.000,00	100,00

**Functiunea, amplasarea si conformarea tuturor constructiilor si amenajarilor vor respecta prevederile de construibilitate specifice stabilite prin RLU aferent PUZ, ale Codului Civil, ale RGU 525-republicat , Legea locuintei, OMS nr 119/2014 modificat prin OMS nr. 562/2023 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, norme PSI, alte prevederi legislative specifice sau complementare domeniului , in vigoare la data emiterii Autorizatiei de Construire;*

Siguranta constructiilor si apararea interesului public: Constructiile propuse spre edificare (zona locuinte si functiuni complementare- vezi pct. 1.2.16) nu au functiuni generatoare de riscuri tehnologice, asa cum au fost acestea definite in Sectiunea 2, art 10, art.11 si art.12 din RGU- actualizat, republicat;

Se asigura compatibilitatea functiunilor cf. prevederilor art.14 din RGU actualizat, intrucat::

- terenul ce a generat elaborarea PUZ, propus pentru introducere in intravilan va cuprinde zona locuinte si functiuni complementare- LMb, zona spatii verzi publice – SVb >5% x S total si zona circulatie rutiera- CCrb (zona circulatie- stationare acces si strada privata de acces);

- functiunile terenurilor din zona studiata prin PUZ: Sud- zona cai de comunicatie rutiera, pasune UAT Campulung si zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime , aflate in extravilan; Est si Vest- terenuri agricole in extravilan (fanete); Nord- padure in extravilan.

Parcelarea si constituirea zonelor functionale propuse (LMb, SVb,CCrb)

Parcelarea terenului studiat IE 87957 se va realiza dupa aprobarea PUZ si RLU aferent, presupune etape cadastrale, notariale si administrative (OCPI Arges), se va realiza conform plansei U2- ,,Reglementari Urbanistice- Zonificare functionala si Echipare edilitara" si va avea ca rezultat un numar total de 16 loturi amplasate in intravilanul mun Campulung, care vor fi intabulate la OCPI Arges in Carti Funciare distincte, aferente numerelor cadastrale proprii.

In vederea constituirii celor trei zone functionale propuse este necesara parcelarea terenului studiat IE 87957 in 16 loturi, astfel:

- 12 loturi construibile aferente zonei LMb (loturile 1...12) ;
- 2 loturi aferente zonei CCrb (lot 13- zona circulatie-stationare si lot 14- strada privata)
- 2 loturi aferente zonei SVb (lotul 15 si lotul 16);

DESCRIEREA LOTURILOR DIN ZONELE FUNCTIONALE PROPUSE

a.- LMb- Zona de locuinte si functiuni complementare propusa:

Un **lot din zona LMb este construibil** daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata mai mare de 500mp;
- frontul la strada (deschiderea) mai mare de 12m;
- adancimea mai mare decat deschiderea.

(Se respecta astfel conditiile din RLU ca un lot sa fie construibil respecta prevederile art. 30 din RGU actualizat, republicat, care impune deschiderea minima a loturilor construibile de 12ml, suprafata minima de 200mp- pt. constructii izolate, iar adancimea mai mare decat deschiderea)

Zona LMb se constituie din loturile construibile nr.1…12 rezultate din parcelare:

- 6 loturi cu deschiderea de 25,15ml; 2 loturi cu deschiderea de 22,35ml; 2 loturi cu deschiderea de 14,65 ml ; 2 loturi cu deschiderea de 12ml.
- Cel mai mic lot construibil rezultat din parcelarea propusa are o geometrie variabila, are deschiderea la strada de 14,65ml (zona lineara), suprafata de 506.73mp, adancimea de 26,99ml> latimea de 22.69ml.
- Cel mai mare lot construibil din parcelarea propusa are o geometrie variabila, are deschiderea la strada de 12ml, suprafata de 853,11ml, adancimea de 32,69ml> latimea de 27.99m

- Suprafetele loturilor construibile din zona LMb (S total LMb= 8068,62mp)

Slot 1= 698.95mp; Slot 2= 748.55mp; Slot 3= 705.11mp; Slot 4= 614.78mp;Slot 5= 506.73mp; Slot 6= 729.23mp; Slot 7= 853.11mp; Slot 8=547.34mp; Slot 9= 629.15mp; Slot 10= 693.90mp; Slot 11= 707.97mp; Slot 12=637.70mp;

*S total LMb= 8068,62mp

- Suprafata totala a zonelor edificabile din cadrul celor 12 loturi construibile= 3.674,04mp

S edif lot 1= 305,07mp; S edif lot 2= 328,36mp; S edif lot 3= 346,87mp;S edif lot 4= 286,11; S edif lot 5= 182,51mp; S edif lot 6= 315,45mp;S edif lot 7= 400,32mp; S edif lot 8= 210,62mp;S edif lot 9= 296,75mp; S edif lot 10= 338,50mp; S edif lot11= 347,57mp; S edif lot12= 265,90mp;

b.- *CCrb -Zona cai de circulatie propuse:* Se constituie din lotul nr. 13 (zona de circulatie-stationare inaintea barierei de restrictionare a accesului in zona LMb) si din lotul nr. 14 (strada privata de acces la lotuile construibile nr.1…nr.12 din zona LMb); S zona CCrb= 1.425,33mp

Slot 13 =Szona circulatie/stationare din zona CCrb = 115,38mp =1.15%xStotal;

Slot 14 = S strada privata din zona CCrb = 1.309,95mp= 13,10%x Stotal;

d.- *SVb- zona spatii verzi publice propusa*: Se constituie din lotul nr. 15 (spatiu verde public-gradina vest) si lotul nr. 16 (spatiu verde public- gradina- est); S zona SVb=506mp

Slot 15- gradina publica vest din zona SVb =296.56mp= 2.96%xStotal

Slot 16- gradina publica est din zona SVb=209.49mp= 2.10%xStotal

CENTRALIZATOR SUPRAFETE AFERENTE ZONELOR FUNCTIONALE

DIN CADRUL TERENULUI STUDIAT

Nr. crt.	Denumire	Suprafata	% din Stotal
1.	Zona spatii verzi publice propuse- SVb- (lot15+lot16) S zona > 5%x S totala= 500mp	506,00	5,06
2.	Zona cai de comunicatie rutiera propuse CCrb- lot13 (zona circulatie si stationare la intrarea in str. privata)	115,38	1,15
3.	Zona cai de comunicatie rutiera propuse CCrb- lot14 (zona strada privata ce deserveste zona LMb)	1.309,95	13,10
4.	Zona locuinte si functiuni complementare propuse LMb (loturi 1…12)	8.068,62	80.69
	Zona edificabila din cadrul celor 12 loturi construibile din zona LMb	3.674,04	
	Zona needificabila din cadrul celor 12 loturi construibile din zona LMb	4.394,58	
	Spatii verzi amenajate in cadrul celor 12 loturi construibile din zona LMb	Min 26mp/loc	30% din Slot
5.	S totala lot ce a generat elaborarea PUZ (IE 87957)	10.000,00	100

a) Zona LMb

Functiune dominanta: locuire;

Utilizari admise:

- locuinte (locuinte individuale, dispuse izolat in cadrul lotului);
- anexe gospodaresti;

- imprejmuiri;
- amenajari specifice si necesare zonei destinata locuirii;
- spatii verzi;
- circulatie rutiera si pietonala;
- echipare edilitara.

Utilizari permise conditionat:

- se admit funcţiuni complementare locuirii (comert en detail; servicii-birou notarial/ avocatura/arhitectura/traducere; coafura, frizerie; mici reparatii si activităţi manufacturiere; after- school; unitati de alimentatie publica- cofetarie, cafetarie, ceainarie, simigerie; activitati de agrement - club seniori, club de arta, club de lectura, sala de dans, biliard, ping-pong; medicale- cabinet medical, farmacie umana sau veterinara) daca acestea se desfasoara in spatii cu suprafaţa mai mica de 250 mp ADC, in constructii dispuse izolat sau in cadrul locuintelor, daca respecta prevederile legale de desfasurare a activitatii si nu produc disconfort populatiei, daca nu genereaza transporturi grele, daca necesarul de parcaje nu depaseste 5 locuri, daca au program pana la orele 22,00 si daca modul de desfasurare a activitatilor si nivelul generat al zgomotului, vibratiilor, prafului respecta prevederile ,,Normelor de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei" aprobate prin OMS 119/2014, republicat;
- unitatile de alimentatie publica sunt permise daca se asigura izolarea in totalitate a aburului si a mirosului si daca nivelul generat al zgomotului, vibratiilor, prafului se incadreaza in limitele maxime admise prin OMS 119/2014 pentru aprobarea ,,Normelor de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei";
- se permite conversia locuinţelor în construcţii cu functiuni complementare locuirii daca se asigura conditiile de mai-sus si cele din avizele precizate in Certificatul de Urbanism;

lucrari de reparatie/ modernizare/ modificare in conditiile Expertizei Tehnice- cerinta rezistenta si stabilitate, acolo unde este cazul;

- se admite alipirea si extinderea constructiilor, conditionat de respectarea conditiilor din Expertiza tehnica- cerintele de rezistenta si stabilitate, a indicatorilor urbanistici maxim admisi, a regimului de inaltime maxim admis si a compatibilitatii functiunilor;
- panouri publicitare amplasate independent pe sol conditionat de avizul conform al organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile amplasate in zonele de protectie ale cailor de circulatie rutiera si daca nu impiedica/incomodeaza accesul/circulaţia rutieră /pietonala /autovehiculele de interventie PSI ;
- panouri publicitare, ecrane şi publicitate luminoasa ce se pot amplasate pe constructii (calcane, faţade, terase) daca se respecta conditiile de siguranta si stabilitate, precum si integritatea volumetriei si elementele decorative ale cladirii; panourile pot sa faca parte integranta din faţadele clădirilor şi sa fie autorizate concomitent cu acestea, în conformitate cu legislatia în vigoare;

Utilizari interzise:

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- orice alte utilizari in afara celor specificate ca ,,utilizari admise" si ,,utilizari permise conditionat" si a celor prevazute in mod direct in RGU 525/1996 acualizat, republicat;

(b) Zona SVb

Functiune dominanta: spatii plantate publice (spatii verzi publice);

Utilizari admise:

- spatii verzi publice (innierbate, plantate cu flori, arbusti si arbori din specii perene locale, amenajate peisagistic- gradina publica);
- circulatie pietonala; echipare edilitara.

Utilizari permise conditionat

- mobilier urban cu design specific amplasamentului, care sa includa materiale si elemente decorative specifice zonei;
- sursa de apa potabila- cismea, realizata prin racordarea la reteaua publica de alimentare cu apa si canalizare menajera, prevazuta cu robinet cu buton jet de apa oblic cu revenire (oprire automata);
- panouri publicitare amplasate independent pe sol conditionat de avizul conform al organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile amplasate in zonele de protectie ale cailor de circulatie rutiera si daca nu impiedica/incomodeaza accesul/circulaţia rutieră /pietonala /autovehiculele de interventie PSI ;

Utilizari interzise:

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- orice alte utilizari in afara celor specificate ca ,,utilizari admise" si ,,utilizari permise conditionat" si a celor prevazute in mod direct in RGU;

(c) Zona CCrb:

Functiune dominanta: circulatie rutiera si pietonala;

Utilizari admise:

- circulatie auto si pietonala;
- semnalizare rutiera;
- orice constructii sau amenajari care se fac in baza PUZ si RLU aferent, cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Utilizari admise conditionat:

- toate constructiile si amenajarile amplasate in zona drumurilor care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privinfd fnctionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei auto si pietonale in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

- Orice constructii sau amenajari adiacente cailor de circulatie, care se fac in baza PUZ, conditionat de avizul conform al organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile amplasate in zonele de protectie, incluisv lucrarile de echipare edilitara;

Utilizari interzise:

- orice constructii / amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si desfasurari a traficului de pe calea de circulatie rutiera sau prezinta riscuri de accidente in zonele de siguranta si protectie;
- orice alte utilizari in afara celor specificate ca ,,utilizari admise" si ,,utilizari permise conditionat" si a celor prevazute in mod direct in RGU 525/1996 acualizat, republicat;

Conditii de amplasare a constructiilor/amenajarilor

Indicatori urbanistici propusi: **POTmax= 30% ; CUTmax=0,70**

(indicatorii propusi respecta limitele maxime stabilite prin Anexa 2 la RGU actualizat, republicat si se subordoneaza limitelor maxime stabilite prin PUG aprobat- mun. Campulung pentru zona de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime);

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Orientarea fata de punctele cardinale- va respecta cumulativ urmatoarele conditii:

1.- Prevederile RGU actualizat, republicat - Anexa nr. 3, pct 3.10;

2.- Asigurarea necesarului minim de insorire si iluminat natural prevazut in OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea ,,Normelor de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei": durata minima de însorire de o ora şi jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit şi de o ora pentru celelalte clădiri, în cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

Amplasarea fata de drumurile publice: cu respectarea art. 18 din RLU;

Amplasarea in cadrul lotului- Zona edificabila: este zona din cadrul lotului construibil in care se pot autoriza constructii si care este delimitata de retragerea constructiilor fata de aliniament si de retragerile fata de limitele posterioara si limitele laterale ale lotului. Limitele, configuratia si suprafata fiecarei zone edificabile din cadrul fiecarui lot din cele 12 construibile cuprinse in zona LMb sunt figurate in plansa U2- ,,Propuneri Urbanistice- Zonificare functonala si Echipare edilitara".

Amplasarea fata de aliniament:

Constructiile propuse se vor amplasa retrase fata de aliniamentul propus (limita dintre domeniul public- zona SVb – zona spatiile verzi publice propuse -lot15 +lot 16 si domeniul privat- zona LMb), cu respectarea conditiilor ca inaltimea constructiilor sa nu depaseasca distanta masurata pe orizonatala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (terenul respectiv este, in prezent, liber de constructii), precum si cel al limitei de proprietate dintre ampriza strazii private de acces cu loturile de pe partea opusa. Se respecta astfel prevederile art. 23, pct (1, si pct (2) din RGU;

Alinierea propusa:

- Retragerea constructiilor propuse fata de aliniament: 5.00m ;

- Retragerea constructiilor de la strada privata de acces: 5.00m ;

Amplasarea in interiorul parcelei: Constructiile se vor amplasa retrase fata de limitele lotului, cu respectarea cumulativa a urmatoarelor conditii:

a) - prevederile Codului Civil;
b) - normele privind accesul mijloacelor de interventie PSI si distantele intre cladiri in functie de gradul de rezistenta la foc; pentru derogare de la acestea din urma se va obtine avizul conform PSI;
c) -distantele impuse de asigurarea necesarului de insorire si iluminat natural pentru constructiile situate pe loturi invecinate, asa cum sunt mentionate in art. 6 de mai-sus si prevazute in art 3 pct (1) din ,,Normele de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei" aprobate prin OMS nr. 119/2015, republicat;
d) - alte norme specifice sau complementare domeniului, in vigoare la data eliberarii CU;

Se recomanda ca anexele gospodaresti sa fie amplasate in partea posterioara a lotului.

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului (nord/sud): minim 3,00m, cu exceptia loturilor 6 si 7 pentru care retragerea de la limita nord (limita adiacenta terenului aflat in FSN- padure) va fi de 5,00m

Retragerile fata de limitele posterioare ale loturilor (est/vest): minim 5,00m ;

Distantele intre constructii situate pe acelasi lot: Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi mai mare sau egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte; distanţa se poate

reduce, în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente care necesită lumină sau in baza Studiului de insorire, dar nu mai puțin de 3,00 metri, cu respectarea concomitenta a normelor PSI sau cu avizul conform PSI;

Distante minime necesare din pdv PSI: Loturile pe care vor fi amplasate constructii cu functiunea exclusiva de locuire individuala si anexe gospodaresti ale acestora: autorizarea este permisa daca se asigura accesul mijloacelor de interventie PSI la cel putin o suprafata vitrata prin cai de interventie de minim 3,50m (Hmax constructii < 15m; lungimi cai de circulatie in incinte < 30m) si se respecta distantele minime dintre cladiri in functie de gradele de rezistenta la foc, sau cu Avizul conform PSI.

Pentru alte constructii: autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa numai in baza avizului conform PSI.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- *Accesele carosabile:* Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile (loturile) construibile din zona LMb este permisa numai daca exista posibilitatea asigurarii acceselor carosabile, conform destinatiei constructiei, din strada privata, prin servitutea de trecere legal instituita prin actul de dobandire a terenului si inscrisa in Cartea Funciara aferenta; pentru fiecare lot din zona LMb se va asigura un acces carosabil din strada privata, cu latimea de minim 4m, conform normativelor in vigoare, cu respectarea prevederilor art. 25 din RLU si normelor PSI;
- *Accesele pietonale:* Accesul si aleile pietonale principale vor avea latimea minima de 1,50m si vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

Pentru zona LMb**-** Autorizarea executarii constructiilor in zona LMb este permisa numai daca este posibila realizarea acceselor pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei, dintr- unul din trotuarele strazii private, prin servitutea de trecere legal instituita prin actul de dobandire a terenului si inscrisa in Cartea Funciara aferenta.

Pentru zona Svb- Accesul pietonal in zona SVb se va realiza direct din trotuarul strazii de categoria IV de deservire locala cu sens unic (Ccra- IE 88951);

Inaltimea constructiilor:

- regim de inaltime propus: minim P- maxim P+M;

- inaltimi maxime propuse ale constructiilor (de la cota +0,00):

  - P: h max streasina/atic= 3,25 m; h max. la coama= 7,00 m;
  - P+M: h max streasina/atic=5,00 m; h max. la coama= 9,00 m;

* (propunerile respecta caracterul si inaltimea medie a constructiilor din zona studiata).

Aspectul exterior al constructiilor: Nu va deprecia aspectul general al zonei si nu va contravine functiunii prin volumetrie si finisaje, respectand prevederile art. 32 din RGU actualizat, republicat;

Parcaje: In fiecare incinta a loturilor construibile 1…12 se vor amenaja locuri de parcare cu asigurarea necesarului cf. prevederilor specifice HCL in vigoare la data emiterii Autorizatiei de Construire, daca aceasta exista, dar nu mai putin de 2 locuri parcare/lot in cazul functiunii de locuire individuala, respectand astfel prevederile art 33 si Anexa nr.5 din RGU 525/1996-actualizat (se respecta astfel prevederile art 33 si Anexa nr.5 din RGU 525/1996-actualizat).

Spatii verzi si plantate: Se vor amenaja spatii verzi publice (zona SVb) in suprafata totala de 506,05mp > 500mp (=5% x 10.000,00mp) cf. Legii nr. 24/2007 art. 10 alin (3) modificat prin Legea nr. 47/2012,art.1-pct (6), astfel: SVb- lot 15= 296.56mp si SVb- lot 16= 209.49mp ;

In cadrul loturilor aferente zonei LMb se vor amenaja spatii verzi private in suprafata minima de 30% din suprafata totala a lotului , dar nu mai putin de 26mp/locuitor (S total spatii verzi private aferente LMb: 30% x 8068,62 mp= 2420,59mp- se respecta astfel prevederile art 34 si Anexa nr.6 din RGU 525/1996-actualizat);

Spatiile verzi vor fi innierbate si cultivate cu flori, copaci si arbusti ornamentali si copaci din specii perene si autohtone si vor fi amenajate peisagistic cu respectarea prevederilor Codului Civil: arborii se vor planta la minim 2m fata de limita proprietatii, iar arbustii la minim 1m fata de limita proprietatii.

Imprejmuiri: se vor respecta prevederile art. 35 din RGU actualizat, ale Codului Civil si ale normelor PSI;

- toate elementele constructive ale imprejmuirilor la aliniament, spre strada privata si ale limitelor posterioare se vor amplasa in interiorul loturilor;

- se vor respecta prevederile Codului Civil privind gardul comun intre loturile rezultate din parcelare;

- imprejmuirile la aliniament si spre strada privata vor fi decorative si transparente, pentru integrarea cladirilor in spatiul comunitar; aspectul exterior nu trebuie sa contravina functiunii, nu va deprecia aspect general prin conformare sau aspect exterior; inaltimea va fi de 1,80m, din care elevatia va avea o inaltime de max 60cm;

- imprejmuirile celorlalte laturi vor raspunde cerintelor de protectie si separare functionala si vor putea sa fie transparente sau opace, cu o inaltime de maxim 2,00m;

- imprejmuirile vor fi astfel conformate incat circulatia pe strada privata sa nu fie stanjenita la intrarea/iesirea din incinte; portile se vor deschide spre incinte (poarta auto-minim 4,00m; poarta pietonala-minim 1,20m).

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se va asigura echipare edilitara colectiva a zonei rezidentiale propuse LMb prin extinderea in ampriza cailor de circulatie rutiera existente IE 88951 si propuse (zona de stationare si strada privata)- descrise la pct. 3.4.- a retelelor edilitare publice existente in ampriza strazii Richard. Se admit în mod provizoriu soluţii locale (bazine vidanjabile), conditionat de respectarea normelor de protecţie sanitară si de mediu si cu obligativitatea de racordare la viitoarele reţele edilitare publice la finalizarea acestora.

Conform Certificatului de Urbanism nr. (R122)237/15.07.2024, in ampriza strazii Richard exista retele edilitare publice de alimentare cu energie electrica LEA 0.4 KW si de alimentare cu apa potabila.

Masuratorile topografice avizate ANCPI-OCPI Arges indica prezenta pe teren si pozitia canalelor existente de vizitare a retelei edilitare publice de canalizare pluviala si a ultimului canal de vizitare aferent retelei edilitare publice de canalizare menajera

- *Extinderile retelelor edilitare publice , adica alimentare cu energie electrica LEA 0,4kw, iluminat public, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala, se vor realiza in intregime de catre Investitor /Beneficiar in baza contractelor ce se vor incheia cu Consiliul Local Campulung/ Distributie Oltenia, dupa caz, dupa eliberarea Autorizatiei de Construire, in baza proiectului tehnic PT intocmit /verificat de catre persoane autorizate* si avizat de catre respectivii operatori de distributie.
- *Toate costurile aferente lucrarilor mentionate vor fi suportate de catre investitor/beneficiar.*
- *Lucrarile de construire pentru realizarea /extinderea retelelor edilitare se vor executa anterior lucrarilor de modernizare/realizare a retelei stradale si conditioneaza autorizarea constructiilor din zona LMb*.

Retelele edilitare publice de alimentare cu energie electrica LEA 0.4 KW, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala existente in ampriza strazii Richard (Ccra IE 87226), a caror capacitate existenta pot sa preia consumatorii propusi- 12 locuinte individuale/48 de locuitori, se vor extinde in ampriza drumului public local existent- strada de acces de categoria IV de deservire locala cu

sens unic (CCra- IE88951), apoi in ampriza zonei de circulatie- stationare (adica lotul 13 din zona CCrb) si in ampriza strazii private (adica lotul 14 din zona CCrb).

- *Amplasare retele edilitare – cu respectarea normativelor tehnice in vigoare (in prezent NP 133-20222 si SR 8591:1997)- detaliere in plansei Reglementari Edilitare- U3*

➢ Retelele edilitare publica de iluminat stradal/alimentare cu energie electrica (LEA 0,4k) se vor amplasa suprateran, la limita dintre caile de comunicatie rutiera si terenurile adiacente .
Conform Legii nr.123/2012 ,,Legea energiei electrice si a gazelor naurale" se impune o putere instalata de minim 10 kw/locuinta. La aceasta putere instalata se aplica un coeficient de simultaneitate de 0,38% cf. aceleiasi legi si se ajunge la o putere absorbita din retea de cca 3.8-4.0kw/ locuinta. Furnizorul energiei electrice va stabili în etapele superioare de proiectare soluţia definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilelor din zona studiata prin avizul de furnizare a energiei electrice.

Iluminatul stradal al strazii de categoria IV cu sens unic (Ccra- IE 88951) si al zonei de circulatie/stationare (lotul nr.13 din zona CCrb) se vor realiza de catre investitor/ beneficiar prin extinderea retelei de iluminat public din ampriza strazii Richard;

Iluminatul stradal al strazii private – lotul nr.14 din zona CCrb se va realiza de catre investitor/beneficiar, adica SC Romturingia SRL- proprietarul strazii private, prin corpuri de iluminat cu alimentare solara , montate pe stalpi metalici amplasati in ampriza strazii private conform profilului stradal propus prin PUZ; lucrarile de intretinere intra in sarcina proprietarului, SC Romturingia SRL.

➢ Retelele edilitare publice de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala se vor amplasa sub carosabilul cailor de circulatie rutiera (4,50m – str. de categ IV cu sens unic; 7m – str. privata).

Necesarul de apa potabila/ canalizare menajera (calcul conform NP 133/2014)
Necesarul de apa potabila/ locuitor=250l/loc/zi

- Coeficient de neuniformitate(Kh): orar: 2,5 (pentru varfuri de consum intr-o ora)
- Coeficient de neuniformitate zilnic (Kz): 1,3 (pentru varfuri de cnsum intre zile)
- Coeficient pierderi: 20%
- Estimare nr locuitori: 12 locuinte x 4 pers/locuinta= 48 locuitori.
- Estimare necesar de apa/complex= 48loc x 250l/zi=12.000l/zi= 12mc/zi
- Estimare varf de consum/ora: 12.000L/ZI/ 24 X 2,5= 1250L/ora/pers
- Estimare varf consum/zi= 12.000l/zi x 1,3= 15.600L/ZI= 15,6 mc/zi

Solutie tehnica de principiu pentru retelele publice de alimentare cu apa potabila propuse, cu stabilirea si detalierea solutiei finale la faza PT:
- Pt str de categoria 4 : conducta PEHD PE100 DN110 PN16 amplasata in tub de protectie PEHD corugat RC DN110 PN16;
- Pt. str. privata: conducta PEHD PE100 DN90 PN16 amplasata in tub de protectie PEHD corugat RC DN110 PN16.

Strada privata este in panta descendenta fata de strada de categoria 4. Ca urmare, se va adopta urmatoarea solutie tehnica de principiu pentru retelele publice de canalizarea menajera si canalizare pluviala propuse, cu stabilirea si detalierea solutiei finale la faza PT:
- pt str de categoria 4 : tip gravitational cu p ~5‰spre est; conducta PEHD DN90 PN16;
- pt str privata :tip gravitational cu p ~5‰ spre nord; conducta PEHD DN200; statie de pompare ape uzate menajere SPAM DN120mm amplasata cf. plansei Reglementari Urbanistice- U3; cu raza de protectie sanitara 10m; conducta de canalizare menajera sub preziune PE100RC DN90 PN 16; camin racord/rupere de panta CRM DN100;
- pt str de categoria 4 : tip gravitational cu p ~5‰ spre est; conducta PEHD coruggat SN8 DN300;

- pt str privata: tip gravitational cu p ~5‰ spre nord; conducta PEHD DN200; statie de pompare ape pluviale cu decantor inclus SPAP DN150mm amplasata cf. plansei Reglementari Urbanistice- U3;; conducta de canalizare pluviala sub preziune PE100RC DN160 PN 16; camin racord/rupere de panta CRP DN100;

- *La finalizarea lucrarilor de executie* a retelelor edilitare publice de alimentare cu energie electrica/de alimentare cu apa potabila,canalizare menaera, canalizare pluviala/ iluminat public, *se va proceda la receptia si predarea acestora* catre administratorul zonal/operatorul de distributie concesionar zonal Distributie Oltenia SA/ SC Edilul CGA SA/Primaria Campulung, *prin protocoale specifice* ce vor respecta prevederile legale in vigoare, cu verificarea conformitatii tehnice a retelelor in proiectare si executie, incheierea unui act juridic explicit de predare a retelelor si a procesului- verbal de predare- primire pentru inregistrarea retelei in patrimoniul gestionat de catre operatorii de distributie zonali.

➢ In scopul asigurarii administrarii retelelor edilitare publice amplasate in ampriza strazii private (adica lotul nr.14 din zona CCrb) , *prin actul juridic de predare se vor institui servituti de utilitate publica in favoarea operatorului de distributie zonal* Distributie Oltenia SA/ SC Edilul CGA SA/ Primaria Campulung asupra terenurilor din cadrul lotului nr. 14 ocupate de elementele constructive ale retelelor edilitare si a terenurilor necesare in caz de interventie tehnica stabilite prin proiectul tehnic in scopul intretinerii/reparatiei/modernizarii acestor retele.

Aceste terenuri nu isi schimba regimul juridic, ci devin parte din infrastructura aferenta administrarii operatorului de administrare/operatorului de distributie concesionar zonal.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa si de canalizare menajera si pluviala din zona studiata sunt proprietate publica si apartin domeniul public al UAT Campulung gestionat prin SC Edilul CGA SA.
(2) Reteaua de iluminat din zona studiata este proprietate publica si apartine domeniului public al UAT Campulung prin Primaria Campulung;
(3) Reteaua de alimentare cu energie electrica din zona studiata este proprietate publica si apartine domeniului public al statului gestionat prin operatorul zonal de distributie concesionar Distributie Energie Oltenia SA.

Zone de Protectie:
(1) zona de protectie a retelei de alimentare cu energie electrica LEA 220KW= 37m stanga- dreapta fata de conductorul extern;
(2) zona de protectie a retelei de alimentare cu energie electrica LEA 0,4 KW=1m stanga- dreapta fata de conductorul extern;
(3) zona de protectie a conductelor retelei de alimentare cu apa potabila = 3.00m orizontal stanga-dreapta fata de generatoarele externe si 0,40m vertical la intersectii;
(4) zona de protectie a conductelor retelelor de canalizare menajera/pluviala =2,00m stanga-dreapta fata de generatoarele externe;
(5) zona de protectie sanitara a statiei de pompare ape uzate menajere= 10m;

** Prin RLU se instituie Interdictie Definitiva de Constructii Noi (IDCN) in Zonele de Protectie enumerate mai-sus, daca legea nu prevede altfel*.

**Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice ce se vor realiza conform celor specificate mai-sus se vor suporta in intregime de catre Investitor/Beneficiar, cu respectarea art.27 din RGU/1996 actualizat, republicat si prevederilor RLU aferent PUZ.*

** Se recomanda implementarea solutiilor de eficienta energetica ce optimizeaza costurile operationale ale cladirilor prin instalarea de echipamente care sa deserveasca proprietatea prin asigurarea de energie electrica sau termica si din mijloace alternative – energie verde (panouri solare, pompe de caldura) si prin realizarea anveloparii termice a cladirilor astfel incat acestea sa se incadreze in prevederile Normativului C 107-2005 si, implicit, ale Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor.*

- alimentarea cu apa potabila– La limita proprietatii dinspre strada privata de acces a fiecarui lot propus, se vor monta camine cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor- apometre (obiectivele propuse nu necesita consum de ape tehnologice);
- canalizarea menajera - din activitatea obiectiveor din zona LMb vor rezulta ape uzate menajere. La limita proprietatii dinspre strada privata de acces a fiecarui lot propuse se vor executa bransamente individuale;
- alimentarea cu energie electrica –La limita dinspre strada privata de acces a fiecarui lot, se propune amplasarea unui bloc de masura si control trifazat.
- alimentarea cu caldura – pentru asigurarea agentului termic necesar incalzirii spatiilor si a apei calde menajere necesare se vor monta centrale termice electrice;
- telecomunicatii – in functie de necesitatile functionale ale beneficiarilor, asigurarea telefoniei si instalatiilor speciale (cablu,internet etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva, prin grija investitorului;
- gospodaria comunala:

Zona LMb- Din activitatea obiectivelor permise in zona Mb vor rezulta deseuri de tip menajer. Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor. Acestea se vor colecta selectiv in pubele tip, amplasate pe o platforma betonata si hidroizolata, amenajata in incinta fiecarui lot construibil. Raza de protectie sanitara = 10m. Evacuarea deseurilor astfel colectate se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va incheia cu firme specializate, agrementate. Constructiile permise in zona LMb nu vor genera alte tipuri de deseuri;

Zona SVb- Deseurile menajere ce se vor colecta in recipiente special conformate, amplasate adiacent mobilierului urban (banci) din *zona SVb* se vor evacua periodic prin grija administratorului spatiilor verzi din cadrul UAT Campulung, prin contract incheiat cu o societate abilitata.

- energie termica*:* deoarece in zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale, necesarul de apa calda menajera si agent termic pentru constructiile ce se vor edifica vor fi asigurate individual prin amplasarea de centrale termice electrice sau/si pompe de caldura. Necesarul de apa calda si caldura se vor calcula la faza DTAC in conformitate cu standardele de referinta specifice, in vigoare la aacea data.

3.7. Protectia mediului

Analiza situatiei existente nu a relevat existenta in zona a unor surse de poluare a mediului sau a unor riscuri naturale. PUG aprobat- mun. Campulung atesta ca zona studiata nu se se suprapune si nu exista conditii de vecinatate cu zone delimitate cf. Legii cu resurse ale subsolului, zone cu resurse de apa si platforme meteorologice sau in zona de protectie a acestora, zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate, zone expuse la riscuri naturale sau tehnologice, zone construite protejate LMI, zona unitati cu destinatie speciala sau zone cu terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica, asa cum au fost acestea definite in art 5- art.9 si art. 16 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525 din 27 iunie 1996, actualizat, republicat*;*

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:

Destinatia principala propusa pentru terenul studiat, locuinte si functiuni complementare, va dezvolta si completa zona studiata prin mobilarea terenului cu functiuni admise compatibile cu cele existente si favorabile prin implicatiile economice si sociale (functiune existenta in zona adiacenta – locuinte individuale, cu regim mic de inaltime P-P+M; functiuni propuse: conform cap. 3.5. de mai-sus).

- *In cadrul obiectivele propuse se vor desfasura activitati economice nepoluante.*

- *Functiunile propuse nu sunt generatoare de riscuri tehnologice asa cum au fost acestea definite in Sectiunea 2, art 10, art.11 si art.12 din RGU- actualizat, republicat.*
- *Investitia nu pune probleme de protectia mediului, cadru national sau reabilitare ecologica*.

Obiectivele propuse vor respecta ,,Normele de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei" aprobate prin OMS 119/2014 , republicat.

Va fi asigurata echiparea edilitara colectiva a zonei prin extinderea retelelor publice existente in ampriza str. Richard (alimentare cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica, iluminat stradal).

Se va asigura bransarea obiectivele din zona LMb la retelele edilitare publice ce se vor realiza prin grija si pe cheltuiala investitorului/beneficiarului.

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale. Energia termica si apa calda menajera necesare se vor asigura prin centrale termice individuale electrice sau prin pompe de caldura. *Este recomandata instalarea surselor individuale alternative, de energie verde (panouri solare/panouri apa calda/pompe de caldura).*

Prevenirea riscurilor

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale:* Conform PUG aprobat – municipiul Campulung, terenul studiat nu se suprapune si nu este adiacent zonelor cu riscuri naturale.

- *Prevenirea producerii riscurilor din activitatea de construire:* Terenul ce a generat elaborarea PUZ se invecineaza la nord cu teren aflat in FSN-padure. Proiectele tehnice, lucrarile de executie a constructiilor propuse pe loturile construibile rezultate din parcelare, precum si exploatarea acestora, vor asigura integritatea fondului silvic si prevederile de construibilitate specifice zonei de protectie de 50m fata de padure (stabilita prin Sectiunea III, art.41, pct. (12) din Codul Silvic actualizat 2024), asa cum sunt acestea comunicate prin avizul autoritatii silvice competente. Constructiile se vor amplasa retrase cu minim 5,00m fata de limita proprietatii cu terenul aflat in FSN.

Lucrarile propuse prin prezentul PUZ se vor executa cu societati agrementate, cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind executia si receptia lucrarilor de construire a Legii calitatii in constructii nr. 10/1995 actualizata, in baza proiectelor tehnice verificate, dupa obtinerea Certificatului de Urbanism, a avizelor solicitate prin acesta, inclusive APM Arges si eliberarea Autorizatiei de Construire. Inscrierea constructiilor in CF va fi posibila doar dupa incheierea procesului -verbal de receptie a lucrarilor executate.

-Prevenirea producerii riscurilor din activitatea obiectivelor propuse: In vederea evitarii scurgerilor si infiltratiilor, se va asigura verificarea si mentenanta periodica a retelelor si instalatiilor aferente alimentarii cu apa potabila si canalizarii .

Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere rezultate din activitatea obiectivelor propuse vor fi evacuate in reteaua edilitara publica de canalizare ape uzate menajere ce se va realiza cf. cap. 3.6.

Se admit în mod provizoriu soluţii locale (bazine vidanjabile), conditionat de respectarea normelor de protecţie sanitară si de mediu si cu obligativitatea de racordare la viitoarele reţele edilitare publice la finalizarea acestora.

Apele pluviale colectate de pe caile de comunicatie rutiera vor fi preluate prin reteaua publica de canalizare pluviala. Apele pluviale conventional curate de pe acoperisuri pot fi preluate prin jgheaburi/ burlane/ trotuare catre spatiile verzi din incinta pentru integrarea in circuitul apei din natura sau pot fi colectate si stocate si folosite la nvoie pentru intretinerea spatiilor verzi din incinte.

Este interzisa spalarea autovehiculelor in incinta.

Colectarea si evacuarea controlata a deseurilor rezultate din activitatea obiectivelor: Din activitatea obiectivelor propuse vor rezulta deseuri menajere. S-au prevazut masuri pentru colectarea si evacuarea controlata a deseurilor menajere rezultate din activitatea obiectivelor, conform cap. 3.6.

Organizarea sistemelor de spatii verzi:

- S-au prevazut spatii verzi publice in suprafata totala de 506,05 mp >5%x Stotal= 500mp. Spatiile verzi publice propuse – gradina vor fi innierbate si cultivate cu flori, copaci si arbusti ornamentali si vor contribui la calitatea aerului si a microclimatului.
- S-au prevazut spatii verzi private in incinta fiecarui lot construibil. Acestea vor fi in suprafata de min 30% x Slot, dar nu mai putin de 26mp/locuitor si vor fi amenajate peisagistic.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate: nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana: In cazul in care obiectivele se vor dezafecta, proprietarii se angajeaza sa aduca terenul la parametrii prin care sa se elimine impactul antropic asupra mediului natural.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si retelelor edilitare majore: s-au prevazut lucrari pentru asigurarea si modernizarea circulatiei- detaliate in cap. 3.5. si lucrari pentru asigurarea echiparii edilitare colective- detaliate in cap. 3.6.

Masuri necesare in timpul lucrarilor de construire

In perioada executiei se vor amplasa toalete ecologice prevăzute cu lavoare.

In incinta se vor amenaja platforme pentru depozitarea temporară a materialelor de construcții utilizate și a deseurilor generate. Zonele de depozitare intermediară/temporară a deșeurilor vor fi amenajate corespunzător, delimitate, împrejmuite și asigurate împotriva pătrunderii neautorizate și dotate cu containere/recipienți/pubele de capacitate corespunzătoare, asigurându-se colectarea selectivă a acestora.

La ieșirea din șantier se va asigura curățarea roților autovehiculelor înainte ca acestea să părăsească incinta, pe câte o platformă provizorie prevăzută cu filtre de reținere a hidrocarburilor și a nămolului.

Materialul rezultat din decopertarea stratului de sol fertil (~18cm cf. studiu Pedologic) va fi protejat si utilizat pentru copertarea ulterioara a unor suprafete din incintele loturilor propuse.

Materialul rezultat din excavare (pământ) nu se va depozita în incinta, ci va fi transportat, pe măsura desfășurării lucrărilor, în locatii desemnate de către Primăria Campulung prin Autorizația de Construire.

3.8. Obiective de utilitate publica- Lista obiectivelor de utilitate publica

Nr. crt.	Denumirea lucrarii	Categoria de interes	Suprafata sau lungimea
1.	Retea de alimentare cu energie electrica LEA 0,4	national	422,50ml
2.	Retea de iluminat stradal	local	102ml
3.	Retea de alimentare cu apa potabila	local	260,80ml
4.	Retea de canalizare menajera	local	389.90ml
5.	Retea de canalizare pluviala	local	377.50ml
6.	Strada de categoria IV de deservire locala, cu sens unic –IE 88951	local	1.756mp
7.	Spatii verzi publice	local	506mp

Circulatia terenurilor din punct de vedere juridic- regimul proprietatii

Terenul studiat este proprietate privata in cota 1/1 a SC Romturigia SRL. Prin parcelarea acestuia vor rezulta 16 loturi, dintre 2 aferente zonei SVb- spatii verzi publice propuse.

CENTRALIZATOR- CIRCULATIA TERENURILOR DIN PDV JURIDIC, DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC

Nr.crt.	**DOMENIUL PUBLIC (mp; %)**	**DOMENIUL PRIVAT (mp;%)**
1.- Sit. existenta	0mp 0%	10.000,00mp 100%
2.- Propuneri	S lot 15 din zona SVb=296,56mp S lot 16 din zona Svb= 209.49 mp Szona SVb= 506mp S lot 13 din zona CCrb= 115,38mp Total: 621,38mp = 6.22% x Steren studiat	S loturi 1…12=Szona LMb=8.068,62mp S lot 14(strada private din zona CCrb= = 1.310,00mp Total:9.378,62mp = 93, 78% x Stotal teren studiat

Circulatia juridica a terenurilor aferente loturilor rezultate prin parcelarea terenului studiat:

- Cele 12 loturi construibile cu destinatia zona locuinte si functiuni complementare propusa (zona LMb- S totala loturi 1...12 =8068.62mp): vor ramane in proprietate privata;
- Lotul nr. 13 destinat zonei de circulatie-stationare propusa- CCrb (Slot 13= 115.38mp): va intra in domeniul public al UAT Campulung prin proceduri conform legislatiei in vigoare;
- Lotul nr.14 destinat zonei de circulatie propusa- strada privata de acces- CCrb (SLot 14= 1309.95mp) : va ramane in administrarea si proprietatea privata in cota 1/1/ a SC Romturigia SRL, grevat de servitutile de trecere in favoarea loturilor 1...12 aferente zonei LMb;
- Lotul nr.15 si lotul nr. 16 destinate zonei de spatiu verde public - SVb (S lot 15 =296.56mp si Slot 16=209.49mp): vor intra in domeniul public al UAT Campulung prin proceduri conform legislatiei in vigoare.

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Obiectivele urmarite prin Planul de Urnanism Zonal- PUZ sunt introducerea terenului studiat IE 87957, in suprafata de 10.000,00mp, aflat in proprietatea SC Romturingia SRL, in intravilanul municipiului Campulung pentru o dezvoltare imobiliara cu stabilirea zonificarii functionale si a prescriptiilor urbanistice specifice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati.

Categorii de probleme studiate prin PUZ:

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor PUG aprobat – municipiul Campulung, a concluziilor Studiilor de fundamentare (Ridicare topografica avizata OCPI Arges si Studiul geotehnic- anexate) si a opiniilor initiatorului (beneficiarului), prezentul PUZ trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- introducerea terenului in intravilan;
- organizarea retelei stradale'
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- realizarea de spatii verzi publice;
- detaliile operatiunii cadastrale de parcelare a terenului ;

- constituirea zonelor functionale propuse;
- organizarea urbanistic-arhitecturala prin stabilirea modului de utilizare a terenurilor prin zonificarea functionala propusa si a prescriptiilor urbanistice specifice;
- reglementarea circulatiei terenurilor din pdv juridic cu stabilirea obiectivelor de utilitate publica;
- prevederea masurilor necesare de protectie a mediului;
- etapele realizarii investitiilor si partile responsabile de implementare, inclusiv operatiunile urbanistice, cadastrale si juridice necesare pentru punerea in aplicare a prevederlor PUZ si modul de functionare a ansamblului residential propus, raportat la prevederile Legii locuintei nr. 114/1996, republicata si ale Legii nr. 196/208 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor, actualizata

Prin Planul de Urbanism local- PUZ si RLU aferent se propun:

- introducerea terenului studiat IE 87957, in suprafata de 10.000,00mp, aflat in proprietatea privata a SC Romturingia SRL, in intravilanul mun. Campulung;
- parcelarea terenului IE 97957 in 16 loturi, dintre care 2 loturi destinate zonei de circulatie rutiera propusa- CCrb , 2 loturi destinate zonei de spatii verzi publice propusa- SVb si 12 loturi construibile, proprietate privata a persoanelor fizice/juridice, pe care se vor edifica constructii cu destinatia de locuinte si functiuni complementare -zona LMb;
- stabilirea zonelor functionale propuse si a prescriptiilor de construibilitate specifice;
- reguli si masuri pentru asigurarea echiparii edilitare colective a ansamblului rezidential propus (zona LMb) prin extinderea retelelor existente in ampriza strazii Richard (Ccra-IE 87226), in ampriza strazii de categoria IV (Ccra- IE 88951) si in ampriza strazii private de acces (Ccrb- lot 14);
- reguli si masuri pentru asigurarea accesului auto si cel pietonal la terenul studiat IE 87957 prin sistematizarea/ modernizarea drumului public local IE 87226 (domeniu public al UAT Campulung) pentru clasificarea ca strada publica de categoria IV cu sens unic, cu intrare dinspre est (Centru Campulung) si iesire vest (spre com. Bughea de Jos) in str. Richard-IE 87226 si amenajarea intersectiilor acesteia cu str. Richard ;
- reguli si masuri pentru amenajarea zonei de circulatie rutiera propusa- CCrb: zona de circulatie-stationare la intrarea in zona rezidentiala privata (CCrb- lotul 13 ce va intra in domeniul public al UAT Campulung) si a strazii private de acces la loturile construibile (CCrb-lotul 14 ce va ramane in proprietatea SC Romturingia SRL si care este grevat de sarcinile servitutilor de trecere auto si pietonala in favoarea loturilor nr.1...nr.12 (identificate prin numerele lor cadastrale), sarcinile de servitute de utilitate publica in favoarea operatorilor de distributie zonali ai retelelor edilitare din ampriza sa si sarcina efectuarii obligatiilor prevazute la art. 765 Cod Civil actualizat;
- stabilirea circulatiei terenurilor dpdv juridic si a obiectivelor de utilitate publica.

Este asigurata compatibilitatea functiunilor existente/propuse in zona:

In zona studiata exista terenuri in extravilan ocupate cu locuinte si anexe gospodaresti cu regim mic de inaltime, terenuri libere de constructii (fanete, padure, pasune) si cai de circulatie rutiera.

Pe lotul studiat, prin prevederile PUZ, sunt admise functiuni de locuire si complementare acesteia si cai de circulatie rutiera, astfel incat este asigurata compatibilitatea functiunilor.

Coordonarea PUZ cu alte documentatii de urbanism:

Terenul studiat este situat in UTR 17 ce cuprinde teritoriul dintre limita intravilanului existent cf. PUG aprobat si limita dintre UAT Campulung cu UAT Bughea .

In vederea dezvoltarii ulterioare a localitatii, PUG mun. Campulung- aprobat prevede ca, intr-o etapa urmatoare, intreaga UTR 17- si implicit terenul studiat, sa fie introdusa in intravilan .

PUG mun.Campulung, in curs de elaborare, preia aceasta prevedere si teritoriul din UTR 17 adiacent str. Richard ,delimitat de UTR 16 la est si UAT Bughea de Jos la vest, care cuprinde zona studiata prin PUZ, este cuprins in intravilanul propus.

Propunerile PUZ se subordoneaza deci prevederilor PUG aprobat preluate prin actualizarea PUG (in curs de aprobare).

Conditiile din avizele impuse prin Certificatul de Urbanism si Avizul de Oportunitate aferente lucrarii au fost introduse in documentie.

Etape de interventie dupa aprobarea PUZ prin proceduri conform legii:

1. marcarea teritoriului intravilanului propus ce cuprinde terenul studiat IE 87957;
2. parcelarea terenului IE 87957 si granituirea loturilor rezultate;
3. realizarea retelelor edilitare aferente echiparii edilitare colective;
4. modernizarea circulatiei in zona cailor de comunicatie rutiera existente – zona Ccra;
5. realizarea obiectivelor din zona cailor de comunicatie rutiera propuse- zona CCrb;
6. realizarea spatiilor verzi publice din zona SVb propusa;
7. realizarea obiectivelor din zona LMb propusa.

Prioritati de interventie: Operatiunile care urmaresc interesul public (extinderea retelelor edilitare, modernizarea/realizarea cailor de comunicatie rutiera, realizarea spatiilor verzi publice) vor preceda investitiile private individuale.
Implicatiile economice si sociale ale investitiei propuse prin prezentul PUZ la nivelul municipiului Campulung-Muscel, judetul Arges, sunt favorabile:

- propunerile PUZ se integreaza in propunerile PUG Campulung- aprobat si actualizare PUG-Campulung in curs de aprobare ce stabilesc directiile de dezvoltare durabila a localitatii;
- se asigura echiparea edilitara colectiva si se elimina disfunctionalitatile constatate in organizarea circulatiei prin modernizarea tramei stradale existente;
- spatiile verzi publice si private propuse vor contribui la imbunatatirea calitatii aerului si a microclimatului;
- functiunea principala propusa – locuire si functiuni complementare– este compatibila cu functiunile existente in zona studiata si este oportuna pentru asigurarea necesarului de locuire cu asigurarea unui nivel ridicat de confort si de stabilitate a zonei;
- realizarea constructiilor si amenajarilor conform prescriptiilor de construibilitate propuse prin PUZ va mobila corespunzator zona din punct de vedere urbanistic;
- activitatea de construire a obiectivelor propuse va aduce contributii la buget si la crearea de noi locuri de munca;
- odata cu finalizarea obiectivelor propuse, taxele colectate la bugetul local vor creste.

,,Planul de actiune privind implementarea investitiilor propuse prin PUZ- etape si parti resposabile de implementare" este prezentat in volumul nr. 3 din documentatia PUZ.

,,Modul de functionare a ansamblului rezidential realizat raportat la prevederile Legii Locuintei nr. 114/1995 si ale Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor (modificate, actualizate)" este prezentat in volumul nr. 4 din documentatia PUZ.

Concluzie:

Corelarea datelor din analiza critica a situatiei existente cu cele din studiile de fundamentare si cu optiunile populatiei a generat o conceptie unitara a prescriptiilor de construibilitate specifice stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism- RLU aferent PUZ, cu implicatii favorabile in dezvoltarea urbanistica, sociala si economica a zonei studiate.

Intocmit,

Arh.Urb. AMALIA GUGUI

Plan **U**rbanistic **Z**onal - **PUZ**

pentru introducerea terenului in intravilan si stabilirea prescriptiilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati**"**

PLAN URBANISTIC ZONAL-PUZ
(IE 87957- UAT CAMPULUNG- JUDEŢUL ARGES)

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- RLU

PROIECTANT GENERAL: **SC ARHIAMA CONCEPT SRL- PITESTI**

BENEFICIAR: **SC ROMTURINGIA SRL- CAMPULUNG**

Plan **U**rbanistic **Z**onal - **PUZ**

pentru introducerea terenului in intravilan si stabilirea prescriptiilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati**"**

PLAN URBANISTIC ZONAL-PUZ
(IE 87957- UAT CAMPULUNG- JUDEŢUL ARGES)

VOLUMUL I

- MEMORIUL DE PREZENTARE -

PROIECTANT GENERAL: **SC ARHIAMA CONCEPT SRL- PITESTI**

BENEFICIAR: **SC ROMTURINGIA SRL- CAMPULUNG**

Plan **U**rbanistic **Z**onal - **PUZ**

pentru introducerea terenului in intravilan cu stabilirea prescriptiilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale,,P+M”

Volumul 1

MEMORIU DE PREZENTARE

Intocmit in conformitate cu prevederile pct. 3.2. din ,,Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” indicativ GM-010-2000

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei PUZ
1.2. Obiectul lucrarii
1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG Campulung

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functionala- reglementari , bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de uilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii*: Plan Urbanistic Zonal – **,,**PUZ pentru introducerea terenului in intravilan cu stabilirea prescriptiilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale ,,P+M" ;

- *Beneficiar:* S.C. Romturingia S.R.L.- CUI 6277265, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Arges sub nr. J3/1466/1994, cu sediul in jud. Arges, mun. Campulung, str. Calea Brasovului, nr. 30, reprezentata prin asociati si administratori Stelian Ion, CNP domiciliul in mun. Campulung, si Vasilica Ion, CNP cu acelasi domiciliu;

- *Proprietarul terenului ce a generat elaborarea PUZ*: S.C. Romturingia S.R.L.(beneficiar) in baza Contractului de vanzare- cumparare autentificat sub nr. 210/02.03.2023 la BIN Tuluca Filofteia;

- *Amplasamentul terenului ce a generat elaborarea PUZ*: jud. Arges, mun. Campulung, pct ,,Pleasa", tarla 24, parcela 615, nr. CF/nr. Cad 979957- IE 87957, conform docmentatiei cadastrale avizate OCPI-BCPI- Arges sub nr. 49963/18.12.2023;

- *Suprafata terenului studiat, ce a generat elaborarea PUZ*: 10.000 mp;

- *Suprafata teritoriului studiat prin PUZ- zona studiata*: 59.899,95mp;

-*,,Certificat de Urbanism" emis de catre Primaria Campulung sub nr. (R122)237 din 15.07.2024 a carui valabilitatea fost prelungita pana la 15.07.2027*: favorabil lucrarii, conditionat de studii si avize;

- *Proiectant general (Elaborator):* Arh. urb. Amalia Gugui prin SC Arhiama Concept SRL, CUI 35792710 cu sediul in Pitesti, str.Negru-Voda, nr. 30B, Parter, Biroul nr.1;

- *Proiect nr. 100/2024;*

- *Colaboratori- elaboratori ai Studiilor de fundamentare :* ing.topometrist Ioana Soprina Dumitrescu prin SC Geotopocad Concept SRL; geolog Fianu Cristin si verificator atestat Bobocioiu Dumitru; arheolog atestat Cristinel Plantos (AM-S-452; 2024); ing. pedolog Nicoleta Denisa- Manea si ing. pedolog Mihai Vlad Marin.

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal- PUZ

1.2.1.- Solicitari ale temei- program

Documentatia a fost intocmita in baza ,,Temei de proiectare" inaintate Elaboratorului de catre Beneficiar. Aceasta are drept obiect elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal- PUZ pentru introducerea terenului in intravilan si stabilirea prescriptiilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati".

1.2.2.- Necesitatea elaborarii Planului de Urbanism Zonal- PUZ

,,Certificatul de Urbanism" nr. (R122)237 din 15/07/2024, eliberat de catre Primaria mun. Campulung in baza PUG mun. Campulung aprobat prin HCL 153/2003, HCL 145/2015 si HCL 103/2018 a fost favorabil lucrarii, conditionat de parcurgerea etapelor legale si de emiterea avizelor favorabile specificate.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal- PUZ stabileste si reglementeaza in mod specific prevederile care asigura dezvoltarea urbanistica integrata a teritoriului ce constituie domeniul de aplicare al documentatiei, caracterizat printr-o dinamica urbana determinata de cresterea necesarului de locuinte, conform temei-program in corelare cu Planul Urbanistic General- PUG aprobat al localitatii.

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism- RLU afferent PUZ este necesara pentru stabilirea si detalierea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor in cadrul acestora.

Impreuna cu partea desenata, RLU reprezinta baza aplicarii prevederilor PUZ care, odata aprobat, se constituie in act de autoritate, opozabil in justitie, al organelor administratiei publice locale in autorizarea directa a executarii constructiilor si amenajarilor in cadrul teritoriului in care se aplica reglementarile PUZ, asa cum este acesta specificat in art.2.

1.2.3.- Terenul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ (domeniul de aplicare)

Teritoriul studiat prin Planul de Urbanism Zonal- PUZ, denumit in continuare ,,zona studiata" , este compus din terenul cu nr. cadastral IE 87957 care a generat elaborarea PUZ, in suprafata de 10.000,00mp, situat in extravilanul municipiului Campulung si denumit in continuare ,,terenul studiat", la care se adauga suprafetele terenurilor adiacente invecinate.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal- PUZ stabileste si reglementeaza in mod specific prin RLU aferent prevederile care asigura dezvoltarea urbanistica a terenului studiat ce constituie domeniul de aplicare al documentatiei conform temei-program, in corelare cu Planul Urbanistic General- PUG mun. Campulung.

Terenul studiat si zona studiata sunt figurate in toate piesele desenate ale PUZ.

1.3. Surse documentare

1.3.1.- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic General- PUG municipiul Campulung si RLU- Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobat prin HCL nr. 153/2003, HCL nr.145/2015 si HCL nr.103/2018.

1.3.2.- Lista studiilor de fundamentare si proiectelor elaborate concomitent Planului Urbanistic Zonal

a.- Ridicare Topografica- faza PUZ, intocmita de catre ing. Ioana Sorina Dumitrescu si avizata de catre OCPI Arges sub nr. 1311/2025 ;

b.- Studiu Geotehnic- faza PUZ,nr. 109/30.09.2024, intocmit de catre geolog Fianu Cristin.

c.- Studiul aferent Diagnosticului Arheologic Intruziv- intocmit de catre arheolog atestat Cristinel Plantos (AM-S-452; 2024);

d.- Studiul Pedologic de stabilire a claselor de calitate necesar pentru introducerea in intravilan, intocmit de catre in. Pedolog Nicoleta Denisa- Manea si ing. pedolog Mihai Vlad Marin, inregistrat sub nr. 927/27.11.2025 – OSPA Arges

1.3.4.- Baza elaborarii si cadrul legal

1.3.4.a. Baza elaborarii :

- Tema- program de proiectare inaintata Elaboratorului de catre Investitor (Benefiaciar);
- ,,Certificat de Urbanism" emis de catre Primaria Campulung sub nr. (R122)237 din 15/07/2024 favorabil lucrarii, conditionat de elaborarea Planului Urbanistic Zonal- PUZ;

- Punctul de vedere favorabil al Primariei municipiului Campulung, inregistrat sub nr. 124/35493/26.08.2025;
- Avizul de Oportunitate conditionat emis de catre Consiliul Judetean Arges sub nr. 27/28.08.2025

1.3.5.b- *Avize*

- Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale impuse prin ,,Avizul de Oportunitate" nr. 27/28.05.2024- Consiliul Judetean Arges:
  - alimentare cu apa si canalizare;
  - alimentare cu energie electrica- nr.16904/03.10.2025;
  - administrator drum local (strada Richard)-SPADPP-nR.1590/12.09.2025;
  - ANIF- nr. 2643/10.10.2025;
  - OSPA- nr.927/27.11.2025;
  - MADR/DAJ Arges- nr. 339/06.07.2026;
  - MAI/MAPN/SRI- nr. 146857/29.10.2026;nr. N637968/13.10.2025
  - PSI-NR. 12222051/19.07.2025
  - Studiu Intruziv Descarcare Arheologica/DC Arges- nr. 126/2025
  - Garda Forestiera Ploiesti- nr. 12218/02.10.2025;
  - Agentia Nationala pentru Mediu si Arii Protejate- Arges- nr. 57/14.11.2025;
  - Ridicare Topografica avizata OCPI Arges pentru faza PUZ-nr. 14120/27.05.2025;
  - Studiu geotehnic pentru faza PUZ- nr. 109/30.09.2024;
  - Aviz Arhitect-Sef CJ Arges.

- Acorduri/avize impuse prin ,,Certificat de Urbanism" nr. (R122)237 din 15/07/2024- Primaria Campulung
  - Alimentare cu apa Edilul CGA-nr. 4709/09.12.2025;
  - Alimentare cu energie electrica CEZ Distributie Energie Electrica- 16904/03.10.2025;
  - Securitatea la incendiu ISU Arges- nr. 12222051/19.07.2025;
  - Protectia Mediului APM Arges- nr. 57/14.11.2025;
  - Comisia de Circulatie din cadrul Primariei Campulung- nr. 9/23.09.2025;
  - IPJ Arges- nr. 207/01.10.2025;
  - Aviz administratia de drumuri SDPADPP Campulung- 1590/12.09.2025;
  - Sanatatea populatiei DSP Arges- 22559/18.09.2025;
  - Aviz de oportunitate- Primaria Campulung- nr.124/35493/26.08.2025;
  - Dovada achitare taxa RUR;
  - Extras de Carte Funciara de Informare actualizat;
  - Extras de Plan Cadastral actualizat.

1.3.4.c.- Cadrul legal al elaborarii

Cadrul legal specific domeniului
(acte legislative cu modificarile/ complerile/ actualizarile/ republicarile ulterioare)

- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 176/N/16.08.2000 de aprobare a ,,Ghid privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a populatiei cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;
- Legea 350/2001

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;

Cadrul legal complementar domeniului
(cu modificarile/ completarile/actualizarile/republicarile ulterioare)

- Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr 114/1996;
- Codul Civil
- Codul Silvic ;
- Legea Apelor nr. 107/1996;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei";
- OUG nr. 114/2007 privind protectia mediului, aprobata prin Legea 70/2013;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Ordinul Ministrului apelor si protectiei mediului nr.863/2002 privind aprobarea Ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei Europene a Peisajului, Florenta 20.10.2000;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local ;
- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodarirea localitatilor urbane si rurale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- OG 43/ 2000 privind privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane ;
- Hotarârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordin MLDPA nr 49/2008 privind aprobarea ,,Normelor tehnice de proiectare a strazilor in localitatile urbane"

1.3.6.- Date statistice

In anul 2021 populatia municipiului Campulung era de 27.574 locuitori.

Cererea de locuinte a crescut In ultimii ani.

1.3.7.- Proiecte de investitii realizate/ in curs de derulare pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Investitii realizate: Zona a fost echipata dpdv edilitar (in ampriza strazii Richard exista retea de alimentare cu apa potabila, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, retea alimentare cu energie electrica LEA 0,4kw, iluminat stradal).

Calea de acces in zona studiata- strada Richard- a fost modernizata (carosabil cu 2 benzi si imbracaminte asfaltica, trotuare b.a dimeniune variabila- minim 1,20m, preluare ape pluviale prin reteaua de canalizare si iluminare stradala).

Proiecte de dezvoltare in curs de derulare: PUG in curs de elAborare reflecta politica de dezvoltare a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

2.1. Evolutia zonei

2.1.1.- Date privind evolutia zonei

*Conform PUG mun, Campulung aprobat, z*ona studiata prin prezentul PUZ este situata in UTR 17. Aceasta cuprinde terenuri situate in extravilan, dar rezervate pentru dezvoltarea localitatii prin extinderea intravilanului intr-o faza viitoare a PUG.

UTR 17 este adiacenta in partea de est cu UTR 16, unitate ce cuprinde zona mixta pentru locuinte si functiuni complementare+ zona institutii+ zona spatii verzi.

Calea rutiera de acces in zona este str. Richard ce face legatura intre centrul mun. Campulung (spre est , trecand prin UTR 16) si UAT comuna Bughea de Jos (spre vest) .

Planul Urbanistic General- PUG mun Campulung – in curs de aprobare, preia propunerile PUG aprobat si prevede extinderea intravilanului in zona adiacenta str. Richard aferenta UTR 17, pana la limita cu UAT Bughea de Jos.

2.1.2.- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Accesul in zona studiata se realizeaza prin intermediul str. Richard (IE 87226), ce face legatura intre centrul mun. Campulung si UAT Bughea de Jos.

De-a lungul acestei strazi, in zona studiata, exista terenuri terenuri libere de constructii care alterneaza cu terenuri pe care au fost edificate in extravilan locuinte si anexe gospodaresti, echipate din punct de vedere edilitar, relevand astfel tendinta de dezvoltare naurala a orasului .

Accesul la terenul studiat, precum si la cele adiacente acestuia, se realizeaza din drumul public local (IE 88951) cu intrare- iesire din str. Richard.

Zona ofera un cadru natural nepoluat si cu perspectiva directa catre masivul muntos.

. 2.1.3.- Potential de dezvoltare

Terenul studiat este amplasat in zona propusa pentru dezvoltarea localitatii prin extinderea intravilanului existent conform acualizare PUG mun. Campulung, in curs de apobare, ce reglementeaza aceasta directie de dezvoltare a localitatii stabilita prin PUG mun. Campulung- aprobat.

Necesarul de locuire este ridicat.

Str. Richard, ce asigura accesul in zona studiata, este o strada de categoria III, iar caracteristicile sale tehnice permit cresterea intensitatii traficului auto si a celui pietonal.

Drumul public local ce asigura accesul direct la terenul studiat poate sa fie sistematizat/ modernizat pentru a permite circulatia si accesul corespunzatoare in zona rezidentiala propusa.

Asigurarii echiparii edilitare colective a zonei rezidentiale propuse se poate realiza prin extinderea retelele edilitare existente in ampriza str. Richard, deoarece capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori .

Functiunile existente in zona sunt compatibile cu cele propuse.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Certificatul de Urbanism emis de catre Primaria mun. Campulung sub nr. (R122)237 din 15/07/2024, in baza PUG mun. Campulung aprobat prin HCL 153/2003,HCL 145/2015 si HCL 103/2018 *certifica urmatoarele*:

- Terenul este situat in extravilanul municipiul Campulung;
- Terenul este proprietate privata in cota 1/1 a SC Romturingia SRL conform ,,Contractului de Vanzare- Cumparare" autentificat sub nr. 210/02.03.2023 la BIN 3321/2916/2013 -Tuluca Filofteia;
- Terenul nu este grevat de sarcini si servituti;
- Destinatia actuala: teren extravilan, liber de constructii;
- Categoria de folosinta: faneata (nu se supune prevederilor reglementarilor Ordonantei nr. 34/2013);
- Acces suto si pietonal prin intermediul strazii Richard.

2.2.2.- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, acccesibilitatii, vecinatati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general , etc

Pozitia terenului:

In partea de NV a UAT Campulung, in zona adiacenta cu UAT Bughea de Jos, conform documentatiei cadastrale PAD intocmita in coordonate STEREO '70 si avizata OCPI-BCPI- Arges sub nr. 49963/18.12.2023: terenul studiat este situat in UAT municipiul Campulung, judetul Arges, pct ,,Pleasa", tarla 24, parcela 615, numar cadastral IE 87957;

Conform Planului Urbanistic General aprobat- PUG mun. Campulung, terenul studiat este situat la o distanta de 523,65 ml fata de intravilanul existent, in cadrul zonei studiate ce este amplasata in extravilan, in UTR 17, ce cuprinde terenuri propuse pentru extinderea intravilanului intr-o faza viitoare a PUG. Aceasta propunere a fost preluata prin actualizarea PUG, in curs de apobare.

Accesibilitate: accesul auto si cel pietonal se realizeaza prin intermediul strazii Richard.

Vecinatati si suprafete :

A.- *Teren studiat – S= 10.000,00mp*:

- Nord: extravilan teren fond forestier proprietate publica a statului din u.a.31,U.P.I C-lung;
- Sud: drum local public- IE 88951 (cale de acces auto si pietonala);
- Est: IE 85584- extravilan UAT Campulung- fanete, liber de c-tii;
- Vest: IE 87960- extravilan UAT Campulung- fanete, liber de –tii.

B.- *Zona studiata- S=56.898,95mp* :

- Nord: extravilan UTR Bughea de Jos - teren fond forestier proprietate publica a statului din u.a.31, U.P.I Campulung (padure);
- Sud: extravilan mun. Campulung - limita nordica a terenurilor necadastrate situate pe partea opusa fata de strada Richard, identificata cu nr. cadastral IE 87226;

- Est: extravilan mun. Campulung - teren proprietate privata identificat cu nr. cadastral IE 85584- fanete si teren necadastrat domeniul public UAT Campulung- pasune)
- Vest: extravilan mun. Campulung -terenul proprietate privata identificat cu nr. cadastral IE 87958- fanete si UAT Bughea de Jos -teren proprietate privata, necadastrat-livada;

Conditii de vecinatate conform PUG aprobat- mun. Campulung:

Nu exista conditii de incadrare sau de vecinatate ale amplasamentului studiat cu:
- unitati cu destinatie speciala sau zone de protectie ale acestora;
- zone delimitate conform legii care contin resurse identificate ale subsolului sau zone de protectie ale acestora;
- zone delimitate cu resurse de apa si platforme meteorologice sau zone de protectie ale acestora;
- cu zone cu valoare peisagistica, cu zone naturale protejate;
- cu zone construite protejate clasificate LMI sau zone de protectie ale acestora;
- zone expuse la riscuri naturale;
- zone expuse la riscuri tehnologice;
- zone cu terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica.

Exista conditii de vecinatate pe latura nordica a amplamentului studiat cu teren inscris in fondul silvic national FSN (teren categoria de folosinta- padure).

Cooperare in domeniul utilitar, institutii de interes general etc

Certificatul de Urbanism nr. (R122)237 din 15/07/*2024* certifica urmatoarele:

- terenul nu este subtraversat de conducte de apa, canal sau gaze si nici traversat de linii electrice aeriene. .
- zona este echipata dpdv edilitar: retea de alimentare cu apa potabila, retea alimentare cu energie lectrica LEA 0,4kw si retea iluminat public.

**Nota:* Ridicarea Topografica intocmita de catre ing. topometrist Ioana Sorina Dumitrescu prin SC Geotopocad Concept SRL si avizata OCPI – Arges sub nr. 13111/2015 indica pozitia din teren a canalelor existente ale retelelor de canalizare menajera , canalizare pluviala, a stalpilor LEA 0,4 KW si iluminat stradal amplasate in ampriza strazii Richard si pozitia stalpului LEA 220 KW existent in zona studiata.

Conform Planului Urbanistic General- PUG mun, Campulung- aprobat, zona studiata prin prezentul PUZ este situata in UTR 17 ce cuprinde terenuri din extravilan si care este adiacenta in partea de est cu UTR 16, unitate ce cuprinde terenuri din intravilan cu urmatoarele destinatii: zona mixta pentru locuinte si functiuni complementare, zona institutii si zona spatii verzi.

Prin Planul Urbanistic General- PUG mun Campulung – aflat in curs de elaborare, pentru zona studiata prin prezentul PUZ se preiau propunerile din PUG aprobat: astfel incat, intreaga UTR 17 si implicit zona studiata prin prezentul PUZ, va fi introdusa in intravilanul municipiului Campulung, cu asigurarea modernizarii circulatiei, echipare edilitara si institutii publice de interes general.

2.3. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale

Municipiul Campulung este situat in NE judetului Arges, in depresiunea omonima, la o altitudine de 580-780m, in Muscelele Argesului, la poalele Muntilor Iezer si se desfasoara de-a lungul Raului Targului.

In zona nu exista ape de suprafata, iar nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in sodajele efectuate pentru elaborarea Studiului geotehnic anexat.

Clima este moderat- continentala.

Nu exista riscuri naturale.

Terenul studiat este stabil dpdv geotehnic, iar riscul geotehnic este moderat.

Topografia terenului studiat este conform ,,Ridicarii topografice" anexate, avizate de catre ANCPI- OCPI Arges sub nr. 13111 /2025 care indica o panta descendenta continua pe directia Sud- Nord si o panta ascendenta continua, usoara, pe directia Est- Vest, fara denivelari locale acccentuate.

Zona studiata nu cuprinde elemente naturale deosebite care sa fie folosite drept repere pentru compozitia urbanistica.

Terenul studiat se invecineaza in partea nordica cu teren aflat in fondul forestier national FSN-padure. In cadrul zonei de protectie de 50m fata de limita cadastrala a acestuia, in proiectare si executie se vor respecta prevederile din avizul specific, conform Codului Silvic actualizat, republicat.

2.4. Circulatia

In sensul prezentului PUZ*, drumul public* este calea de comunicatie terestra deschisa circulatiei publice si destinata satisfacerii tuturor cerinţelor de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare, a carei administrare intra in sarcina organelor administraţiei publice competente.

Drumurile publice din zona studiata apartin domeniului public al UAT Campulung administrat de catre SPADPP Campulung SA .

Caile de comunicatie rutiera publice existente in zona studiata sunt: strada Richard (IE 87226), si drumul public local vicinal IE 88951cu intrare- iesire din str. Richard, care asigura accesul la terenul studiat si la cele invecinate acestuia.

2.4.1.- Aspecte critice privind desfăşurarea circulaţiei rutiere în cadrul zonei studiate

Calea publica de acces auto si pietonal in zona studiata prin PUZ este str. Richard (IE 87226). Aceasta este o strada de categoria III ce face legatura intre centrul municipiului Campulung (spre est, din UTR 17- extravilan prin UTR 16- intravilan) si comuna Bughea de Jos (spre vest).

Accesul la terenul studiat, precum si la cele alaturate acestuia, se realizeaza direct din drumul public local (drum vicinal - IE 88951) ce este situat adiacent acestor terenuri pe laturile sud. Drumul are intrare-iesire din str. Richard, imbracaminte pamant si ampriza variabila (min. 5,75m), asa cum arata masuratorile topografice realizate de catre ing.Ioana Sorina Dumitrescu – SC Geotopocad Concept SRL, materializate in plansa ,,Plan Topografic - sc 1: 1000".Lucrarea a fost receptionata de catre OCPI Arges conform Procesului- verbal de receptie nr. 1311/2025 si a fost pusa la dispozitie elaboratorului de catre administratorii SC Romturingia SRL.

Drumul - IE 88951 se ramifica in partea de vest prin doua drumuri de exploatare ce continua pe teritoriul administrativ al UAT Bughea de Jos.

2.4.3.- Capacitati de transport existente

Str. Richard este o strada de categoria III cu ampriza variabila, ce cuprinde un carosabil de 6 m cu 2 benzi de circulatie cu imbracaminte covor asfaltic, trotuare b.a. de o parte si de alta cu dimensiuni variabile (min 1,20m) si spatiu verde aliniament stradal spre sud, cu dimensiune variabila.

Conform Normelor Tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexele 1 si 5 , intensitatea maxima a traficului auto ce poate sa fie preluata este de 160-300 autovehicule/ora, iar intensitate maxima a traficului pietonal ce poate sa fie preluat de catre cele 2 trotuare este de 2 x 800= 1600 pietoni/ora.

2.4.2.- Disfunctionalitati- greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei

Drumul local- IE 88951 asigura in prezent circulatia locala si accesele directe la terenul studiat si la cele adiacente acestuia, ce au categoria de folosinta ,,faneata" si sunt libere de constructii.

Caracteristicile existente ale caii de circulatie (profil transversal neamenajat, imbracaminte- pamant) ar genera dificultati in fluenta circulatiei - asigurarea traficului si a acceselor auto si pietonale la o zona rezidentiala.

Intersectiile cu str. Richard sunt neamenajate corespunzator normelor tehnice in vigoare.

Nu exista incomodări între tipurile de circulaţie sau intre acestea şi alte funcţiuni ale zonei.

2.4.4.- Prioritati- necesitati de modernizare a traseelor existente si de amenajare a intersectiilor cu probleme: sunt necesare urmatoarele masuri pentru asigurarea acceselor (rutier si pietonal) si circulatiei in zona studiata:

- Str. Richard: deoarece exista capacitatea de preluare a traficului suplimentar determinat de realizarea lucrarilor propuse (estimare nr. autovehicule= 24; estimare nr. locuitori= 48), nu sunt necesare modificari ale profilului stradal;

- pentru asigurarea accesului corespunzator la terenul studiat si la cele invecinate acestuia, sunt necesare lucrari de sistematizare/modernizare la drumul public local-IE88951 pentru clasificarea acestuia conform normativelor in vigoare ca strada de categoria IV de deservire locala, cu sens unic, cu intrare- iesire din str. Richard;

- este necesara amenajarea intersectiilor dintre str. Richard- IE87226 si drumul public local IE 88951;

- in ampriza strazii de categ IV se vor amplasa retelele edilitare publice propuse, prin extinderea celor existente din ampriza str. Richard (retea de alimentare cu apa, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala , LEA 0,4kw si iluminat public);

- pentru asigurarea acceselor directe la cele 12 loturi construibile rezultate din parcelare, in interiorul terenului studiat este necesara amenajarea unei strazi care sa deserveasca, conform prevederilor legislative in vigoare, o parcelare pe 2 randuri, descrisa in cap. 3;

- drumurile de exploatare ce deriva din drumul public local IE 8895, situate in UAT Bughea de Jos, nu fac obiectul prezentei documentatii .

2.5. Ocuparea terenurilor- elemente ale cadrului construit

2.5.1.- Principalele caracteristici ale functiunilor terenurilor din zona studiata

Terenurile situate la nord fata de strada Richard (inclusiv terenul studiat IE 87957) sunt libere de constructii si au urmatoarele categorii de folosinta:

- terenurile situate la nord fata de drumul public local de acces- IE 88951 sunt libere de constructii: cele care sunt adiacente proprietatii Romturingia pe laturile est si vest au categoria de folosinta ,,faneata" (domeniu privat al pers. fizice/juridice), iar terenul adiacent pe latura nord are categoria de folosinta,,padure" (domeniu public);
- terenul situat intre strada Richard- IE87226 si drumul local public-IE 88951 este liber de constructii: categoria de folosinta actuala pasune (domeniu public UAT Campulung);

Terenurile situate la sud fata de strada Richard constituie un fond construit de locuinte individuale si anexe gospodaresti aflate in extravilan - cf PUG aprobat- municipiul Campulung.

2.5.2.- Relationari intre functiuni

Nu exista relatii de incompatibilitate intre functiunile existente in zona studiata.

Zona studiata cuprinde terenuri proprietate privata (categoria de folosinta fanete- libere de constructii; categoria de folosinta curti- constructii- terenuri ocupate de locuinte si anexe gospodaresti cu regim mic de inaltime P-P+M) si terenuri domeniul public UAT Campulung (2 cai de circulatie rutiera existente:strada Richard -IE 87226 prin care se face accesul public in zona studiata si drumul local

public- IE 88951 ce se constituie in calea de circulatie rutiera ce asigura accesul, pe latura sud, la terenul proprietate Romturingia si la cele adiacente acestuia; teren categoria de folosinta pasune).

Functiunile zonelor adiacente celei studiate: sud- zona de locuinte cu regim mic de inaltime (in extravilanul existent); est si vest- zona terenuri libere de constructii (padure, fanete); nord- padure.

Destinatiile propuse pentru terenul studiat , prin extinderea intravilanului existent sunt compatibile celor descrise mai-sus: locuire si functiuni complementare (destinatia principala), zona de circulatie auto si pietonala si spatii verzi publice.

2.5.3.- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat si cele adiacente acestuia sunt libere de constructii,.

Terenul studiat se invecineaza pe latura nord cu un teren liber de constructii, inscris in fondul silvic national FSN (teren categoria de folosinta- padure).

In zona sudica , adiacent str. Richard, terenurile construite din zona locuintelor existente in extravilan alterneaza cu cele libere de constructii. Constructiile sunt amplasate izolat sau alipite in cadrul loturilor. Regimul de inaltime existent este mic: P-P+M.

* *Indicatori urbanistici existenti reglementati in zona studiata*:

Zona studiata prin PUZ si cea adiacenta acesteia sunt situate in extravilan, drept pentru care indicatorii urbanistici nu sunt reglementati.

2.5.4.- Aspecte calitative ale fondului construit

Tesutul urban dezvoltat spontan in extravilan, in zona sudica a str. Richard, este rarefiat. Constructiile sunt dispuse izolat in cadrul loturilor si au functiuni de locuinte individuale si anexe gospodaresti. Regimul de inaltime este mic- parter. Constructiile sunt realizate din zidarie sau din lemn. Exista un procent ridicat al constructiilor cu un grad ridicat de uzura din punct de vedere structural si al finisajelor.

In zona studiata nu exista monumente clasificate sau propuse spre clasificare LMI.

Nu exista elemente arhitecturale ale constructiilor existente care sa necesite preluare.

2.5.5.- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine: UTR 16, adiacenta UTR 17 in intravilan, aflata la o distanta de 523,65 ml ,este o unitate teritoriala ce cuprinde zone functionale mixte: locuire +dotari+comert+servicii+ zona verde.

2.5.6.- Asigurarea cu spatii verzi: In prezent, in zona studiata nu exista spatii verzi publice.

2.5.7.- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine: PUG aprobat-municipiul Campulung atesta ca nu exista riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate.

2.5.8.- Principalele disfunctionalitati si prioritati

Disfunctionalitati:

Necesarul de locuire este ridicat, dar zona nu este valorificata din acest punct de vedere.

Exista constructi-locuinte si anexe gospodaresti - in extravilan.

Prioritati:

Proximitatea intravilanului existent, a fondului construit existent din zona sudica (cu functiunea de locuire), posibilitatea amenajarii corespunzatoare a drumului public vicinal ce asigura accesul direct la terenul studiat, gradul existent de echipare a zonei din punct de vedere edilitar (in ampriza str. Richard exista retele edilitare publice: retea de alimentare cu apa potabila, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, retea de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kw si iluminat public), conduc la propunerea de extindere a intravilanului cu o zona rezidentiala cu locuinte individuale si functiuni

complementare cu regim mic de inaltime si dispunere izolata a constructiilor in cadrul lotului, pentru care este necesara amenajarea caii de acces rutier si asigurarea echiparii edilitarii colective prin extinderea retelelor edilitare existente.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1.- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

Certificatul de Urbanism nr. 237/2024 emis de catre Primaria Campulung atesta ca in zona exista retele publice de alimentare cu apa potabila si energie electrica LEA 0,4kw.

Precizam ca masuratorile topografice amintite mai-sus indica pozitia din teren a canalelor existente ale retelei publice de alimentare cu apa potabila, a retelei publice de canalizare pluviala, a ultimului camin aferent retelei publice de canalizare menajera, a stalpilor aferenti retelei de alimentare cu energie electrica LEA 0,4 KW si iluminatului stradal, amplasate in ampriza strazii Richard si pozitia stalpului aferent LEA 220 KW existent.

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Retelele edilitare publice existente au capacitati de acoperire a necesarului suplimentar generat de cele 12 locuinte individuale propuse.

Estimare nr. locuitori ai zonei rezidentiale propuse 12 x 4loc/constr= 48 locuitori.

2.6.2.- Principalele disfunctionalitati si prioritati

Este necesara extinderea retelelor echipare existente pentru asigurarea echiparii edilitare colective a zonei rezidentiale propuse, rezultate prin parcelarea terenului ce a generat elaborarea PUZ in 12 loturi construibile pe care se vor edifica, intr-o prima etapa, 12 locuinte individuale cu regim de inaltime P+M.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural- cadru construit: nu exista incadrare sau vecinatate a amplasamentului cu zona cu valoare peisagistica sau zona naturala protejata.

Expunerea la riscuri naturale sau antropice: Nu exista.Nu exista puncte sau trasee din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare care sa prezinte prezinta riscuri pentru zona. Zona este echipata din punct de vedere edilitar, iar Regulamentul Local de Urbanism-RLU aferent PUZ prevede asigurarea echiparii edilitare colective a ansamblului rezidential propus prin extinderea retelelor edilitare existente.

Potential balnear si turistic: nu exista.

In cadrul obiectivelor propuse se vor desfasura activitati economice nepoluante, astfel incat investitia *nu pune probleme de protectia mediului, cadru national sau reabilitare ecologica*.

2.8. Optiuni ale populatiei

Procedura de instiintare publica:

In urma instiintarii publice privind elaborarea si prevederile PUZ nu s-au inregistrat opinii defavorabile propunerilor PUZ.

Punctul de vedere al Primariei mun. Campulung: Ca urmare a adresei CJA nr. 19667/21.08.2025, inregistrata la Primaria Campulung sub nr. 124/35493/26.08.2025, referitoare la cererea pentru emiterea Avizului de Oportunitate inaintate de catre d-nul Stelian Ion in calitate de administrator si reprezentant al SC Romtuingia SRL, a fost emis punctul de vedere favorabil cu privire la oportunitatea realizarii investitiei raportata la interesul public pentru ,,PUZ pentru introducerea terenului in intravilan cu stabilireacreglementarilor urbanistce pentru parcelare(in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale P+M”, generat de imobilul cu numarul cadastral IE 87957.

Studiul de Oportunitate: Consiliul Judetean Arges a emis Avizul de Oportunitate nr. 27/28.08.2026 conditionat de reglementari ce au fost preluate in prezentul Memoriu de Prezentare, in Regulamentul Local de Urbanism– RLU si in piesele desenate ale Planului de Urbanism Zonal- PUZ.

Punctul de vedere al elaboratorului: Solicitarile beneficiarului, exprimate prin tema de proiectare, sunt solutionate prin prevederile PUZ (piese scrise-Regulament Local de Urbanism si piese desenate) cu eliminarea disfunctionalitatilor constatate prin analiza situatiei existente, cu propuneri de modernizare a tramei stradale existente, crearea de spatii verzi publice – gradina, zona de locuire si functiuni complementare ca functiune principala. Functiunile propuse sunt compatibile cu cele existente in zona studiata, iar investitia este oportuna pentru asigurarea necesarului de locuire cu mobilarea corespunzatoare a zona din punct de vedere urbanistic.

Propunerile PUZ respecta prevederile legislatiei in vigoare, specifice sau complementare domeniului, se integreaza in propunerile PUG- Campulung (atat cel aprobat , cat si cel in curs de elaborare) si vor conduce la dezvoltarea durabila a zonei, raspunzand necesitatilor de locuire si crearea unui nivel ridicat de confort si de stabilitate a acesteia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In urma analizei situatiei existente au fost evidentiate disfnctionalitatile si masurile prioritare de interventie necesare pentru eliminarea acestora.

In baza acestor concluzii, a conditiilor din avizele impuse si ale Studiile de fundamentare, prin Planul Urbanistic Zonal- PUZ se reglementeaza urbanistic conditiile pentru introducerea in intravilan a suprafetei de 10.000,00 mp aferenta terenului studiat IE 87957, in conformitate cu prevederile art. 47 alin.(5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea crearii a trei zone functionale:

- LMB- zona locuinte si functiuni complementare;
- Svb- zona spatiu verde public;
- CCrb- zona cai de comunicatie rutiera.

* Nr. locuitori estimati: 12 locuinte individuale x 4 loc/locuinta= 48 locuitori

* Numar autovehicule estimate: 12 locuinte individuale x 2 auto/locuinta= 24 autovehicule

Zonele funcţionale stabilite prin prezentul PUZ sunt puse în evidenta în plansa ,,Reglementari Urbanistice – Zonificare functionala si echipare edilitara”-U2.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1.- Date din Ridicarea Topografica (intocmita de catre ing Ioana Sorina Dumitrescu prin SC GEOTOPOCAD CONCEPT SRL si avizata OCPI – Arges sub nr. 13111/2025)

- Diferenta de nivel pe directia Est- Vest este de -2,565m (pe latura nordica) si de -3.532m (pe latura sudica);
- Diferenta de nivel pe directia Nord- Sud este de -5.938m (pe latura estica) si de -6,905m (pe latura vestica).

Pct.	COORDONATE STEREO ’70 (pe contur teren)	
63	418679.380	501472.350
4	418699.090	501531.150
3	418551.770	501572.220
80	418530.278	501506.534

3.1.2.- Date din Studiul Geotehnic- faza PUZ, nr. 109/30.09.2024- intocmit de catre geolog Fianu Cristin si verificat sub nr. 190/2024 de catre verificator atestat Bobocioiu Dumitru

Terenul este situat in depresiunea montana a Campulungului, situata la poalele muntilor Iezer si este stabil din punct de vedere geotehnic.

S-au realizat patru foraje geotehnice, a caror pozitie este indicata in planul de amplasament anexat Studiului. Acestea au relevat existenta, la o adancime de 0,25-6,00m, a unui strat de argila nisipoasa brun- galbuie cu rare elemente de pietris, dupa care, in baza, se trece la nisip argilos.

- Adancimea de inghet: -0.9m ; -1.00m;
- Zona seismica de calcul cu a_g= 0.30g, Tc=0.7s, IMR 225 ani;
- Incarcari din vant Vmed/min= 31m/s cu o presiune de referinta mediate pe 10 minute la 10m intr-un interval mediu de recurenta de 50 de ani = 0,4kPa;
- Incarcari din zapada $s_{o,k}$=2.0 KN/mp cu probabilitate de depasire la IMR 50 de ani;
- Conditii de teren: medii;
- Apa subterana: fara epuismente; nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate;
- Vecinatati- fara risc ;
- Risc geotehnic- moderat;
- Recomandari de fundare- adancime de la -1,0 la -1,3m de la CTN; Pconv=220kPa; se recomanda sistemul de fundare talpi armate legate sau fundatii izolate legate prin grinzi; sistematizarea verticala perimetrala constructiilor cu umpluturi din pamant argilos bine compactat si trotuare de protectie.

3.1.3.- Date din Studiul aferent Diagnosticului Arheologic Intruziv- intocmit de catre arheolog atestat Cristinel Plantos (AM-S-452; 2024)

Verificarea terenului s-a realizat prin executarea mecanizata si manuala a unor casete de control ce au acoperit in mod adecvat intrega suprafata studiata, conform Regulamentului sapaturilor arheologice din Romania si standardelor si Procedurilor arheologice.

S-a indepartat stratul vegetal si au fost realizate sapaturi in straturi succesive de adancime, fiecare fiind finalizat cu razuirea suprafetei in scopul punerii in evidenta a eventualelor structuri si vestigii arheologice.

S-au efectuat fotografierea si observatii stratigrafice cu masurarea si notarea straturilor de pamant .

Raportul final indica faptul ca terenul este liber de vestigii arheologice.

3.1.4.- Date din Studiul Pedologic de stabilire a claselor de calitate necesar pentru introducerea in intravilan, intocmit de catre ing. Pedolog Nicoleta Denisa- Manea si ing. pedolog Mihai Vlad Marin, inregistrat sub nr. 927/27.11.2025 – OSPA Arges

Solul a fost incadrat in clasa a III-a de fertilitate- soluri cu fertilitate mijlocie, mediu erodate sau cu grosime redusa a stratului fertil.

3.2. Prevederi ale PUG municipiului Campulung

Prevederi din Planul Urbanistic General- PUG mun, Campulung- existent,aprobat, pentru zona studiata prin prezentul PUZ: zona studiata este situata in UTR 17. Aceasta cuprinde terenuri situate in prezent in extravilan, dar rezervate pentru dezvoltarea localitatii prin extinderea intravilanului intr-o faza viitoare a PUG.

Avand in vedere situarea in extravilan, in prezent nu exista prescriptii de construibilitate.

Prevederi din Planul Urbanistic General- PUG mun Campulung – in curs de elaborare, pentru zona studiata prin prezentul PUZ: se preiau propunerile PUG aprobat, astfel incat zona adiacenta str. Richard,

de la UTR 16 (adiacenta UTR 17 in partea de est) si pana la UAT Bughea de Jos (adiacenta UTR 17 in partea de vest), este inclusa in intravilanul propus, asa cum rezulta din piesele desenate ale PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe langa proximitatea intravilanului existent, zona studiata are un potential de dezvoltare oferit si de conditiile de fundare favorabile, de perspectivele directe asupra masivului muntos si de faptul ca zona este nepoluata .

Prin propunerile PUZ se vor interzice activitatile generatoare de noxe sau zgomot care depasesc limitele parcelei.

Adiacent laturilor nord ale terenului studiat IE87957 si ale celor invecinate acestuia, exista un teren aflat in fondul silvic national- FSN (teren categoria de folosinta padure). Conform prevederilor Codului Silvic in vigoare este necesara instituirea zonei de protectie de 50m fata de terenul cu destinatie forestiera, zona in care in care conditiile de construibilitate vor respecta avizul autoritatii publice competente.

3.4. Modernizarea circulatiei- organizarea circulatiei rutiere

Zona cailor de comunicatie rutiera - CCr din PUZ cuprinde subzonele functionale:

-CCra- subzone cailor de comunicatie existente (constituita din str Richard –Ccra IE87226 drumul local public vicinal CCra- IE87226) si

-CCrb- subzone cailor de comunicatie propuse (constituita din zona circulatie/stationare- lot 13 din zona CCrb, strada privata- lot 14 din zona CCrb).

Prin propunerile PUZ se elimina disfunctionalitatile constatate prin solutionarea asigurarii circulatiei auto si pietonale conform reglementarilor tehnice in vigoare.

Caracteristicile tehnice ale cailor de comunicatie rutiera publice existente descrise si intensitatile actuale ale traficului permit preluarea traficului suplimentar generat de obiectivele propuse prin PUZ (estimare nr. autovehicule= 24; estimare nr. locuitori= 48).

Zona drumului cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

- *Ampriza* este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale caii de circulatie rutiera: parte carosabilă, trotuare, borduri şi alte lucrări de artă si este descrisa mai- jos pentru fiecare cale de circulatie din zona studiata;
- *Zonele de siguranţă* sunt suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a amprizei caii de circulatie rutiera, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea caii ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea acesteia. Zonele de siguranta a drumurilor situate la nivelul terenului (str Richard –Ccra IE87226, zona circulatie/stationare- lot 13 din zona CCrb, strada privata- lot 14 din zona CCrb) sunt de 1,5 m fata de limitele exterioara a amprizei. Zona de siguranta a drumului local vicinal (Ccra- IE 88951), drum in debleu cu inaltimea pana la 5,00m este de 3,00 m fata de marginea de sus a taluzului.
- *Zonele de protecţie* sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă până la marginea zonei caii de circulatie rutiera, fiind necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a acesteia si sunt stabilite de catre administratorul acestora.

In zona drumului se pot autoriza constructii/amenajari, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructive si exploatare:
-Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
-Parcaje si garaje, imprejmuiri;
-Conducte de alimentare cu apa si canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructura ori alte instalatii sau constructii de acest fel;

**Se instituie IDCN- interdictie definitiva de constructii/ amenajari in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera cu exceptiile prevazute de lege.*

** Lucrarile propuse la caile de comunicatie rutiera se vor executa **dupa** receptia si predarea retelelor edilitare ce conditioneaza autorizarea lucrarilor de construire in zona LMb.*

Lucrari propuse,in zona CCr prin prezentul PUZ:

- amenajarea intersectiilor dintre strada Richard (Ccra –IE 87226), cu drumul public local (Ccra IE 88951);
- modernizarea/sistematizarea drumului public local (Ccra –IE 88951), ca strada de categoria IV de deservire locala cu sens unic (cu intrare est- iesire vest din str. Richard) prin intermediul careia se vor asigura accesul auto si cel pietonal in cadrul zonei studiate si a celei adiacente acesteia; in ampriza strazii se vor amplasa retelele edilitare publice necesare echiparii edilitare colective a zonei rezidentiale propus, prin extinderea retelelor existente in ampriza str. Richard;
- asigurarea circulatiei rutiere si a celei pietonale, precum si a accesului si circulatiei in cadrul ansamblului rezidential propus: accesul se va realiza prin intermediul unei zone de circulatie- stationare cu intrare din drumul public local vicinal (Ccra –IE 88951). Aceasta zona va continua in cadrul ansamblului rezidential propus cu o strada privata ce va asigura circulatia si accesele prin servitute de trecere la cele 12 loturi construibile rezultate din parcelarea terenului studiat. Aceasta strada va fi conformata pentru a deservi o parcelare pe 2 randuri si va avea prevazuta o zona de intoarcere PSI in capat, respectand prevederile RGU actualizat, republicat-Anexei nr 4 pct 4.1.1.

Nota Drumurile de exploatare, ce deriva din drumul local **nu** fac obiectul prezentei documentatii

- *Proiectarea, construirea, amenajarile la drumurile deschise circulatiei publice, precum si a cailor de acces la acestea, se face potrivit legislatiei in vigoare de catre cei interesati, in baza acordului preliminar si a autorizatiei de amplasare si/sau acces eliberate de catre administratorul dumului public;.*
- *Lucrarile propuse la caile de comunicatie rutiera se vor executa in baza contractului/ contractelor pe care investitorul/beneficiarul le va incheia cu Consiliul Local Campulung;*
- *Toate costurile aferente lucrarilor de proiectare, autorizare si executie mentionate mai- jos vor fi suportate in intregime de catre Investitor/Beneficiar;*
- *Toate lucrarile propuse se vor realiza dupa eliberarea CU si AC in baza proiectelor tehnice verificate si a avizelor solicitate prin CU;*
- *Lucrarile propuse la caile de comunicatie rutiera se vor executa dupa realizarea lucrarilor aferente retelelor edilitare, prevazute la realiza la pct. 8.2. din RLU;*
- *Autorizarea construirii obiectivelor propuse din zona LMB propusa este conditionata de autorizarea si realizarea anterioara a lucrarilor propuse la caile de circulatie rutiera prevazute la Cap. IV – zona CCr, care vor permite intervetia mijloacelor de stingere a incendiilor.*

3.4.1.ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA EXISTENTE – CCra

Zona CCra este constituita din zona CCra- IE87226 (Strada Richard) si din zona CCra-IE 88951 (strada publica de categoria IV, de deservire locala, cu sens unic);

3.4.1.a- Zona cailor de comunicatie rutiera existente CCra- IE87226 (Strada Richard):

Este calea de circulatie ce asigura accesul rutier si cel pietonal in zona studiata. Este o strada de categoria III, cu ampriza variabila, cu un carosabil de 6m (2 benzi de 3,00m – imbracaminte covor asfaltic), 2 trotuare b.a. de dimensiune variabila – minim 1,20m, cu aliniament spatiu verde in partea de sud.

*Capacitatile de transport existente ale acesteia asigura preluarea traficului auto si pietonal suplimentar, rezultat in urma realizarii lucrarilor propuse prin PUZ (asa cum s-a aratat la pct. 2.4.4.). Ca urmare, strada Richard se mentine ca atare, cu exceptia lucrarilor de amenajare a intersectiilor cu strada publica strada publica de categoria IV - IE 88951 prin raze de racord corespunzatoare traficului auto urban si

cu semnalizari rutiere corespunzatoare (*,,Sens unic" si ,,Oprire interzisa"* la *intrarea in sensul unic* dinspre est (centru Campulung)- din str. Richard, respectiv semnalizarea rutiera *,,Sens unic" ,,,Oprire interzisa" si ,,Accesul interzis"* dinspre str. Richard la *iesirea din sensul unic spre vest* (UAT Bughea de Jos)- in str. Richard).

3.4.1.b. *Zona cailor de comunicatie rutiera existente CCra-IE 88951 (strada publica de categoria IV, de deservire local cu sens unic, rezultata prin amenajarea drumul public local):*

Drumul public local existent (drum vicinal) ce asigura accesul rutier la terenul Romturingia si cele invecinate acestuia este propus spre sistematizare si modernizare conform normativelor in vigoare, *fara modificarea traseului existent si a amprizei acestuia*, cu un profil stradal corespunzator unei strazi publice de categoria IV de deservire locala, *cu sens unic*, cf. Ordinului Drumurilor nr. 43/1997, art.9, alin (d) si ,,Normelor Tehnice privind proiectarea, si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexa 3 pct. (d), astfel: ampriza minima de 5.75m, din care 4,50m carosabil cu sens unic, cu supralargiri in zonele de curbura, imbracaminte covor asfaltic (se asigura preluarea unei intensitati a traficului de 30-160 vehic/ora- cf. Anexa 1); 1 trotuar b.a. de 1,00m (se asigura preluarea unui flux pietonal de 800 pieton/ora cf. vezi Anexa 5), parapet b.a. 0,25m, iluminata corespunzator.

In plansa U2- ,,Reglementari Urbanistice- Zonificare urbanistica si Echipare edilitara"-sc 1: 000, sunt figurate traseul si profilul stradal propus mai-sus, ce vor permite circulatia oricarui autovehicul omologat, inclusiv a mijloacelor de interventie PSI si mijloacelor de colectare a gunoiului menajer (conform specificatiilor tehnice aprobate prin Ordinul 2224/2020 si a Regulamentului Comisiei Europene nr. 2021/535/din 31.03.2021- Anexa XIII, Partea 2, Sectiunea C, pct. 7.3.1. si Sectiunea H- fig.1).

Lucrarile de sistematizare/amenajare descrise mai-sus se vor executa in baza contractului ce se va incheia intre Consiliul Local Campulung si beneficiar/investitor. Lucrarile se vor realiza dupa eliberarea AC in baza proiectului tehnic si a avizelor solicitate prin CU. Costurile aferente vor fi suportate de catre Investitor/Beneficiar.

Dupa receptia lucrarilor, strada publica de categoria IV (CCra- IE 88951 va satisface toate cerinţele de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare si va ramane in administrarea SPADPP Campulung.

3.4.2. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PROPUSE – CCrb

Zona CCrb este constituita din zona CCrb- lot nr.13 (zona de circulatie- stationare la intrarea in zona LMb) si din zona CCrb- lot nr.14 (strada privata de accces si circulatie in zona LMb)

Pentru dimensionarea si conformarea suprafetelor aferente zonei functionale CCrb- zona cai de comunicatie rutiera propuse s-au avut in vedere o impermeabilizare minima a solului, cu asigurarea gabaritelor si razelor de record necesare pentru asigurarea capacitatilor necesare de traffic in zona, a si a tutror vehiculelor omologabile, inclusiv a autospecialelor de interventie PSI si a autospecialelor de colectare deseuri., coroborat cu integrarea eficienta a retelelor edilitare propuse.

3.4.2.a.- *Zona CCrb- lotul nr.13 (zona de circulatie- stationare la intrarea in zona LMb):*

Accesul auto si cel pietonal in zona propusa LMb (ce cuprinde cele 12 loturi construibile) se va realiza din strada publica de categoria IV de deservire locala cu sens unic (CCra- IE 88951) prin intermediul unei zone de circulatie- stationare constituita din lotul nr.13 rezultat din parcelarea terenului studiat, lot aflat inaintea barierei de acces ce se va monta in vederea restrictionarii accesului in zona privata LMb.

Configurarea si dimensiunile zonei de circulatie- stationare (carosabil cu 2 benzi cu raze de racord de min. 10m si 2 trotuare b.a) sunt cele din plansele ,,Reglementari Urbanistice-Zonificare si echipare edilitara- pl U02 si plansa ,, Plan de Situatie- Concept 12 locuinte P+M– Propunere de mobilare urbana- pl U03a, ce fac parte din documentatie.

Lucrarile de sistematizare/amenajare descrise mai-sus se vor realiza dupa eliberarea AC, in baza proiectului tehnic si a avizelor solicitate prin CU si genereaza costuri ce vor fi suportate de catre Investitor/Beneficiar.

*Dupa receptia lucrarilor descrise, zona de circulatie- stationare va satisface toate cerinţele de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare si va ramane in administrarea SPADPP Campulung, iar lotul nr.13 aferent acesteia va intra, prin proceduri legale specifice in domeniul public al UAT Campulung sub administrarea SPADPP Campulung, cu notarea modificarilor in CF aferenta. *S lot 13= S zona circulatie- stationare CCrb =115.38mp .*

3.4.2.b.- Amenajare strada privata de accces si circulatie in zona LMb (CCrb- lot nr.14):

Strada privata se desfasoara in interiorul terenului studiat, ce se va parcela, in continuarea zonei de circulatie- stationare descrisa la pct. 3.4.4.a.. Strada va asigura accesul auto si cel pietonal prin servitute de trecere la fiecare dintre cele 12 loturi construibile din zona LMb.

Strada privata este conformata cu respectarea prevederilor art 25- RGU si Anexei nr 4 pct 4.1.1- RGU pentru o parcelare pe 2 randuri, astfel: 2 benzi de circulatie, 2 trotuare unul pe fiecare parte si o supralargire in capat pentru manevre de intoarcere pentru mijloacele si utilajele de interventie PSI. Strada astfel conformata va putea sa preia un trafic auto cu o intensitate de 160-300 autovehicule/ora cf. ,,Normelor Tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexa 1 si un flux pietonal de 800 pietoni/ora cf. Anexa 5 la Norme).

Se vor executa lucrari in vederea clasificarii ca strada de categoria IV de deservire locala cu dublu sens, cf. Ordinului Drumurilor nr. 43/1997, art.9, alin (d) si ,,Normelor Tehnice privind proiectarea, si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexa 3 pct. (c) .

In plansa U2- ,,Reglementari Urbanistice- Zonificare functionala- Echipare edilitara- pl U2, sunt figurate profilul transversal al strazii publice de categoriaIV de deservire locala (CCra- IE 88951) si configuratia si profilul transversal propus al strazii private descrise mai-sus , ce vor permite circulatia oricarui autovehicul omologat, inclusiv a mijloacelor de interventie PSI si a mijloacelor de colectare a gunoiului menajer (conform specificatiilor tehnice aprobate prin Ordinul 2224/2020 si a Regulamentului Comisiei Europene nr. 2021/535/din 31.03.2021- Anexa XIII, Partea 2, Sectiunea C, pct. 7.3.1. si Sectiunea H- fig.1).

Accesele auto si pietonale pentru fiecare fiecare lot construibil (loturile1…12): vor fi astfel amenajate incat sa nu incomodeze circulatia pe strada privata si sa respecta conditiile de conformare speciale pentru persoane cu dizabilitati.

Semnalizare rutiera:
Strada privata va fi semnalizata la intrare cu indicatorul *,,Accesul interzis"* si cu un panou aditional *,,Drum inchis circulatiei publice".*

Strada privata (CCrb- lot 14) este destinata satisfacerii tuturor cerinţelor de acces si de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare pentru zona LMb si va ramane in proprietatea privata in cota 1/1/ a SC Romturingia SRL, ce o va administra.

Lotul nr. 14 va fi grevat de urmatoarele sarcini ce vor fi inscrise in CF:
sarcinile servitutilor de trecere auto si pietonala in favoarea loturilor construibile nr.1...nr.12 din zona LMb (identificate prin numerele lor cadastrale), sarcina efectuarii obligatiilor prevazute la art. 765 Cod Civil actualizat si sarcinile de servitute de utilitate publica in favoarea operatorilor de distributie concesionari ai retelele edilitare din ampriza sa.

- *Slot 14=1309.95mp= S zona CCrb-strada privata de acces si circulatie in zona LMb;*
- *Lungime= 94.85ml;*
- *Ampriza = 9m (6m carosabil-2 benzi x 3,00m imbracaminte covor asfaltic si 2 trotuare b.a. la nivel – 2 x 1,50m fiecare); Zona intoarcere PSI in capat;*

3.5. Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Zone functionale propuse prin PUZ:

- LMB- zona locuinte si functiuni complementare;
- Svb- zona spatiu verde public;
- CCrb- zona cai de comunicatie rutiera propuse.

Solutia urbanistica se coreleaza cu vecinatatile existente si asigura o dezvoltare echilibrata a intregii zone studiate prin urmatoarele propuneri:

- se asigura compatibilitatea functiunilor propuse cu cele existente, cf. art. 14 din RGU actualizat, republicat ; functiunea principala, dominanta, va fi cea de locuinte si functiuni complementare – zona LMb propusa (ce cuprinde cele 12 loturi construibile cu acces direct din strada privata, cu respectarea art. 30 din RGU actualizat, republicat); functiunile secundare sunt cele de cai de comunicatie rutiera si spatii verzi;

- se asigura circulatia si accesele auto si pietonale corespunzatoare tuturor prevederilor legale in vigoare pentru toate vehiculele omologabile si fluxurilor auto si pietonale necesare, conform punctului 3.2. de mai-sus.

- se asigura echiparea edilitara colectiva prin extinderea retelelor edilitare existente in ampriza str. Richard , cu respectarea art. 13, art. 27, art. 28 si art 30 din RGU actualizat, republicat;

- se asigura o suprafata mai mari de 5% x 10.000,00mp= 500mp cu destinatia de spatiu verde public (zona SVb- zona spatiu verde public propus-gradina), cf. Legii 24/2007 art. 10 alin (3) modificat prin Legea 47/2012,art.1-pct (6);

- terenurile adiacente proprietatii SC Romturingia SRL vor ramane in extravilan, cu pastrarea categoriei de folosinta actuala (faneata) pana la aprobarea actualizarii PUG mun. Campulung prin care este propusa introducerea in intravilan a intregii zone studiate.

BILANT TERITORIAL

Zonificare	Extravilan cf. PUG (mp)	Extravilan cf. PUG (%)	Intravilan cf. PUZ (mp)	Intravilan cf. PUZ (%)
Total teren IE 87957 cf PAD avizat ANCPI	10.000,00	100,00	-	-
SVb spatii verzi publice (Lot15 +lot16)	-	-	506,05 (296.56+209.49)	5,06
CCrb- zona circulatie- stationare (lot13)	-	-	115,38	1,15
CCrb-str. privata (lot 14)	-	-	1.309,95	13,10
LMb- zona loc.si fct. complementare (12 loturi)	-	-	8.068,62	80,69
Total teren IE 87957 cf PUZ	-	-	10.000,00	100,00

**Functiunea, amplasarea si conformarea tuturor constructiilor si amenajarilor vor respecta prevederile de construibilitate specifice stabilite prin RLU aferent PUZ, ale Codului Civil, ale RGU 525-republicat , Legea locuintei, OMS nr 119/2014 modificat prin OMS nr. 562/2023 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, norme PSI, alte prevederi legislative specifice sau complementare domeniului , in vigoare la data emiterii Autorizatiei de Construire;*

Siguranta constructiilor si apararea interesului public: Constructiile propuse spre edificare (zona locuinte si functiuni complementare- vezi pct. 1.2.16) nu au functiuni generatoare de riscuri tehnologice, asa cum au fost acestea definite in Sectiunea 2, art 10, art.11 si art.12 din RGU- actualizat, republicat;

Se asigura compatibilitatea functiunilor cf. prevederilor art.14 din RGU actualizat, intrucat::

- terenul ce a generat elaborarea PUZ, propus pentru introducere in intravilan va cuprinde zona locuinte si functiuni complementare- LMb, zona spatii verzi publice – SVb >5% x S total si zona circulatie rutiera- CCrb (zona circulatie- stationare acces si strada privata de acces);

- functiunile terenurilor din zona studiata prin PUZ: Sud- zona cai de comunicatie rutiera, pasune UAT Campulung si zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime , aflate in extravilan; Est si Vest- terenuri agricole in extravilan (fanete); Nord- padure in extravilan.

Parcelarea si constituirea zonelor functionale propuse (LMb, SVb,CCrb)

Parcelarea terenului studiat IE 87957 se va realiza dupa aprobarea PUZ si RLU aferent, presupune etape cadastrale, notariale si administrative (OCPI Arges), se va realiza conform plansei U2- ,,Reglementari Urbanistice- Zonificare functionala si Echipare edilitara" si va avea ca rezultat un numar total de 16 loturi amplasate in intravilanul mun Campulung, care vor fi intabulate la OCPI Arges in Carti Funciare distincte, aferente numerelor cadastrale proprii.

In vederea constituirii celor trei zone functionale propuse este necesara parcelarea terenului studiat IE 87957 in 16 loturi, astfel:

- 12 loturi construibile aferente zonei LMb (loturile 1...12) ;
- 2 loturi aferente zonei CCrb (lot 13- zona circulatie-stationare si lot 14- strada privata)
- 2 loturi aferente zonei SVb (lotul 15 si lotul 16);

DESCRIEREA LOTURILOR DIN ZONELE FUNCTIONALE PROPUSE

a.- LMb- Zona de locuinte si functiuni complementare propusa:

Un **lot din zona LMb este construibil** daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata mai mare de 500mp;
- frontul la strada (deschiderea) mai mare de 12m;
- adancimea mai mare decat deschiderea.

(Se respecta astfel conditiile din RLU ca un lot sa fie construibil respecta prevederile art. 30 din RGU actualizat, republicat, care impune deschiderea minima a loturilor construibile de 12ml, suprafata minima de 200mp- pt. constructii izolate, iar adancimea mai mare decat deschiderea)

Zona LMb se constituie din loturile construibile nr.1…12 rezultate din parcelare:

- 6 loturi cu deschiderea de 25,15ml; 2 loturi cu deschiderea de 22,35ml; 2 loturi cu deschiderea de 14,65 ml ; 2 loturi cu deschiderea de 12ml.
- Cel mai mic lot construibil rezultat din parcelarea propusa are o geometrie variabila, are deschiderea la strada de 14,65ml (zona lineara), suprafata de 506.73mp, adancimea de 26,99ml> latimea de 22.69ml.
- Cel mai mare lot construibil din parcelarea propusa are o geometrie variabila, are deschiderea la strada de 12ml, suprafata de 853,11ml, adancimea de 32,69ml> latimea de 27.99m

- Suprafetele loturilor construibile din zona LMb (S total LMb= 8068,62mp)

Slot 1= 698.95mp; Slot 2= 748.55mp; Slot 3= 705.11mp; Slot 4= 614.78mp;Slot 5= 506.73mp; Slot 6= 729.23mp; Slot 7= 853.11mp; Slot 8=547.34mp; Slot 9= 629.15mp; Slot 10= 693.90mp; Slot 11= 707.97mp; Slot 12=637.70mp;

*S total LMb= 8068,62mp

- Suprafata totala a zonelor edificabile din cadrul celor 12 loturi construibile= 3.674,04mp

S edif lot 1= 305,07mp; S edif lot 2= 328,36mp; S edif lot 3= 346,87mp;S edif lot 4= 286,11; S edif lot 5= 182,51mp; S edif lot 6= 315,45mp;S edif lot 7= 400,32mp; S edif lot 8= 210,62mp;S edif lot 9= 296,75mp; S edif lot 10= 338,50mp; S edif lot11= 347,57mp; S edif lot12= 265,90mp;

b.- *CCrb -Zona cai de circulatie propuse:* Se constituie din lotul nr. 13 (zona de circulatie-stationare inaintea barierei de restrictionare a accesului in zona LMb) si din lotul nr. 14 (strada privata de acces la lotuile construibile nr.1…nr.12 din zona LMb); S zona CCrb= 1.425,33mp

Slot 13 =Szona circulatie/stationare din zona CCrb = 115,38mp =1.15%xStotal;

Slot 14 = S strada privata din zona CCrb = 1.309,95mp= 13,10%x Stotal;

d.- *SVb- zona spatii verzi publice propusa*: Se constituie din lotul nr. 15 (spatiu verde public-gradina vest) si lotul nr. 16 (spatiu verde public- gradina- est); S zona SVb=506mp

Slot 15- gradina publica vest din zona SVb =296.56mp= 2.96%xStotal

Slot 16- gradina publica est din zona SVb=209.49mp= 2.10%xStotal

CENTRALIZATOR SUPRAFETE AFERENTE ZONELOR FUNCTIONALE

DIN CADRUL TERENULUI STUDIAT

Nr. crt.	Denumire	Suprafata	% din Stotal
1.	Zona spatii verzi publice propuse- SVb- (lot15+lot16) S zona > 5%x S totala= 500mp	506,00	5,06
2.	Zona cai de comunicatie rutiera propuse CCrb- lot13 (zona circulatie si stationare la intrarea in str. privata)	115,38	1,15
3.	Zona cai de comunicatie rutiera propuse CCrb- lot14 (zona strada privata ce deserveste zona LMb)	1.309,95	13,10
4.	Zona locuinte si functiuni complementare propuse LMb (loturi 1…12)	8.068,62	80.69
	Zona edificabila din cadrul celor 12 loturi construibile din zona LMb	3.674,04	
	Zona needificabila din cadrul celor 12 loturi construibile din zona LMb	4.394,58	
	Spatii verzi amenajate in cadrul celor 12 loturi construibile din zona LMb	Min 26mp/loc	30% din Slot
5.	S totala lot ce a generat elaborarea PUZ (IE 87957)	10.000,00	100

a) Zona LMb

Functiune dominanta: locuire;

Utilizari admise:

- locuinte (locuinte individuale, dispuse izolat in cadrul lotului);
- anexe gospodaresti;

- imprejmuiri;
- amenajari specifice si necesare zonei destinata locuirii;
- spatii verzi;
- circulatie rutiera si pietonala;
- echipare edilitara.

Utilizari permise conditionat:

- se admit funcţiuni complementare locuirii (comert en detail; servicii-birou notarial/ avocatura/arhitectura/traducere; coafura, frizerie; mici reparatii si activităţi manufacturiere; after- school; unitati de alimentatie publica- cofetarie, cafetarie, ceainarie, simigerie; activitati de agrement - club seniori, club de arta, club de lectura, sala de dans, biliard, ping-pong; medicale- cabinet medical, farmacie umana sau veterinara) daca acestea se desfasoara in spatii cu suprafaţa mai mica de 250 mp ADC, in constructii dispuse izolat sau in cadrul locuintelor, daca respecta prevederile legale de desfasurare a activitatii si nu produc disconfort populatiei, daca nu genereaza transporturi grele, daca necesarul de parcaje nu depaseste 5 locuri, daca au program pana la orele 22,00 si daca modul de desfasurare a activitatilor si nivelul generat al zgomotului, vibratiilor, prafului respecta prevederile ,,Normelor de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei" aprobate prin OMS 119/2014, republicat;
- unitatile de alimentatie publica sunt permise daca se asigura izolarea in totalitate a aburului si a mirosului si daca nivelul generat al zgomotului, vibratiilor, prafului se incadreaza in limitele maxime admise prin OMS 119/2014 pentru aprobarea ,,Normelor de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei";
- se permite conversia locuinţelor în construcţii cu functiuni complementare locuirii daca se asigura conditiile de mai-sus si cele din avizele precizate in Certificatul de Urbanism;

lucrari de reparatie/ modernizare/ modificare in conditiile Expertizei Tehnice- cerinta rezistenta si stabilitate, acolo unde este cazul;

- se admite alipirea si extinderea constructiilor, conditionat de respectarea conditiilor din Expertiza tehnica- cerintele de rezistenta si stabilitate, a indicatorilor urbanistici maxim admisi, a regimului de inaltime maxim admis si a compatibilitatii functiunilor;
- panouri publicitare amplasate independent pe sol conditionat de avizul conform al organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile amplasate in zonele de protectie ale cailor de circulatie rutiera si daca nu impiedica/incomodeaza accesul/circulaţia rutieră /pietonala /autovehiculele de interventie PSI ;
- panouri publicitare, ecrane şi publicitate luminoasa ce se pot amplasate pe constructii (calcane, faţade, terase) daca se respecta conditiile de siguranta si stabilitate, precum si integritatea volumetriei si elementele decorative ale cladirii; panourile pot sa faca parte integranta din faţadele clădirilor şi sa fie autorizate concomitent cu acestea, în conformitate cu legislatia în vigoare;

Utilizari interzise:

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- orice alte utilizari in afara celor specificate ca ,,utilizari admise" si ,,utilizari permise conditionat" si a celor prevazute in mod direct in RGU 525/1996 acualizat, republicat;

(b) Zona SVb

Functiune dominanta: spatii plantate publice (spatii verzi publice);

Utilizari admise:

- spatii verzi publice (innierbate, plantate cu flori, arbusti si arbori din specii perene locale, amenajate peisagistic- gradina publica);
- circulatie pietonala; echipare edilitara.

Utilizari permise conditionat

- mobilier urban cu design specific amplasamentului, care sa includa materiale si elemente decorative specifice zonei;
- sursa de apa potabila- cismea, realizata prin racordarea la reteaua publica de alimentare cu apa si canalizare menajera, prevazuta cu robinet cu buton jet de apa oblic cu revenire (oprire automata);
- panouri publicitare amplasate independent pe sol conditionat de avizul conform al organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile amplasate in zonele de protectie ale cailor de circulatie rutiera si daca nu impiedica/incomodeaza accesul/circulaţia rutieră /pietonala /autovehiculele de interventie PSI ;

Utilizari interzise:

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- orice alte utilizari in afara celor specificate ca ,,utilizari admise" si ,,utilizari permise conditionat" si a celor prevazute in mod direct in RGU;

(c) Zona CCrb:

Functiune dominanta: circulatie rutiera si pietonala;

Utilizari admise:

- circulatie auto si pietonala;
- semnalizare rutiera;
- orice constructii sau amenajari care se fac in baza PUZ si RLU aferent, cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Utilizari admise conditionat:

- toate constructiile si amenajarile amplasate in zona drumurilor care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privinfd fnctionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei auto si pietonale in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

- Orice constructii sau amenajari adiacente cailor de circulatie, care se fac in baza PUZ, conditionat de avizul conform al organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile amplasate in zonele de protectie, incluisv lucrarile de echipare edilitara;

Utilizari interzise:

- orice constructii / amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si desfasurari a traficului de pe calea de circulatie rutiera sau prezinta riscuri de accidente in zonele de siguranta si protectie;
- orice alte utilizari in afara celor specificate ca ,,utilizari admise" si ,,utilizari permise conditionat" si a celor prevazute in mod direct in RGU 525/1996 acualizat, republicat;

Conditii de amplasare a constructiilor/amenajarilor

Indicatori urbanistici propusi: **POTmax= 30% ; CUTmax=0,70**

(indicatorii propusi respecta limitele maxime stabilite prin Anexa 2 la RGU actualizat, republicat si se subordoneaza limitelor maxime stabilite prin PUG aprobat- mun. Campulung pentru zona de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime);

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Orientarea fata de punctele cardinale- va respecta cumulativ urmatoarele conditii:

1.- Prevederile RGU actualizat, republicat - Anexa nr. 3, pct 3.10;

2.- Asigurarea necesarului minim de insorire si iluminat natural prevazut in OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea ,,Normelor de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei": durata minima de însorire de o ora şi jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit şi de o ora pentru celelalte clădiri, în cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

Amplasarea fata de drumurile publice: cu respectarea art. 18 din RLU;

Amplasarea in cadrul lotului- Zona edificabila: este zona din cadrul lotului construibil in care se pot autoriza constructii si care este delimitata de retragerea constructiilor fata de aliniament si de retragerile fata de limitele posterioara si limitele laterale ale lotului. Limitele, configuratia si suprafata fiecarei zone edificabile din cadrul fiecarui lot din cele 12 construibile cuprinse in zona LMb sunt figurate in plansa U2- ,,Propuneri Urbanistice- Zonificare functonala si Echipare edilitara".

Amplasarea fata de aliniament:

Constructiile propuse se vor amplasa retrase fata de aliniamentul propus (limita dintre domeniul public- zona SVb – zona spatiile verzi publice propuse -lot15 +lot 16 si domeniul privat- zona LMb), cu respectarea conditiilor ca inaltimea constructiilor sa nu depaseasca distanta masurata pe orizonatala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (terenul respectiv este, in prezent, liber de constructii), precum si cel al limitei de proprietate dintre ampriza strazii private de acces cu loturile de pe partea opusa. Se respecta astfel prevederile art. 23, pct (1, si pct (2) din RGU;

Alinierea propusa:

- Retragerea constructiilor propuse fata de aliniament: 5.00m ;

- Retragerea constructiilor de la strada privata de acces: 5.00m ;

Amplasarea in interiorul parcelei: Constructiile se vor amplasa retrase fata de limitele lotului, cu respectarea cumulativa a urmatoarelor conditii:

a) - prevederile Codului Civil;
b) - normele privind accesul mijloacelor de interventie PSI si distantele intre cladiri in functie de gradul de rezistenta la foc; pentru derogare de la acestea din urma se va obtine avizul conform PSI;
c) -distantele impuse de asigurarea necesarului de insorire si iluminat natural pentru constructiile situate pe loturi invecinate, asa cum sunt mentionate in art. 6 de mai-sus si prevazute in art 3 pct (1) din ,,Normele de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei" aprobate prin OMS nr. 119/2015, republicat;
d) - alte norme specifice sau complementare domeniului, in vigoare la data eliberarii CU;

Se recomanda ca anexele gospodaresti sa fie amplasate in partea posterioara a lotului.

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului (nord/sud): minim 3,00m, cu exceptia loturilor 6 si 7 pentru care retragerea de la limita nord (limita adiacenta terenului aflat in FSN- padure) va fi de 5,00m

Retragerile fata de limitele posterioare ale loturilor (est/vest): minim 5,00m ;

Distantele intre constructii situate pe acelasi lot: Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi mai mare sau egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte; distanţa se poate

reduce, în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente care necesită lumină sau in baza Studiului de insorire, dar nu mai puțin de 3,00 metri, cu respectarea concomitenta a normelor PSI sau cu avizul conform PSI;

Distante minime necesare din pdv PSI: Loturile pe care vor fi amplasate constructii cu functiunea exclusiva de locuire individuala si anexe gospodaresti ale acestora: autorizarea este permisa daca se asigura accesul mijloacelor de interventie PSI la cel putin o suprafata vitrata prin cai de interventie de minim 3,50m (Hmax constructii < 15m; lungimi cai de circulatie in incinte < 30m) si se respecta distantele minime dintre cladiri in functie de gradele de rezistenta la foc, sau cu Avizul conform PSI.

Pentru alte constructii: autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa numai in baza avizului conform PSI.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- *Accesele carosabile:* Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile (loturile) construibile din zona LMb este permisa numai daca exista posibilitatea asigurarii acceselor carosabile, conform destinatiei constructiei, din strada privata, prin servitutea de trecere legal instituita prin actul de dobandire a terenului si inscrisa in Cartea Funciara aferenta; pentru fiecare lot din zona LMb se va asigura un acces carosabil din strada privata, cu latimea de minim 4m, conform normativelor in vigoare, cu respectarea prevederilor art. 25 din RLU si normelor PSI;
- *Accesele pietonale:* Accesul si aleile pietonale principale vor avea latimea minima de 1,50m si vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

Pentru zona LMb**-** Autorizarea executarii constructiilor in zona LMb este permisa numai daca este posibila realizarea acceselor pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei, dintr- unul din trotuarele strazii private, prin servitutea de trecere legal instituita prin actul de dobandire a terenului si inscrisa in Cartea Funciara aferenta.

Pentru zona Svb- Accesul pietonal in zona SVb se va realiza direct din trotuarul strazii de categoria IV de deservire locala cu sens unic (Ccra- IE 88951);

Inaltimea constructiilor:

- regim de inaltime propus: minim P- maxim P+M;

- inaltimi maxime propuse ale constructiilor (de la cota +0,00):

  - P: h max streasina/atic= 3,25 m; h max. la coama= 7,00 m;
  - P+M: h max streasina/atic=5,00 m; h max. la coama= 9,00 m;

* (propunerile respecta caracterul si inaltimea medie a constructiilor din zona studiata).

Aspectul exterior al constructiilor: Nu va deprecia aspectul general al zonei si nu va contravine functiunii prin volumetrie si finisaje, respectand prevederile art. 32 din RGU actualizat, republicat;

Parcaje: In fiecare incinta a loturilor construibile 1…12 se vor amenaja locuri de parcare cu asigurarea necesarului cf. prevederilor specifice HCL in vigoare la data emiterii Autorizatiei de Construire, daca aceasta exista, dar nu mai putin de 2 locuri parcare/lot in cazul functiunii de locuire individuala, respectand astfel prevederile art 33 si Anexa nr.5 din RGU 525/1996-actualizat (se respecta astfel prevederile art 33 si Anexa nr.5 din RGU 525/1996-actualizat).

Spatii verzi si plantate: Se vor amenaja spatii verzi publice (zona SVb) in suprafata totala de 506,05mp > 500mp (=5% x 10.000,00mp) cf. Legii nr. 24/2007 art. 10 alin (3) modificat prin Legea nr. 47/2012,art.1-pct (6), astfel: SVb- lot 15= 296.56mp si SVb- lot 16= 209.49mp ;

In cadrul loturilor aferente zonei LMb se vor amenaja spatii verzi private in suprafata minima de 30% din suprafata totala a lotului , dar nu mai putin de 26mp/locuitor (S total spatii verzi private aferente LMb: 30% x 8068,62 mp= 2420,59mp- se respecta astfel prevederile art 34 si Anexa nr.6 din RGU 525/1996-actualizat);

Spatiile verzi vor fi innierbate si cultivate cu flori, copaci si arbusti ornamentali si copaci din specii perene si autohtone si vor fi amenajate peisagistic cu respectarea prevederilor Codului Civil: arborii se vor planta la minim 2m fata de limita proprietatii, iar arbustii la minim 1m fata de limita proprietatii.

Imprejmuiri: se vor respecta prevederile art. 35 din RGU actualizat, ale Codului Civil si ale normelor PSI;

- toate elementele constructive ale imprejmuirilor la aliniament, spre strada privata si ale limitelor posterioare se vor amplasa in interiorul loturilor;

- se vor respecta prevederile Codului Civil privind gardul comun intre loturile rezultate din parcelare;

- imprejmuirile la aliniament si spre strada privata vor fi decorative si transparente, pentru integrarea cladirilor in spatiul comunitar; aspectul exterior nu trebuie sa contravina functiunii, nu va deprecia aspect general prin conformare sau aspect exterior; inaltimea va fi de 1,80m, din care elevatia va avea o inaltime de max 60cm;

- imprejmuirile celorlalte laturi vor raspunde cerintelor de protectie si separare functionala si vor putea sa fie transparente sau opace, cu o inaltime de maxim 2,00m;

- imprejmuirile vor fi astfel conformate incat circulatia pe strada privata sa nu fie stanjenita la intrarea/iesirea din incinte; portile se vor deschide spre incinte (poarta auto-minim 4,00m; poarta pietonala-minim 1,20m).

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se va asigura echipare edilitara colectiva a zonei rezidentiale propuse LMb prin extinderea in ampriza cailor de circulatie rutiera existente IE 88951 si propuse (zona de stationare si strada privata)- descrise la pct. 3.4.- a retelelor edilitare publice existente in ampriza strazii Richard. Se admit în mod provizoriu soluţii locale (bazine vidanjabile), conditionat de respectarea normelor de protecţie sanitară si de mediu si cu obligativitatea de racordare la viitoarele reţele edilitare publice la finalizarea acestora.

Conform Certificatului de Urbanism nr. (R122)237/15.07.2024, in ampriza strazii Richard exista retele edilitare publice de alimentare cu energie electrica LEA 0.4 KW si de alimentare cu apa potabila.

Masuratorile topografice avizate ANCPI-OCPI Arges indica prezenta pe teren si pozitia canalelor existente de vizitare a retelei edilitare publice de canalizare pluviala si a ultimului canal de vizitare aferent retelei edilitare publice de canalizare menajera

- *Extinderile retelelor edilitare publice , adica alimentare cu energie electrica LEA 0,4kw, iluminat public, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala, se vor realiza in intregime de catre Investitor /Beneficiar in baza contractelor ce se vor incheia cu Consiliul Local Campulung/ Distributie Oltenia, dupa caz, dupa eliberarea Autorizatiei de Construire, in baza proiectului tehnic PT intocmit /verificat de catre persoane autorizate* si avizat de catre respectivii operatori de distributie.
- *Toate costurile aferente lucrarilor mentionate vor fi suportate de catre investitor/beneficiar.*
- *Lucrarile de construire pentru realizarea /extinderea retelelor edilitare se vor executa anterior lucrarilor de modernizare/realizare a retelei stradale si conditioneaza autorizarea constructiilor din zona LMb*.

Retelele edilitare publice de alimentare cu energie electrica LEA 0.4 KW, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala existente in ampriza strazii Richard (Ccra IE 87226), a caror capacitate existenta pot sa preia consumatorii propusi- 12 locuinte individuale/48 de locuitori, se vor extinde in ampriza drumului public local existent- strada de acces de categoria IV de deservire locala cu

sens unic (CCra- IE88951), apoi in ampriza zonei de circulatie- stationare (adica lotul 13 din zona CCrb) si in ampriza strazii private (adica lotul 14 din zona CCrb).

- *Amplasare retele edilitare – cu respectarea normativelor tehnice in vigoare (in prezent NP 133-20222 si SR 8591:1997)- detaliere in plansei Reglementari Edilitare- U3*

➢ Retelele edilitare publica de iluminat stradal/alimentare cu energie electrica (LEA 0,4k) se vor amplasa suprateran, la limita dintre caile de comunicatie rutiera si terenurile adiacente .
Conform Legii nr.123/2012 ,,Legea energiei electrice si a gazelor naurale" se impune o putere instalata de minim 10 kw/locuinta. La aceasta putere instalata se aplica un coeficient de simultaneitate de 0,38% cf. aceleiasi legi si se ajunge la o putere absorbita din retea de cca 3.8-4.0kw/ locuinta. Furnizorul energiei electrice va stabili în etapele superioare de proiectare soluţia definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilelor din zona studiata prin avizul de furnizare a energiei electrice.

Iluminatul stradal al strazii de categoria IV cu sens unic (Ccra- IE 88951) si al zonei de circulatie/stationare (lotul nr.13 din zona CCrb) se vor realiza de catre investitor/ beneficiar prin extinderea retelei de iluminat public din ampriza strazii Richard;

Iluminatul stradal al strazii private – lotul nr.14 din zona CCrb se va realiza de catre investitor/beneficiar, adica SC Romturingia SRL- proprietarul strazii private, prin corpuri de iluminat cu alimentare solara , montate pe stalpi metalici amplasati in ampriza strazii private conform profilului stradal propus prin PUZ; lucrarile de intretinere intra in sarcina proprietarului, SC Romturingia SRL.

➢ Retelele edilitare publice de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala se vor amplasa sub carosabilul cailor de circulatie rutiera (4,50m – str. de categ IV cu sens unic; 7m – str. privata).

Necesarul de apa potabila/ canalizare menajera (calcul conform NP 133/2014)
Necesarul de apa potabila/ locuitor=250l/loc/zi

- Coeficient de neuniformitate(Kh): orar: 2,5 (pentru varfuri de consum intr-o ora)
- Coeficient de neuniformitate zilnic (Kz): 1,3 (pentru varfuri de cnsum intre zile)
- Coeficient pierderi: 20%
- Estimare nr locuitori: 12 locuinte x 4 pers/locuinta= 48 locuitori.
- Estimare necesar de apa/complex= 48loc x 250l/zi=12.000l/zi= 12mc/zi
- Estimare varf de consum/ora: 12.000L/ZI/ 24 X 2,5= 1250L/ora/pers
- Estimare varf consum/zi= 12.000l/zi x 1,3= 15.600L/ZI= 15,6 mc/zi

Solutie tehnica de principiu pentru retelele publice de alimentare cu apa potabila propuse, cu stabilirea si detalierea solutiei finale la faza PT:
- Pt str de categoria 4 : conducta PEHD PE100 DN110 PN16 amplasata in tub de protectie PEHD corugat RC DN110 PN16;
- Pt. str. privata: conducta PEHD PE100 DN90 PN16 amplasata in tub de protectie PEHD corugat RC DN110 PN16.

Strada privata este in panta descendenta fata de strada de categoria 4. Ca urmare, se va adopta urmatoarea solutie tehnica de principiu pentru retelele publice de canalizarea menajera si canalizare pluviala propuse, cu stabilirea si detalierea solutiei finale la faza PT:
- pt str de categoria 4 : tip gravitational cu p ~5‰spre est; conducta PEHD DN90 PN16;
- pt str privata :tip gravitational cu p ~5‰ spre nord; conducta PEHD DN200; statie de pompare ape uzate menajere SPAM DN120mm amplasata cf. plansei Reglementari Urbanistice- U3; cu raza de protectie sanitara 10m; conducta de canalizare menajera sub preziune PE100RC DN90 PN 16; camin racord/rupere de panta CRM DN100;
- pt str de categoria 4 : tip gravitational cu p ~5‰ spre est; conducta PEHD coruggat SN8 DN300;

- pt str privata: tip gravitational cu p ~5‰ spre nord; conducta PEHD DN200; statie de pompare ape pluviale cu decantor inclus SPAP DN150mm amplasata cf. plansei Reglementari Urbanistice- U3;; conducta de canalizare pluviala sub preziune PE100RC DN160 PN 16; camin racord/rupere de panta CRP DN100;

- *La finalizarea lucrarilor de executie* a retelelor edilitare publice de alimentare cu energie electrica/de alimentare cu apa potabila,canalizare menaera, canalizare pluviala/ iluminat public, *se va proceda la receptia si predarea acestora* catre administratorul zonal/operatorul de distributie concesionar zonal Distributie Oltenia SA/ SC Edilul CGA SA/Primaria Campulung, *prin protocoale specifice* ce vor respecta prevederile legale in vigoare, cu verificarea conformitatii tehnice a retelelor in proiectare si executie, incheierea unui act juridic explicit de predare a retelelor si a procesului- verbal de predare- primire pentru inregistrarea retelei in patrimoniul gestionat de catre operatorii de distributie zonali.

➢ In scopul asigurarii administrarii retelelor edilitare publice amplasate in ampriza strazii private (adica lotul nr.14 din zona CCrb) , *prin actul juridic de predare se vor institui servituti de utilitate publica in favoarea operatorului de distributie zonal* Distributie Oltenia SA/ SC Edilul CGA SA/ Primaria Campulung asupra terenurilor din cadrul lotului nr. 14 ocupate de elementele constructive ale retelelor edilitare si a terenurilor necesare in caz de interventie tehnica stabilite prin proiectul tehnic in scopul intretinerii/reparatiei/modernizarii acestor retele.

Aceste terenuri nu isi schimba regimul juridic, ci devin parte din infrastructura aferenta administrarii operatorului de administrare/operatorului de distributie concesionar zonal.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa si de canalizare menajera si pluviala din zona studiata sunt proprietate publica si apartin domeniul public al UAT Campulung gestionat prin SC Edilul CGA SA.
(2) Reteaua de iluminat din zona studiata este proprietate publica si apartine domeniului public al UAT Campulung prin Primaria Campulung;
(3) Reteaua de alimentare cu energie electrica din zona studiata este proprietate publica si apartine domeniului public al statului gestionat prin operatorul zonal de distributie concesionar Distributie Energie Oltenia SA.

Zone de Protectie:
(1) zona de protectie a retelei de alimentare cu energie electrica LEA 220KW= 37m stanga- dreapta fata de conductorul extern;
(2) zona de protectie a retelei de alimentare cu energie electrica LEA 0,4 KW=1m stanga- dreapta fata de conductorul extern;
(3) zona de protectie a conductelor retelei de alimentare cu apa potabila = 3.00m orizontal stanga-dreapta fata de generatoarele externe si 0,40m vertical la intersectii;
(4) zona de protectie a conductelor retelelor de canalizare menajera/pluviala =2,00m stanga-dreapta fata de generatoarele externe;
(5) zona de protectie sanitara a statiei de pompare ape uzate menajere= 10m;

** Prin RLU se instituie Interdictie Definitiva de Constructii Noi (IDCN) in Zonele de Protectie enumerate mai-sus, daca legea nu prevede altfel*.

**Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice ce se vor realiza conform celor specificate mai-sus se vor suporta in intregime de catre Investitor/Beneficiar, cu respectarea art.27 din RGU/1996 actualizat, republicat si prevederilor RLU aferent PUZ.*

** Se recomanda implementarea solutiilor de eficienta energetica ce optimizeaza costurile operationale ale cladirilor prin instalarea de echipamente care sa deserveasca proprietatea prin asigurarea de energie electrica sau termica si din mijloace alternative – energie verde (panouri solare, pompe de caldura) si prin realizarea anveloparii termice a cladirilor astfel incat acestea sa se incadreze in prevederile Normativului C 107-2005 si, implicit, ale Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor.*

- alimentarea cu apa potabila– La limita proprietatii dinspre strada privata de acces a fiecarui lot propus, se vor monta camine cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor- apometre (obiectivele propuse nu necesita consum de ape tehnologice);
- canalizarea menajera - din activitatea obiectiveor din zona LMb vor rezulta ape uzate menajere. La limita proprietatii dinspre strada privata de acces a fiecarui lot propuse se vor executa bransamente individuale;
- alimentarea cu energie electrica –La limita dinspre strada privata de acces a fiecarui lot, se propune amplasarea unui bloc de masura si control trifazat.
- alimentarea cu caldura – pentru asigurarea agentului termic necesar incalzirii spatiilor si a apei calde menajere necesare se vor monta centrale termice electrice;
- telecomunicatii – in functie de necesitatile functionale ale beneficiarilor, asigurarea telefoniei si instalatiilor speciale (cablu,internet etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva, prin grija investitorului;
- gospodaria comunala:

Zona LMb- Din activitatea obiectivelor permise in zona Mb vor rezulta deseuri de tip menajer. Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor. Acestea se vor colecta selectiv in pubele tip, amplasate pe o platforma betonata si hidroizolata, amenajata in incinta fiecarui lot construibil. Raza de protectie sanitara = 10m. Evacuarea deseurilor astfel colectate se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va incheia cu firme specializate, agrementate. Constructiile permise in zona LMb nu vor genera alte tipuri de deseuri;

Zona SVb- Deseurile menajere ce se vor colecta in recipiente special conformate, amplasate adiacent mobilierului urban (banci) din *zona SVb* se vor evacua periodic prin grija administratorului spatiilor verzi din cadrul UAT Campulung, prin contract incheiat cu o societate abilitata.

- energie termica*:* deoarece in zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale, necesarul de apa calda menajera si agent termic pentru constructiile ce se vor edifica vor fi asigurate individual prin amplasarea de centrale termice electrice sau/si pompe de caldura. Necesarul de apa calda si caldura se vor calcula la faza DTAC in conformitate cu standardele de referinta specifice, in vigoare la aacea data.

3.7. Protectia mediului

Analiza situatiei existente nu a relevat existenta in zona a unor surse de poluare a mediului sau a unor riscuri naturale. PUG aprobat- mun. Campulung atesta ca zona studiata nu se se suprapune si nu exista conditii de vecinatate cu zone delimitate cf. Legii cu resurse ale subsolului, zone cu resurse de apa si platforme meteorologice sau in zona de protectie a acestora, zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate, zone expuse la riscuri naturale sau tehnologice, zone construite protejate LMI, zona unitati cu destinatie speciala sau zone cu terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica, asa cum au fost acestea definite in art 5- art.9 si art. 16 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525 din 27 iunie 1996, actualizat, republicat*;*

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:

Destinatia principala propusa pentru terenul studiat, locuinte si functiuni complementare, va dezvolta si completa zona studiata prin mobilarea terenului cu functiuni admise compatibile cu cele existente si favorabile prin implicatiile economice si sociale (functiune existenta in zona adiacenta – locuinte individuale, cu regim mic de inaltime P-P+M; functiuni propuse: conform cap. 3.5. de mai-sus).

- *In cadrul obiectivele propuse se vor desfasura activitati economice nepoluante.*

- *Functiunile propuse nu sunt generatoare de riscuri tehnologice asa cum au fost acestea definite in Sectiunea 2, art 10, art.11 si art.12 din RGU- actualizat, republicat.*
- *Investitia nu pune probleme de protectia mediului, cadru national sau reabilitare ecologica*.

Obiectivele propuse vor respecta ,,Normele de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei" aprobate prin OMS 119/2014 , republicat.

Va fi asigurata echiparea edilitara colectiva a zonei prin extinderea retelelor publice existente in ampriza str. Richard (alimentare cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica, iluminat stradal).

Se va asigura bransarea obiectivele din zona LMb la retelele edilitare publice ce se vor realiza prin grija si pe cheltuiala investitorului/beneficiarului.

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale. Energia termica si apa calda menajera necesare se vor asigura prin centrale termice individuale electrice sau prin pompe de caldura. *Este recomandata instalarea surselor individuale alternative, de energie verde (panouri solare/panouri apa calda/pompe de caldura).*

Prevenirea riscurilor

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale:* Conform PUG aprobat – municipiul Campulung, terenul studiat nu se suprapune si nu este adiacent zonelor cu riscuri naturale.

- *Prevenirea producerii riscurilor din activitatea de construire:* Terenul ce a generat elaborarea PUZ se invecineaza la nord cu teren aflat in FSN-padure. Proiectele tehnice, lucrarile de executie a constructiilor propuse pe loturile construibile rezultate din parcelare, precum si exploatarea acestora, vor asigura integritatea fondului silvic si prevederile de construibilitate specifice zonei de protectie de 50m fata de padure (stabilita prin Sectiunea III, art.41, pct. (12) din Codul Silvic actualizat 2024), asa cum sunt acestea comunicate prin avizul autoritatii silvice competente. Constructiile se vor amplasa retrase cu minim 5,00m fata de limita proprietatii cu terenul aflat in FSN.

Lucrarile propuse prin prezentul PUZ se vor executa cu societati agrementate, cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind executia si receptia lucrarilor de construire a Legii calitatii in constructii nr. 10/1995 actualizata, in baza proiectelor tehnice verificate, dupa obtinerea Certificatului de Urbanism, a avizelor solicitate prin acesta, inclusive APM Arges si eliberarea Autorizatiei de Construire. Inscrierea constructiilor in CF va fi posibila doar dupa incheierea procesului -verbal de receptie a lucrarilor executate.

-Prevenirea producerii riscurilor din activitatea obiectivelor propuse: In vederea evitarii scurgerilor si infiltratiilor, se va asigura verificarea si mentenanta periodica a retelelor si instalatiilor aferente alimentarii cu apa potabila si canalizarii .

Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere rezultate din activitatea obiectivelor propuse vor fi evacuate in reteaua edilitara publica de canalizare ape uzate menajere ce se va realiza cf. cap. 3.6.

Se admit în mod provizoriu soluţii locale (bazine vidanjabile), conditionat de respectarea normelor de protecţie sanitară si de mediu si cu obligativitatea de racordare la viitoarele reţele edilitare publice la finalizarea acestora.

Apele pluviale colectate de pe caile de comunicatie rutiera vor fi preluate prin reteaua publica de canalizare pluviala. Apele pluviale conventional curate de pe acoperisuri pot fi preluate prin jgheaburi/ burlane/ trotuare catre spatiile verzi din incinta pentru integrarea in circuitul apei din natura sau pot fi colectate si stocate si folosite la nvoie pentru intretinerea spatiilor verzi din incinte.

Este interzisa spalarea autovehiculelor in incinta.

Colectarea si evacuarea controlata a deseurilor rezultate din activitatea obiectivelor: Din activitatea obiectivelor propuse vor rezulta deseuri menajere. S-au prevazut masuri pentru colectarea si evacuarea controlata a deseurilor menajere rezultate din activitatea obiectivelor, conform cap. 3.6.

Organizarea sistemelor de spatii verzi:

- S-au prevazut spatii verzi publice in suprafata totala de 506,05 mp >5%x Stotal= 500mp. Spatiile verzi publice propuse – gradina vor fi innierbate si cultivate cu flori, copaci si arbusti ornamentali si vor contribui la calitatea aerului si a microclimatului.
- S-au prevazut spatii verzi private in incinta fiecarui lot construibil. Acestea vor fi in suprafata de min 30% x Slot, dar nu mai putin de 26mp/locuitor si vor fi amenajate peisagistic.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate: nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana: In cazul in care obiectivele se vor dezafecta, proprietarii se angajeaza sa aduca terenul la parametrii prin care sa se elimine impactul antropic asupra mediului natural.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si retelelor edilitare majore: s-au prevazut lucrari pentru asigurarea si modernizarea circulatiei- detaliate in cap. 3.5. si lucrari pentru asigurarea echiparii edilitare colective- detaliate in cap. 3.6.

Masuri necesare in timpul lucrarilor de construire

In perioada executiei se vor amplasa toalete ecologice prevăzute cu lavoare.

In incinta se vor amenaja platforme pentru depozitarea temporară a materialelor de construcții utilizate și a deseurilor generate. Zonele de depozitare intermediară/temporară a deșeurilor vor fi amenajate corespunzător, delimitate, împrejmuite și asigurate împotriva pătrunderii neautorizate și dotate cu containere/recipienți/pubele de capacitate corespunzătoare, asigurându-se colectarea selectivă a acestora.

La ieșirea din șantier se va asigura curățarea roților autovehiculelor înainte ca acestea să părăsească incinta, pe câte o platformă provizorie prevăzută cu filtre de reținere a hidrocarburilor și a nămolului.

Materialul rezultat din decopertarea stratului de sol fertil (~18cm cf. studiu Pedologic) va fi protejat si utilizat pentru copertarea ulterioara a unor suprafete din incintele loturilor propuse.

Materialul rezultat din excavare (pământ) nu se va depozita în incinta, ci va fi transportat, pe măsura desfășurării lucrărilor, în locatii desemnate de către Primăria Campulung prin Autorizația de Construire.

3.8. Obiective de utilitate publica- Lista obiectivelor de utilitate publica

Nr. crt.	Denumirea lucrarii	Categoria de interes	Suprafata sau lungimea
1.	Retea de alimentare cu energie electrica LEA 0,4	national	422,50ml
2.	Retea de iluminat stradal	local	102ml
3.	Retea de alimentare cu apa potabila	local	260,80ml
4.	Retea de canalizare menajera	local	389.90ml
5.	Retea de canalizare pluviala	local	377.50ml
6.	Strada de categoria IV de deservire locala, cu sens unic –IE 88951	local	1.756mp
7.	Spatii verzi publice	local	506mp

Circulatia terenurilor din punct de vedere juridic- regimul proprietatii

Terenul studiat este proprietate privata in cota 1/1 a SC Romturigia SRL. Prin parcelarea acestuia vor rezulta 16 loturi, dintre 2 aferente zonei SVb- spatii verzi publice propuse.

CENTRALIZATOR- CIRCULATIA TERENURILOR DIN PDV JURIDIC, DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC

Nr.crt.	**DOMENIUL PUBLIC (mp; %)**	**DOMENIUL PRIVAT (mp;%)**
1.- Sit. existenta	0mp 0%	10.000,00mp 100%
2.- Propuneri	S lot 15 din zona SVb=296,56mp S lot 16 din zona Svb= 209.49 mp Szona SVb= 506mp S lot 13 din zona CCrb= 115,38mp Total: 621,38mp = 6.22% x Steren studiat	S loturi 1…12=Szona LMb=8.068,62mp S lot 14(strada private din zona CCrb= = 1.310,00mp Total:9.378,62mp = 93, 78% x Stotal teren studiat

Circulatia juridica a terenurilor aferente loturilor rezultate prin parcelarea terenului studiat:

- Cele 12 loturi construibile cu destinatia zona locuinte si functiuni complementare propusa (zona LMb- S totala loturi 1...12 =8068.62mp): vor ramane in proprietate privata;
- Lotul nr. 13 destinat zonei de circulatie-stationare propusa- CCrb (Slot 13= 115.38mp): va intra in domeniul public al UAT Campulung prin proceduri conform legislatiei in vigoare;
- Lotul nr.14 destinat zonei de circulatie propusa- strada privata de acces- CCrb (SLot 14= 1309.95mp) : va ramane in administrarea si proprietatea privata in cota 1/1/ a SC Romturigia SRL, grevat de servitutile de trecere in favoarea loturilor 1...12 aferente zonei LMb;
- Lotul nr.15 si lotul nr. 16 destinate zonei de spatiu verde public - SVb (S lot 15 =296.56mp si Slot 16=209.49mp): vor intra in domeniul public al UAT Campulung prin proceduri conform legislatiei in vigoare.

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Obiectivele urmarite prin Planul de Urnanism Zonal- PUZ sunt introducerea terenului studiat IE 87957, in suprafata de 10.000,00mp, aflat in proprietatea SC Romturingia SRL, in intravilanul municipiului Campulung pentru o dezvoltare imobiliara cu stabilirea zonificarii functionale si a prescriptiilor urbanistice specifice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati.

Categorii de probleme studiate prin PUZ:

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor PUG aprobat – municipiul Campulung, a concluziilor Studiilor de fundamentare (Ridicare topografica avizata OCPI Arges si Studiul geotehnic- anexate) si a opiniilor initiatorului (beneficiarului), prezentul PUZ trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- introducerea terenului in intravilan;
- organizarea retelei stradale'
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- realizarea de spatii verzi publice;
- detaliile operatiunii cadastrale de parcelare a terenului ;

- constituirea zonelor functionale propuse;
- organizarea urbanistic-arhitecturala prin stabilirea modului de utilizare a terenurilor prin zonificarea functionala propusa si a prescriptiilor urbanistice specifice;
- reglementarea circulatiei terenurilor din pdv juridic cu stabilirea obiectivelor de utilitate publica;
- prevederea masurilor necesare de protectie a mediului;
- etapele realizarii investitiilor si partile responsabile de implementare, inclusiv operatiunile urbanistice, cadastrale si juridice necesare pentru punerea in aplicare a prevederlor PUZ si modul de functionare a ansamblului residential propus, raportat la prevederile Legii locuintei nr. 114/1996, republicata si ale Legii nr. 196/208 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor, actualizata

Prin Planul de Urbanism local- PUZ si RLU aferent se propun:

- introducerea terenului studiat IE 87957, in suprafata de 10.000,00mp, aflat in proprietatea privata a SC Romturingia SRL, in intravilanul mun. Campulung;
- parcelarea terenului IE 97957 in 16 loturi, dintre care 2 loturi destinate zonei de circulatie rutiera propusa- CCrb , 2 loturi destinate zonei de spatii verzi publice propusa- SVb si 12 loturi construibile, proprietate privata a persoanelor fizice/juridice, pe care se vor edifica constructii cu destinatia de locuinte si functiuni complementare -zona LMb;
- stabilirea zonelor functionale propuse si a prescriptiilor de construibilitate specifice;
- reguli si masuri pentru asigurarea echiparii edilitare colective a ansamblului rezidential propus (zona LMb) prin extinderea retelelor existente in ampriza strazii Richard (Ccra-IE 87226), in ampriza strazii de categoria IV (Ccra- IE 88951) si in ampriza strazii private de acces (Ccrb- lot 14);
- reguli si masuri pentru asigurarea accesului auto si cel pietonal la terenul studiat IE 87957 prin sistematizarea/ modernizarea drumului public local IE 87226 (domeniu public al UAT Campulung) pentru clasificarea ca strada publica de categoria IV cu sens unic, cu intrare dinspre est (Centru Campulung) si iesire vest (spre com. Bughea de Jos) in str. Richard-IE 87226 si amenajarea intersectiilor acesteia cu str. Richard ;
- reguli si masuri pentru amenajarea zonei de circulatie rutiera propusa- CCrb: zona de circulatie-stationare la intrarea in zona rezidentiala privata (CCrb- lotul 13 ce va intra in domeniul public al UAT Campulung) si a strazii private de acces la loturile construibile (CCrb-lotul 14 ce va ramane in proprietatea SC Romturingia SRL si care este grevat de sarcinile servitutilor de trecere auto si pietonala in favoarea loturilor nr.1...nr.12 (identificate prin numerele lor cadastrale), sarcinile de servitute de utilitate publica in favoarea operatorilor de distributie zonali ai retelelor edilitare din ampriza sa si sarcina efectuarii obligatiilor prevazute la art. 765 Cod Civil actualizat;
- stabilirea circulatiei terenurilor dpdv juridic si a obiectivelor de utilitate publica.

Este asigurata compatibilitatea functiunilor existente/propuse in zona:

In zona studiata exista terenuri in extravilan ocupate cu locuinte si anexe gospodaresti cu regim mic de inaltime, terenuri libere de constructii (fanete, padure, pasune) si cai de circulatie rutiera.

Pe lotul studiat, prin prevederile PUZ, sunt admise functiuni de locuire si complementare acesteia si cai de circulatie rutiera, astfel incat este asigurata compatibilitatea functiunilor.

Coordonarea PUZ cu alte documentatii de urbanism:

Terenul studiat este situat in UTR 17 ce cuprinde teritoriul dintre limita intravilanului existent cf. PUG aprobat si limita dintre UAT Campulung cu UAT Bughea .

In vederea dezvoltarii ulterioare a localitatii, PUG mun. Campulung- aprobat prevede ca, intr-o etapa urmatoare, intreaga UTR 17- si implicit terenul studiat, sa fie introdusa in intravilan .

PUG mun.Campulung, in curs de elaborare, preia aceasta prevedere si teritoriul din UTR 17 adiacent str. Richard ,delimitat de UTR 16 la est si UAT Bughea de Jos la vest, care cuprinde zona studiata prin PUZ, este cuprins in intravilanul propus.

Propunerile PUZ se subordoneaza deci prevederilor PUG aprobat preluate prin actualizarea PUG (in curs de aprobare).

Conditiile din avizele impuse prin Certificatul de Urbanism si Avizul de Oportunitate aferente lucrarii au fost introduse in documentie.

Etape de interventie dupa aprobarea PUZ prin proceduri conform legii:

1. marcarea teritoriului intravilanului propus ce cuprinde terenul studiat IE 87957;
2. parcelarea terenului IE 87957 si granituirea loturilor rezultate;
3. realizarea retelelor edilitare aferente echiparii edilitare colective;
4. modernizarea circulatiei in zona cailor de comunicatie rutiera existente – zona Ccra;
5. realizarea obiectivelor din zona cailor de comunicatie rutiera propuse- zona CCrb;
6. realizarea spatiilor verzi publice din zona SVb propusa;
7. realizarea obiectivelor din zona LMb propusa.

Prioritati de interventie: Operatiunile care urmaresc interesul public (extinderea retelelor edilitare, modernizarea/realizarea cailor de comunicatie rutiera, realizarea spatiilor verzi publice) vor preceda investitiile private individuale.
Implicatiile economice si sociale ale investitiei propuse prin prezentul PUZ la nivelul municipiului Campulung-Muscel, judetul Arges, sunt favorabile:

- propunerile PUZ se integreaza in propunerile PUG Campulung- aprobat si actualizare PUG-Campulung in curs de aprobare ce stabilesc directiile de dezvoltare durabila a localitatii;
- se asigura echiparea edilitara colectiva si se elimina disfunctionalitatile constatate in organizarea circulatiei prin modernizarea tramei stradale existente;
- spatiile verzi publice si private propuse vor contribui la imbunatatirea calitatii aerului si a microclimatului;
- functiunea principala propusa – locuire si functiuni complementare– este compatibila cu functiunile existente in zona studiata si este oportuna pentru asigurarea necesarului de locuire cu asigurarea unui nivel ridicat de confort si de stabilitate a zonei;
- realizarea constructiilor si amenajarilor conform prescriptiilor de construibilitate propuse prin PUZ va mobila corespunzator zona din punct de vedere urbanistic;
- activitatea de construire a obiectivelor propuse va aduce contributii la buget si la crearea de noi locuri de munca;
- odata cu finalizarea obiectivelor propuse, taxele colectate la bugetul local vor creste.

,,Planul de actiune privind implementarea investitiilor propuse prin PUZ- etape si parti resposabile de implementare" este prezentat in volumul nr. 3 din documentatia PUZ.

,,Modul de functionare a ansamblului rezidential realizat raportat la prevederile Legii Locuintei nr. 114/1995 si ale Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor (modificate, actualizate)" este prezentat in volumul nr. 4 din documentatia PUZ.

Concluzie:

Corelarea datelor din analiza critica a situatiei existente cu cele din studiile de fundamentare si cu optiunile populatiei a generat o conceptie unitara a prescriptiilor de construibilitate specifice stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism- RLU aferent PUZ, cu implicatii favorabile in dezvoltarea urbanistica, sociala si economica a zonei studiate.

Intocmit,

Arh.Urb. AMALIA GUGUI

Plan **U**rbanistic **Z**onal - **PUZ**

pentru introducerea terenului in intravilan si stabilirea prescriptiilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati**"**

PLAN URBANISTIC ZONAL-PUZ
(IE 87957- UAT CAMPULUNG- JUDEŢUL ARGES)

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- RLU

PROIECTANT GENERAL: **SC ARHIAMA CONCEPT SRL- PITESTI**

BENEFICIAR: **SC ROMTURINGIA SRL- CAMPULUNG**

Plan **U**rbanistic **Z**onal - **PUZ**

pentru introducerea terenului in intravilan cu stabilirea prescriptiilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale,,P+M”

Volumul 1

MEMORIU DE PREZENTARE

Intocmit in conformitate cu prevederile pct. 3.2. din ,,Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” indicativ GM-010-2000

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei PUZ
1.2. Obiectul lucrarii
1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG Campulung

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functionala- reglementari , bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de uilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii*: Plan Urbanistic Zonal – **,,**PUZ pentru introducerea terenului in intravilan cu stabilirea prescriptiilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale ,,P+M" ;

- *Beneficiar:* S.C. Romturingia S.R.L.- CUI 6277265, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Arges sub nr. J3/1466/1994, cu sediul in jud. Arges, mun. Campulung, str. Calea Brasovului, nr. 30, reprezentata prin asociati si administratori Stelian Ion, CNP domiciliul in mun. Campulung, si Vasilica Ion, CNP cu acelasi domiciliu;

- *Proprietarul terenului ce a generat elaborarea PUZ*: S.C. Romturingia S.R.L.(beneficiar) in baza Contractului de vanzare- cumparare autentificat sub nr. 210/02.03.2023 la BIN Tuluca Filofteia;

- *Amplasamentul terenului ce a generat elaborarea PUZ*: jud. Arges, mun. Campulung, pct ,,Pleasa", tarla 24, parcela 615, nr. CF/nr. Cad 979957- IE 87957, conform docmentatiei cadastrale avizate OCPI-BCPI- Arges sub nr. 49963/18.12.2023;

- *Suprafata terenului studiat, ce a generat elaborarea PUZ*: 10.000 mp;

- *Suprafata teritoriului studiat prin PUZ- zona studiata*: 59.899,95mp;

-*,,Certificat de Urbanism" emis de catre Primaria Campulung sub nr. (R122)237 din 15.07.2024 a carui valabilitatea fost prelungita pana la 15.07.2027*: favorabil lucrarii, conditionat de studii si avize;

- *Proiectant general (Elaborator):* Arh. urb. Amalia Gugui prin SC Arhiama Concept SRL, CUI 35792710 cu sediul in Pitesti, str.Negru-Voda, nr. 30B, Parter, Biroul nr.1;

- *Proiect nr. 100/2024;*

- *Colaboratori- elaboratori ai Studiilor de fundamentare :* ing.topometrist Ioana Soprina Dumitrescu prin SC Geotopocad Concept SRL; geolog Fianu Cristin si verificator atestat Bobocioiu Dumitru; arheolog atestat Cristinel Plantos (AM-S-452; 2024); ing. pedolog Nicoleta Denisa- Manea si ing. pedolog Mihai Vlad Marin.

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal- PUZ

1.2.1.- Solicitari ale temei- program

Documentatia a fost intocmita in baza ,,Temei de proiectare" inaintate Elaboratorului de catre Beneficiar. Aceasta are drept obiect elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal- PUZ pentru introducerea terenului in intravilan si stabilirea prescriptiilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati".

1.2.2.- Necesitatea elaborarii Planului de Urbanism Zonal- PUZ

,,Certificatul de Urbanism" nr. (R122)237 din 15/07/2024, eliberat de catre Primaria mun. Campulung in baza PUG mun. Campulung aprobat prin HCL 153/2003, HCL 145/2015 si HCL 103/2018 a fost favorabil lucrarii, conditionat de parcurgerea etapelor legale si de emiterea avizelor favorabile specificate.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal- PUZ stabileste si reglementeaza in mod specific prevederile care asigura dezvoltarea urbanistica integrata a teritoriului ce constituie domeniul de aplicare al documentatiei, caracterizat printr-o dinamica urbana determinata de cresterea necesarului de locuinte, conform temei-program in corelare cu Planul Urbanistic General- PUG aprobat al localitatii.

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism- RLU afferent PUZ este necesara pentru stabilirea si detalierea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor in cadrul acestora.

Impreuna cu partea desenata, RLU reprezinta baza aplicarii prevederilor PUZ care, odata aprobat, se constituie in act de autoritate, opozabil in justitie, al organelor administratiei publice locale in autorizarea directa a executarii constructiilor si amenajarilor in cadrul teritoriului in care se aplica reglementarile PUZ, asa cum este acesta specificat in art.2.

1.2.3.- Terenul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ (domeniul de aplicare)

Teritoriul studiat prin Planul de Urbanism Zonal- PUZ, denumit in continuare ,,zona studiata" , este compus din terenul cu nr. cadastral IE 87957 care a generat elaborarea PUZ, in suprafata de 10.000,00mp, situat in extravilanul municipiului Campulung si denumit in continuare ,,terenul studiat", la care se adauga suprafetele terenurilor adiacente invecinate.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal- PUZ stabileste si reglementeaza in mod specific prin RLU aferent prevederile care asigura dezvoltarea urbanistica a terenului studiat ce constituie domeniul de aplicare al documentatiei conform temei-program, in corelare cu Planul Urbanistic General- PUG mun. Campulung.

Terenul studiat si zona studiata sunt figurate in toate piesele desenate ale PUZ.

1.3. Surse documentare

1.3.1.- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic General- PUG municipiul Campulung si RLU- Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobat prin HCL nr. 153/2003, HCL nr.145/2015 si HCL nr.103/2018.

1.3.2.- Lista studiilor de fundamentare si proiectelor elaborate concomitent Planului Urbanistic Zonal

a.- Ridicare Topografica- faza PUZ, intocmita de catre ing. Ioana Sorina Dumitrescu si avizata de catre OCPI Arges sub nr. 1311/2025 ;

b.- Studiu Geotehnic- faza PUZ,nr. 109/30.09.2024, intocmit de catre geolog Fianu Cristin.

c.- Studiul aferent Diagnosticului Arheologic Intruziv- intocmit de catre arheolog atestat Cristinel Plantos (AM-S-452; 2024);

d.- Studiul Pedologic de stabilire a claselor de calitate necesar pentru introducerea in intravilan, intocmit de catre in. Pedolog Nicoleta Denisa- Manea si ing. pedolog Mihai Vlad Marin, inregistrat sub nr. 927/27.11.2025 – OSPA Arges

1.3.4.- Baza elaborarii si cadrul legal

1.3.4.a. Baza elaborarii :

- Tema- program de proiectare inaintata Elaboratorului de catre Investitor (Benefiaciar);
- ,,Certificat de Urbanism" emis de catre Primaria Campulung sub nr. (R122)237 din 15/07/2024 favorabil lucrarii, conditionat de elaborarea Planului Urbanistic Zonal- PUZ;

- Punctul de vedere favorabil al Primariei municipiului Campulung, inregistrat sub nr. 124/35493/26.08.2025;
- Avizul de Oportunitate conditionat emis de catre Consiliul Judetean Arges sub nr. 27/28.08.2025

1.3.5.b- *Avize*

- Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale impuse prin ,,Avizul de Oportunitate" nr. 27/28.05.2024- Consiliul Judetean Arges:
  - alimentare cu apa si canalizare;
  - alimentare cu energie electrica- nr.16904/03.10.2025;
  - administrator drum local (strada Richard)-SPADPP-nR.1590/12.09.2025;
  - ANIF- nr. 2643/10.10.2025;
  - OSPA- nr.927/27.11.2025;
  - MADR/DAJ Arges- nr. 339/06.07.2026;
  - MAI/MAPN/SRI- nr. 146857/29.10.2026;nr. N637968/13.10.2025
  - PSI-NR. 12222051/19.07.2025
  - Studiu Intruziv Descarcare Arheologica/DC Arges- nr. 126/2025
  - Garda Forestiera Ploiesti- nr. 12218/02.10.2025;
  - Agentia Nationala pentru Mediu si Arii Protejate- Arges- nr. 57/14.11.2025;
  - Ridicare Topografica avizata OCPI Arges pentru faza PUZ-nr. 14120/27.05.2025;
  - Studiu geotehnic pentru faza PUZ- nr. 109/30.09.2024;
  - Aviz Arhitect-Sef CJ Arges nr.30/15.10.2026
  - Dovada RUR.
- Acorduri/avize impuse prin ,,Certificat de Urbanism" nr. (R122)237 din 15/07/2024- Primaria Campulung
  - Alimentare cu apa Edilul CGA-nr. 4709/09.12.2025;
  - Alimentare cu energie electrica CEZ Distributie Energie Electrica- 16904/03.10.2025;
  - Securitatea la incendiu ISU Arges- nr. 12222051/19.07.2025;
  - Protectia Mediului APM Arges- nr. 57/14.11.2025;
  - Comisia de Circulatie din cadrul Primariei Campulung- nr. 9/23.09.2025;
  - IPJ Arges- nr. 207/01.10.2025;
  - Aviz administratia de drumuri SDPADPP Campulung- 1590/12.09.2025;
  - Sanatatea populatiei DSP Arges- 22559/18.09.2025;
  - Aviz de oportunitate- Primaria Campulung- nr.124/35493/26.08.2025;
  - Dovada achitare taxa RUR;
  - Extras de Carte Funciara de Informare actualizat;
  - Extras de Plan Cadastral actualizat.

1.3.4.c.- Cadrul legal al elaborarii

Cadrul legal specific domeniului
(acte legislative cu modificarile/ complerile/ actualizarile/ republicarile ulterioare)

- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 176/N/16.08.2000 de aprobare a ,,Ghid privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a populatiei cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;
- Legea 350/2001

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;

Cadrul legal complementar domeniului
(cu modificarile/ completarile/actualizarile/republicarile ulterioare)

- Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr 114/1996;
- Codul Civil
- Codul Silvic ;
- Legea Apelor nr. 107/1996;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei";
- OUG nr. 114/2007 privind protectia mediului, aprobata prin Legea 70/2013;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Ordinul Ministrului apelor si protectiei mediului nr.863/2002 privind aprobarea Ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei Europene a Peisajului, Florenta 20.10.2000;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local ;
- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodarirea localitatilor urbane si rurale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- OG 43/ 2000 privind privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane ;
- Hotarârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordin MLDPA nr 49/2008 privind aprobarea ,,Normelor tehnice de proiectare a strazilor in localitatile urbane"

1.3.6.- Date statistice

In anul 2021 populatia municipiului Campulung era de 27.574 locuitori.

Cererea de locuinte a crescut In ultimii ani.

1.3.7.- Proiecte de investitii realizate/ in curs de derulare pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Investitii realizate: Zona a fost echipata dpdv edilitar (in ampriza strazii Richard exista retea de alimentare cu apa potabila, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, retea alimentare cu energie electrica LEA 0,4kw, iluminat stradal).

Calea de acces in zona studiata- strada Richard- a fost modernizata (carosabil cu 2 benzi si imbracaminte asfaltica, trotuare b.a dimeniune variabila- minim 1,20m, preluare ape pluviale prin reteaua de canalizare si iluminare stradala).

Proiecte de dezvoltare in curs de derulare: PUG in curs de elAborare reflecta politica de dezvoltare a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

2.1. Evolutia zonei

2.1.1.- Date privind evolutia zonei

*Conform PUG mun, Campulung aprobat, z*ona studiata prin prezentul PUZ este situata in UTR 17. Aceasta cuprinde terenuri situate in extravilan, dar rezervate pentru dezvoltarea localitatii prin extinderea intravilanului intr-o faza viitoare a PUG.

UTR 17 este adiacenta in partea de est cu UTR 16, unitate ce cuprinde zona mixta pentru locuinte si functiuni complementare+ zona institutii+ zona spatii verzi.

Calea rutiera de acces in zona este str. Richard ce face legatura intre centrul mun. Campulung (spre est , trecand prin UTR 16) si UAT comuna Bughea de Jos (spre vest) .

Planul Urbanistic General- PUG mun Campulung – in curs de aprobare, preia propunerile PUG aprobat si prevede extinderea intravilanului in zona adiacenta str. Richard aferenta UTR 17, pana la limita cu UAT Bughea de Jos.

2.1.2.- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Accesul in zona studiata se realizeaza prin intermediul str. Richard (IE 87226), ce face legatura intre centrul mun. Campulung si UAT Bughea de Jos.

De-a lungul acestei strazi, in zona studiata, exista terenuri terenuri libere de constructii care alterneaza cu terenuri pe care au fost edificate in extravilan locuinte si anexe gospodaresti, echipate din punct de vedere edilitar, relevand astfel tendinta de dezvoltare naurala a orasului .

Accesul la terenul studiat, precum si la cele adiacente acestuia, se realizeaza din drumul public local (IE 88951) cu intrare- iesire din str. Richard.

Zona ofera un cadru natural nepoluat si cu perspectiva directa catre masivul muntos.

. 2.1.3.- Potential de dezvoltare

Terenul studiat este amplasat in zona propusa pentru dezvoltarea localitatii prin extinderea intravilanului existent conform acualizare PUG mun. Campulung, in curs de apobare, ce reglementeaza aceasta directie de dezvoltare a localitatii stabilita prin PUG mun. Campulung- aprobat.

Necesarul de locuire este ridicat.

Str. Richard, ce asigura accesul in zona studiata, este o strada de categoria III, iar caracteristicile sale tehnice permit cresterea intensitatii traficului auto si a celui pietonal.

Drumul public local ce asigura accesul direct la terenul studiat poate sa fie sistematizat/ modernizat pentru a permite circulatia si accesul corespunzatoare in zona rezidentiala propusa.

Asigurarii echiparii edilitare colective a zonei rezidentiale propuse se poate realiza prin extinderea retelele edilitare existente in ampriza str. Richard, deoarece capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori .

Functiunile existente in zona sunt compatibile cu cele propuse.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Certificatul de Urbanism emis de catre Primaria mun. Campulung sub nr. (R122)237 din 15/07/2024, in baza PUG mun. Campulung aprobat prin HCL 153/2003,HCL 145/2015 si HCL 103/2018 *certifica urmatoarele*:

- Terenul este situat in extravilanul municipiul Campulung;
- Terenul este proprietate privata in cota 1/1 a SC Romturingia SRL conform ,,Contractului de Vanzare- Cumparare" autentificat sub nr. 210/02.03.2023 la BIN 3321/2916/2013 -Tuluca Filofteia;
- Terenul nu este grevat de sarcini si servituti;
- Destinatia actuala: teren extravilan, liber de constructii;
- Categoria de folosinta: faneata (nu se supune prevederilor reglementarilor Ordonantei nr. 34/2013);
- Acces suto si pietonal prin intermediul strazii Richard.

2.2.2.- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, acccesibilitatii, vecinatati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general , etc

Pozitia terenului:

In partea de NV a UAT Campulung, in zona adiacenta cu UAT Bughea de Jos, conform documentatiei cadastrale PAD intocmita in coordonate STEREO '70 si avizata OCPI-BCPI- Arges sub nr. 49963/18.12.2023: terenul studiat este situat in UAT municipiul Campulung, judetul Arges, pct ,,Pleasa", tarla 24, parcela 615, numar cadastral IE 87957;

Conform Planului Urbanistic General aprobat- PUG mun. Campulung, terenul studiat este situat la o distanta de 523,65 ml fata de intravilanul existent, in cadrul zonei studiate ce este amplasata in extravilan, in UTR 17, ce cuprinde terenuri propuse pentru extinderea intravilanului intr-o faza viitoare a PUG. Aceasta propunere a fost preluata prin actualizarea PUG, in curs de apobare.

Accesibilitate: accesul auto si cel pietonal se realizeaza prin intermediul strazii Richard.

Vecinatati si suprafete :

A.- *Teren studiat – S= 10.000,00mp*:

- Nord: extravilan teren fond forestier proprietate publica a statului din u.a.31,U.P.I C-lung;
- Sud: drum local public- IE 88951 (cale de acces auto si pietonala);
- Est: IE 85584- extravilan UAT Campulung- fanete, liber de c-tii;
- Vest: IE 87960- extravilan UAT Campulung- fanete, liber de –tii.

B.- *Zona studiata- S=56.898,95mp* :

- Nord: extravilan UTR Bughea de Jos - teren fond forestier proprietate publica a statului din u.a.31, U.P.I Campulung (padure);
- Sud: extravilan mun. Campulung - limita nordica a terenurilor necadastrate situate pe partea opusa fata de strada Richard, identificata cu nr. cadastral IE 87226;

- Est: extravilan mun. Campulung - teren proprietate privata identificat cu nr. cadastral IE 85584- fanete si teren necadastrat domeniul public UAT Campulung- pasune)
- Vest: extravilan mun. Campulung -terenul proprietate privata identificat cu nr. cadastral IE 87958- fanete si UAT Bughea de Jos -teren proprietate privata, necadastrat-livada;

Conditii de vecinatate conform PUG aprobat- mun. Campulung:

Nu exista conditii de incadrare sau de vecinatate ale amplasamentului studiat cu:
- unitati cu destinatie speciala sau zone de protectie ale acestora;
- zone delimitate conform legii care contin resurse identificate ale subsolului sau zone de protectie ale acestora;
- zone delimitate cu resurse de apa si platforme meteorologice sau zone de protectie ale acestora;
- cu zone cu valoare peisagistica, cu zone naturale protejate;
- cu zone construite protejate clasificate LMI sau zone de protectie ale acestora;
- zone expuse la riscuri naturale;
- zone expuse la riscuri tehnologice;
- zone cu terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica.

Exista conditii de vecinatate pe latura nordica a amplamentului studiat cu teren inscris in fondul silvic national FSN (teren categoria de folosinta- padure).

Cooperare in domeniul utilitar, institutii de interes general etc

Certificatul de Urbanism nr. (R122)237 din 15/07/*2024* certifica urmatoarele:

- terenul nu este subtraversat de conducte de apa, canal sau gaze si nici traversat de linii electrice aeriene. .
- zona este echipata dpdv edilitar: retea de alimentare cu apa potabila, retea alimentare cu energie lectrica LEA 0,4kw si retea iluminat public.

**Nota:* Ridicarea Topografica intocmita de catre ing. topometrist Ioana Sorina Dumitrescu prin SC Geotopocad Concept SRL si avizata OCPI – Arges sub nr. 13111/2015 indica pozitia din teren a canalelor existente ale retelelor de canalizare menajera , canalizare pluviala, a stalpilor LEA 0,4 KW si iluminat stradal amplasate in ampriza strazii Richard si pozitia stalpului LEA 220 KW existent in zona studiata.

Conform Planului Urbanistic General- PUG mun, Campulung- aprobat, zona studiata prin prezentul PUZ este situata in UTR 17 ce cuprinde terenuri din extravilan si care este adiacenta in partea de est cu UTR 16, unitate ce cuprinde terenuri din intravilan cu urmatoarele destinatii: zona mixta pentru locuinte si functiuni complementare, zona institutii si zona spatii verzi.

Prin Planul Urbanistic General- PUG mun Campulung – aflat in curs de elaborare, pentru zona studiata prin prezentul PUZ se preiau propunerile din PUG aprobat: astfel incat, intreaga UTR 17 si implicit zona studiata prin prezentul PUZ, va fi introdusa in intravilanul municipiului Campulung, cu asigurarea modernizarii circulatiei, echipare edilitara si institutii publice de interes general.

2.3. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale

Municipiul Campulung este situat in NE judetului Arges, in depresiunea omonima, la o altitudine de 580-780m, in Muscelele Argesului, la poalele Muntilor Iezer si se desfasoara de-a lungul Raului Targului.

In zona nu exista ape de suprafata, iar nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in sodajele efectuate pentru elaborarea Studiului geotehnic anexat.

Clima este moderat- continentala.

Nu exista riscuri naturale.

Terenul studiat este stabil dpdv geotehnic, iar riscul geotehnic este moderat.

Topografia terenului studiat este conform ,,Ridicarii topografice" anexate, avizate de catre ANCPI- OCPI Arges sub nr. 13111 /2025 care indica o panta descendenta continua pe directia Sud- Nord si o panta ascendenta continua, usoara, pe directia Est- Vest, fara denivelari locale acccentuate.

Zona studiata nu cuprinde elemente naturale deosebite care sa fie folosite drept repere pentru compozitia urbanistica.

Terenul studiat se invecineaza in partea nordica cu teren aflat in fondul forestier national FSN-padure. In cadrul zonei de protectie de 50m fata de limita cadastrala a acestuia, in proiectare si executie se vor respecta prevederile din avizul specific, conform Codului Silvic actualizat, republicat.

2.4. Circulatia

In sensul prezentului PUZ*, drumul public* este calea de comunicatie terestra deschisa circulatiei publice si destinata satisfacerii tuturor cerinţelor de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare, a carei administrare intra in sarcina organelor administraţiei publice competente.

Drumurile publice din zona studiata apartin domeniului public al UAT Campulung administrat de catre SPADPP Campulung SA .

Caile de comunicatie rutiera publice existente in zona studiata sunt: strada Richard (IE 87226), si drumul public local vicinal IE 88951cu intrare- iesire din str. Richard, care asigura accesul la terenul studiat si la cele invecinate acestuia.

2.4.1.- Aspecte critice privind desfăşurarea circulaţiei rutiere în cadrul zonei studiate

Calea publica de acces auto si pietonal in zona studiata prin PUZ este str. Richard (IE 87226). Aceasta este o strada de categoria III ce face legatura intre centrul municipiului Campulung (spre est, din UTR 17- extravilan prin UTR 16- intravilan) si comuna Bughea de Jos (spre vest).

Accesul la terenul studiat, precum si la cele alaturate acestuia, se realizeaza direct din drumul public local (drum vicinal - IE 88951) ce este situat adiacent acestor terenuri pe laturile sud. Drumul are intrare-iesire din str. Richard, imbracaminte pamant si ampriza variabila (min. 5,75m), asa cum arata masuratorile topografice realizate de catre ing.Ioana Sorina Dumitrescu – SC Geotopocad Concept SRL, materializate in plansa ,,Plan Topografic - sc 1: 1000".Lucrarea a fost receptionata de catre OCPI Arges conform Procesului- verbal de receptie nr. 1311/2025 si a fost pusa la dispozitie elaboratorului de catre administratorii SC Romturingia SRL.

Drumul - IE 88951 se ramifica in partea de vest prin doua drumuri de exploatare ce continua pe teritoriul administrativ al UAT Bughea de Jos.

2.4.3.- Capacitati de transport existente

Str. Richard este o strada de categoria III cu ampriza variabila, ce cuprinde un carosabil de 6 m cu 2 benzi de circulatie cu imbracaminte covor asfaltic, trotuare b.a. de o parte si de alta cu dimensiuni variabile (min 1,20m) si spatiu verde aliniament stradal spre sud, cu dimensiune variabila.

Conform Normelor Tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexele 1 si 5 , intensitatea maxima a traficului auto ce poate sa fie preluata este de 160-300 autovehicule/ora, iar intensitate maxima a traficului pietonal ce poate sa fie preluat de catre cele 2 trotuare este de 2 x 800= 1600 pietoni/ora.

2.4.2.- Disfunctionalitati- greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei

Drumul local- IE 88951 asigura in prezent circulatia locala si accesele directe la terenul studiat si la cele adiacente acestuia, ce au categoria de folosinta ,,faneata" si sunt libere de constructii.

Caracteristicile existente ale caii de circulatie (profil transversal neamenajat, imbracaminte- pamant) ar genera dificultati in fluenta circulatiei - asigurarea traficului si a acceselor auto si pietonale la o zona rezidentiala.

Intersectiile cu str. Richard sunt neamenajate corespunzator normelor tehnice in vigoare.

Nu exista incomodări între tipurile de circulaţie sau intre acestea şi alte funcţiuni ale zonei.

2.4.4.- Prioritati- necesitati de modernizare a traseelor existente si de amenajare a intersectiilor cu probleme: sunt necesare urmatoarele masuri pentru asigurarea acceselor (rutier si pietonal) si circulatiei in zona studiata:

- Str. Richard: deoarece exista capacitatea de preluare a traficului suplimentar determinat de realizarea lucrarilor propuse (estimare nr. autovehicule= 24; estimare nr. locuitori= 48), nu sunt necesare modificari ale profilului stradal;

- pentru asigurarea accesului corespunzator la terenul studiat si la cele invecinate acestuia, sunt necesare lucrari de sistematizare/modernizare la drumul public local-IE88951 pentru clasificarea acestuia conform normativelor in vigoare ca strada de categoria IV de deservire locala, cu sens unic, cu intrare- iesire din str. Richard;

- este necesara amenajarea intersectiilor dintre str. Richard- IE87226 si drumul public local IE 88951;

- in ampriza strazii de categ IV se vor amplasa retelele edilitare publice propuse, prin extinderea celor existente din ampriza str. Richard (retea de alimentare cu apa, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala , LEA 0,4kw si iluminat public);

- pentru asigurarea acceselor directe la cele 12 loturi construibile rezultate din parcelare, in interiorul terenului studiat este necesara amenajarea unei strazi care sa deserveasca, conform prevederilor legislative in vigoare, o parcelare pe 2 randuri, descrisa in cap. 3;

- drumurile de exploatare ce deriva din drumul public local IE 8895, situate in UAT Bughea de Jos, nu fac obiectul prezentei documentatii .

2.5. Ocuparea terenurilor- elemente ale cadrului construit

2.5.1.- Principalele caracteristici ale functiunilor terenurilor din zona studiata

Terenurile situate la nord fata de strada Richard (inclusiv terenul studiat IE 87957) sunt libere de constructii si au urmatoarele categorii de folosinta:

- terenurile situate la nord fata de drumul public local de acces- IE 88951 sunt libere de constructii: cele care sunt adiacente proprietatii Romturingia pe laturile est si vest au categoria de folosinta ,,faneata" (domeniu privat al pers. fizice/juridice), iar terenul adiacent pe latura nord are categoria de folosinta,,padure" (domeniu public);
- terenul situat intre strada Richard- IE87226 si drumul local public-IE 88951 este liber de constructii: categoria de folosinta actuala pasune (domeniu public UAT Campulung);

Terenurile situate la sud fata de strada Richard constituie un fond construit de locuinte individuale si anexe gospodaresti aflate in extravilan - cf PUG aprobat- municipiul Campulung.

2.5.2.- Relationari intre functiuni

Nu exista relatii de incompatibilitate intre functiunile existente in zona studiata.

Zona studiata cuprinde terenuri proprietate privata (categoria de folosinta fanete- libere de constructii; categoria de folosinta curti- constructii- terenuri ocupate de locuinte si anexe gospodaresti cu regim mic de inaltime P-P+M) si terenuri domeniul public UAT Campulung (2 cai de circulatie rutiera existente:strada Richard -IE 87226 prin care se face accesul public in zona studiata si drumul local

public- IE 88951 ce se constituie in calea de circulatie rutiera ce asigura accesul, pe latura sud, la terenul proprietate Romturingia si la cele adiacente acestuia; teren categoria de folosinta pasune).

Functiunile zonelor adiacente celei studiate: sud- zona de locuinte cu regim mic de inaltime (in extravilanul existent); est si vest- zona terenuri libere de constructii (padure, fanete); nord- padure.

Destinatiile propuse pentru terenul studiat , prin extinderea intravilanului existent sunt compatibile celor descrise mai-sus: locuire si functiuni complementare (destinatia principala), zona de circulatie auto si pietonala si spatii verzi publice.

2.5.3.- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat si cele adiacente acestuia sunt libere de constructii,.

Terenul studiat se invecineaza pe latura nord cu un teren liber de constructii, inscris in fondul silvic national FSN (teren categoria de folosinta- padure).

In zona sudica , adiacent str. Richard, terenurile construite din zona locuintelor existente in extravilan alterneaza cu cele libere de constructii. Constructiile sunt amplasate izolat sau alipite in cadrul loturilor. Regimul de inaltime existent este mic: P-P+M.

* *Indicatori urbanistici existenti reglementati in zona studiata*:

Zona studiata prin PUZ si cea adiacenta acesteia sunt situate in extravilan, drept pentru care indicatorii urbanistici nu sunt reglementati.

2.5.4.- Aspecte calitative ale fondului construit

Tesutul urban dezvoltat spontan in extravilan, in zona sudica a str. Richard, este rarefiat. Constructiile sunt dispuse izolat in cadrul loturilor si au functiuni de locuinte individuale si anexe gospodaresti. Regimul de inaltime este mic- parter. Constructiile sunt realizate din zidarie sau din lemn. Exista un procent ridicat al constructiilor cu un grad ridicat de uzura din punct de vedere structural si al finisajelor.

In zona studiata nu exista monumente clasificate sau propuse spre clasificare LMI.

Nu exista elemente arhitecturale ale constructiilor existente care sa necesite preluare.

2.5.5.- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine: UTR 16, adiacenta UTR 17 in intravilan, aflata la o distanta de 523,65 ml ,este o unitate teritoriala ce cuprinde zone functionale mixte: locuire +dotari+comert+servicii+ zona verde.

2.5.6.- Asigurarea cu spatii verzi: In prezent, in zona studiata nu exista spatii verzi publice.

2.5.7.- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine: PUG aprobat-municipiul Campulung atesta ca nu exista riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate.

2.5.8.- Principalele disfunctionalitati si prioritati

Disfunctionalitati:

Necesarul de locuire este ridicat, dar zona nu este valorificata din acest punct de vedere.

Exista constructi-locuinte si anexe gospodaresti - in extravilan.

Prioritati:

Proximitatea intravilanului existent, a fondului construit existent din zona sudica (cu functiunea de locuire), posibilitatea amenajarii corespunzatoare a drumului public vicinal ce asigura accesul direct la terenul studiat, gradul existent de echipare a zonei din punct de vedere edilitar (in ampriza str. Richard exista retele edilitare publice: retea de alimentare cu apa potabila, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, retea de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kw si iluminat public), conduc la propunerea de extindere a intravilanului cu o zona rezidentiala cu locuinte individuale si functiuni

complementare cu regim mic de inaltime si dispunere izolata a constructiilor in cadrul lotului, pentru care este necesara amenajarea caii de acces rutier si asigurarea echiparii edilitarii colective prin extinderea retelelor edilitare existente.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1.- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

Certificatul de Urbanism nr. 237/2024 emis de catre Primaria Campulung atesta ca in zona exista retele publice de alimentare cu apa potabila si energie electrica LEA 0,4kw.

Precizam ca masuratorile topografice amintite mai-sus indica pozitia din teren a canalelor existente ale retelei publice de alimentare cu apa potabila, a retelei publice de canalizare pluviala, a ultimului camin aferent retelei publice de canalizare menajera, a stalpilor aferenti retelei de alimentare cu energie electrica LEA 0,4 KW si iluminatului stradal, amplasate in ampriza strazii Richard si pozitia stalpului aferent LEA 220 KW existent.

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Retelele edilitare publice existente au capacitati de acoperire a necesarului suplimentar generat de cele 12 locuinte individuale propuse.

Estimare nr. locuitori ai zonei rezidentiale propuse 12 x 4loc/constr= 48 locuitori.

2.6.2.- Principalele disfunctionalitati si prioritati

Este necesara extinderea retelelor echipare existente pentru asigurarea echiparii edilitare colective a zonei rezidentiale propuse, rezultate prin parcelarea terenului ce a generat elaborarea PUZ in 12 loturi construibile pe care se vor edifica, intr-o prima etapa, 12 locuinte individuale cu regim de inaltime P+M.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural- cadru construit: nu exista incadrare sau vecinatate a amplasamentului cu zona cu valoare peisagistica sau zona naturala protejata.

Expunerea la riscuri naturale sau antropice: Nu exista.Nu exista puncte sau trasee din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare care sa prezinte prezinta riscuri pentru zona. Zona este echipata din punct de vedere edilitar, iar Regulamentul Local de Urbanism-RLU aferent PUZ prevede asigurarea echiparii edilitare colective a ansamblului rezidential propus prin extinderea retelelor edilitare existente.

Potential balnear si turistic: nu exista.

In cadrul obiectivelor propuse se vor desfasura activitati economice nepoluante, astfel incat investitia *nu pune probleme de protectia mediului, cadru national sau reabilitare ecologica*.

2.8. Optiuni ale populatiei

Procedura de instiintare publica:

In urma instiintarii publice privind elaborarea si prevederile PUZ nu s-au inregistrat opinii defavorabile propunerilor PUZ.

Punctul de vedere al Primariei mun. Campulung: Ca urmare a adresei CJA nr. 19667/21.08.2025, inregistrata la Primaria Campulung sub nr. 124/35493/26.08.2025, referitoare la cererea pentru emiterea Avizului de Oportunitate inaintate de catre d-nul Stelian Ion in calitate de administrator si reprezentant al SC Romtuingia SRL, a fost emis punctul de vedere favorabil cu privire la oportunitatea realizarii investitiei raportata la interesul public pentru ,,PUZ pentru introducerea terenului in intravilan cu stabilireacreglementarilor urbanistce pentru parcelare(in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale P+M”, generat de imobilul cu numarul cadastral IE 87957.

Studiul de Oportunitate: Consiliul Judetean Arges a emis Avizul de Oportunitate nr. 27/28.08.2026 conditionat de reglementari ce au fost preluate in prezentul Memoriu de Prezentare, in Regulamentul Local de Urbanism– RLU si in piesele desenate ale Planului de Urbanism Zonal- PUZ.

Punctul de vedere al elaboratorului: Solicitarile beneficiarului, exprimate prin tema de proiectare, sunt solutionate prin prevederile PUZ (piese scrise-Regulament Local de Urbanism si piese desenate) cu eliminarea disfunctionalitatilor constatate prin analiza situatiei existente, cu propuneri de modernizare a tramei stradale existente, crearea de spatii verzi publice – gradina, zona de locuire si functiuni complementare ca functiune principala. Functiunile propuse sunt compatibile cu cele existente in zona studiata, iar investitia este oportuna pentru asigurarea necesarului de locuire cu mobilarea corespunzatoare a zona din punct de vedere urbanistic.

Propunerile PUZ respecta prevederile legislatiei in vigoare, specifice sau complementare domeniului, se integreaza in propunerile PUG- Campulung (atat cel aprobat , cat si cel in curs de elaborare) si vor conduce la dezvoltarea durabila a zonei, raspunzand necesitatilor de locuire si crearea unui nivel ridicat de confort si de stabilitate a acesteia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In urma analizei situatiei existente au fost evidentiate disfnctionalitatile si masurile prioritare de interventie necesare pentru eliminarea acestora.

In baza acestor concluzii, a conditiilor din avizele impuse si ale Studiile de fundamentare, prin Planul Urbanistic Zonal- PUZ se reglementeaza urbanistic conditiile pentru introducerea in intravilan a suprafetei de 10.000,00 mp aferenta terenului studiat IE 87957, in conformitate cu prevederile art. 47 alin.(5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea crearii a trei zone functionale:

- LMB- zona locuinte si functiuni complementare;
- Svb- zona spatiu verde public;
- CCrb- zona cai de comunicatie rutiera.

* Nr. locuitori estimati: 12 locuinte individuale x 4 loc/locuinta= 48 locuitori

* Numar autovehicule estimate: 12 locuinte individuale x 2 auto/locuinta= 24 autovehicule

Zonele funcţionale stabilite prin prezentul PUZ sunt puse în evidenta în plansa ,,Reglementari Urbanistice – Zonificare functionala si echipare edilitara”-U2.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1.- Date din Ridicarea Topografica (intocmita de catre ing Ioana Sorina Dumitrescu prin SC GEOTOPOCAD CONCEPT SRL si avizata OCPI – Arges sub nr. 13111/2025)

- Diferenta de nivel pe directia Est- Vest este de -2,565m (pe latura nordica) si de -3.532m (pe latura sudica);
- Diferenta de nivel pe directia Nord- Sud este de -5.938m (pe latura estica) si de -6,905m (pe latura vestica).

Pct.	COORDONATE STEREO ’70 (pe contur teren)	
63	418679.380	501472.350
4	418699.090	501531.150
3	418551.770	501572.220
80	418530.278	501506.534

3.1.2.- Date din Studiul Geotehnic- faza PUZ, nr. 109/30.09.2024- intocmit de catre geolog Fianu Cristin si verificat sub nr. 190/2024 de catre verificator atestat Bobocioiu Dumitru

Terenul este situat in depresiunea montana a Campulungului, situata la poalele muntilor Iezer si este stabil din punct de vedere geotehnic.

S-au realizat patru foraje geotehnice, a caror pozitie este indicata in planul de amplasament anexat Studiului. Acestea au relevat existenta, la o adancime de 0,25-6,00m, a unui strat de argila nisipoasa brun- galbuie cu rare elemente de pietris, dupa care, in baza, se trece la nisip argilos.

- Adancimea de inghet: -0.9m ; -1.00m;
- Zona seismica de calcul cu a_g= 0.30g, Tc=0.7s, IMR 225 ani;
- Incarcari din vant Vmed/min= 31m/s cu o presiune de referinta mediate pe 10 minute la 10m intr-un interval mediu de recurenta de 50 de ani = 0,4kPa;
- Incarcari din zapada $s_{o,k}$=2.0 KN/mp cu probabilitate de depasire la IMR 50 de ani;
- Conditii de teren: medii;
- Apa subterana: fara epuismente; nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate;
- Vecinatati- fara risc ;
- Risc geotehnic- moderat;
- Recomandari de fundare- adancime de la -1,0 la -1,3m de la CTN; Pconv=220kPa; se recomanda sistemul de fundare talpi armate legate sau fundatii izolate legate prin grinzi; sistematizarea verticala perimetrala constructiilor cu umpluturi din pamant argilos bine compactat si trotuare de protectie.

3.1.3.- Date din Studiul aferent Diagnosticului Arheologic Intruziv- intocmit de catre arheolog atestat Cristinel Plantos (AM-S-452; 2024)

Verificarea terenului s-a realizat prin executarea mecanizata si manuala a unor casete de control ce au acoperit in mod adecvat intrega suprafata studiata, conform Regulamentului sapaturilor arheologice din Romania si standardelor si Procedurilor arheologice.

S-a indepartat stratul vegetal si au fost realizate sapaturi in straturi succesive de adancime, fiecare fiind finalizat cu razuirea suprafetei in scopul punerii in evidenta a eventualelor structuri si vestigii arheologice.

S-au efectuat fotografierea si observatii stratigrafice cu masurarea si notarea straturilor de pamant .

Raportul final indica faptul ca terenul este liber de vestigii arheologice.

3.1.4.- Date din Studiul Pedologic de stabilire a claselor de calitate necesar pentru introducerea in intravilan, intocmit de catre ing. Pedolog Nicoleta Denisa- Manea si ing. pedolog Mihai Vlad Marin, inregistrat sub nr. 927/27.11.2025 – OSPA Arges

Solul a fost incadrat in clasa a III-a de fertilitate- soluri cu fertilitate mijlocie, mediu erodate sau cu grosime redusa a stratului fertil.

3.2. Prevederi ale PUG municipiului Campulung

Prevederi din Planul Urbanistic General- PUG mun, Campulung- existent,aprobat, pentru zona studiata prin prezentul PUZ: zona studiata este situata in UTR 17. Aceasta cuprinde terenuri situate in prezent in extravilan, dar rezervate pentru dezvoltarea localitatii prin extinderea intravilanului intr-o faza viitoare a PUG.

Avand in vedere situarea in extravilan, in prezent nu exista prescriptii de construibilitate.

Prevederi din Planul Urbanistic General- PUG mun Campulung – in curs de elaborare, pentru zona studiata prin prezentul PUZ: se preiau propunerile PUG aprobat, astfel incat zona adiacenta str. Richard,

de la UTR 16 (adiacenta UTR 17 in partea de est) si pana la UAT Bughea de Jos (adiacenta UTR 17 in partea de vest), este inclusa in intravilanul propus, asa cum rezulta din piesele desenate ale PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe langa proximitatea intravilanului existent, zona studiata are un potential de dezvoltare oferit si de conditiile de fundare favorabile, de perspectivele directe asupra masivului muntos si de faptul ca zona este nepoluata .

Prin propunerile PUZ se vor interzice activitatile generatoare de noxe sau zgomot care depasesc limitele parcelei.

Adiacent laturilor nord ale terenului studiat IE87957 si ale celor invecinate acestuia, exista un teren aflat in fondul silvic national- FSN (teren categoria de folosinta padure). Conform prevederilor Codului Silvic in vigoare este necesara instituirea zonei de protectie de 50m fata de terenul cu destinatie forestiera, zona in care in care conditiile de construibilitate vor respecta avizul autoritatii publice competente.

3.4. Modernizarea circulatiei- organizarea circulatiei rutiere

Zona cailor de comunicatie rutiera - CCr din PUZ cuprinde subzonele functionale:

-CCra- subzone cailor de comunicatie existente (constituita din str Richard –Ccra IE87226 drumul local public vicinal CCra- IE87226) si

-CCrb- subzone cailor de comunicatie propuse (constituita din zona circulatie/stationare- lot 13 din zona CCrb, strada privata- lot 14 din zona CCrb).

Prin propunerile PUZ se elimina disfunctionalitatile constatate prin solutionarea asigurarii circulatiei auto si pietonale conform reglementarilor tehnice in vigoare.

Caracteristicile tehnice ale cailor de comunicatie rutiera publice existente descrise si intensitatile actuale ale traficului permit preluarea traficului suplimentar generat de obiectivele propuse prin PUZ (estimare nr. autovehicule= 24; estimare nr. locuitori= 48).

Zona drumului cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

- *Ampriza* este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale caii de circulatie rutiera: parte carosabilă, trotuare, borduri şi alte lucrări de artă si este descrisa mai- jos pentru fiecare cale de circulatie din zona studiata;
- *Zonele de siguranţă* sunt suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a amprizei caii de circulatie rutiera, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea caii ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea acesteia. Zonele de siguranta a drumurilor situate la nivelul terenului (str Richard –Ccra IE87226, zona circulatie/stationare- lot 13 din zona CCrb, strada privata- lot 14 din zona CCrb) sunt de 1,5 m fata de limitele exterioara a amprizei. Zona de siguranta a drumului local vicinal (Ccra- IE 88951), drum in debleu cu inaltimea pana la 5,00m este de 3,00 m fata de marginea de sus a taluzului.
- *Zonele de protecţie* sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă până la marginea zonei caii de circulatie rutiera, fiind necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a acesteia si sunt stabilite de catre administratorul acestora.

In zona drumului se pot autoriza constructii/amenajari, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructive si exploatare:
-Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
-Parcaje si garaje, imprejmuiri;
-Conducte de alimentare cu apa si canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructura ori alte instalatii sau constructii de acest fel;

**Se instituie IDCN- interdictie definitiva de constructii/ amenajari in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera cu exceptiile prevazute de lege.*

** Lucrarile propuse la caile de comunicatie rutiera se vor executa **dupa** receptia si predarea retelelor edilitare ce conditioneaza autorizarea lucrarilor de construire in zona LMb.*

Lucrari propuse,in zona CCr prin prezentul PUZ:

- amenajarea intersectiilor dintre strada Richard (Ccra –IE 87226), cu drumul public local (Ccra IE 88951);
- modernizarea/sistematizarea drumului public local (Ccra –IE 88951), ca strada de categoria IV de deservire locala cu sens unic (cu intrare est- iesire vest din str. Richard) prin intermediul careia se vor asigura accesul auto si cel pietonal in cadrul zonei studiate si a celei adiacente acesteia; in ampriza strazii se vor amplasa retelele edilitare publice necesare echiparii edilitare colective a zonei rezidentiale propus, prin extinderea retelelor existente in ampriza str. Richard;
- asigurarea circulatiei rutiere si a celei pietonale, precum si a accesului si circulatiei in cadrul ansamblului rezidential propus: accesul se va realiza prin intermediul unei zone de circulatie- stationare cu intrare din drumul public local vicinal (Ccra –IE 88951). Aceasta zona va continua in cadrul ansamblului rezidential propus cu o strada privata ce va asigura circulatia si accesele prin servitute de trecere la cele 12 loturi construibile rezultate din parcelarea terenului studiat. Aceasta strada va fi conformata pentru a deservi o parcelare pe 2 randuri si va avea prevazuta o zona de intoarcere PSI in capat, respectand prevederile RGU actualizat, republicat-Anexei nr 4 pct 4.1.1.

Nota Drumurile de exploatare, ce deriva din drumul local **nu** fac obiectul prezentei documentatii

- *Proiectarea, construirea, amenajarile la drumurile deschise circulatiei publice, precum si a cailor de acces la acestea, se face potrivit legislatiei in vigoare de catre cei interesati, in baza acordului preliminar si a autorizatiei de amplasare si/sau acces eliberate de catre administratorul dumului public;.*
- *Lucrarile propuse la caile de comunicatie rutiera se vor executa in baza contractului/ contractelor pe care investitorul/beneficiarul le va incheia cu Consiliul Local Campulung;*
- *Toate costurile aferente lucrarilor de proiectare, autorizare si executie mentionate mai- jos vor fi suportate in intregime de catre Investitor/Beneficiar;*
- *Toate lucrarile propuse se vor realiza dupa eliberarea CU si AC in baza proiectelor tehnice verificate si a avizelor solicitate prin CU;*
- *Lucrarile propuse la caile de comunicatie rutiera se vor executa dupa realizarea lucrarilor aferente retelelor edilitare, prevazute la realiza la pct. 8.2. din RLU;*
- *Autorizarea construirii obiectivelor propuse din zona LMB propusa este conditionata de autorizarea si realizarea anterioara a lucrarilor propuse la caile de circulatie rutiera prevazute la Cap. IV – zona CCr, care vor permite intervetia mijloacelor de stingere a incendiilor.*

3.4.1.ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA EXISTENTE – CCra

Zona CCra este constituita din zona CCra- IE87226 (Strada Richard) si din zona CCra-IE 88951 (strada publica de categoria IV, de deservire locala, cu sens unic);

3.4.1.a- Zona cailor de comunicatie rutiera existente CCra- IE87226 (Strada Richard):

Este calea de circulatie ce asigura accesul rutier si cel pietonal in zona studiata. Este o strada de categoria III, cu ampriza variabila, cu un carosabil de 6m (2 benzi de 3,00m – imbracaminte covor asfaltic), 2 trotuare b.a. de dimensiune variabila – minim 1,20m, cu aliniament spatiu verde in partea de sud.

*Capacitatile de transport existente ale acesteia asigura preluarea traficului auto si pietonal suplimentar, rezultat in urma realizarii lucrarilor propuse prin PUZ (asa cum s-a aratat la pct. 2.4.4.). Ca urmare, strada Richard se mentine ca atare, cu exceptia lucrarilor de amenajare a intersectiilor cu strada publica strada publica de categoria IV - IE 88951 prin raze de racord corespunzatoare traficului auto urban si

cu semnalizari rutiere corespunzatoare (*,,Sens unic" si ,,Oprire interzisa"* la *intrarea in sensul unic* dinspre est (centru Campulung)- din str. Richard, respectiv semnalizarea rutiera *,,Sens unic" ,,,Oprire interzisa" si ,,Accesul interzis"* dinspre str. Richard la *iesirea din sensul unic spre vest* (UAT Bughea de Jos)- in str. Richard).

3.4.1.b. *Zona cailor de comunicatie rutiera existente CCra-IE 88951 (strada publica de categoria IV, de deservire local cu sens unic, rezultata prin amenajarea drumul public local):*

Drumul public local existent (drum vicinal) ce asigura accesul rutier la terenul Romturingia si cele invecinate acestuia este propus spre sistematizare si modernizare conform normativelor in vigoare, *fara modificarea traseului existent si a amprizei acestuia*, cu un profil stradal corespunzator unei strazi publice de categoria IV de deservire locala, *cu sens unic*, cf. Ordinului Drumurilor nr. 43/1997, art.9, alin (d) si ,,Normelor Tehnice privind proiectarea, si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexa 3 pct. (d), astfel: ampriza minima de 5.75m, din care 4,50m carosabil cu sens unic, cu supralargiri in zonele de curbura, imbracaminte covor asfaltic (se asigura preluarea unei intensitati a traficului de 30-160 vehic/ora- cf. Anexa 1); 1 trotuar b.a. de 1,00m (se asigura preluarea unui flux pietonal de 800 pieton/ora cf. vezi Anexa 5), parapet b.a. 0,25m, iluminata corespunzator.

In plansa U2- ,,Reglementari Urbanistice- Zonificare urbanistica si Echipare edilitara"-sc 1: 000, sunt figurate traseul si profilul stradal propus mai-sus, ce vor permite circulatia oricarui autovehicul omologat, inclusiv a mijloacelor de interventie PSI si mijloacelor de colectare a gunoiului menajer (conform specificatiilor tehnice aprobate prin Ordinul 2224/2020 si a Regulamentului Comisiei Europene nr. 2021/535/din 31.03.2021- Anexa XIII, Partea 2, Sectiunea C, pct. 7.3.1. si Sectiunea H- fig.1).

Lucrarile de sistematizare/amenajare descrise mai-sus se vor executa in baza contractului ce se va incheia intre Consiliul Local Campulung si beneficiar/investitor. Lucrarile se vor realiza dupa eliberarea AC in baza proiectului tehnic si a avizelor solicitate prin CU. Costurile aferente vor fi suportate de catre Investitor/Beneficiar.

Dupa receptia lucrarilor, strada publica de categoria IV (CCra- IE 88951 va satisface toate cerinţele de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare si va ramane in administrarea SPADPP Campulung.

3.4.2. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PROPUSE – CCrb

Zona CCrb este constituita din zona CCrb- lot nr.13 (zona de circulatie- stationare la intrarea in zona LMb) si din zona CCrb- lot nr.14 (strada privata de accces si circulatie in zona LMb)

Pentru dimensionarea si conformarea suprafetelor aferente zonei functionale CCrb- zona cai de comunicatie rutiera propuse s-au avut in vedere o impermeabilizare minima a solului, cu asigurarea gabaritelor si razelor de record necesare pentru asigurarea capacitatilor necesare de traffic in zona, a si a tutror vehiculelor omologabile, inclusiv a autospecialelor de interventie PSI si a autospecialelor de colectare deseuri., coroborat cu integrarea eficienta a retelelor edilitare propuse.

3.4.2.a.- *Zona CCrb- lotul nr.13 (zona de circulatie- stationare la intrarea in zona LMb):*

Accesul auto si cel pietonal in zona propusa LMb (ce cuprinde cele 12 loturi construibile) se va realiza din strada publica de categoria IV de deservire locala cu sens unic (CCra- IE 88951) prin intermediul unei zone de circulatie- stationare constituita din lotul nr.13 rezultat din parcelarea terenului studiat, lot aflat inaintea barierei de acces ce se va monta in vederea restrictionarii accesului in zona privata LMb.

Configurarea si dimensiunile zonei de circulatie- stationare (carosabil cu 2 benzi cu raze de racord de min. 10m si 2 trotuare b.a) sunt cele din plansele ,,Reglementari Urbanistice-Zonificare si echipare edilitara- pl U02 si plansa ,, Plan de Situatie- Concept 12 locuinte P+M– Propunere de mobilare urbana- pl U03a, ce fac parte din documentatie.

Lucrarile de sistematizare/amenajare descrise mai-sus se vor realiza dupa eliberarea AC, in baza proiectului tehnic si a avizelor solicitate prin CU si genereaza costuri ce vor fi suportate de catre Investitor/Beneficiar.

*Dupa receptia lucrarilor descrise, zona de circulatie- stationare va satisface toate cerinţele de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare si va ramane in administrarea SPADPP Campulung, iar lotul nr.13 aferent acesteia va intra, prin proceduri legale specifice in domeniul public al UAT Campulung sub administrarea SPADPP Campulung, cu notarea modificarilor in CF aferenta. *S lot 13= S zona circulatie- stationare CCrb =115.38mp .*

3.4.2.b.- Amenajare strada privata de accces si circulatie in zona LMb (CCrb- lot nr.14):

Strada privata se desfasoara in interiorul terenului studiat, ce se va parcela, in continuarea zonei de circulatie- stationare descrisa la pct. 3.4.4.a.. Strada va asigura accesul auto si cel pietonal prin servitute de trecere la fiecare dintre cele 12 loturi construibile din zona LMb.

Strada privata este conformata cu respectarea prevederilor art 25- RGU si Anexei nr 4 pct 4.1.1- RGU pentru o parcelare pe 2 randuri, astfel: 2 benzi de circulatie, 2 trotuare unul pe fiecare parte si o supralargire in capat pentru manevre de intoarcere pentru mijloacele si utilajele de interventie PSI. Strada astfel conformata va putea sa preia un trafic auto cu o intensitate de 160-300 autovehicule/ora cf. ,,Normelor Tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexa 1 si un flux pietonal de 800 pietoni/ora cf. Anexa 5 la Norme).

Se vor executa lucrari in vederea clasificarii ca strada de categoria IV de deservire locala cu dublu sens, cf. Ordinului Drumurilor nr. 43/1997, art.9, alin (d) si ,,Normelor Tehnice privind proiectarea, si realizarea strazilor in localitatile urbane"- Anexa 3 pct. (c) .

In plansa U2- ,,Reglementari Urbanistice- Zonificare functionala- Echipare edilitara- pl U2, sunt figurate profilul transversal al strazii publice de categoriaIV de deservire locala (CCra- IE 88951) si configuratia si profilul transversal propus al strazii private descrise mai-sus , ce vor permite circulatia oricarui autovehicul omologat, inclusiv a mijloacelor de interventie PSI si a mijloacelor de colectare a gunoiului menajer (conform specificatiilor tehnice aprobate prin Ordinul 2224/2020 si a Regulamentului Comisiei Europene nr. 2021/535/din 31.03.2021- Anexa XIII, Partea 2, Sectiunea C, pct. 7.3.1. si Sectiunea H- fig.1).

Accesele auto si pietonale pentru fiecare fiecare lot construibil (loturile1…12): vor fi astfel amenajate incat sa nu incomodeze circulatia pe strada privata si sa respecta conditiile de conformare speciale pentru persoane cu dizabilitati.

Semnalizare rutiera:
Strada privata va fi semnalizata la intrare cu indicatorul *,,Accesul interzis"* si cu un panou aditional *,,Drum inchis circulatiei publice".*

Strada privata (CCrb- lot 14) este destinata satisfacerii tuturor cerinţelor de acces si de circulatie rutiera si pietonala si de integrare a retelelor edilitare pentru zona LMb si va ramane in proprietatea privata in cota 1/1/ a SC Romturingia SRL, ce o va administra.

Lotul nr. 14 va fi grevat de urmatoarele sarcini ce vor fi inscrise in CF:
sarcinile servitutilor de trecere auto si pietonala in favoarea loturilor construibile nr.1...nr.12 din zona LMb (identificate prin numerele lor cadastrale), sarcina efectuarii obligatiilor prevazute la art. 765 Cod Civil actualizat si sarcinile de servitute de utilitate publica in favoarea operatorilor de distributie concesionari ai retelele edilitare din ampriza sa.

- *Slot 14=1309.95mp= S zona CCrb-strada privata de acces si circulatie in zona LMb;*
- *Lungime= 94.85ml;*
- *Ampriza = 9m (6m carosabil-2 benzi x 3,00m imbracaminte covor asfaltic si 2 trotuare b.a. la nivel – 2 x 1,50m fiecare); Zona intoarcere PSI in capat;*

3.5. Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Zone functionale propuse prin PUZ:

- LMB- zona locuinte si functiuni complementare;
- Svb- zona spatiu verde public;
- CCrb- zona cai de comunicatie rutiera propuse.

Solutia urbanistica se coreleaza cu vecinatatile existente si asigura o dezvoltare echilibrata a intregii zone studiate prin urmatoarele propuneri:

- se asigura compatibilitatea functiunilor propuse cu cele existente, cf. art. 14 din RGU actualizat, republicat ; functiunea principala, dominanta, va fi cea de locuinte si functiuni complementare – zona LMb propusa (ce cuprinde cele 12 loturi construibile cu acces direct din strada privata, cu respectarea art. 30 din RGU actualizat, republicat); functiunile secundare sunt cele de cai de comunicatie rutiera si spatii verzi;

- se asigura circulatia si accesele auto si pietonale corespunzatoare tuturor prevederilor legale in vigoare pentru toate vehiculele omologabile si fluxurilor auto si pietonale necesare, conform punctului 3.2. de mai-sus.

- se asigura echiparea edilitara colectiva prin extinderea retelelor edilitare existente in ampriza str. Richard , cu respectarea art. 13, art. 27, art. 28 si art 30 din RGU actualizat, republicat;

- se asigura o suprafata mai mari de 5% x 10.000,00mp= 500mp cu destinatia de spatiu verde public (zona SVb- zona spatiu verde public propus-gradina), cf. Legii 24/2007 art. 10 alin (3) modificat prin Legea 47/2012,art.1-pct (6);

- terenurile adiacente proprietatii SC Romturingia SRL vor ramane in extravilan, cu pastrarea categoriei de folosinta actuala (faneata) pana la aprobarea actualizarii PUG mun. Campulung prin care este propusa introducerea in intravilan a intregii zone studiate.

BILANT TERITORIAL

Zonificare	Extravilan cf. PUG (mp)	Extravilan cf. PUG (%)	Intravilan cf. PUZ (mp)	Intravilan cf. PUZ (%)
Total teren IE 87957 cf PAD avizat ANCPI	10.000,00	100,00	-	-
SVb spatii verzi publice (Lot15 +lot16)	-	-	506,05 (296.56+209.49)	5,06
CCrb- zona circulatie- stationare (lot13)	-	-	115,38	1,15
CCrb-str. privata (lot 14)	-	-	1.309,95	13,10
LMb- zona loc.si fct. complementare (12 loturi)	-	-	8.068,62	80,69
Total teren IE 87957 cf PUZ	-	-	10.000,00	100,00

**Functiunea, amplasarea si conformarea tuturor constructiilor si amenajarilor vor respecta prevederile de construibilitate specifice stabilite prin RLU aferent PUZ, ale Codului Civil, ale RGU 525-republicat , Legea locuintei, OMS nr 119/2014 modificat prin OMS nr. 562/2023 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, norme PSI, alte prevederi legislative specifice sau complementare domeniului , in vigoare la data emiterii Autorizatiei de Construire;*

Siguranta constructiilor si apararea interesului public: Constructiile propuse spre edificare (zona locuinte si functiuni complementare- vezi pct. 1.2.16) nu au functiuni generatoare de riscuri tehnologice, asa cum au fost acestea definite in Sectiunea 2, art 10, art.11 si art.12 din RGU- actualizat, republicat;

Se asigura compatibilitatea functiunilor cf. prevederilor art.14 din RGU actualizat, intrucat::

- terenul ce a generat elaborarea PUZ, propus pentru introducere in intravilan va cuprinde zona locuinte si functiuni complementare- LMb, zona spatii verzi publice – SVb >5% x S total si zona circulatie rutiera- CCrb (zona circulatie- stationare acces si strada privata de acces);

- functiunile terenurilor din zona studiata prin PUZ: Sud- zona cai de comunicatie rutiera, pasune UAT Campulung si zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime , aflate in extravilan; Est si Vest- terenuri agricole in extravilan (fanete); Nord- padure in extravilan.

Parcelarea si constituirea zonelor functionale propuse (LMb, SVb,CCrb)

Parcelarea terenului studiat IE 87957 se va realiza dupa aprobarea PUZ si RLU aferent, presupune etape cadastrale, notariale si administrative (OCPI Arges), se va realiza conform plansei U2- ,,Reglementari Urbanistice- Zonificare functionala si Echipare edilitara" si va avea ca rezultat un numar total de 16 loturi amplasate in intravilanul mun Campulung, care vor fi intabulate la OCPI Arges in Carti Funciare distincte, aferente numerelor cadastrale proprii.

In vederea constituirii celor trei zone functionale propuse este necesara parcelarea terenului studiat IE 87957 in 16 loturi, astfel:

- 12 loturi construibile aferente zonei LMb (loturile 1...12) ;
- 2 loturi aferente zonei CCrb (lot 13- zona circulatie-stationare si lot 14- strada privata)
- 2 loturi aferente zonei SVb (lotul 15 si lotul 16);

DESCRIEREA LOTURILOR DIN ZONELE FUNCTIONALE PROPUSE

a.- LMb- Zona de locuinte si functiuni complementare propusa:

Un **lot din zona LMb este construibil** daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata mai mare de 500mp;
- frontul la strada (deschiderea) mai mare de 12m;
- adancimea mai mare decat deschiderea.

(Se respecta astfel conditiile din RLU ca un lot sa fie construibil respecta prevederile art. 30 din RGU actualizat, republicat, care impune deschiderea minima a loturilor construibile de 12ml, suprafata minima de 200mp- pt. constructii izolate, iar adancimea mai mare decat deschiderea)

Zona LMb se constituie din loturile construibile nr.1…12 rezultate din parcelare:

- 6 loturi cu deschiderea de 25,15ml; 2 loturi cu deschiderea de 22,35ml; 2 loturi cu deschiderea de 14,65 ml ; 2 loturi cu deschiderea de 12ml.
- Cel mai mic lot construibil rezultat din parcelarea propusa are o geometrie variabila, are deschiderea la strada de 14,65ml (zona lineara), suprafata de 506.73mp, adancimea de 26,99ml> latimea de 22.69ml.
- Cel mai mare lot construibil din parcelarea propusa are o geometrie variabila, are deschiderea la strada de 12ml, suprafata de 853,11ml, adancimea de 32,69ml> latimea de 27.99m

- Suprafetele loturilor construibile din zona LMb (S total LMb= 8068,62mp)

Slot 1= 698.95mp; Slot 2= 748.55mp; Slot 3= 705.11mp; Slot 4= 614.78mp;Slot 5= 506.73mp; Slot 6= 729.23mp; Slot 7= 853.11mp; Slot 8=547.34mp; Slot 9= 629.15mp; Slot 10= 693.90mp; Slot 11= 707.97mp; Slot 12=637.70mp;

*S total LMb= 8068,62mp

- Suprafata totala a zonelor edificabile din cadrul celor 12 loturi construibile= 3.674,04mp

S edif lot 1= 305,07mp; S edif lot 2= 328,36mp; S edif lot 3= 346,87mp;S edif lot 4= 286,11; S edif lot 5= 182,51mp; S edif lot 6= 315,45mp;S edif lot 7= 400,32mp; S edif lot 8= 210,62mp;S edif lot 9= 296,75mp; S edif lot 10= 338,50mp; S edif lot11= 347,57mp; S edif lot12= 265,90mp;

b.- *CCrb -Zona cai de circulatie propuse:* Se constituie din lotul nr. 13 (zona de circulatie-stationare inaintea barierei de restrictionare a accesului in zona LMb) si din lotul nr. 14 (strada privata de acces la lotuile construibile nr.1…nr.12 din zona LMb); S zona CCrb= 1.425,33mp

Slot 13 =Szona circulatie/stationare din zona CCrb = 115,38mp =1.15%xStotal;

Slot 14 = S strada privata din zona CCrb = 1.309,95mp= 13,10%x Stotal;

d.- *SVb- zona spatii verzi publice propusa*: Se constituie din lotul nr. 15 (spatiu verde public-gradina vest) si lotul nr. 16 (spatiu verde public- gradina- est); S zona SVb=506mp

Slot 15- gradina publica vest din zona SVb =296.56mp= 2.96%xStotal

Slot 16- gradina publica est din zona SVb=209.49mp= 2.10%xStotal

CENTRALIZATOR SUPRAFETE AFERENTE ZONELOR FUNCTIONALE

DIN CADRUL TERENULUI STUDIAT

Nr. crt.	Denumire	Suprafata	% din Stotal
1.	Zona spatii verzi publice propuse- SVb- (lot15+lot16) S zona > 5%x S totala= 500mp	506,00	5,06
2.	Zona cai de comunicatie rutiera propuse CCrb- lot13 (zona circulatie si stationare la intrarea in str. privata)	115,38	1,15
3.	Zona cai de comunicatie rutiera propuse CCrb- lot14 (zona strada privata ce deserveste zona LMb)	1.309,95	13,10
4.	Zona locuinte si functiuni complementare propuse LMb (loturi 1…12)	8.068,62	80.69
	Zona edificabila din cadrul celor 12 loturi construibile din zona LMb	3.674,04	
	Zona needificabila din cadrul celor 12 loturi construibile din zona LMb	4.394,58	
	Spatii verzi amenajate in cadrul celor 12 loturi construibile din zona LMb	Min 26mp/loc	30% din Slot
5.	S totala lot ce a generat elaborarea PUZ (IE 87957)	10.000,00	100

a) Zona LMb

Functiune dominanta: locuire;

Utilizari admise:

- locuinte (locuinte individuale, dispuse izolat in cadrul lotului);
- anexe gospodaresti;

- imprejmuiri;
- amenajari specifice si necesare zonei destinata locuirii;
- spatii verzi;
- circulatie rutiera si pietonala;
- echipare edilitara.

Utilizari permise conditionat:

- se admit funcţiuni complementare locuirii (comert en detail; servicii-birou notarial/ avocatura/arhitectura/traducere; coafura, frizerie; mici reparatii si activităţi manufacturiere; after- school; unitati de alimentatie publica- cofetarie, cafetarie, ceainarie, simigerie; activitati de agrement - club seniori, club de arta, club de lectura, sala de dans, biliard, ping-pong; medicale- cabinet medical, farmacie umana sau veterinara) daca acestea se desfasoara in spatii cu suprafaţa mai mica de 250 mp ADC, in constructii dispuse izolat sau in cadrul locuintelor, daca respecta prevederile legale de desfasurare a activitatii si nu produc disconfort populatiei, daca nu genereaza transporturi grele, daca necesarul de parcaje nu depaseste 5 locuri, daca au program pana la orele 22,00 si daca modul de desfasurare a activitatilor si nivelul generat al zgomotului, vibratiilor, prafului respecta prevederile ,,Normelor de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei" aprobate prin OMS 119/2014, republicat;
- unitatile de alimentatie publica sunt permise daca se asigura izolarea in totalitate a aburului si a mirosului si daca nivelul generat al zgomotului, vibratiilor, prafului se incadreaza in limitele maxime admise prin OMS 119/2014 pentru aprobarea ,,Normelor de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei";
- se permite conversia locuinţelor în construcţii cu functiuni complementare locuirii daca se asigura conditiile de mai-sus si cele din avizele precizate in Certificatul de Urbanism;

lucrari de reparatie/ modernizare/ modificare in conditiile Expertizei Tehnice- cerinta rezistenta si stabilitate, acolo unde este cazul;

- se admite alipirea si extinderea constructiilor, conditionat de respectarea conditiilor din Expertiza tehnica- cerintele de rezistenta si stabilitate, a indicatorilor urbanistici maxim admisi, a regimului de inaltime maxim admis si a compatibilitatii functiunilor;
- panouri publicitare amplasate independent pe sol conditionat de avizul conform al organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile amplasate in zonele de protectie ale cailor de circulatie rutiera si daca nu impiedica/incomodeaza accesul/circulaţia rutieră /pietonala /autovehiculele de interventie PSI ;
- panouri publicitare, ecrane şi publicitate luminoasa ce se pot amplasate pe constructii (calcane, faţade, terase) daca se respecta conditiile de siguranta si stabilitate, precum si integritatea volumetriei si elementele decorative ale cladirii; panourile pot sa faca parte integranta din faţadele clădirilor şi sa fie autorizate concomitent cu acestea, în conformitate cu legislatia în vigoare;

Utilizari interzise:

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- orice alte utilizari in afara celor specificate ca ,,utilizari admise" si ,,utilizari permise conditionat" si a celor prevazute in mod direct in RGU 525/1996 acualizat, republicat;

(b) Zona SVb

Functiune dominanta: spatii plantate publice (spatii verzi publice);

Utilizari admise:

- spatii verzi publice (innierbate, plantate cu flori, arbusti si arbori din specii perene locale, amenajate peisagistic- gradina publica);
- circulatie pietonala; echipare edilitara.

Utilizari permise conditionat

- mobilier urban cu design specific amplasamentului, care sa includa materiale si elemente decorative specifice zonei;
- sursa de apa potabila- cismea, realizata prin racordarea la reteaua publica de alimentare cu apa si canalizare menajera, prevazuta cu robinet cu buton jet de apa oblic cu revenire (oprire automata);
- panouri publicitare amplasate independent pe sol conditionat de avizul conform al organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile amplasate in zonele de protectie ale cailor de circulatie rutiera si daca nu impiedica/incomodeaza accesul/circulaţia rutieră /pietonala /autovehiculele de interventie PSI ;

Utilizari interzise:

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- orice alte utilizari in afara celor specificate ca ,,utilizari admise" si ,,utilizari permise conditionat" si a celor prevazute in mod direct in RGU;

(c) Zona CCrb:

Functiune dominanta: circulatie rutiera si pietonala;

Utilizari admise:

- circulatie auto si pietonala;
- semnalizare rutiera;
- orice constructii sau amenajari care se fac in baza PUZ si RLU aferent, cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Utilizari admise conditionat:

- toate constructiile si amenajarile amplasate in zona drumurilor care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privinfd fnctionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei auto si pietonale in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

- Orice constructii sau amenajari adiacente cailor de circulatie, care se fac in baza PUZ, conditionat de avizul conform al organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile amplasate in zonele de protectie, incluisv lucrarile de echipare edilitara;

Utilizari interzise:

- orice constructii / amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si desfasurari a traficului de pe calea de circulatie rutiera sau prezinta riscuri de accidente in zonele de siguranta si protectie;
- orice alte utilizari in afara celor specificate ca ,,utilizari admise" si ,,utilizari permise conditionat" si a celor prevazute in mod direct in RGU 525/1996 acualizat, republicat;

Conditii de amplasare a constructiilor/amenajarilor

Indicatori urbanistici propusi: **POTmax= 30% ; CUTmax=0,70**

(indicatorii propusi respecta limitele maxime stabilite prin Anexa 2 la RGU actualizat, republicat si se subordoneaza limitelor maxime stabilite prin PUG aprobat- mun. Campulung pentru zona de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime);

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Orientarea fata de punctele cardinale- va respecta cumulativ urmatoarele conditii:

1.- Prevederile RGU actualizat, republicat - Anexa nr. 3, pct 3.10;

2.- Asigurarea necesarului minim de insorire si iluminat natural prevazut in OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea ,,Normelor de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei": durata minima de însorire de o ora şi jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit şi de o ora pentru celelalte clădiri, în cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

Amplasarea fata de drumurile publice: cu respectarea art. 18 din RLU;

Amplasarea in cadrul lotului- Zona edificabila: este zona din cadrul lotului construibil in care se pot autoriza constructii si care este delimitata de retragerea constructiilor fata de aliniament si de retragerile fata de limitele posterioara si limitele laterale ale lotului. Limitele, configuratia si suprafata fiecarei zone edificabile din cadrul fiecarui lot din cele 12 construibile cuprinse in zona LMb sunt figurate in plansa U2- ,,Propuneri Urbanistice- Zonificare functonala si Echipare edilitara".

Amplasarea fata de aliniament:

Constructiile propuse se vor amplasa retrase fata de aliniamentul propus (limita dintre domeniul public- zona SVb – zona spatiile verzi publice propuse -lot15 +lot 16 si domeniul privat- zona LMb), cu respectarea conditiilor ca inaltimea constructiilor sa nu depaseasca distanta masurata pe orizonatala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (terenul respectiv este, in prezent, liber de constructii), precum si cel al limitei de proprietate dintre ampriza strazii private de acces cu loturile de pe partea opusa. Se respecta astfel prevederile art. 23, pct (1, si pct (2) din RGU;

Alinierea propusa:

- Retragerea constructiilor propuse fata de aliniament: 5.00m ;

- Retragerea constructiilor de la strada privata de acces: 5.00m ;

Amplasarea in interiorul parcelei: Constructiile se vor amplasa retrase fata de limitele lotului, cu respectarea cumulativa a urmatoarelor conditii:

a) - prevederile Codului Civil;
b) - normele privind accesul mijloacelor de interventie PSI si distantele intre cladiri in functie de gradul de rezistenta la foc; pentru derogare de la acestea din urma se va obtine avizul conform PSI;
c) -distantele impuse de asigurarea necesarului de insorire si iluminat natural pentru constructiile situate pe loturi invecinate, asa cum sunt mentionate in art. 6 de mai-sus si prevazute in art 3 pct (1) din ,,Normele de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei" aprobate prin OMS nr. 119/2015, republicat;
d) - alte norme specifice sau complementare domeniului, in vigoare la data eliberarii CU;

Se recomanda ca anexele gospodaresti sa fie amplasate in partea posterioara a lotului.

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului (nord/sud): minim 3,00m, cu exceptia loturilor 6 si 7 pentru care retragerea de la limita nord (limita adiacenta terenului aflat in FSN- padure) va fi de 5,00m

Retragerile fata de limitele posterioare ale loturilor (est/vest): minim 5,00m ;

Distantele intre constructii situate pe acelasi lot: Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi mai mare sau egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte; distanţa se poate

reduce, în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente care necesită lumină sau in baza Studiului de insorire, dar nu mai puțin de 3,00 metri, cu respectarea concomitenta a normelor PSI sau cu avizul conform PSI;

Distante minime necesare din pdv PSI: Loturile pe care vor fi amplasate constructii cu functiunea exclusiva de locuire individuala si anexe gospodaresti ale acestora: autorizarea este permisa daca se asigura accesul mijloacelor de interventie PSI la cel putin o suprafata vitrata prin cai de interventie de minim 3,50m (Hmax constructii < 15m; lungimi cai de circulatie in incinte < 30m) si se respecta distantele minime dintre cladiri in functie de gradele de rezistenta la foc, sau cu Avizul conform PSI.

Pentru alte constructii: autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa numai in baza avizului conform PSI.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- *Accesele carosabile:* Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile (loturile) construibile din zona LMb este permisa numai daca exista posibilitatea asigurarii acceselor carosabile, conform destinatiei constructiei, din strada privata, prin servitutea de trecere legal instituita prin actul de dobandire a terenului si inscrisa in Cartea Funciara aferenta; pentru fiecare lot din zona LMb se va asigura un acces carosabil din strada privata, cu latimea de minim 4m, conform normativelor in vigoare, cu respectarea prevederilor art. 25 din RLU si normelor PSI;
- *Accesele pietonale:* Accesul si aleile pietonale principale vor avea latimea minima de 1,50m si vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

Pentru zona LMb**-** Autorizarea executarii constructiilor in zona LMb este permisa numai daca este posibila realizarea acceselor pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei, dintr- unul din trotuarele strazii private, prin servitutea de trecere legal instituita prin actul de dobandire a terenului si inscrisa in Cartea Funciara aferenta.

Pentru zona Svb- Accesul pietonal in zona SVb se va realiza direct din trotuarul strazii de categoria IV de deservire locala cu sens unic (Ccra- IE 88951);

Inaltimea constructiilor:

- regim de inaltime propus: minim P- maxim P+M;

- inaltimi maxime propuse ale constructiilor (de la cota +0,00):

  - P: h max streasina/atic= 3,25 m; h max. la coama= 7,00 m;
  - P+M: h max streasina/atic=5,00 m; h max. la coama= 9,00 m;

* (propunerile respecta caracterul si inaltimea medie a constructiilor din zona studiata).

Aspectul exterior al constructiilor: Nu va deprecia aspectul general al zonei si nu va contravine functiunii prin volumetrie si finisaje, respectand prevederile art. 32 din RGU actualizat, republicat;

Parcaje: In fiecare incinta a loturilor construibile 1…12 se vor amenaja locuri de parcare cu asigurarea necesarului cf. prevederilor specifice HCL in vigoare la data emiterii Autorizatiei de Construire, daca aceasta exista, dar nu mai putin de 2 locuri parcare/lot in cazul functiunii de locuire individuala, respectand astfel prevederile art 33 si Anexa nr.5 din RGU 525/1996-actualizat (se respecta astfel prevederile art 33 si Anexa nr.5 din RGU 525/1996-actualizat).

Spatii verzi si plantate: Se vor amenaja spatii verzi publice (zona SVb) in suprafata totala de 506,05mp > 500mp (=5% x 10.000,00mp) cf. Legii nr. 24/2007 art. 10 alin (3) modificat prin Legea nr. 47/2012,art.1-pct (6), astfel: SVb- lot 15= 296.56mp si SVb- lot 16= 209.49mp ;

In cadrul loturilor aferente zonei LMb se vor amenaja spatii verzi private in suprafata minima de 30% din suprafata totala a lotului , dar nu mai putin de 26mp/locuitor (S total spatii verzi private aferente LMb: 30% x 8068,62 mp= 2420,59mp- se respecta astfel prevederile art 34 si Anexa nr.6 din RGU 525/1996-actualizat);

Spatiile verzi vor fi innierbate si cultivate cu flori, copaci si arbusti ornamentali si copaci din specii perene si autohtone si vor fi amenajate peisagistic cu respectarea prevederilor Codului Civil: arborii se vor planta la minim 2m fata de limita proprietatii, iar arbustii la minim 1m fata de limita proprietatii.

Imprejmuiri: se vor respecta prevederile art. 35 din RGU actualizat, ale Codului Civil si ale normelor PSI;

- toate elementele constructive ale imprejmuirilor la aliniament, spre strada privata si ale limitelor posterioare se vor amplasa in interiorul loturilor;

- se vor respecta prevederile Codului Civil privind gardul comun intre loturile rezultate din parcelare;

- imprejmuirile la aliniament si spre strada privata vor fi decorative si transparente, pentru integrarea cladirilor in spatiul comunitar; aspectul exterior nu trebuie sa contravina functiunii, nu va deprecia aspect general prin conformare sau aspect exterior; inaltimea va fi de 1,80m, din care elevatia va avea o inaltime de max 60cm;

- imprejmuirile celorlalte laturi vor raspunde cerintelor de protectie si separare functionala si vor putea sa fie transparente sau opace, cu o inaltime de maxim 2,00m;

- imprejmuirile vor fi astfel conformate incat circulatia pe strada privata sa nu fie stanjenita la intrarea/iesirea din incinte; portile se vor deschide spre incinte (poarta auto-minim 4,00m; poarta pietonala-minim 1,20m).

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se va asigura echipare edilitara colectiva a zonei rezidentiale propuse LMb prin extinderea in ampriza cailor de circulatie rutiera existente IE 88951 si propuse (zona de stationare si strada privata)- descrise la pct. 3.4.- a retelelor edilitare publice existente in ampriza strazii Richard. Se admit în mod provizoriu soluţii locale (bazine vidanjabile), conditionat de respectarea normelor de protecţie sanitară si de mediu si cu obligativitatea de racordare la viitoarele reţele edilitare publice la finalizarea acestora.

Conform Certificatului de Urbanism nr. (R122)237/15.07.2024, in ampriza strazii Richard exista retele edilitare publice de alimentare cu energie electrica LEA 0.4 KW si de alimentare cu apa potabila.

Masuratorile topografice avizate ANCPI-OCPI Arges indica prezenta pe teren si pozitia canalelor existente de vizitare a retelei edilitare publice de canalizare pluviala si a ultimului canal de vizitare aferent retelei edilitare publice de canalizare menajera

- *Extinderile retelelor edilitare publice , adica alimentare cu energie electrica LEA 0,4kw, iluminat public, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala, se vor realiza in intregime de catre Investitor /Beneficiar in baza contractelor ce se vor incheia cu Consiliul Local Campulung/ Distributie Oltenia, dupa caz, dupa eliberarea Autorizatiei de Construire, in baza proiectului tehnic PT intocmit /verificat de catre persoane autorizate* si avizat de catre respectivii operatori de distributie.
- *Toate costurile aferente lucrarilor mentionate vor fi suportate de catre investitor/beneficiar.*
- *Lucrarile de construire pentru realizarea /extinderea retelelor edilitare se vor executa anterior lucrarilor de modernizare/realizare a retelei stradale si conditioneaza autorizarea constructiilor din zona LMb*.

Retelele edilitare publice de alimentare cu energie electrica LEA 0.4 KW, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala existente in ampriza strazii Richard (Ccra IE 87226), a caror capacitate existenta pot sa preia consumatorii propusi- 12 locuinte individuale/48 de locuitori, se vor extinde in ampriza drumului public local existent- strada de acces de categoria IV de deservire locala cu

sens unic (CCra- IE88951), apoi in ampriza zonei de circulatie- stationare (adica lotul 13 din zona CCrb) si in ampriza strazii private (adica lotul 14 din zona CCrb).

- *Amplasare retele edilitare – cu respectarea normativelor tehnice in vigoare (in prezent NP 133-20222 si SR 8591:1997)- detaliere in plansei Reglementari Edilitare- U3*

➢ Retelele edilitare publica de iluminat stradal/alimentare cu energie electrica (LEA 0,4k) se vor amplasa suprateran, la limita dintre caile de comunicatie rutiera si terenurile adiacente .
Conform Legii nr.123/2012 ,,Legea energiei electrice si a gazelor naurale" se impune o putere instalata de minim 10 kw/locuinta. La aceasta putere instalata se aplica un coeficient de simultaneitate de 0,38% cf. aceleiasi legi si se ajunge la o putere absorbita din retea de cca 3.8-4.0kw/ locuinta. Furnizorul energiei electrice va stabili în etapele superioare de proiectare soluţia definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilelor din zona studiata prin avizul de furnizare a energiei electrice.

Iluminatul stradal al strazii de categoria IV cu sens unic (Ccra- IE 88951) si al zonei de circulatie/stationare (lotul nr.13 din zona CCrb) se vor realiza de catre investitor/ beneficiar prin extinderea retelei de iluminat public din ampriza strazii Richard;

Iluminatul stradal al strazii private – lotul nr.14 din zona CCrb se va realiza de catre investitor/beneficiar, adica SC Romturingia SRL- proprietarul strazii private, prin corpuri de iluminat cu alimentare solara , montate pe stalpi metalici amplasati in ampriza strazii private conform profilului stradal propus prin PUZ; lucrarile de intretinere intra in sarcina proprietarului, SC Romturingia SRL.

➢ Retelele edilitare publice de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala se vor amplasa sub carosabilul cailor de circulatie rutiera (4,50m – str. de categ IV cu sens unic; 7m – str. privata).

Necesarul de apa potabila/ canalizare menajera (calcul conform NP 133/2014)
Necesarul de apa potabila/ locuitor=250l/loc/zi

- Coeficient de neuniformitate(Kh): orar: 2,5 (pentru varfuri de consum intr-o ora)
- Coeficient de neuniformitate zilnic (Kz): 1,3 (pentru varfuri de cnsum intre zile)
- Coeficient pierderi: 20%
- Estimare nr locuitori: 12 locuinte x 4 pers/locuinta= 48 locuitori.
- Estimare necesar de apa/complex= 48loc x 250l/zi=12.000l/zi= 12mc/zi
- Estimare varf de consum/ora: 12.000L/ZI/ 24 X 2,5= 1250L/ora/pers
- Estimare varf consum/zi= 12.000l/zi x 1,3= 15.600L/ZI= 15,6 mc/zi

Solutie tehnica de principiu pentru retelele publice de alimentare cu apa potabila propuse, cu stabilirea si detalierea solutiei finale la faza PT:
- Pt str de categoria 4 : conducta PEHD PE100 DN110 PN16 amplasata in tub de protectie PEHD corugat RC DN110 PN16;
- Pt. str. privata: conducta PEHD PE100 DN90 PN16 amplasata in tub de protectie PEHD corugat RC DN110 PN16.

Strada privata este in panta descendenta fata de strada de categoria 4. Ca urmare, se va adopta urmatoarea solutie tehnica de principiu pentru retelele publice de canalizarea menajera si canalizare pluviala propuse, cu stabilirea si detalierea solutiei finale la faza PT:
- pt str de categoria 4 : tip gravitational cu p ~5‰spre est; conducta PEHD DN90 PN16;
- pt str privata :tip gravitational cu p ~5‰ spre nord; conducta PEHD DN200; statie de pompare ape uzate menajere SPAM DN120mm amplasata cf. plansei Reglementari Urbanistice- U3; cu raza de protectie sanitara 10m; conducta de canalizare menajera sub preziune PE100RC DN90 PN 16; camin racord/rupere de panta CRM DN100;
- pt str de categoria 4 : tip gravitational cu p ~5‰ spre est; conducta PEHD coruggat SN8 DN300;

- pt str privata: tip gravitational cu p ~5‰ spre nord; conducta PEHD DN200; statie de pompare ape pluviale cu decantor inclus SPAP DN150mm amplasata cf. plansei Reglementari Urbanistice- U3;; conducta de canalizare pluviala sub preziune PE100RC DN160 PN 16; camin racord/rupere de panta CRP DN100;

- *La finalizarea lucrarilor de executie* a retelelor edilitare publice de alimentare cu energie electrica/de alimentare cu apa potabila,canalizare menaera, canalizare pluviala/ iluminat public, *se va proceda la receptia si predarea acestora* catre administratorul zonal/operatorul de distributie concesionar zonal Distributie Oltenia SA/ SC Edilul CGA SA/Primaria Campulung, *prin protocoale specifice* ce vor respecta prevederile legale in vigoare, cu verificarea conformitatii tehnice a retelelor in proiectare si executie, incheierea unui act juridic explicit de predare a retelelor si a procesului- verbal de predare- primire pentru inregistrarea retelei in patrimoniul gestionat de catre operatorii de distributie zonali.

➢ In scopul asigurarii administrarii retelelor edilitare publice amplasate in ampriza strazii private (adica lotul nr.14 din zona CCrb) , *prin actul juridic de predare se vor institui servituti de utilitate publica in favoarea operatorului de distributie zonal* Distributie Oltenia SA/ SC Edilul CGA SA/ Primaria Campulung asupra terenurilor din cadrul lotului nr. 14 ocupate de elementele constructive ale retelelor edilitare si a terenurilor necesare in caz de interventie tehnica stabilite prin proiectul tehnic in scopul intretinerii/reparatiei/modernizarii acestor retele.

Aceste terenuri nu isi schimba regimul juridic, ci devin parte din infrastructura aferenta administrarii operatorului de administrare/operatorului de distributie concesionar zonal.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa si de canalizare menajera si pluviala din zona studiata sunt proprietate publica si apartin domeniul public al UAT Campulung gestionat prin SC Edilul CGA SA.
(2) Reteaua de iluminat din zona studiata este proprietate publica si apartine domeniului public al UAT Campulung prin Primaria Campulung;
(3) Reteaua de alimentare cu energie electrica din zona studiata este proprietate publica si apartine domeniului public al statului gestionat prin operatorul zonal de distributie concesionar Distributie Energie Oltenia SA.

Zone de Protectie:
(1) zona de protectie a retelei de alimentare cu energie electrica LEA 220KW= 37m stanga- dreapta fata de conductorul extern;
(2) zona de protectie a retelei de alimentare cu energie electrica LEA 0,4 KW=1m stanga- dreapta fata de conductorul extern;
(3) zona de protectie a conductelor retelei de alimentare cu apa potabila = 3.00m orizontal stanga-dreapta fata de generatoarele externe si 0,40m vertical la intersectii;
(4) zona de protectie a conductelor retelelor de canalizare menajera/pluviala =2,00m stanga-dreapta fata de generatoarele externe;
(5) zona de protectie sanitara a statiei de pompare ape uzate menajere= 10m;

** Prin RLU se instituie Interdictie Definitiva de Constructii Noi (IDCN) in Zonele de Protectie enumerate mai-sus, daca legea nu prevede altfel*.

**Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice ce se vor realiza conform celor specificate mai-sus se vor suporta in intregime de catre Investitor/Beneficiar, cu respectarea art.27 din RGU/1996 actualizat, republicat si prevederilor RLU aferent PUZ.*

** Se recomanda implementarea solutiilor de eficienta energetica ce optimizeaza costurile operationale ale cladirilor prin instalarea de echipamente care sa deserveasca proprietatea prin asigurarea de energie electrica sau termica si din mijloace alternative – energie verde (panouri solare, pompe de caldura) si prin realizarea anveloparii termice a cladirilor astfel incat acestea sa se incadreze in prevederile Normativului C 107-2005 si, implicit, ale Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor.*

- alimentarea cu apa potabila– La limita proprietatii dinspre strada privata de acces a fiecarui lot propus, se vor monta camine cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor- apometre (obiectivele propuse nu necesita consum de ape tehnologice);
- canalizarea menajera - din activitatea obiectiveor din zona LMb vor rezulta ape uzate menajere. La limita proprietatii dinspre strada privata de acces a fiecarui lot propuse se vor executa bransamente individuale;
- alimentarea cu energie electrica –La limita dinspre strada privata de acces a fiecarui lot, se propune amplasarea unui bloc de masura si control trifazat.
- alimentarea cu caldura – pentru asigurarea agentului termic necesar incalzirii spatiilor si a apei calde menajere necesare se vor monta centrale termice electrice;
- telecomunicatii – in functie de necesitatile functionale ale beneficiarilor, asigurarea telefoniei si instalatiilor speciale (cablu,internet etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva, prin grija investitorului;
- gospodaria comunala:

Zona LMb- Din activitatea obiectivelor permise in zona Mb vor rezulta deseuri de tip menajer. Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor. Acestea se vor colecta selectiv in pubele tip, amplasate pe o platforma betonata si hidroizolata, amenajata in incinta fiecarui lot construibil. Raza de protectie sanitara = 10m. Evacuarea deseurilor astfel colectate se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va incheia cu firme specializate, agrementate. Constructiile permise in zona LMb nu vor genera alte tipuri de deseuri;

Zona SVb- Deseurile menajere ce se vor colecta in recipiente special conformate, amplasate adiacent mobilierului urban (banci) din *zona SVb* se vor evacua periodic prin grija administratorului spatiilor verzi din cadrul UAT Campulung, prin contract incheiat cu o societate abilitata.

- energie termica*:* deoarece in zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale, necesarul de apa calda menajera si agent termic pentru constructiile ce se vor edifica vor fi asigurate individual prin amplasarea de centrale termice electrice sau/si pompe de caldura. Necesarul de apa calda si caldura se vor calcula la faza DTAC in conformitate cu standardele de referinta specifice, in vigoare la aacea data.

3.7. Protectia mediului

Analiza situatiei existente nu a relevat existenta in zona a unor surse de poluare a mediului sau a unor riscuri naturale. PUG aprobat- mun. Campulung atesta ca zona studiata nu se se suprapune si nu exista conditii de vecinatate cu zone delimitate cf. Legii cu resurse ale subsolului, zone cu resurse de apa si platforme meteorologice sau in zona de protectie a acestora, zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate, zone expuse la riscuri naturale sau tehnologice, zone construite protejate LMI, zona unitati cu destinatie speciala sau zone cu terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica, asa cum au fost acestea definite in art 5- art.9 si art. 16 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525 din 27 iunie 1996, actualizat, republicat*;*

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:

Destinatia principala propusa pentru terenul studiat, locuinte si functiuni complementare, va dezvolta si completa zona studiata prin mobilarea terenului cu functiuni admise compatibile cu cele existente si favorabile prin implicatiile economice si sociale (functiune existenta in zona adiacenta – locuinte individuale, cu regim mic de inaltime P-P+M; functiuni propuse: conform cap. 3.5. de mai-sus).

- *In cadrul obiectivele propuse se vor desfasura activitati economice nepoluante.*

- *Functiunile propuse nu sunt generatoare de riscuri tehnologice asa cum au fost acestea definite in Sectiunea 2, art 10, art.11 si art.12 din RGU- actualizat, republicat.*
- *Investitia nu pune probleme de protectia mediului, cadru national sau reabilitare ecologica*.

Obiectivele propuse vor respecta ,,Normele de igiena şi sanatate publică privind mediul de viaţă al populatiei" aprobate prin OMS 119/2014 , republicat.

Va fi asigurata echiparea edilitara colectiva a zonei prin extinderea retelelor publice existente in ampriza str. Richard (alimentare cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica, iluminat stradal).

Se va asigura bransarea obiectivele din zona LMb la retelele edilitare publice ce se vor realiza prin grija si pe cheltuiala investitorului/beneficiarului.

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale. Energia termica si apa calda menajera necesare se vor asigura prin centrale termice individuale electrice sau prin pompe de caldura. *Este recomandata instalarea surselor individuale alternative, de energie verde (panouri solare/panouri apa calda/pompe de caldura).*

Prevenirea riscurilor

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale:* Conform PUG aprobat – municipiul Campulung, terenul studiat nu se suprapune si nu este adiacent zonelor cu riscuri naturale.

- *Prevenirea producerii riscurilor din activitatea de construire:* Terenul ce a generat elaborarea PUZ se invecineaza la nord cu teren aflat in FSN-padure. Proiectele tehnice, lucrarile de executie a constructiilor propuse pe loturile construibile rezultate din parcelare, precum si exploatarea acestora, vor asigura integritatea fondului silvic si prevederile de construibilitate specifice zonei de protectie de 50m fata de padure (stabilita prin Sectiunea III, art.41, pct. (12) din Codul Silvic actualizat 2024), asa cum sunt acestea comunicate prin avizul autoritatii silvice competente. Constructiile se vor amplasa retrase cu minim 5,00m fata de limita proprietatii cu terenul aflat in FSN.

Lucrarile propuse prin prezentul PUZ se vor executa cu societati agrementate, cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind executia si receptia lucrarilor de construire a Legii calitatii in constructii nr. 10/1995 actualizata, in baza proiectelor tehnice verificate, dupa obtinerea Certificatului de Urbanism, a avizelor solicitate prin acesta, inclusive APM Arges si eliberarea Autorizatiei de Construire. Inscrierea constructiilor in CF va fi posibila doar dupa incheierea procesului -verbal de receptie a lucrarilor executate.

-Prevenirea producerii riscurilor din activitatea obiectivelor propuse: In vederea evitarii scurgerilor si infiltratiilor, se va asigura verificarea si mentenanta periodica a retelelor si instalatiilor aferente alimentarii cu apa potabila si canalizarii .

Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere rezultate din activitatea obiectivelor propuse vor fi evacuate in reteaua edilitara publica de canalizare ape uzate menajere ce se va realiza cf. cap. 3.6.

Se admit în mod provizoriu soluţii locale (bazine vidanjabile), conditionat de respectarea normelor de protecţie sanitară si de mediu si cu obligativitatea de racordare la viitoarele reţele edilitare publice la finalizarea acestora.

Apele pluviale colectate de pe caile de comunicatie rutiera vor fi preluate prin reteaua publica de canalizare pluviala. Apele pluviale conventional curate de pe acoperisuri pot fi preluate prin jgheaburi/ burlane/ trotuare catre spatiile verzi din incinta pentru integrarea in circuitul apei din natura sau pot fi colectate si stocate si folosite la nvoie pentru intretinerea spatiilor verzi din incinte.

Este interzisa spalarea autovehiculelor in incinta.

Colectarea si evacuarea controlata a deseurilor rezultate din activitatea obiectivelor: Din activitatea obiectivelor propuse vor rezulta deseuri menajere. S-au prevazut masuri pentru colectarea si evacuarea controlata a deseurilor menajere rezultate din activitatea obiectivelor, conform cap. 3.6.

Organizarea sistemelor de spatii verzi:

- S-au prevazut spatii verzi publice in suprafata totala de 506,05 mp >5%x Stotal= 500mp. Spatiile verzi publice propuse – gradina vor fi innierbate si cultivate cu flori, copaci si arbusti ornamentali si vor contribui la calitatea aerului si a microclimatului.
- S-au prevazut spatii verzi private in incinta fiecarui lot construibil. Acestea vor fi in suprafata de min 30% x Slot, dar nu mai putin de 26mp/locuitor si vor fi amenajate peisagistic.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate: nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana: In cazul in care obiectivele se vor dezafecta, proprietarii se angajeaza sa aduca terenul la parametrii prin care sa se elimine impactul antropic asupra mediului natural.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si retelelor edilitare majore: s-au prevazut lucrari pentru asigurarea si modernizarea circulatiei- detaliate in cap. 3.5. si lucrari pentru asigurarea echiparii edilitare colective- detaliate in cap. 3.6.

Masuri necesare in timpul lucrarilor de construire

In perioada executiei se vor amplasa toalete ecologice prevăzute cu lavoare.

In incinta se vor amenaja platforme pentru depozitarea temporară a materialelor de construcții utilizate și a deseurilor generate. Zonele de depozitare intermediară/temporară a deșeurilor vor fi amenajate corespunzător, delimitate, împrejmuite și asigurate împotriva pătrunderii neautorizate și dotate cu containere/recipienți/pubele de capacitate corespunzătoare, asigurându-se colectarea selectivă a acestora.

La ieșirea din șantier se va asigura curățarea roților autovehiculelor înainte ca acestea să părăsească incinta, pe câte o platformă provizorie prevăzută cu filtre de reținere a hidrocarburilor și a nămolului.

Materialul rezultat din decopertarea stratului de sol fertil (~18cm cf. studiu Pedologic) va fi protejat si utilizat pentru copertarea ulterioara a unor suprafete din incintele loturilor propuse.

Materialul rezultat din excavare (pământ) nu se va depozita în incinta, ci va fi transportat, pe măsura desfășurării lucrărilor, în locatii desemnate de către Primăria Campulung prin Autorizația de Construire.

3.8. Obiective de utilitate publica- Lista obiectivelor de utilitate publica

Nr. crt.	Denumirea lucrarii	Categoria de interes	Suprafata sau lungimea
1.	Retea de alimentare cu energie electrica LEA 0,4	national	422,50ml
2.	Retea de iluminat stradal	local	102ml
3.	Retea de alimentare cu apa potabila	local	260,80ml
4.	Retea de canalizare menajera	local	389.90ml
5.	Retea de canalizare pluviala	local	377.50ml
6.	Strada de categoria IV de deservire locala, cu sens unic –IE 88951	local	1.756mp
7.	Spatii verzi publice	local	506mp

Circulatia terenurilor din punct de vedere juridic- regimul proprietatii

Terenul studiat este proprietate privata in cota 1/1 a SC Romturigia SRL. Prin parcelarea acestuia vor rezulta 16 loturi, dintre 2 aferente zonei SVb- spatii verzi publice propuse.

CENTRALIZATOR- CIRCULATIA TERENURILOR DIN PDV JURIDIC, DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC

Nr.crt.	**DOMENIUL PUBLIC (mp; %)**	**DOMENIUL PRIVAT (mp;%)**
1.- Sit. existenta	0mp 0%	10.000,00mp 100%
2.- Propuneri	S lot 15 din zona SVb=296,56mp S lot 16 din zona Svb= 209.49 mp Szona SVb= 506mp S lot 13 din zona CCrb= 115,38mp Total: 621,38mp = 6.22% x Steren studiat	S loturi 1…12=Szona LMb=8.068,62mp S lot 14(strada private din zona CCrb= = 1.310,00mp Total:9.378,62mp = 93, 78% x Stotal teren studiat

Circulatia juridica a terenurilor aferente loturilor rezultate prin parcelarea terenului studiat:

- Cele 12 loturi construibile cu destinatia zona locuinte si functiuni complementare propusa (zona LMb- S totala loturi 1...12 =8068.62mp): vor ramane in proprietate privata;
- Lotul nr. 13 destinat zonei de circulatie-stationare propusa- CCrb (Slot 13= 115.38mp): va intra in domeniul public al UAT Campulung prin proceduri conform legislatiei in vigoare;
- Lotul nr.14 destinat zonei de circulatie propusa- strada privata de acces- CCrb (SLot 14= 1309.95mp) : va ramane in administrarea si proprietatea privata in cota 1/1/ a SC Romturigia SRL, grevat de servitutile de trecere in favoarea loturilor 1...12 aferente zonei LMb;
- Lotul nr.15 si lotul nr. 16 destinate zonei de spatiu verde public - SVb (S lot 15 =296.56mp si Slot 16=209.49mp): vor intra in domeniul public al UAT Campulung prin proceduri conform legislatiei in vigoare.

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Obiectivele urmarite prin Planul de Urnanism Zonal- PUZ sunt introducerea terenului studiat IE 87957, in suprafata de 10.000,00mp, aflat in proprietatea SC Romturingia SRL, in intravilanul municipiului Campulung pentru o dezvoltare imobiliara cu stabilirea zonificarii functionale si a prescriptiilor urbanistice specifice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati.

Categorii de probleme studiate prin PUZ:

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor PUG aprobat – municipiul Campulung, a concluziilor Studiilor de fundamentare (Ridicare topografica avizata OCPI Arges si Studiul geotehnic- anexate) si a opiniilor initiatorului (beneficiarului), prezentul PUZ trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- introducerea terenului in intravilan;
- organizarea retelei stradale'
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- realizarea de spatii verzi publice;
- detaliile operatiunii cadastrale de parcelare a terenului ;

- constituirea zonelor functionale propuse;
- organizarea urbanistic-arhitecturala prin stabilirea modului de utilizare a terenurilor prin zonificarea functionala propusa si a prescriptiilor urbanistice specifice;
- reglementarea circulatiei terenurilor din pdv juridic cu stabilirea obiectivelor de utilitate publica;
- prevederea masurilor necesare de protectie a mediului;
- etapele realizarii investitiilor si partile responsabile de implementare, inclusiv operatiunile urbanistice, cadastrale si juridice necesare pentru punerea in aplicare a prevederlor PUZ si modul de functionare a ansamblului residential propus, raportat la prevederile Legii locuintei nr. 114/1996, republicata si ale Legii nr. 196/208 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor, actualizata

Prin Planul de Urbanism local- PUZ si RLU aferent se propun:

- introducerea terenului studiat IE 87957, in suprafata de 10.000,00mp, aflat in proprietatea privata a SC Romturingia SRL, in intravilanul mun. Campulung;
- parcelarea terenului IE 97957 in 16 loturi, dintre care 2 loturi destinate zonei de circulatie rutiera propusa- CCrb , 2 loturi destinate zonei de spatii verzi publice propusa- SVb si 12 loturi construibile, proprietate privata a persoanelor fizice/juridice, pe care se vor edifica constructii cu destinatia de locuinte si functiuni complementare -zona LMb;
- stabilirea zonelor functionale propuse si a prescriptiilor de construibilitate specifice;
- reguli si masuri pentru asigurarea echiparii edilitare colective a ansamblului rezidential propus (zona LMb) prin extinderea retelelor existente in ampriza strazii Richard (Ccra-IE 87226), in ampriza strazii de categoria IV (Ccra- IE 88951) si in ampriza strazii private de acces (Ccrb- lot 14);
- reguli si masuri pentru asigurarea accesului auto si cel pietonal la terenul studiat IE 87957 prin sistematizarea/ modernizarea drumului public local IE 87226 (domeniu public al UAT Campulung) pentru clasificarea ca strada publica de categoria IV cu sens unic, cu intrare dinspre est (Centru Campulung) si iesire vest (spre com. Bughea de Jos) in str. Richard-IE 87226 si amenajarea intersectiilor acesteia cu str. Richard ;
- reguli si masuri pentru amenajarea zonei de circulatie rutiera propusa- CCrb: zona de circulatie-stationare la intrarea in zona rezidentiala privata (CCrb- lotul 13 ce va intra in domeniul public al UAT Campulung) si a strazii private de acces la loturile construibile (CCrb-lotul 14 ce va ramane in proprietatea SC Romturingia SRL si care este grevat de sarcinile servitutilor de trecere auto si pietonala in favoarea loturilor nr.1...nr.12 (identificate prin numerele lor cadastrale), sarcinile de servitute de utilitate publica in favoarea operatorilor de distributie zonali ai retelelor edilitare din ampriza sa si sarcina efectuarii obligatiilor prevazute la art. 765 Cod Civil actualizat;
- stabilirea circulatiei terenurilor dpdv juridic si a obiectivelor de utilitate publica.

Este asigurata compatibilitatea functiunilor existente/propuse in zona:

In zona studiata exista terenuri in extravilan ocupate cu locuinte si anexe gospodaresti cu regim mic de inaltime, terenuri libere de constructii (fanete, padure, pasune) si cai de circulatie rutiera.

Pe lotul studiat, prin prevederile PUZ, sunt admise functiuni de locuire si complementare acesteia si cai de circulatie rutiera, astfel incat este asigurata compatibilitatea functiunilor.

Coordonarea PUZ cu alte documentatii de urbanism:

Terenul studiat este situat in UTR 17 ce cuprinde teritoriul dintre limita intravilanului existent cf. PUG aprobat si limita dintre UAT Campulung cu UAT Bughea .

In vederea dezvoltarii ulterioare a localitatii, PUG mun. Campulung- aprobat prevede ca, intr-o etapa urmatoare, intreaga UTR 17- si implicit terenul studiat, sa fie introdusa in intravilan .

PUG mun.Campulung, in curs de elaborare, preia aceasta prevedere si teritoriul din UTR 17 adiacent str. Richard ,delimitat de UTR 16 la est si UAT Bughea de Jos la vest, care cuprinde zona studiata prin PUZ, este cuprins in intravilanul propus.

Propunerile PUZ se subordoneaza deci prevederilor PUG aprobat preluate prin actualizarea PUG (in curs de aprobare).

Conditiile din avizele impuse prin Certificatul de Urbanism si Avizul de Oportunitate aferente lucrarii au fost introduse in documentie.

Etape de interventie dupa aprobarea PUZ prin proceduri conform legii:

1. marcarea teritoriului intravilanului propus ce cuprinde terenul studiat IE 87957;
2. parcelarea terenului IE 87957 si granituirea loturilor rezultate;
3. realizarea retelelor edilitare aferente echiparii edilitare colective;
4. modernizarea circulatiei in zona cailor de comunicatie rutiera existente – zona Ccra;
5. realizarea obiectivelor din zona cailor de comunicatie rutiera propuse- zona CCrb;
6. realizarea spatiilor verzi publice din zona SVb propusa;
7. realizarea obiectivelor din zona LMb propusa.

Prioritati de interventie: Operatiunile care urmaresc interesul public (extinderea retelelor edilitare, modernizarea/realizarea cailor de comunicatie rutiera, realizarea spatiilor verzi publice) vor preceda investitiile private individuale.
Implicatiile economice si sociale ale investitiei propuse prin prezentul PUZ la nivelul municipiului Campulung-Muscel, judetul Arges, sunt favorabile:

- propunerile PUZ se integreaza in propunerile PUG Campulung- aprobat si actualizare PUG-Campulung in curs de aprobare ce stabilesc directiile de dezvoltare durabila a localitatii;
- se asigura echiparea edilitara colectiva si se elimina disfunctionalitatile constatate in organizarea circulatiei prin modernizarea tramei stradale existente;
- spatiile verzi publice si private propuse vor contribui la imbunatatirea calitatii aerului si a microclimatului;
- functiunea principala propusa – locuire si functiuni complementare– este compatibila cu functiunile existente in zona studiata si este oportuna pentru asigurarea necesarului de locuire cu asigurarea unui nivel ridicat de confort si de stabilitate a zonei;
- realizarea constructiilor si amenajarilor conform prescriptiilor de construibilitate propuse prin PUZ va mobila corespunzator zona din punct de vedere urbanistic;
- activitatea de construire a obiectivelor propuse va aduce contributii la buget si la crearea de noi locuri de munca;
- odata cu finalizarea obiectivelor propuse, taxele colectate la bugetul local vor creste.

,,Planul de actiune privind implementarea investitiilor propuse prin PUZ- etape si parti resposabile de implementare" este prezentat in volumul nr. 3 din documentatia PUZ.

,,Modul de functionare a ansamblului rezidential realizat raportat la prevederile Legii Locuintei nr. 114/1995 si ale Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor (modificate, actualizate)" este prezentat in volumul nr. 4 din documentatia PUZ.

Concluzie:

Corelarea datelor din analiza critica a situatiei existente cu cele din studiile de fundamentare si cu optiunile populatiei a generat o conceptie unitara a prescriptiilor de construibilitate specifice stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism- RLU aferent PUZ, cu implicatii favorabile in dezvoltarea urbanistica, sociala si economica a zonei studiate.

Intocmit,

Arh.Urb. AMALIA GUGUI

Plan **U**rbanistic **Z**onal - **PUZ**

pentru introducerea terenului in intravilan si stabilirea prescriptiilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati**"**

PLAN URBANISTIC ZONAL-PUZ
(IE 87957- UAT CAMPULUNG- JUDEŢUL ARGES)

VOLUMUL III

Plan de actiune privind implementarea investitiilor propuse prin PUZ: etape si parti resposabile de implementare

PROIECTANT GENERAL: **SC ARHIAMA CONCEPT SRL- PITESTI**

BENEFICIAR: **SC ROMTURINGIA SRL- CAMPULUNG**

Plan de actiune
pentru implementarea investitiilor propuse prin
PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

P.U.Z.

PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN CU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU PARCELARE (IN 12 LOTURI CONSTRUIBILE), CONSTRUIRE ACCES, IMPREJMUIRI LOTURI SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ,,P+M”

Beneficiar: **SC ROMTURINGIA SRL- CAMPULUNG (CUI 6277265)**

Proiectant: **SC ARHIAMA CONCEPT SRL- PITESTI (CUI 35792710)**

Proiectant de specialitate: **arh. Urb. AMALIA GUGUI**

B. CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi integral suportate de catre beneficiar/proprietar/ investitor.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de către beneficiar/proprietar/ investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

C. DEFALCAREA COSTURILOR

A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare		**Responsabil**
1.	Intocmire PUZ Studii de teren (geo, topo, hidro etc) Documentatii tehnice pentru obtinerea Autorizatiilor de Construire Proiect Tehnic, Detalii de executie, Liste de cantitati, Devize, Caiete de sarcini Verificari atestate, Expertize tehnice	Suportate de catre: beneficiar/proprietar/ investitor
2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuilei pentru consultanta Cheltuilei pentru asistenta tehnica	Suportate de catre: beneficiar/proprietar/ investitor
3.	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor,acordurilor, autorizatiilor etc	Suportate de catre: beneficiar/proprietar/ investitor
4.	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de catre: beneficiar/proprietar/investitor
B. Cheltuieli pentru realizarea investititiei		**Responsabil**
1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: Amenajarea terenului; Marcarea teritoriului intravilanului propus ce cuprinde terenul IE 87957; Parcelarea terenului IE 87957 si granituirea loturilor rezultate; Lucrari la caile de comunicatie rutiera existente (IE 87226- str Richard si IE 88951- drum public local); Lucrari la caile de comunicatie rutiera propuse: (zona circulatie/stationare- lotul nr.13 din zona CCrb si strada privata- lotul nr.14 din zona CCrb) Amenajare accese, circulatii carosabile si pietonale in incinta; Realizarea spatiilor verzi publice din zona SVb propusa; Drenarea terenului (daca este necesar); Amenajari privind protectia mediului	Suportate de catre: beneficiar/proprietar/investitor
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului: Cheltuieli pentru extinderea retelelor de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera ,canalizare pluviala, iluminat public in baza unor proiecte de specialitate; Cheltuieli pentru extinderea retelei de alimentare cu energie electrica in baza unui proiect de specialitate- valoare conform solutie stabilita de catre administratorul retelei.	Suportate de catre: beneficiar/proprietar/investitor
3.	Cheltuieli pentru investitia de baza: -Constructii si instalatii- Dotari	Suportate de catre beneficiar/proprietar/investitor

4.	Alte cheltuieli: Organizare de santier; Comisioane; Taxe Cheltuieli diverse si neprevazute	Suportate de catre beneficiar/proprietar/investitor

D. Etapizarea realizarii investitiilor

1. Intocmire si aprobare PUZ;
2. Marcarea teritoriului intravilanului propus ce cuprinde terenul IE 87957;
3. Parcelarea terenului IE 87957 si granituirea loturilor rezultate;
4. Intocmire documentatii tehnice specifice/verificare atestata pentru realizarea investitiilor preconizate;
5. Obtinerea Autorizatiilor de Construire pentru realizarea investitiilor preconizate, in baza documentatiilor specifice;
6. Realizarea retelelor edilitare aferente in baza proiectelor de specialitate si a Autorizatiilor de Construire, finalizata prin receptii si predare catre administratori;
7. Realizarea lucrarilor aferente din zona cailor de comunicatie rutiera existente – zona Ccra (IE 87226- str Richard si IE 88951- drum public local) in baza proiectelor de specialitate si a Autorizatiilor de Construire, finalizata prin receptii si predare catre administratori;
8. Realizarea lucrarilor aferente din zona cailor de comunicatie rutiera propuse- zona CCrb (zona circulatie/stationare- lotul nr.13 din zona CCrb si strada privata- lotul nr.14 din zona CCrb) in baza proiectelor de specialitate si a Autorizatiilor de Construire, finalizata prin receptii si predare catre administratori;
9. Realizarea lucrarilor aferente spatiilor verzi publice din zona SVb propusa, finalizata prin receptie si predare catre administrator;
10. Realizarea obiectivelor din zona LMb propusa, finalizata prin receptii si predare catre investitor/proprietar/beneficiar;
11. Intabularea constructiilor.

Intocmit,

Arh. Urb. AMALIA GUGUI

Plan **U**rbanistic **Z**onal - **PUZ**

pentru introducerea terenului in intravilan si stabilirea prescriptiilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati**"**

PLAN URBANISTIC ZONAL-PUZ
(IE 87957- UAT CAMPULUNG- JUDEŢUL ARGES)

VOLUMUL IV

Modul de functionare a ansamblului rezidential realizat raportat la prevederile Legii Locuintei nr. 114/1995 si ale Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor (modificate, actualizate)

PROIECTANT GENERAL: **SC ARHIAMA CONCEPT SRL- PITESTI**

BENEFICIAR: **SC ROMTURINGIA SRL- CAMPULUNG**

Volumul 4

Modul de functionare a ansamblului rezidential realizat raportat la prevederile Legii Locuintei nr. 114/1995 si ale Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor (modificate, actualizate)

- *Constituirea ansamblul rezidential propus prin PUZ*

Parcelarea terenului studiat IE 87957, proprietate privata SC Romturingia SRL, se va realiza dupa aprobarea PUZ si RLU aferent, presupune etape cadastrale, notariale si administrative (OCPI Arges) si va avea ca rezultat un numar total de 16 loturi amplasate in intravilanul municipiului Campulung, ce vor fi intabulate la OCPI Arges in Carti Funciare distincte, aferente numerelor cadastrale proprii, astfel: loturile nr.1...nr.12 (ce constituie zona LMb)- categoria de folosinta ,,faneata"(pana la edificare); lotul nr. 13- ce constituie zona de circulatie/stationare din zona CCrb- categoria de folosinta ,,drum"; lotul nr. 14- ce constituie strada privata de acces din zona CCrb- categoria de folosinta,,drum" ; loturile 15 si nr.16 ce constituie zona SVb- categoria de folosinta ,,spatiu verde".

In Cartile Funciare CF aferente loturile construibile nr.1...nr.12 se va nota servitutea de trecere auto si pietonala pe terenul- lotul nr 14 - ,,drum".

In Cartea Funciara CF aferenta lotului nr. 14 se va nota grevarea cu: sarcina servitutilor de trecere in favoarea loturilor nr.1...nr.12 (identificate prin numerele lor cadastrale), sarcina efectuarii obligatiilor prevazute la art. 765 Cod Civil actualizat si sarcinile de servitute de utilitate publica (pentru citirea contoarelor si administrarea retelelor edilitare din ampriza sa, in favoarea operatorilor de distributie concesionari ai retelele edilitare din ampriza sa).

Ansamblul rezidential propus prin PUZ va cuprinde loturile construibile nr.1...nr.12 ce constituie zona LMb si lotul nr.14- strada privata din cadrul zonei CCrb.

- *Circulatia terenurilor – loturilor rezultate din parcelare*

Lotul nr.13, lotul nr. 15 si lotul nr. 16 rezultate din parcelare, aflate in prezent in proprietatea privata a SC Romturingia SRL, sunt destinate unor lucrari de utilitate publica, drept pentriu care vor intra in domeniul public al UAT Campulung prin proceduri specifice prevazute de legislatia in vigoare, cu actualizarea CF si notarea modificarilor. Lotul nr. 13 va avea categoria de folosinta ,,drum public" , iar loturile nr.15 si 16 vor fi ,,spatii verzi publice" si vor fi inscrise ca atare in Registrul spatiilor verzi.

Lotul nr.14- strada de acces ramane in domeniul privat cu unic proprietar SC Romturingia SRL.

Loturile construibile nr.1...nr.12, sunt, in prezent, in proprietatea privata a SC Romturingia SRL care poate dispune de proprietatea sa si va putea sa pastreze sau sa instraineze oricare dintre cele 12 loturi, inainte sau dupa edificarea acestora prin persoane abilitate conform legii, in conditiile prescriptiilor de construibilitate prevazute de RLU aferent PUZ aprobat.

** Concluzie: in cadrul ansamblului rezidential propus prin PUZ va exista intial un unic proprietar privat al terenurilor si anume SC Romturingia SRL, iar ca urmare a circulatiei terenurilor dpdv juridic vor exista mai multe proprietati private distincte, respectiv loturile construibile nr.1...nr.12 din zona LMb si lotul nr.14- strada privata de circulatie si acces din zona CCrb . Nu exista si nu vor exista loturi in coproprietate.*

- *Edificarea loturilor construibile din cadrul ansamblului rezidential (zona LMb)*

Edificarea loturilor construibile din zona LMb, adica loturile nr.1...nr.12 , este conditionata de respectarea prevederilor de construibilitate prevazute in PUZ aprobat si RLU aferent, elaborate in baza RGU- actualizat, Cod Civil- actualizat, Legea locuintei nr 114/1995- actualizata, OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei”- actualizat, Legea 350/ 2001- actualizata, Legea 50/ 1991- actualizata, Legea 10/1995- actualizata si alte legi in vigoare, specifice sau complementare domeniului.

In cadrul zonelor edificabile stabilite pentru fiecare lot construibil in art. 24 alin (2) din RLU si in plansa ,,Propuneri Urbanistice- Zonificare functionala si Echipare edilitara”- pl U2, proprietarii aferenti vor putea sa realizeze, in conditiile legii, constructii/amenajari ce respecta prescriptiile de construibilitate ale RLU, inclusiv cele ale art.14 alin (2) ce prevede utilizarile admise/admise conditionat/interzise. In baza prevederilor acestui articol si ale art 52 alin (b) si art 53 alin.(b) din Legea locuintei nr 114/1995 actualizata *sunt admise spre edificare si locuintele de serviciu* asa cum sunt acestea definite in art 2 alin(d) din Legea locuintei nr 114/1995- actualizata, ca fiind locuinte ce sunt in proprietatea operatorului economic si sunt destinate acordarii catre angajatii acestuia in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor Cap. VI art. 52. Locuintele de serviciu pot sa fie vandute doar din necesitati obiective, conditionat de hotararea AGA, evaluarea constructiei, notificarea angajatului ce o foloseste, incheierea actului notarial de instrainare si scoaterea din patrimoniul societatii.

Asigurarea utilitatilor constructiilor edificate in zona LMb se va face conform prevederilor privind realizarea retelelor edilitare din cap.II-Reguli cu privire la echiparea edilitara- din RLU.

**Prin AC, terenul iese din circuitul agricol.*
**Dupa receptionarea lucrarilor de construire, Cartea Funciara se va actualiza prin grija proprietarului terenului*

- *Modul de functionare a ansamblului rezidential realizat raportat la prevederile Legii Locuintei nr. 114/1995 si ale Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor (modificate, actualizate)*

Fiecare dintre loturile construibile nr.1...nr.12 din zona LMb din cadrul ansamblului rezidential sunt proprietati private distincte, administrate de catre propriul proprietar (nu exista loturi in coproprietate).

Edificarea loturilor construibile din zona LMb este conditionata de respectarea prevederilor de construibilitate prevazute in PUZ aprobat si RLU aferent .

Accesul la fiecare dintre loturile nr 1...12 se face in baza servitutii de trecere auto si pietonala pe lotul nr.14- strada privata cu unic proprietar SC Romturingia SRL, legal constituita prin actul de dobandire al terenului si inscrisa in CF aferenta (nu exista coproprietate fortata).

Lotul nr. 14- calea de acces- strada privata din zona CCrb din cadrul ansamblului rezidential are ca unic proprietar SC Romturingia SRL, ce il administreaza (nu este in coproprietate). Lotul nr. 14 este grevat de: sarcina servitutilor de trecere in favoarea loturilor nr.1...nr.12 (identificate prin numerele lor cadastrale), sarcina efectuarii obligatiilor prevazute la art. 765 Cod Civil actualizat si sarcinile de servitute de utilitate publica in favoarea operatorilor de distributie concesionari ai retelele edilitare din ampriza sa.

Retelele edilitare ce asigura echiparea colectiva a ansamblului rezidential (apa, canal, electrice) vor fi executate de catre Sc Romturingia SRL si apoi vor fi predate catre operatorii Distributie Oltenia SA , respectiv SC Edilul CGA SA, conform art.29 din RLU. Fiecare dintre loturile construibile nr1...nr.12 vor avea montate, la marginea proprietatii dinspre strada privata, contoare pentru masurarea consumurilor individuale de energie electrica si de apa potabila .

RLU prevede, in cap II-Reguli cu privire la echiparea edilitara, instituirea servitutii de utilitate publica asupra lotului nr. 14- strada privata pentru accesul operatorilor in vederea citirii contoarelor si administrarii retelelor edilitare din ampriza sa.

In urma analizei constituirii si evolutiei ansamblului rezidential propus prin PUZ se constata ca, deoarece in cadrul ansamblului rezidential ce se va realiza cf prevederilor PUZ aprobat si RLU aferent nu va exista nicio proprietate comuna sau coproprietate fortata (loturile sunt proprietati distincte administrate in mod individual de catre proprietari, calea de acces este administrata de catre unicul proprietar, retelele ediltare sunt publice, accesul este asigurat legal prin servitute de trecere si nu implica administrarea comuna), NU se poate constitui un condominium in sensul prevederilor Legii nr. 196/2018 actualizata privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor (modificata, actualizata).

Ca urmare, constituirea unei forme de administrare a ansamblului rezidential NU ESTE NECESARA din punct de vedere legal, ci ESTE OPTIONALA.

Astfel, daca proprietarii loturilor nr.1...nr.12 doresc, la un moment dat, constituirea unei forme organizata de cooperare pentru o gestionare comuna si unitara a unor aspecte cum ar fi reguli de acces (bariera de restrictionare a traficului, paza etc), reguli privind folosirea strazii private (oprire si timp de stationare etc) si altele asemenea, se va putea incheia un tip de acord civil intre acestia, cum ar fi Conventie privata/Contract de administrare/ Acord de intretinere/ Regulament de folosinta.

Intocmit,

Arh. Urb. AMALIA GUGUI

Plan **U**rbanistic **Z**onal - **PUZ**

pentru introducerea terenului in intravilan si stabilirea prescriptiilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte ,,P+M" cu utilitati**"**

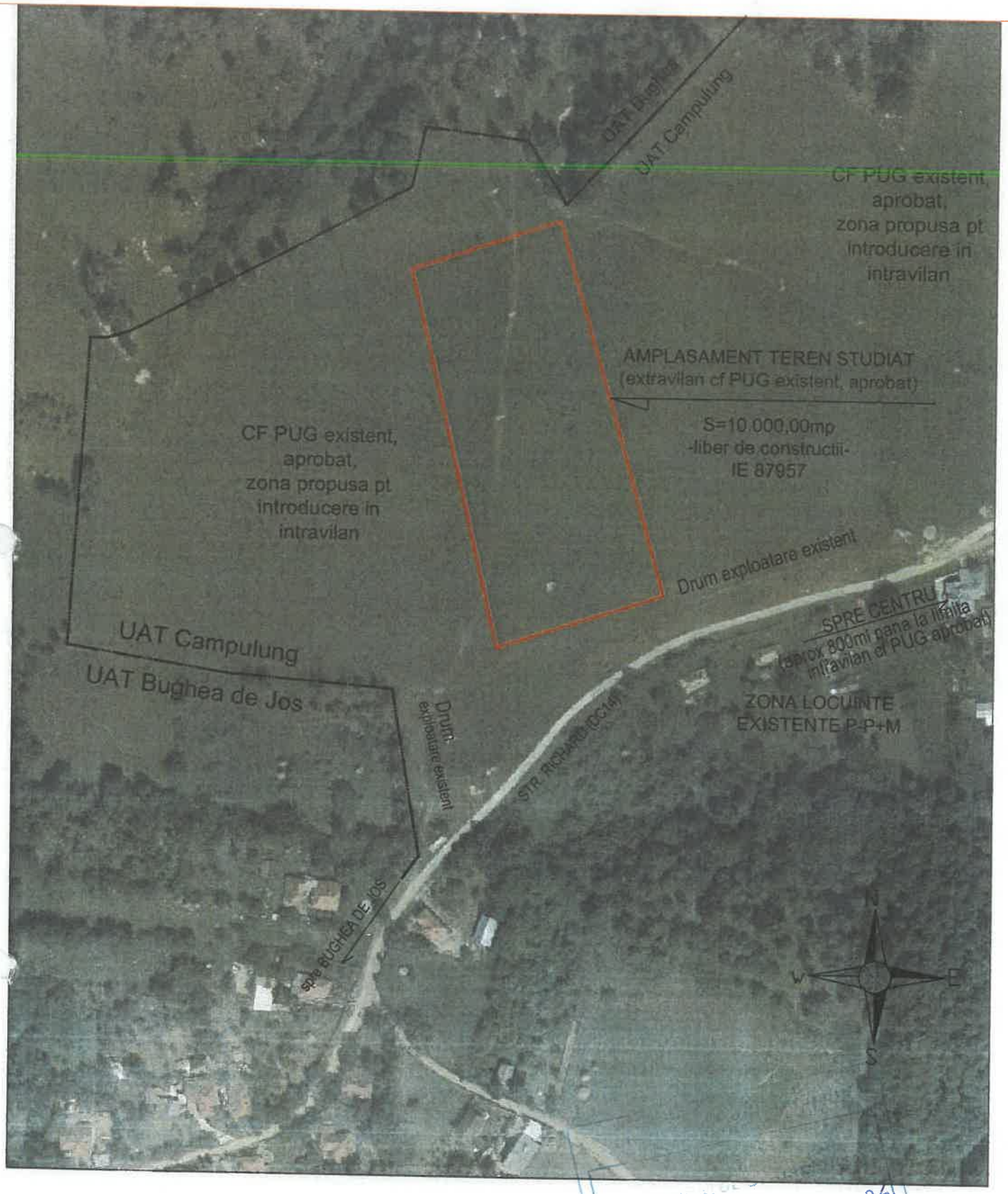
PLAN URBANISTIC ZONAL-PUZ
(IE 87957- UAT CAMPULUNG- JUDEŢUL ARGES)

VOLUMUL V

PIESE DESENATE

PROIECTANT GENERAL: **SC ARHIAMA CONCEPT SRL- PITESTI**

BENEFICIAR: **SC ROMTURINGIA SRL- CAMPULUNG**

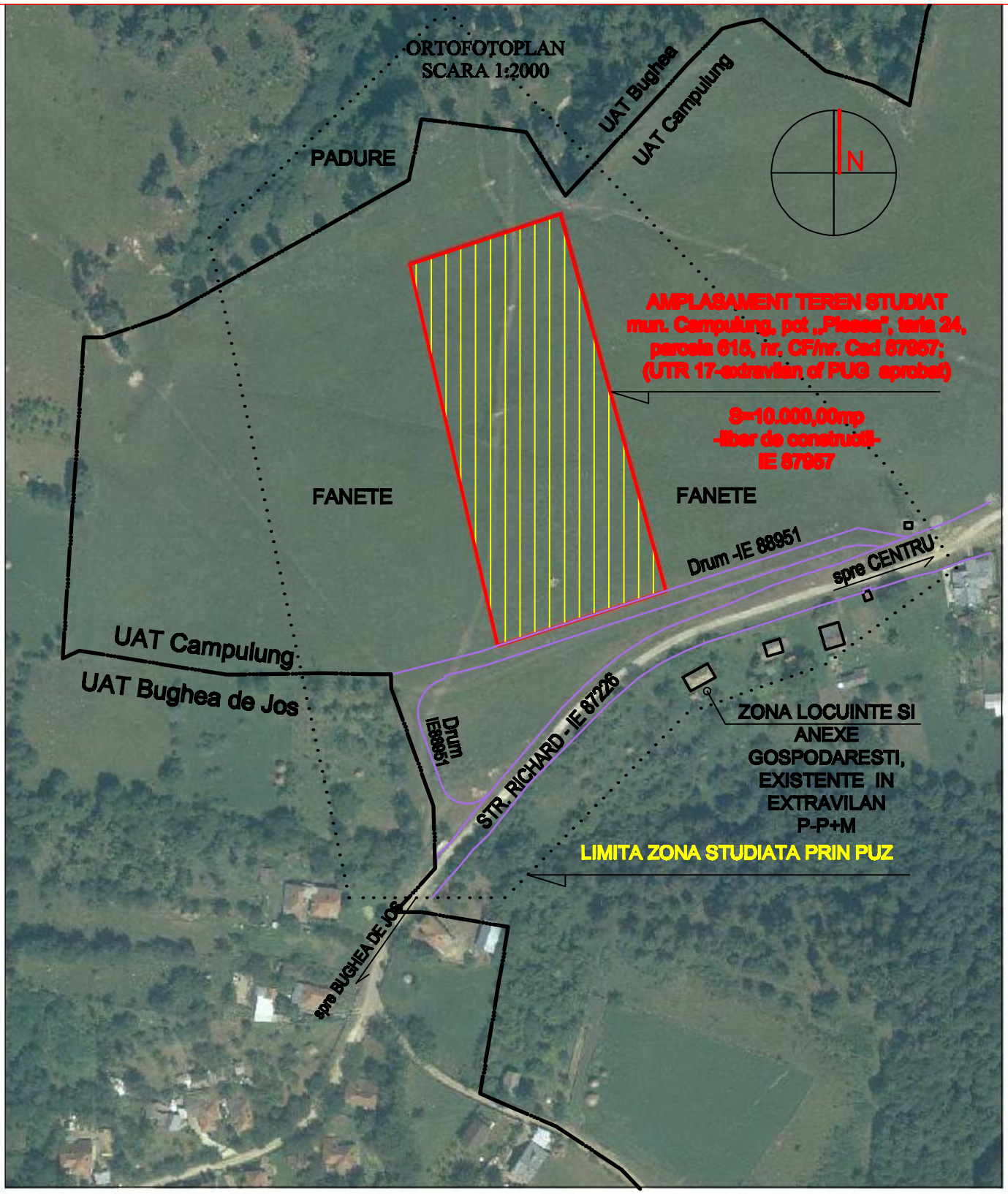


CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. R122/87 15 07 2024

SC ARHIAMA PRODESIGN SRL Pitesti, str. Negru Vodă nr. 30B CUI 33819729			Lucrare : PUZ pt introducerea terenului in intravilan si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile),cu realizare acces, construire imp ri si locuinte P+M cu utilitati Amplasament:Jud. Ag, Campu Pleasa"-nr. cad/nr.CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: SC ROMTURINGI Ag,Campulung, CUI 6277265		Pr. nr. 100 /2024
Sef Pr.			SC: 1 : 2000	Denumire Obiect **Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati**	Arh.
Proiectat	Arh. Amalia Gugui	TNA 720			
Desenat	Grecu Iulia		faza CU	Denumire plansa **PLAN DE INCADRARE IN ZONA**	Pl. A0a

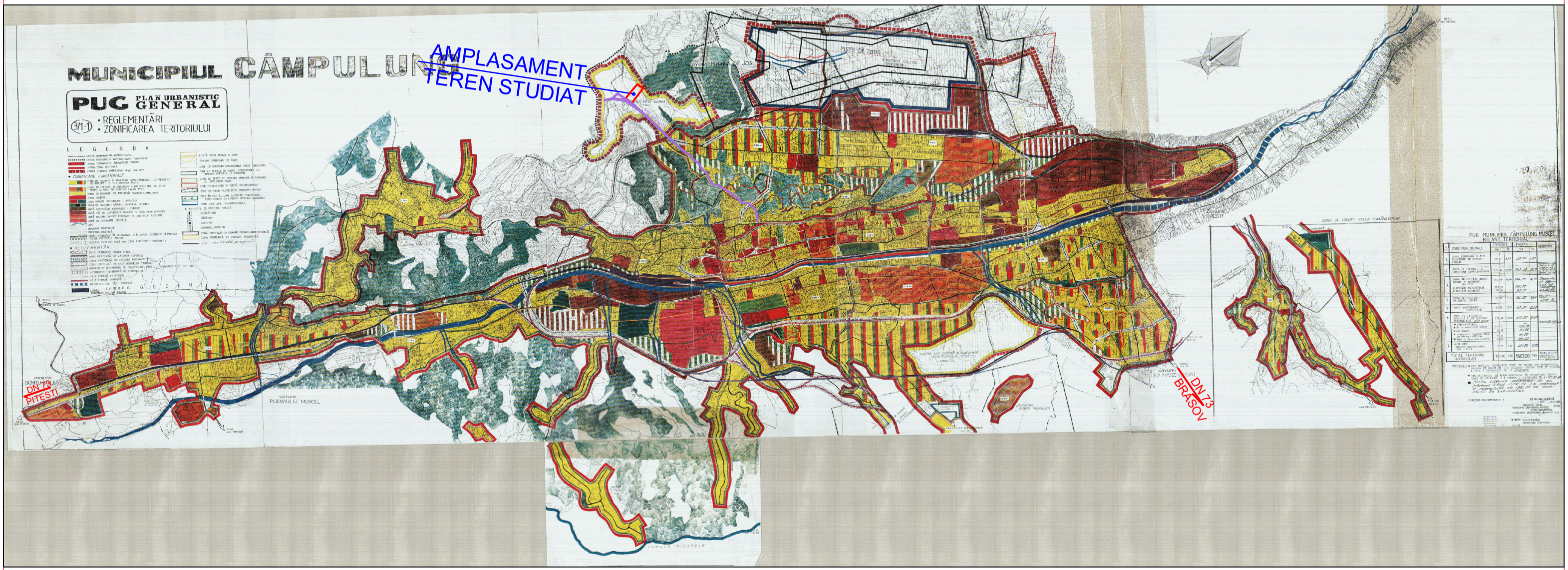
SOCIETATEA ARHIAMA PRODESIGN S.R.L. PITEȘTI - ARGEȘ

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 720 Amalia GUGUI



SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B, Parter, Birou 1 CUI 35792710	Lucrare : PUZ pt introducerea terenului in intravilan si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile),cu realizare acces, construire imprejmuiri loturi si locuinte P+M cu utilitati Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.„Pleasa"-nr. cad/nr.CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: SC ROMTURINGIA SRL (jud.Ag,Campulung, CUI 6277265		Pr. nr. 100/2024

Coord.Pr. Proiectat	Arh. Amalia Gugui			SC: 1 : 2000	Denumire Obiect: Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati	Arh.
Desenat	Grecu Iulia			faza PUZ	Denumire plansa: **PLAN DE INCADRARE IN ZONA (pe suport Ortofotoplan)**	Pl. U0a



LEGENDA

AMPLASAMENT TEREN STUDIAT
- IE 87957 -
SC ROMTURINGIA SRL

STR. PUBLICA RICHARD
- IE 87266 -

DRUM PUBLIC IE 88951

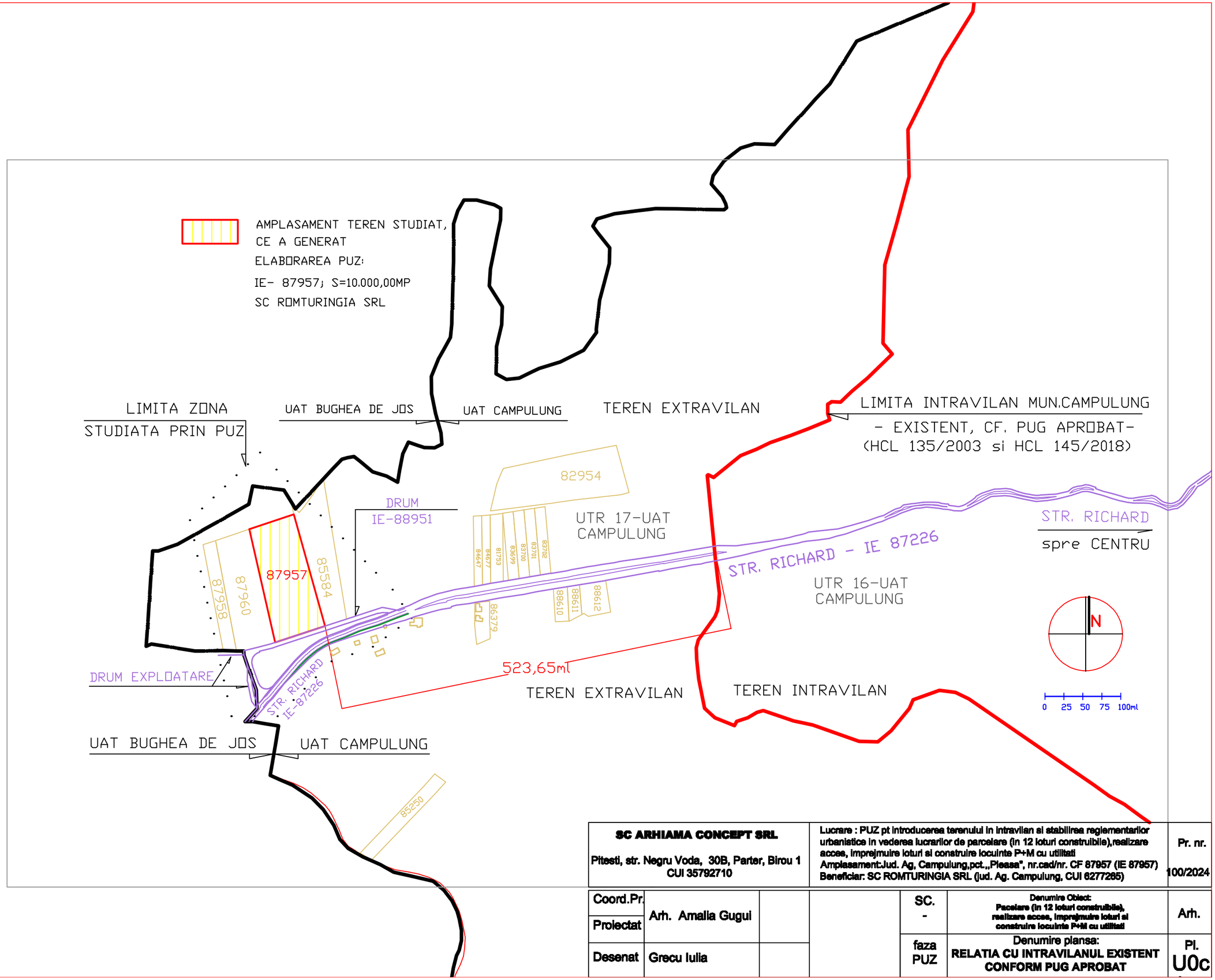
500m
100m

NOTA:
IMAGINE DE BAZA=PRELUARE INFORMATIE PUBLICA
(https://www.primariacampulung.ro)

N

SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B, Parter, Birou 1 CUI 35792710	Lucrare : PUZ pt introducerea terenului in intravilan si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile),realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.,,Pleasa", nr.cad/nr. CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: SC ROMTURINGIA SRL (jud. Ag. Campulung, CUI 6277265)	Pr. n 100 /202

Coord.Pr.	Arh. Amalia Gugui			SC. -	Denumire Obiect: **Pacelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati**	Arh.
Proiectat						
Desenat	Grecu Iulia			faza PUZ	Denumire plansa: **RELATIA CU PUG APROBAT - 1**	Pl. U0



SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B, Parter, Birou 1 CUI 35792710			Lucrare : PUZ pt introducerea terenului in intravilan si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile),realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.„Pleasa", nr.cad/nr. CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: SC ROMTURINGIA SRL (jud. Ag. Campulung, CUI 6277265)			Pr. nr. 100/2024
Coord.Pr.				SC. -	Denumire Obiect: Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati	Arh.
Proiectat	Arh. Amalia Gugui					
Desenat	Grecu Iulia			faza PUZ	Denumire plansa: RELATIA CU INTRAVILANUL EXISTENT CONFORM PUG APROBAT	Pl. U0c

LIMITA ZONA
STUDIATA PRIN PUZ

DRUM
IE-88951

UTR 17
- EXTRAVILAN -

STR. RICHARD - IE 87226

LIMITA INTRAVILAN EXISTENT MUN.CAMPULUNG
CF. PUG APROBAT(HCL 135/2003 si HCL 145/2018)

LIMITA UAT
BUGHEA DE JOS

UAT
CAMPULUNG
EXTRAVILAN

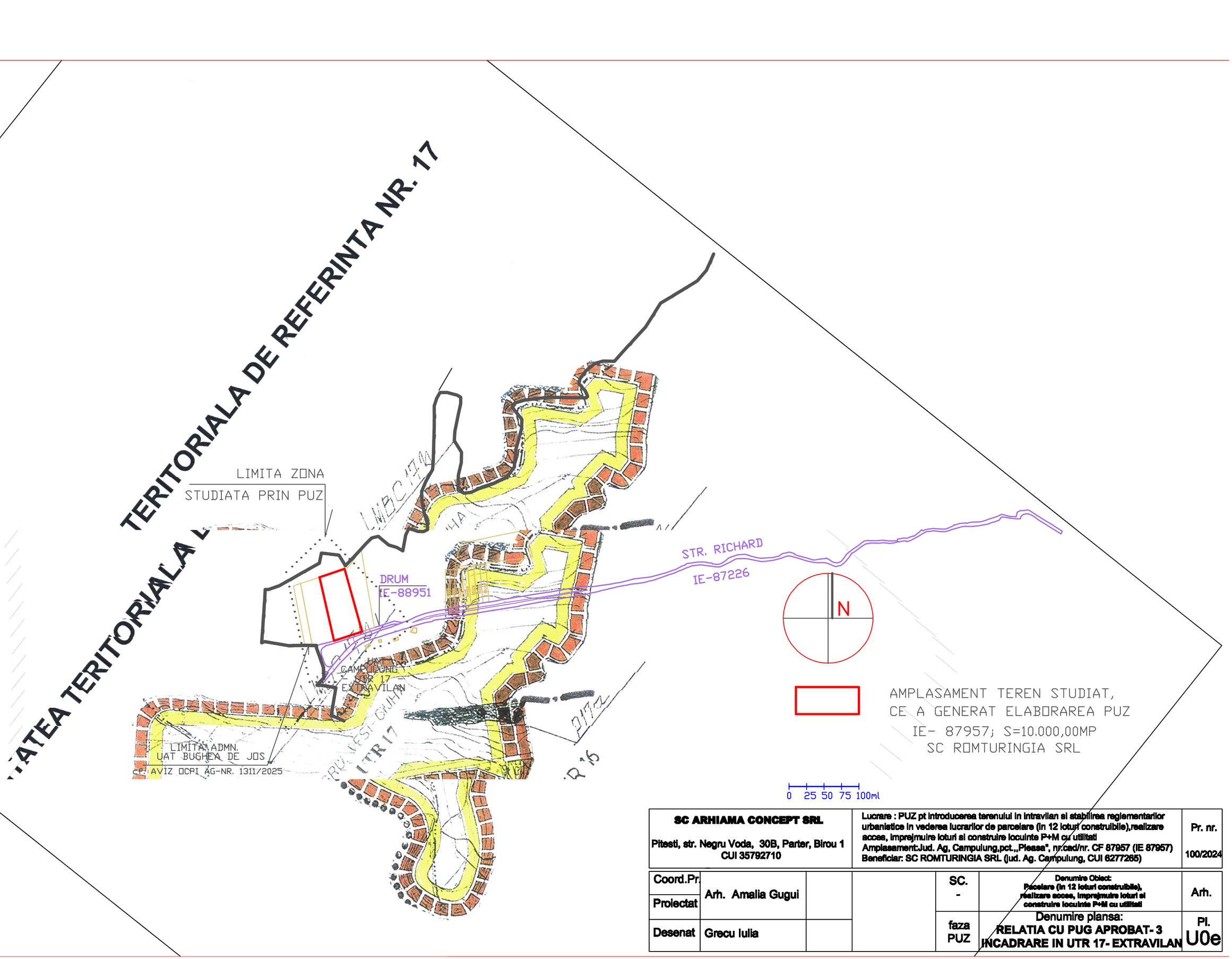
AMPLASAMENT TEREN
CE A GENERAT
ELABORAREA PUZ:
SC ROMTURINGIA SRL
IE- 87957; S=10.000,00MP

N

0 25 50 75 100ml

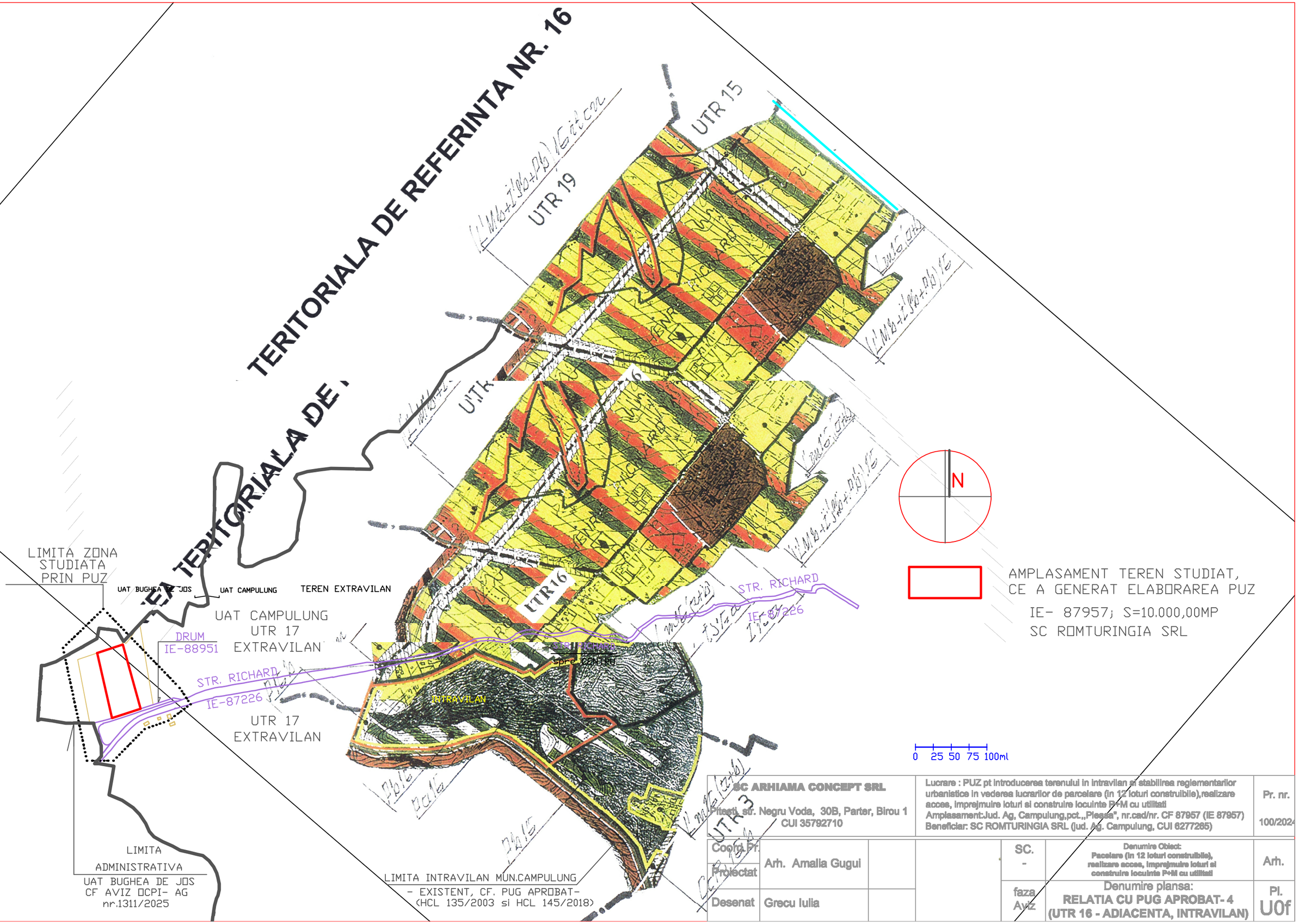
SC ARHIAMA CONCEPT SRL Ploiesti, str. Negru Voda, 30B, Parter, Birou 1 CUI 35792710		Lucrare : PUZ pt introducerea terenului in intravilan si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile),realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.„Ploiesti", nr.cad/nr. CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: SC ROMTURINGIA SRL (jud. Ag. Campulung, CUI 6277285)			Pr. nr. 100/2024
Coord.Pr.	Arh. Amalia Gugui		SC. -	Denumire Obiect: Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati	Arh.
Proiectat					
Desenat	Grecu Iulia		faza PUZ	Denumire planse: RELATIA CU PUG APROBAT-2 (UTR 16 SI UTR 17)	Pl. U0d

TERITORIALA DE REFERINTA NR. 17

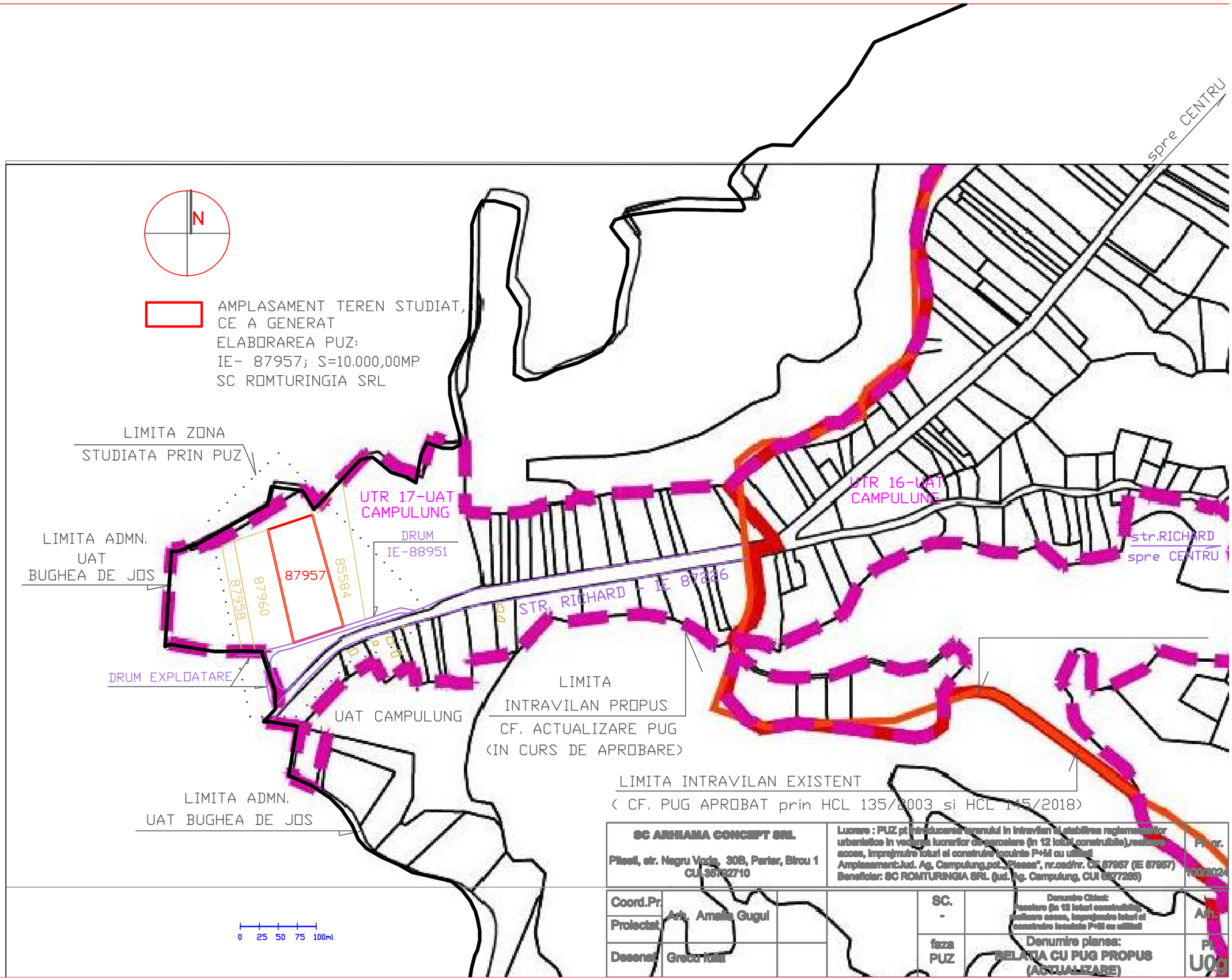


SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B, Parter, Birou 1 CUI 35792710			Lucrare : PUZ pt introducerea terenului in intravilan si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile),realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.„Pleasa", nr.cad/nr. CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: SC ROMTURINGIA SRL (jud. Ag. Campulung, CUI 6277265)			Pr. nr. 100/2024
Coord.Pr.	Arh. Amalia Gugui			SC. -	Denumire Obiect: Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati	Arh.
Proiectat						
Desenat	Grecu Iulia			faza PUZ	Denumire plansa: **RELATIA CU PUG APROBAT- 3 INCADRARE IN UTR 17- EXTRAVILAN**	Pl. U0e

TERITORIALA DE REFERINTA NR. 16



SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B, Parter, Birou 1 CUI 35792710			Lucrare : PUZ pt introducerea terenului in intravilan si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile),realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.„Piesa", nr.cad/nr. CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: SC ROMTURINGIA SRL (jud. Ag. Campulung, CUI 6277265)			Pr. nr. 100/2024
Coord.Pf.	Arh. Amalia Gugui			SC. -	Denumire Obiect: **Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati**	Arh.
Proiectat						
Desenat	Grecu Iulia			faza Aviz	Denumire plansa: **RELATIA CU PUG APROBAT- 4 (UTR 16 - ADIACENTA, INTRAVILAN)**	Pl. U0f


N
AMPLASAMENT TEREN STUDIAT,
CE A GENERAT
ELABORAREA PUZ:
IE- 87957; S=10.000,00MP
SC ROMTURINGIA SRL
LIMITA ZONA
STUDIATA PRIN PUZ
UTR 17-UAT
CAMPULUNG
UTR 16-UAT
CAMPULUNG
LIMITA ADMN.
UAT
BUGHEA DE JOS
DRUM
IE-88951
87957
87960
87958
85584
STR. RICHARD - IE 87226
str.RICHARD
spre CENTRU
DRUM EXPLOATARE
UAT CAMPULUNG
LIMITA
INTRAVILAN PROPUS
CF. ACTUALIZARE PUG
(IN CURS DE APROBARE)
LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
(CF. PUG APROBAT prin HCL 135/2003 si HCL 145/2018)
LIMITA ADMN.
UAT BUGHEA DE JOS
0 25 50 75 100ml
SC ARHIAMA CONCEPT SRL
Pitesti, str. Negru Voda, 30B, Parter, Birou 1
CUI 35792710
Lucrare : PUZ pt introducerea terenului in intravilan si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea lucrarilor de parcelare (in 12 loturi construibile),realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati
Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct."Plaiasu", nr.cad/nr. CF 87957 (IE 87957)
Beneficiar: SC ROMTURINGIA SRL (jud. Ag. Campulung, CUI 35772265)
Pl.nr.
Coord.Pr.
Proiectat: Arh. Amelia Gugui
Desenat: Grecu Ioana
SC. -
faza PUZ
Denumire Obiect: parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati
Arh.
Denumire planse: RELATIA CU PUG PROPUS (ACTUALIZARE)
Pl. U0g

LEGENDA

I.- LIMITE STUDIATE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITA UAT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS PRIN ACTUALIZARE PUG- MUN. CAMPULUNG, IN CURS DE ELABORARE
- AMPLASAMENT LOT CE A GENERAT ELABORAREA PUZ (ROMTURINGIA- IE 87957- UAT CAMPULUNG)
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE
- ALINIAMENT EXSITENT (LIMITA DINTRE DOMENIUL PUBLIC SI DOMENIUL PRIVAT)

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI CU REGIM MIC DE INALTIME (P-P+M), EXISTENTE IN EXTRAVILAN CONFORM PUG APROBAT
- SVa — ZONA SPATII VERZI EXISTENTE (ALINIAMENT STRADAL)
- Ccra1 — ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA PUBLICE, EXISTENTE, MODERNIZATE (STRADA RICHARD- IE 87226)
- Ccra2 — ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA PUBLICE EXISTENTE IMBRACAMINTE PAMANT (DRUM-IE 88951)
- De — ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT)
- Pd — PADURE
- L — LIVEZI
- F — FANETE
- P — PASUNE

III. RETELE EDILITARE EXISTENTE

- LEA 220 KW
- * IN AMPRIZA STR. RICHARD:
- LEA 0,4 KW (CU ILUMINAT STRADAL)
- RETEA ALIMENTARE CU APA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA
- RETEA CANALIZARE PLUVIALA
- CAMIN CANALIZARE PLUVIALA
- CAMIN CANALIZARE MENAJERA

III. DISFUNCTIONALITATI

- DRUM EXISTENT - IE 88951 CE NECESITA SISTEMATIZARE/MODERNIZARE CU PROFIL CARACTERISTIC PENTRU ASIGURARE CALE DE ACCES CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE
- INTERSECTII CE NECESITA AMENAJARE

DISFUNCTIONALITATI-PRIORITATI

1.	Circulatie	Drumul public vicinal IE 88951,existent, are acoperire pamant si un profil necorespunzator pt. asigurarea accesului la o zona rezidentiala. Necesita elaborare PT pentru lucrari de sistematizare/modernizare :configurare intersectii intrare- iesire cu str. Richard si adoptarea unui profil stradal corespunzator pt. o str. de cat. IV, de deservire locala, cu sens unic. Aceasta va asigura circulatia accesul direct atat la lotul Romturingia- obiect PUZ, cat si la cele adiacente acestuia (ce sunt amplasate in intravilanului propus prin actualizare PUG-pl. anexata). Proiectarea,avizarea si executia lucrarilor intra in sarcina beneficiarului.
2.	Echipare edilitara	In ampriza str. Richard sunt amplasate retele publice edilitare (alimentare cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, LEA 0,4kw+iluminat). Este posibila si necesara extinderea acestora in ampriza str. cat IV- IE 99851 si in ampriza str. private de acces propusa pentru asigurarea echiparii edilitare colective a zonei rezidentiale propusa prin introducere teren in intravilan si parcelare. Proiectarea, avizarea si executia lucrarilor intra in sarcina beneficiarului(investitorului).
3.	Fond construit	Locuintele si anexele gospodaresti din zona adiacenta sudica a str. Richard au regim mic de inaltime, structuri durabile sau din lemn, cu un grad de uzura structural si al finisajelor avansat. Nu exista elem arh. care sa necesite preluare.
4.	Ocuparea terenurilor	Necesarul de locuire este ridicat, dar zona nu este valorificata din acest pdv.Atat terenul ce a generat elaborarea PUZ, cat si cele adiacente acestuia au categoria de folosinta fanete si sunt libere de c-tii. Proximitatea intravilanului existent,propunerea de extindere a intravilanului UTR 17 cf PUG aprobat (propunere preluata in PUG in curs de elborare), existenta in ampriza str. publice Richard a retelelor edilitare publice LEA 0,4kw, alimentare cu apa ,canalizare menajera si canalizare pluviala, posibilitatea modernizarii caii de acces, au condus la propunerea de introducere in intravilan a lotului ce a generat elaborarea PUZ , in concordanta cu politica de dezvoltare a localitatii.
5.	Cadrul natural	Zona studiata are un potential de dezvoltare nevalorificat, oferit si de elementele cadrului natural: proximitatea padurii, perspectiva directa asupra masivului muntos, conditii de fundare favorabile, fara surse de poluare in vecinatate.

N

UAT BUGHEA DE JOS

UAT C-LUNG

UAT CAMPULUNG - UTR 17 -

UTR 17 - IE 87957
SC ROMTURINGIA SRL
S= 10.000mp
Existent: Faneata-extravilan

62.02m

152.94m

153.00m

69.12m

UTR 17-EXTRAVILAN

UAT BUGHEA DE JOS

F liber de constructii

F liber de constructii

F liber de constructii

IE 87958 Faneata-extravilan

Extravilan UAT C-LUNG cf. PUG APROBAT - UTR 17 -

IE 87960 UTR 17-EXTRAVILAN

SC ROMTURINGIA SRL IE 87957 UTR 17-UAT CAMPULUNG S= 10.000,00mp FANETE (liber de constructii)

IE 85584

UTR 17-EXTRAVILAN DOMENIU PUBLIC UAT C-LUNG

P teren necadastrat

Extravilan UAT C-LUNG cf. PUG APROBAT - UTR 17 -

LEA 110kw

stalp LEA 0,4KW

spre str. Richard

spre Centru Campulung

IE 87226-Str. Richard

Dr-IE 88951

Ccra

SVa

De

Ccra 2

Ccra1

DOMENIUL PUBLIC UAT C-LUNG P

L

gard plasa sarma

spre Bughea de Jos

Str. RICHARD
Limita covor asfaltic existent

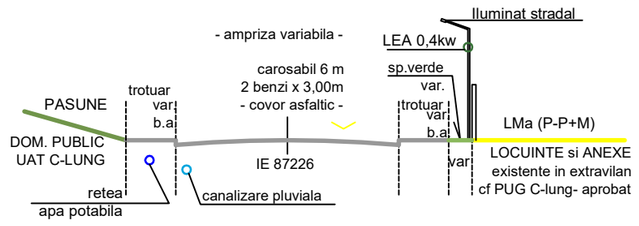
UAT BUGHEA DE JOS

UAT C-LUNG

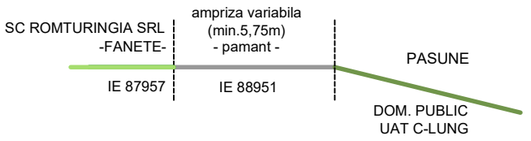
ZONA LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI EXISTENTE,CU REGIM MIC DE INALTIME (P- P+1) EDIFICATE IN EXTRAVILAN- CF PUG APROBAT

- PROFILE STRADALE EXISTENTE-

A-A : STRADA RICHARD - IE 87226; ZONA Ccr a - STR. DE CATEGORIA III
EXISTENTA SI MENTINUTA - ORD. DRUMURILOR 43/1997, ART. 9 ALIN(c)



B-B : DRUM -IE 38951- PROPUS SPRE STEMATIZARE/MODERNIZARE
PT. ASIGURARE ACCES AUTO SI PIETONAL LA ZONA REZIDENTIALA LMb
(ZONA Ccr b - STR. DE CATEGORIA IV CU SENS UNIC- NT /98, Anexa 3, pct(d)



BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	DENUMIRE	S (mp)	% din total
1.	LOT CE A GENERAT ELABORAREA PUZ PROPRIETAR: SC ROMTURINGIA SRL IE 87957 (IE 87957- UAT CAMPULUNG) Fanete- liber de constructii	10.00,00	100

PREVEDERI PT. ZONA STUDIATA

*Cf PUG aprobat: UTR 17-EXTRAVILAN cu propunere de intrare in intravilan in etapa urmatoare;

*Cf. actualizare PUG in curs de aprobare: UTR 17-INTRAVILAN.

Pct.	COORDONATE STEREO '70 IE 87957	
63	418679.380	501472.350
4	**418699.090**	**501531.150**
3	**418551.770**	**501572.220**
80	**418530.278**	**501506.534**

Prezentul PLAN a fost realizat pe suportul plansei ,,PLAN TOPOGRAFIC" realizata de catre ing. Ioana Sorina Dumtrescu (SC GEOTOPOCAD CONCEPT SRL) si avizata OCPI Arges sub nr. 1311/2025, pusa la dispozitia proiectantului de catre beneficiar.

Nr. cad /nr. Carte Funciara: IE 87957 -UAT Campulung -Arges	S (mp) cf doc. cadastrale avizate ANCPI= 10.000,00 mp	Adresa imobilului: pct.,,Pleasa" tarla 24, parcela 615
Proprietar: S.C. ROMTURINGIA S.R.L.-CAMPULUNG, CUI 6277265		UTR 17-UATCampulung(Ag)-EXTRAVILAN

SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B , Parter, Birou 1 CUI 35792710		Lucrare : PUZ pt. introducerea terenului in intravilan cu stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale,,P+M" Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.,,Pleasa"-nr. cad/nr.CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: S.C.ROMTURINGIA S.R.L.(jud. Ag,Campulung,CUI 62772565)				Pr. nr. 100 /2024
Coord.Pr.				SC: 1:1000	Denumire Obiect: **Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati**	Urb.
Proiectat	Arh. Amalia Gugui					
Desenat	Grecu Iulia			Faza: PUZ	Denumire plansa: **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE DISFUNCTIONALITATI-PRIORITATI**	Pl. U1

LEGENDA

I.- LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITA UAT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS PRIN ACTUALIZARE PUG- MUN. CAMPULUNG, IN CURS DE ELABORARE
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS PRIN PUZ
- LIMITA TEREN STUDIAT,CE A GENERAT ELABORAREA PUZ (ROMTURINGIA- IE 87957- UAT CAMPULUNG)
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE
- LIMITE LOTURI CONSTRUIBILE REZULTATE PRIN PARCELAREA LOTULUI INITIAL, CE A GENERAT ELABORAREA PUZ
- ALINIAMENT
- ALINIERE PROPUSA (RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT A ZONELOR EDIFICABILE PROPUSE)
- RETRAGEREA ZONELOR EDIFICABILE PROPUSE FATA DE LIMITELE ANT. SI POST. ALE CELOR 12 LOTUR CONSTRUIBILE REZULTATE PRIN PARCELAREA LOTULUI STUDIAT, CE A GENERAT ELABORAREA PUZ
- RETRAGEREA ZONELOR EDIFICABILE PROPUSE FATA DE LIMITELE LATERALE ALE CELOR 12 LOTUR CONSTRUIBILE REZULTATE PRIN PARCELAREA LOTULUI STUDIAT, CE A GENERAT ELABORAREA PUZ

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI

- ZONA LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI CU REGIM MIC DE INALTIME (P-P+M), EXISTENTE IN EXTRAVILAN CONFORM PUG APROBAT, CU PROPUNERE PENTRU INTRODUCEREA IN INTRAVILAN CONFORM PUG- CAMPULUNG, IN CURS DE ELABORARE
- LMb — ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE, CU REGIM MIC DE INALTIME (min P- max P+M)
- ZONA EDIFICABILA- ZONA IN CARE SE POT AMPLASA CONSTRUCTII IN INTERIORUL CELOR 12 LOTURI CONSTRUIBILE REZULTAT PRIN PARCELAREA LOTULUI STUDIAT,CE A GENERAT PUZ
  ***INDICATORI URBANISTICI: POTmax= 30%; CUT max=0,70;**
  ***REGIM DE INALTIME: min P - max P+M**
- SVa — ZONA SPATII VERZI EXISTENTE, MENTINUTE (ALINIAMENT STRADAL)
- SVb — ZONA SPATII VERZI PUBLICE PROPUSE-GRADINA
- CCra — ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA PUBLICE, EXISTENTE, CE SE MENTIN (STRADA RICHARD- IE 87226)
- CCra — ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA PUBLICE, EXISTENTE, (DRUM-IE 88951), PROPUSE SPRE SISTEMATIZARE/MODERNIZARE CF.PROIECT TEHNIC CA STR. CATEGORIA IV DE DESERVIRE LOCALA, PT. ACCES IN ZONA LMb SI LA TERENURILE ADIACENTE ACESTEIA (SENS UNIC; AMPRIZA MIN. 5,75M)
- CCrb — ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PUBLICE PROPUSE (lot 13=ZONA CIRCULATIE/STATIONARE LA INTRAREA IN INCINTA)
- CCrb — ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PRIVATE PROPUSE (Lot 14-STR. PRIVATA, CE VA ASIGURA ACCESUL PRIN SERVITUTI DE TRECERE LA CELE 12 LOTURI CONSTRUIBIL PROPUSE, CU AMPRIZA DE 9M- 7M CAROSABIL+ 2 TROTUARE X 1M SI ZONA DE INTOARCERE IN CAPAT -SI PENTRU MIJLOACE PSI)
- De — DRUM DE EXPLOATARE CE SE MENTINE
- Pd — TEREN FOND FORESTIER- PADURE
- L — LIVEZI
- F — FANETE
- P — PASUNE

III. ZONE PROTECTIE

- LIMITA ZONA PROTECTIE PADURE (=50m, CONFORM ART. 47 ALIN. (11) DIN CODUL SILVIC REPUBLICAT 2024)
- ZONA PROTECTIE LEA 220 KW (IDCN = 37M STG- DREAPTA FATA DE CONDUCTORUL EXTERN)
- ZONA PROTECTIE LEA 0,4KW: 1M STG- DREPTA FATA DE CONDUCTORUL EXTERN
- ZONA PROTECTIE RETEA ALIMENTARE CU APA = 3M
- ZONA PROTECTIE RETELE CANALIZARE = 2M
- ZONA PROTECTIE CAI DE COMUNICATIE RUTIERA STABILITE DE CATRE ADMINISTRATORUL ACESTORA
- ZONA PROTECTIE SANITARA PLATFORME COLECTARE GUNOI MENAJER = 10m
- ZONA PROTECTIE SANITARA SPAM R = 10M

V. RETELE EDILITARE EXISTENTE
***detaliere in plansa Reglementari edilitare - U3**

- LEA 220 KW

IN AMPRIZA STR. RICHARD EXISTA RETELE EDILITARE PUBLICE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA - LEA 0,4KW, APA POTABILA, CANALIZARE MENAJERA SI CANALIZARE PLUVIALA

- CAMIN ALIMENTARE CU APA
- CAMIN CANALIZARE MENAJERA
- CAMIN CANALIZARE PLUVIALA

VI. RETELE EDILITARE PROPUSE
***detaliere in plansa Reglementari edilitare- U3**

- SPAM — STATIE POMPARE APE UZATE MENAJERE, CAROSABILA (CAPAC D400)
- CRM — CAMIN DE RACORD/RUPERE DE PANTA MENAJER
- SPAP — STATIE POMPARE APE PLUVIALE, CAROSABILA (CAPAC D400)
- CRP — CAMIN DE RACORD/RUPERE DE PANTA PLUVIAL

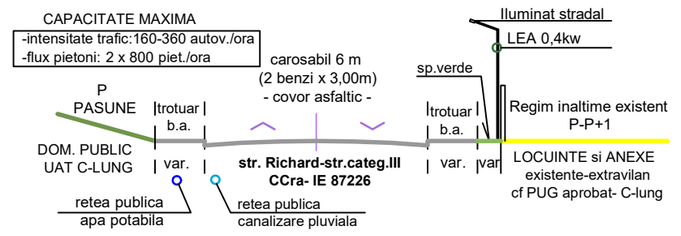
- SE VA ASIGURA ECHIPAREA EDILITARA COLECTIVA A ZONEI LMb PRIN EXTINDEREA RETELELOR EDILITARE PUBLICE EXISTENTE IN AMPRIZA STRAZII DE CATEG.IV SI STRAZII PRIVATE;
- LUCRARILE SE VOR REALIZA IN INTREGIME DE CATRE BENEFICIAR/INVESTITOR, CONFORM RLU.

VII- INTERDICTII DE CONSTRUIRE

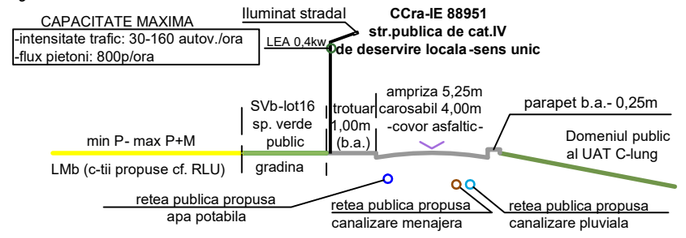
IDCN IN ZONELE DE PROTECTIE STABILITE PRIN RLU , DACA LEGEA NU PREVEDE ALTFEL

- PROFILE STRADALE PROPUSE -

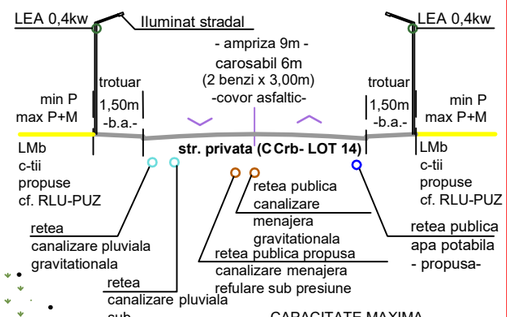
A-A : *STRADA RICHARD - IE 87226; ZONA CCra - STR. DE CATEGORIA III EXISTENTA SI MENTINUTA - NT 49/98: Anexa 1,Anexa 3, pct(C) si Anexa 5*



B-B : *DRUM PUBLIC - CCra IE 38951- PROPUS SPRE STEMATIZARE/MODERNIZARE CA STR. DE CAT. IV CU SENS UNIC PT. ASIGURARE ACCES AUTO SI PIETONAL LA ZONA LMb SI LA TERENURILE ADIACENTE - NT49/98 Anexa 1,Anexa 3,pct(D) si Anexa 5*



C-C : *STRADA PRIVATA DE ACCES AUTO SI PIETONAL IN CADRUL ZONEI LMb (CONFORMATA SI DIMENSIONATA IN BAZA RGU 525/996, NT 49/1998)*



- estimare nr. locuitori permanenti in zona LMb: 12 locx4pers=48
- estimare nr.autovehicule: min 24- max 48

CAPACITATE MAXIMA
-intensitate trafic:160-360 autov./ora
-flux pietoni: 2 x 800 piet./ora
- trotuar la nivel

SR- semnalizare rutiera str. privata
1.- Indicator ,,Accesul interzis"
2.- Panou aditional
,,Drum inchis circulatiei publice"

*** DEFINITII:**

- **ALINIAMENT** = LIMITA DINTRE DOMENIUL PUBLIC SI CEL PRIVAT

- **ALINIERE** = RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

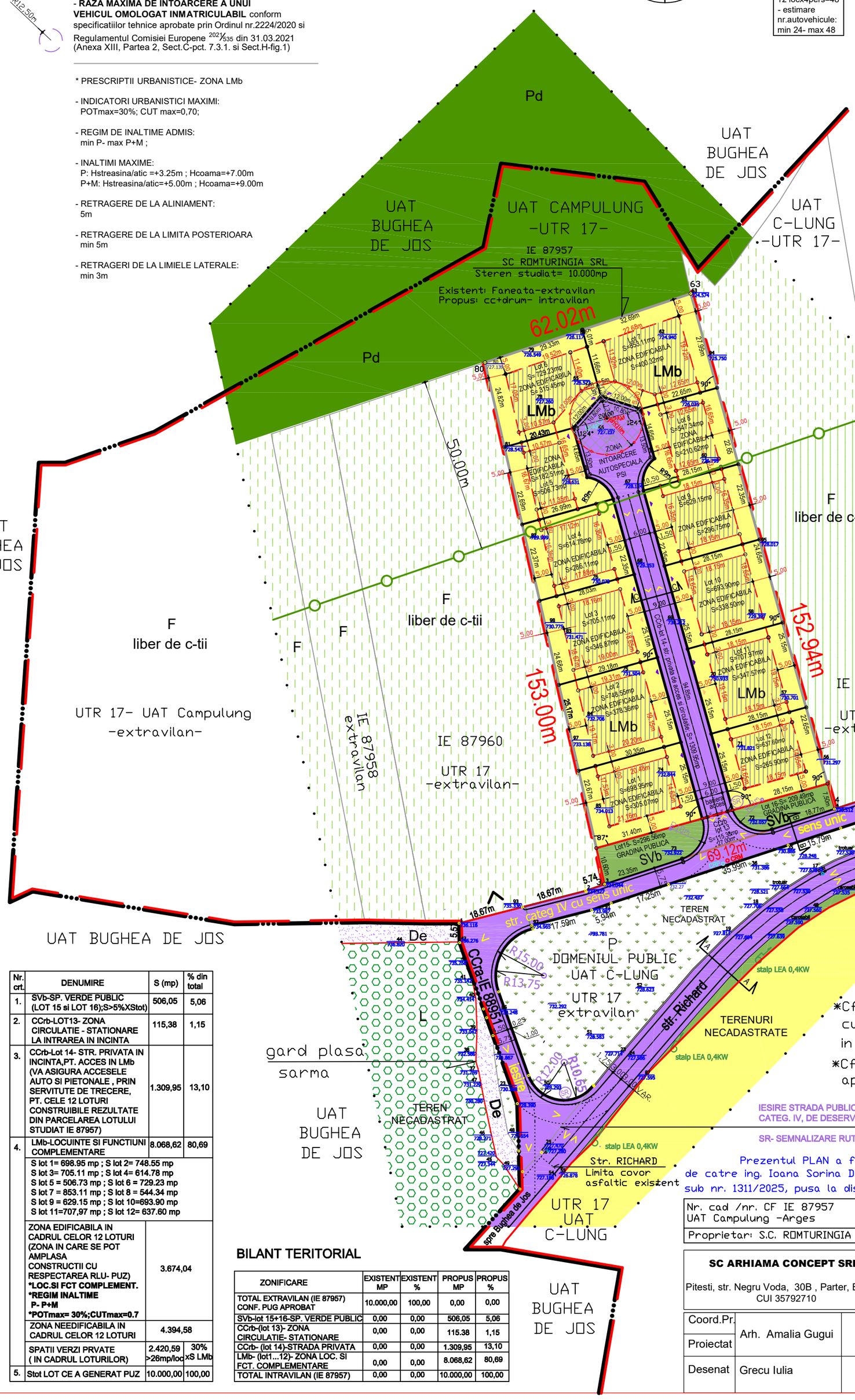
- **ZONA EDIFICABILA** = ZONA DIN CADRUL LOTURILOR CONSTRUIBILE REZULTATE DIN PARCELAREA LOTULUI STUDIAT IE87957 (CE A GENERAT ELABORAREA PUZ), DESTINATA EDIFICARII CONSTRUCTIILOR IN CONDITIILE REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE PRIN RLU AFERENT PUZ;

- **RAZA MAXIMA DE INTOARCERE A UNUI VEHICUL OMOLOGAT INMATRICULABIL** conform specificatiilor tehnice aprobate prin Ordinul nr.2224/2020 si Regulamentul Comisiei Europene 2021/535 din 31.03.2021 (Anexa XIII, Partea 2, Sect.C-pct. 7.3.1. si Sect.H-fig.1)

R12.50m

* PRESCRIPTII URBANISTICE- ZONA LMb

- INDICATORI URBANISTICI MAXIMI:
  POTmax=30%; CUT max=0,70;
- REGIM DE INALTIME ADMIS:
  min P- max P+M ;
- INALTIMI MAXIME:
  P: Hstreasina/atic =+3.25m ; Hcoama=+7.00m
  P+M: Hstreasina/atic=+5.00m ; Hcoama=+9.00m
- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT:
  5m
- RETRAGERE DE LA LIMITA POSTERIOARA
  min 5m
- RETRAGERI DE LA LIMIELE LATERALE:
  min 3m



BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %
TOTAL EXTRAVILAN (IE 87957) CONF. PUG APROBAT	10.000,00	100,00	0,00	0,00
SVb-lot 15+16-SP. VERDE PUBLIC	0,00	0,00	506,05	5,06
CCrb-(lot 13)- ZONA CIRCULATIE- STATIONARE	0,00	0,00	115.38	1,15
CCrb- (lot 14)-STRADA PRIVATA	0,00	0,00	1.309,95	13,10
LMb- (lot1...12)- ZONA LOC. SI FCT. COMPLEMENTARE	0,00	0,00	8.068,62	80,69
TOTAL INTRAVILAN (IE 87957)	0,00	0,00	10.000,00	100,00

Nr. crt.	DENUMIRE	S (mp)	% din total
1.	SVb-SP. VERDE PUBLIC (LOT 15 si LOT 16);S>5%XStot)	506,05	5,06
2.	CCrb-LOT13- ZONA CIRCULATIE - STATIONARE LA INTRAREA IN INCINTA	115,38	1,15
3.	CCrb-Lot 14- STR. PRIVATA IN INCINTA,PT. ACCES IN LMb (VA ASIGURA ACCESELE AUTO SI PIETONALE , PRIN SERVITUTE DE TRECERE, PT. CELE 12 LOTURI CONSTRUIBILE REZULTATE DIN PARCELAREA LOTULUI STUDIAT IE 87957)	1.309,95	13,10
4.	LMb-LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	8.068,62	80,69
	S lot 1= 698.95 mp ; S lot 2= 748.55 mp S lot 3= 705.11 mp ; S lot 4= 614.78 mp S lot 5 = 506.73 mp ; S lot 6 = 729.23 mp S lot 7 = 853.11 mp ; S lot 8 = 544.34 mp S lot 9 = 629.15 mp ; S lot 10=693.90 mp S lot 11=707,97 mp ; S lot 12= 637.60 mp		
	ZONA EDIFICABILA IN CADRUL CELOR 12 LOTURI (ZONA IN CARE SE POT AMPLASA CONSTRUCTII CU RESPECTAREA RLU- PUZ) ***LOC.SI FCT COMPLEMENT.** ***REGIM INALTIME P- P+M** ***POTmax= 30%;CUTmax=0.7**	3.674,04	
	ZONA NEEDIFICABILA IN CADRUL CELOR 12 LOTURI	4.394,58	
	SPATII VERZI PRVATE (IN CADRUL LOTURILOR)	2.420,59 >26mp/loc	30% xS LMb
5.	Stot LOT CE A GENERAT PUZ	10.000,00	100,00

Pct.	COORDONATE STEREO '70 IE 87957	
3	418530.278	501506.534
63	418699.090	501531.150
80	418679.380	501472.350
4	418551.770	501572.220

PREVEDERI PT. ZONA STUDIATA

*Cf PUG aprobat: UTR 17-EXTRAVILAN cu propunere de intrare in intravilan in etapa urmatoare

*Cf. actualizare PUG in curs de aprobare: UTR 17-INTRAVILAN

Prezentul PLAN a fost realizat pe suportul planseI ,,PLAN TOPOGRAFIC" realizata de catre ing. Ioana Sorina Dumtrescu prin SC GEOTOPOCAD CONCEPT SRL si avizata OCPI-AG sub nr. 1311/2025, pusa la dispozitia proiectantului de catre beneficiar.

Nr. cad /nr. CF IE 87957 UAT Campulung -Arges	S (mp) cf doc. cadastrale avizate ANCPI= 10.000,00 mp	Adresa imobilului: pct.,,Pleasa" tarla 24, parcela 615
Proprietar: S.C. ROMTURINGIA S.R.L.-CAMPULUNG, CUI 6277265		UTR17-UATCampulung(AG)-Extravilan

SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B , Parter, Birou 1 CUI 35792710	Lucrare : PUZ pt. introducerea terenului in intravilan cu stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale ,,P+M" Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.,,Pleasa"-nr. cad/nr.CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: S.C.ROMTURINGIA S.R.L.(jud. Ag,Campulung,CUI 62772565)					Pr. nr. 100/ 2024
Coord.Pr.	Arh. Amalia Gugui			SC: 1:1000	Denumire Obiect: **Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati**	Urb.
Proiectat						
Desenat	Grecu Iulia			Faza: PUZ	Denumire plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA**	Pl. U2

I.- LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITA UAT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS PRIN ACTUALIZARE PUG- MUN. CAMPULUNG, IN CURS DE ELABORARE
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS PRIN PUZ
- SUPRAFETE INTRODUSE IN INTRAVILAN
- LIMITA TEREN STUDIAT,CE A GENERAT ELABORAREA PUZ (ROMTURINGIA- IE 87957- UAT CAMPULUNG)
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE
- LIMITE LOTURI CONSTRUIBILE REZULTATE PRIN PARCELAREA LOTULUI INITIAL, CE A GENERAT ELABORAREA PUZ
- ALINIERE PROPUSA (RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT A ZONELOR EDIFICABILE PROPUSE)
- RETRAGEREA ZONELOR EDIFICABILE PROPUSE FATA DE LIMITELE ANT. SI POST. ALE CELOR 12 LOTUR CONSTRUIBILE REZULTATE PRIN PARCELAREA LOTULUI STUDIAT, CE A GENERAT ELABORAREA PUZ
- RETRAGEREA ZONELOR EDIFICABILE PROPUSE FATA DE LIMITELE LATERALE ALE CELOR 12 LOTUR CONSTRUIBILE REZULTATE PRIN PARCELAREA LOTULUI STUDIAT, CE A GENERAT ELABORAREA PUZ

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LMb — ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE, CU REGIM MIC DE INALTIME (min P- max P+M)
- SVa — ZONA SPATII VERZI EXISTENTE, MENTINUTE (ALINIAMENT STRADAL)
- SVb — ZONA SPATII VERZI PUBLICE PROPUSE-GRADINA
- CCra — ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA PUBLICE, EXISTENTE, -STRADA RICHARD- IE 87226 - STRADA DE CATEG. IV CU SENS UNIC -IE 88951
- CCrb — ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PROPUSE -lot 13 = ZONA PUBLICA DE STATIONARE/CIRCULATIE LA INTRAREA IN INCINTA LMb -lot 14 = STR. PRIVATA PT ACCES SI CURCULATIE IN ZONA LMb

III. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

- RETEA PUBLICA RETEA DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA LEA 110KW EXISTENTA
- RETEA PUBLICA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA LEA 0,4KW EXISTENTA
- RETEA PUBLICA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA LEA 0.4KW - PROPUSA

IV. ALIMENTARE CU APA POTABILA

- RETEA PUBLICA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA EXISTENTA
- CAMIN RETEA ALIMENTARE CU APA- EXISTENT
- RETEA PUBLICA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA PROPUSA

V. CANALIZARE MENAJERA

- RETEA PUBLICA DE CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA IN AMPRIZA STR. RICHARD PANA LA CAMINUL FIGURAT
- CAMIN CANALIZARE MENAJERA EXISTENT IN AMPRIZA STR. RICHARD
- RETEA PUBLICA DE CANALIZARE MENAJERA GRAVITATIONALA PROPUSA - IN AMPRIZA STR. DE CATEG IV: conducta- PE100RC DN110 PN 16 in tub de protectie- PEHD corugat DN 200; - IN AMPRIZA STR. PRIVATE: conducta- PEHD PE100 DN90 PN16)
- RETEA PUBLICA DE REFULARE SUB PRESIUNE CANALIZARE MENAJERA - PROPUSA (conducta-PE100RC DN 90 PN16)
- SPAM — STATIE POMPARE APE UZATE MENAJERE, CAROSABILA- PROPUSA (DIAMETRU 100CM;CAPAC D400) * RAZA DE PROTECTIE SANITARA 10M)
- CRM — CAMIN DE RACORD/RUPERE DE PANTA MENAJER, CAROSABIL PROPUS (DIAMETRU 100CM; CAPAC D400)

VI. CANALIZARE PLUVIALA

- RETEA PUBLICA CANALIZARE PLUVIALA, EXISTENTA
- CAMIN RETEA PUBLICA CANALIZARE PLUVIALA- EXISTENT
- RETEA PUBLICA CANALIZARE PLUVIALA GRAVITATIONALA, PROPUSA - IN AMPRIZA STR. CATEG. IV: conducta- PEHD corugat SN8 DN300; p=5 ‰ - IN AMPRIZA STR. PRIVATE :conducta - PEHD corugat SN8 DN250; p=5 ‰
- RETEA PUBLICA DE REFULARE SUB PRESIUNE CANALIZARE PLUVIALA, PROPUSA - PE100RC DN160PN16
- SPAP — STATIE POMPARE APE PLUVIALE, CU DECANTOR INTEGRAT, CAROSABIL, PROPUSA (DN 150CM;CAPAC D400)
- CRM — CAMIN DE RACORD/RUPERE DE PANTA PLUVIAL, CAROSABIL PROPUS (DIAMETRU 100CM; CAPAC D400)

VII. ZONE PROTECTIE

- LIMITA ZONA PROTECTIE PADURE (=50m, CONFORM ART. 47 ALIN. (11) DIN CODUL SILVIC REPUBLICAT 2024)
- ZONA PROTECTIE LEA 220 KW (IDCN = 37M STG- DREAPTA FATA DE CONDUCTORUL EXTERN)
- ZONA PROTECTIE LEA 0,4KW: 1M STG- DREPTA FATA DE CONDUCTORUL EXTERN
- ZONA PROTECTIE RETEA ALIMENTARE CU APA = 3m
- DISTANTA MIN. FATA DE BORDURA = 0,50m
- ZONA PROTECTIE SANITARA SPAM R = 10m

VII- INTERDICTII DE CONSTRUIRE

IDCN IN ZONELE DE PROTECTIE STABILITE , DACA LEGEA NU PREVEDE ALTFEL

***LOTURI REZULTATE DIN PARCELAREA TERENULUI STUDIAT - IE 88951:**
TOTAL 16 LOTURI, DINTRE CARE 12 LOTURI CONSTRUIBILE (LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME)

***NUMAR ESTIMATIV LOCUITORI IN ZONA REZIDENTIALA PROPUSA- LMb:**
12 X 4 LOC/LOCUINTA = 48 LOCUITORI

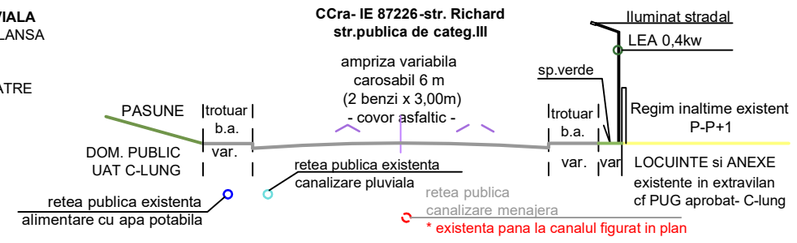
***ECHIPARE EDILITARA PROPUSA: RETELE EDILITARE PUBLICE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA - LEA 0.4KW, APA PTABILA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA**
- SE VA ASIGURA ECHIPAREA EDILITARA COLECTIVA A ZONEI LMb PRIN EXTINDEREA RETELELO R EDILITARE PUBLICE EXISTENTE IN AMPRIZA STRAZII RICHARD (CORELARE CU PLANSA U2);
- LUCRARILE SE VOR EXECUTA IN CONDITIILE CONTRACTULUI INCHEIAT CU CL CAMPULUNG/DISTRIBUTIE OLTENIA (dupa caz), IN BAZA SOLUTIILOR TEHNICE ADOPTATE LA FAZELE SUPERIOARE DE PROIECTARE CU ELABORAREA PROIECTELOR TEHNICE CE VOR RESPECTA NORMATIVELE SPECIFICE IN VIGOARE LA ACEA DATA, INTOCMITE SI VERIFICATE DE CATRE PERSOANE AUTORIZATE , DUPA OBTINEREA CERTIFICATELOR DE URBANISM, A AVIZELOR SPECIFICATE SI A AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE; LA FINALIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE, SE VA PROCEDA LA RECEPTIA RETELELOR EDILITARE PUBLICE SI PREDAREA, CONFORM PROTOCOALELOR SPECIFICE, CATRE ADMINISTRATORII AUTORIZATI;
- TOATE COSTURILE VOR FI SUPORTATE DE CATRE BENEFICIAR/INVESTITOR;
- LUCRARILE DE RACORDARE SI DE BRANSARE LA RETELELE EDILITARE PUBLICE CE SE VOR REALIZA, VOR FI SUPORTATE IN INTREGIME DE CATRE BENEFICIAR/INVESTITOR, CU RESPECTAREA ART. 27 DIN RGU /1996 ACTUALIZAT SI PREVEDERILOR RLU AFERENT PUZ.

***ASIGURAREA ENERGIEI TERMICE SI A NECESARULUI DE APA CALDA MENAJERA**
- IN ZONA NU EXISTA RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE;
- ENERGIA TERMICA SI APA CALDA MENAJERA SE VOR ASIGURA PRIN CENTRALE TERMICE INDIVIDUALE COMBUSTIBIL ELECTRIC/SOLID/ POMPE DE CALDURA

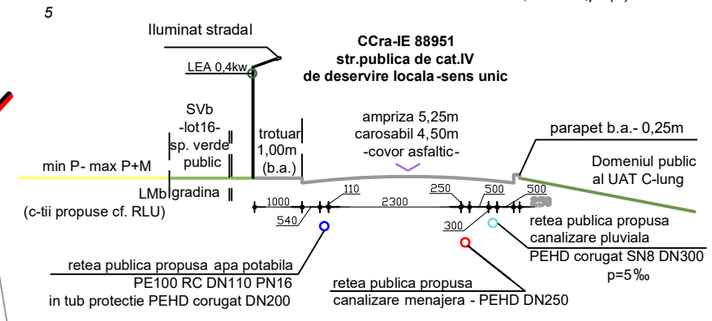
***NOTA**
- SE RECOMANDA IMPLEMENTAREA SOLUTIILOR DE EFICIENTA ENERGETICA CE OPTIMIZEAZA COSTURILE OPERATIONALE ALE CLADIRILOR PRIN INSTALAREA DE ECHIPAMENTE CARE SA DESERVEASCA PROPRIETATEA PRIN ASIGURAREA DE ENERGIE ELECTRICA SI ENERGIE TERMICA PRIN MIJLOACE ALTERNATIVE- ENERGIE VERDE (PANOURI SOLARE, POMPE DE CALDURA) SI PRIN REALIZAREA ANVELOPARII TERMICE A CLADIRILOR ASTFEL INCAT ACESTEA SA SE INCADREZE IN PREVEDERILE NORMATIVULUI C 107-2005 SI, IMPLICIT, ALE LEGII 372/2005 PRIVIND PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRILOR.

PROFILE STRADALE PROPUSE

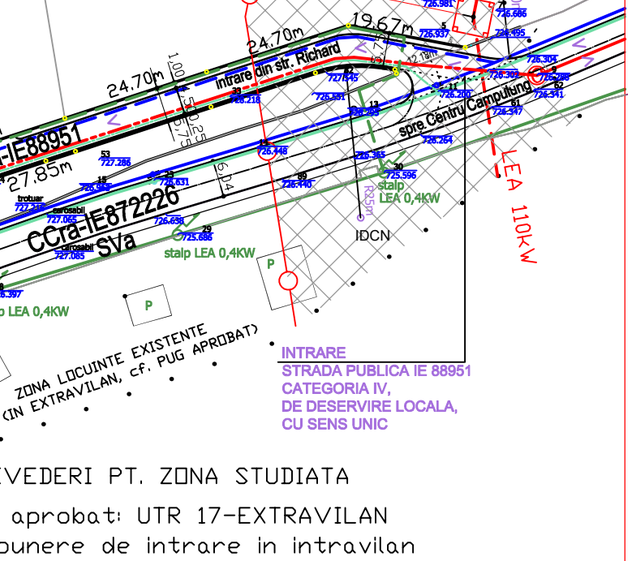
A-A : *STRADA RICHARD - IE 87226; ZONA C Cra - STR. DE CATEGORIA III EXISTENTA SI MENTINUTA - NT 49/98: Anexa 1,Anexa 3, pct(C) si Anexa 5*

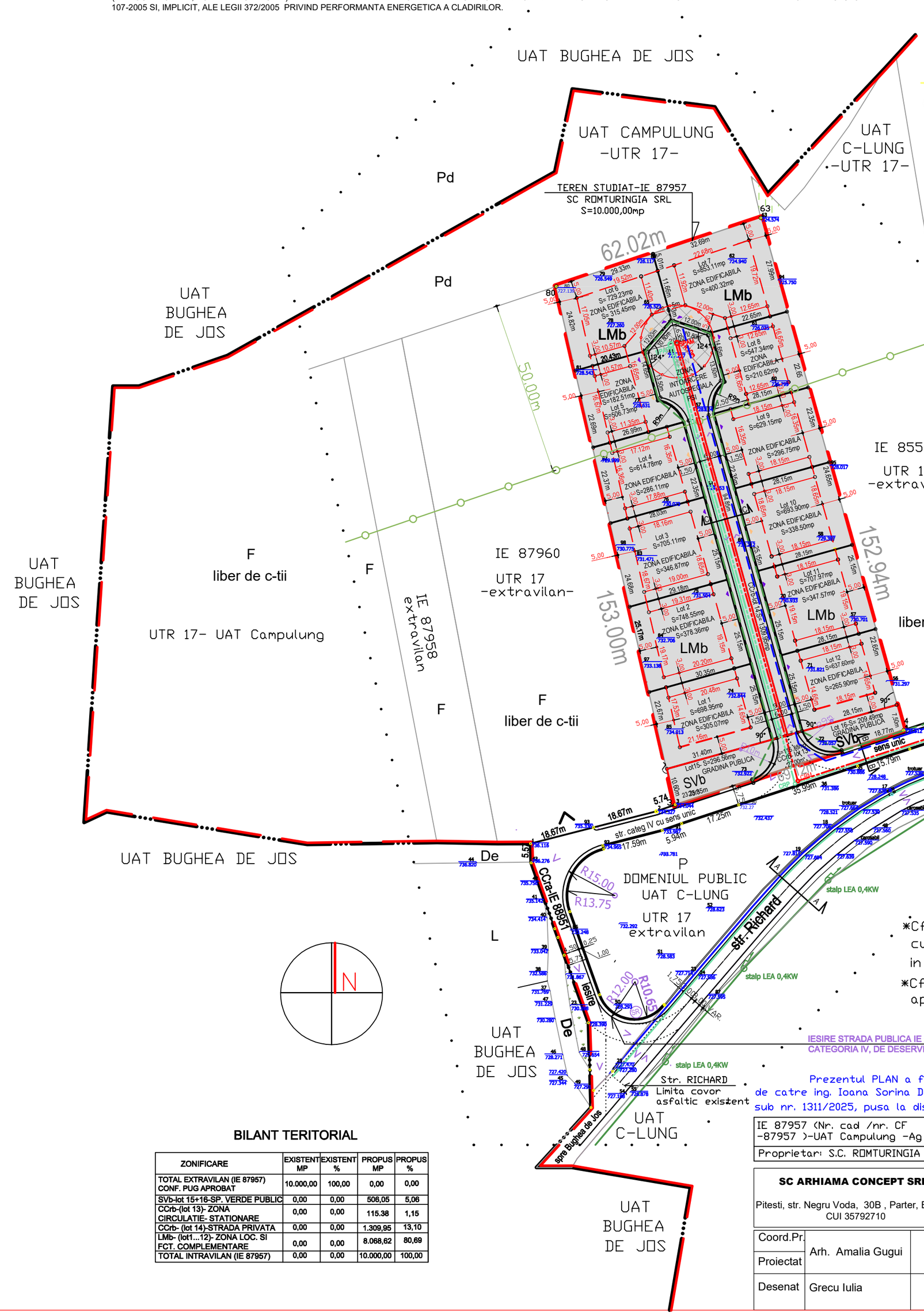


B-B : *DRUM PUBLIC - CCra IE 38951- PROPUS SPRE STEMATIZARE/MODERNIZARE CA STR. DE CAT. IV CU SENS UNIC PT. ASIGURARE ACCES AUTO SI PIETONAL LA ZONA LMb SI LA TERENURILE ADIACENTE - NT49/98 Anexa 1,Anexa 3,pct(D) si Anexa 5*



C-C : *STRADA PRIVATA DE ACCES AUTO SI PIETONAL IN CADRUL ZONEI LMb (CONFORMATA SI DIMENSIONATA IN BAZA RGU 525/1996, NT 49/1998)*





PREVEDERI PT. ZONA STUDIATA

*Cf PUG aprobat: UTR 17-EXTRAVILAN cu propunere de intrare in intravilan in etapa urmatoare

*Cf. actualizare PUG in curs de aprobare: UTR 17-INTRAVILAN

Pct.	COORDONATE STEREO '70 IE 87957	
3	418530.278	501506.534
63	418699.090	501531.150
80	418679.380	501472.350
4	418551.770	501572.220

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %
TOTAL EXTRAVILAN (IE 87957) CONF. PUG APROBAT	10.000,00	100,00	0,00	0,00
SVb-lot 15+16-SP. VERDE PUBLIC	0,00	0,00	506,05	5,06
CCrb-(lot 13)- ZONA CIRCULATIE- STATIONARE	0,00	0,00	115.38	1,15
CCrb- (lot 14)-STRADA PRIVATA	0,00	0,00	1.309,95	13,10
LMb- (lot1...12)- ZONA LOC. SI FCT. COMPLEMENTARE	0,00	0,00	8.068,62	80,69
TOTAL INTRAVILAN (IE 87957)	0,00	0,00	10.000,00	100,00

Prezentul PLAN a fost realizat pe suportul plansei ,,PLAN TOPOGRAFIC" realizata de catre ing. Ioana Sorina Dumtrescu prin SC GEOTOPOCAD CONCEPT SRL si avizata OCPI-AG sub nr. 1311/2025, pusa la dispozitia proiectantului de catre beneficiar.

IE 87957 (Nr. cad /nr. CF -87957)-UAT Campulung -Ag	S (mp) cf doc. cadastrale avizate OCPI= 10.000,00 mp	Adresa imobilului: pct.,,Pleasa" tarla 24, parcela 615
Proprietar: S.C. ROMTURINGIA S.R.L.-CAMPULUNG, CUI 6277265		UAT: Campulung(AG)-EXTRAVILAN

SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B , Parter, Birou 1 CUI 35792710			Lucrare : PUZ pt. introducerea terenului in intravilan cu stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale ,,P+M" Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.,,Pleasa"-nr. cad/nr.CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: S.C.ROMTURINGIA S.R.L.(jud. Ag,Campulung,CUI 62772565)			Pr. nr. 100/ 2024
Coord.Pr.				SC: 1:1000	Denumire Obiect: **Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati**	Urb.
Proiectat	Arh. Amalia Gugui					
Desenat	Grecu Iulia			Faza: PUZ	Denumire plansa: **REGLEMENTARI EDILITARE**	Pl. U3

LEGENDA

I.- LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITA UAT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS PRIN PUZ
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS PRIN ACTUALIZARE PUG- MUN. CAMPULUNG, IN CURS DE APROBARE
- LIMITA LOT CE A GENERAT ELABORAREA PUZ (ROMTURINGIA- IE 87957- UAT CAMPULUNG)
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE
- LIMITE LOTURI CONSTRUIBILE PROPUSE PRIN PARCELAREA LOTULUI INITIAL, CE A GENERAT ELABORAREA PUZ
- ALINIAMENT (LIMITA DINTRE DOMENIU PUBLIC SI CEL PRIVAT)

II. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

a)- PROPRIETATE PUBLICA

- PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) - PROPRIETATE PRIVATA

- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

III. CIRCULATIA TERENURILOR DIN PCT. DE VEDERE JURIDIC

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA AFI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC AL UNITATII TERITORIALE UAT CAMPULUNG

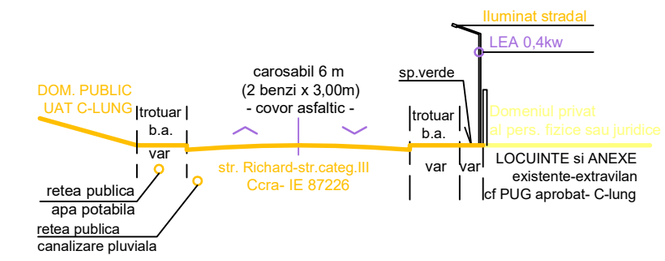
RETELE EDILITARE PUBLICE

- LEA 110KW- EXISTENTA
- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA- LEA 0,4KW EXISTENTA
- A — RETEA ALIMENTARE CU APA POTABILA- EXISTENTA
- CM — RETEA CANALIZARE MENAJERA- EXISTENTA
- CP — RETEA CANALIZARE PLUVIALA- EXISTENTA
- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA-LEA 0,4KW PROPUSA
- A — RETEA ALIMENTARE CU APA POTABILA- PROPUSA
- CM — RETEA CANALIZARE MENAJERA GRAVITATIONALA- PROPUSA
- CMr — RETEA CANALIZARE MENAJERA - REFULARE SUB PRESIUNE- PROPUSA
- SPAM — STATIE POMPARE CANALIZARE MENAJERA CAROSABILA- PROPUSA
- CRM — CAMIN DE RACORD/RUPERE PANTA - MENAJER
- CP — RETEA CANALIZARE PLUVIALA GRAVITATIONALA- PROPUSA
- CPr — RETEA CANALIZARE PLUVIALA- REFULARE SUB PRESIUNE- PROPUSA
- SPAP — STATIE POMPARE CANALIZARE MENAJERA CAROSABILA- PROPUSA
- CRP — CAMIN DE RACORD/RUPERE PANTA - MENAJER

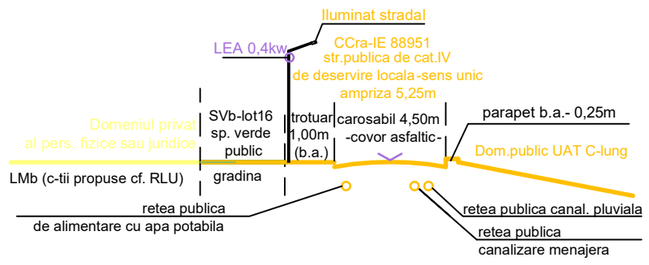
DOMENIUL	CATEGORIA DE INTERES		DIMENSIUNI	
	NATIONAL	LOCAL	SUPRAFATA TEREN	LUNGIME
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
1.-SISTEMATIZARE SI MODERNIZARE STR. PUBLICA DE CAT. IV CU SENS UNIC CCra- IE 88951		DA	1.756mp	
2.- ZONA STATIONARE- CCrb- LOT 14		DA	115,38mp	
RETELE EDILITARE PUBLICE				
1.-RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA	DA			422,50ml
2.- RETEA ILUMINAT STRADAL		DA		102,00ml
3.-RETEA ALIMENTARE CU APA POTABILA		DA		260,80ml
4.-RETEA CANALIZARE MENAJERA		DA		389,90ml
5.-RETEA CANALIZARE PLUVIALA		DA		377.50ml
SPATII VERZI PUBLICE		DA	506,05mp	

- PROFILE STRADALE PROPUSE -

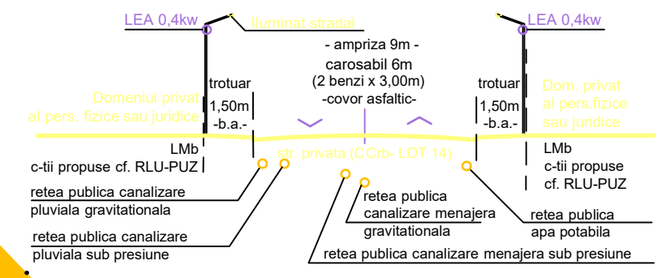
A-A : STRADA RICHARD - IE 87226; ZONA C Cra - STR. DE CATEGORIA III EXISTENTA SI MENTINUTA - NT 49/98: Anexa 1,Anexa 3, pct(C) si Anexa 5



B-B : DRUM PUBLIC - CCra IE 38951- PROPUS SPRE STEMATIZARE/MODERNIZARE CA STR. DE CAT. IV CU SENS UNIC PT. ASIGURARE ACCES AUTO SI PIETONAL LA ZONA LMb SI LA TERENURILE ADIACENTE - NT49/98 Anexa 1,Anexa 3,pct(D) si Anexa 5



C-C : STRADA PRIVATA DE ACCES AUTO SI PIETONAL IN CADRUL ZONEI LMb (CONFORMATA SI DIMENSIONATA IN BAZA RGU $^{525}/_{1996}$, NT 49/1998)



Nr. crt.	DENUMIRE	S (mp)	% din total
1.	SVb-SP. VERDE PUBLIC (LOT 15 si LOT 16);S>5%XStot)	506,05	5,06
2.	CCrb-LOT13- ZONA CIRCULATIE - STATIONARE LA INTRAREA IN INCINTA	115,38	1,15
3.	CCrb-Lot 14- STR. PRIVATA IN INCINTA,PT. ACCES IN LMb (VA ASIGURA ACCESELE AUTO SI PIETONALE , PRIN SERVITUTE DE TRECERE, PT. CELE 12 LOTURI CONSTRUIBILE REZULTATE DIN PARCELAREA LOTULUI STUDIAT IE 87957)	1.309,95	13,10
4.	LMb-LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	8.068,62	80,69
	S lot 1= 698.95 mp ; S lot 2= 748.55 mp S lot 3= 705.11 mp ; S lot 4= 614.78 mp S lot 5 = 506.73 mp ; S lot 6 = 729.23 mp S lot 7 = 853.11 mp ; S lot 8 = 544.34 mp S lot 9 = 629.15 mp ; S lot 10=693.90 mp S lot 11=707,97 mp ; S lot 12= 637.60 mp		
	ZONA EDIFICABILA IN CADRUL CELOR 12 LOTURI (ZONA IN CARE SE POT AMPLASA CONSTRUCTII CU RESPECTAREA RLU- PUZ) *LOC.SI FCT COMPLEMENT. *REGIM INALTIME P- P+M *POTmax= 30%;CUTmax=0.7	3.674,04	
	ZONA NEEDIFICABILA IN CADRUL CELOR 12 LOTURI	4.394,58	
	SPATII VERZI PRVATE (IN CADRUL LOTURILOR)	2.420,59 >26mp/loc	30% xS LMb
5.	Stot LOT CE A GENERAT PUZ	10.000,00	100,00

BILANT TERITORIAL

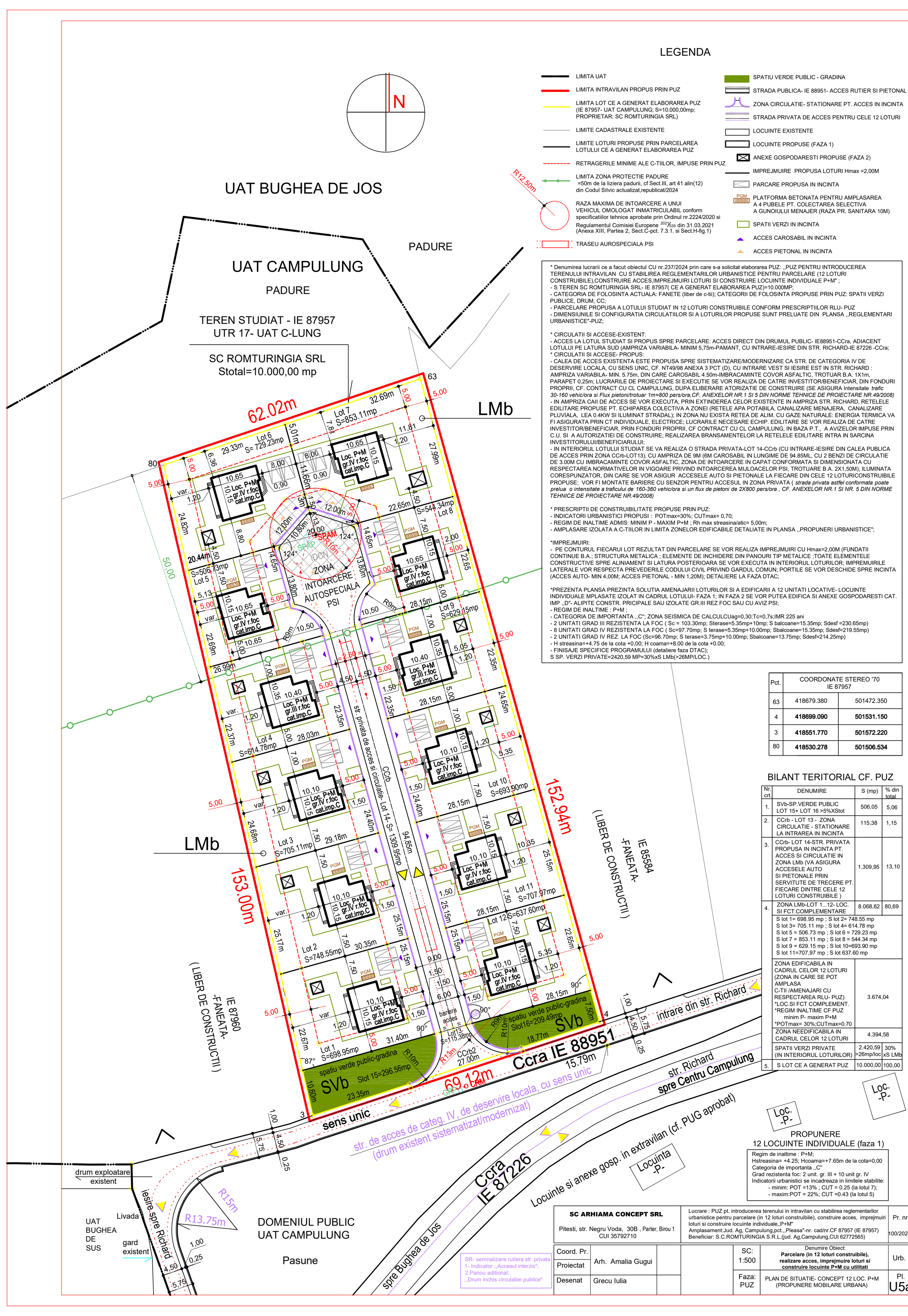
ZONIFICARE	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %
TOTAL EXTRAVILAN (IE 87957) CONF. PUG APROBAT	10.000,00	100,00	0,00	0,00
SVb-lot 15+16-SP. VERDE PUBLIC	0,00	0,00	506,05	5,06
CCrb-(lot 13)- ZONA CIRCULATIE- STATIONARE	0,00	0,00	115.38	1,15
CCrb- (lot 14)-STRADA PRIVATA	0,00	0,00	1.309,95	13,10
LMb- (lot1...12)- ZONA LOC. SI FCT. COMPLEMENTARE	0,00	0,00	8.068,62	80,69
TOTAL INTRAVILAN (IE 87957)	0,00	0,00	10.000,00	100,00

Prezentul PLAN a fost realizat pe suportul plansei ,,PLAN TOPOGRAFIC" realizata de catre ing. Ioana Sorina Dumtrescu prin SC GEOTOPOCAD CONCEPT SRL si avizata OCPI-AG sub nr. 1311/2025, pusa la dispozitia proiectantului de catre beneficiar.

Pct.	COORDONATE STEREO '70 IE 87957	
3	418530.278	501506.534
63	418699.090	501531.150
80	418679.380	501472.350
4	418551.770	501572.220

IE 87957 (Nr. cad /nr. CF -87957)-UAT Campulung -Ag	S (mp) cf doc. cadastrale avizate OCPI= 10.000,00 mp	Adresa imobilului: pct.,,Pleasa" tarla 24, parcela 615
Proprietar: S.C. ROMTURINGIA S.R.L.-CAMPULUNG, CUI 6277265		UAT: Campulung(AG)-EXTRAVILAN

SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B , Parter, Birou 1 CUI 35792710			Lucrare : PUZ pt. introducerea terenului in intravilan cu stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte ,,P+M" Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.,,Pleasa"-nr. cad/nr.CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: S.C.ROMTURINGIA S.R.L.(jud. Ag,Campulung,CUI 62772565)			Pr. nr. 100/ 2024
Coord.Pr.	Arh. Amalia Gugui			SC: 1:1000	Denumire Obiect: **Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati**	Urb.
Proiectat						
Desenat	Grecu Iulia			Faza: PUZ	Denumire plansa: **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA TERENURILOR DIN PDV JURIDIC**	Pl. U4



LEGENDA

- LIMITA UAT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS PRIN PUZ
- LIMITA LOT CE A GENERAT ELABORAREA PUZ (IE 87957- UAT CAMPULUNG; S=10.000,00mp; PROPRIETAR: SC ROMTURINGIA SRL)
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE
- LIMITE LOTURI PROPUSE PRIN PARCELAREA LOTULUI CE A GENERAT ELABORAREA PUZ
- RETRAGERILE MINIME ALE C-TIILOR, IMPUSE PRIN PUZ
- LIMITA ZONA PROTECTIE PADURE =50m de la liziera padurii, cf Sect.III, art 41 alin(12) din Codul Silvic actualizat,republicat/2024
- RAZA MAXIMA DE INTOARCERE A UNUI VEHICUL OMOLOGAT INMATRICULABIL conform specificatiilor tehnice aprobate prin Ordinul nr.2224/2020 si Regulamentul Comisiei Europene 2021/535 din 31.03.2021 (Anexa XIII, Partea 2, Sect.C-pct. 7.3.1. si Sect.H-fig.1)
- TRASEU AUROSPECIALA PSI
- SPATIU VERDE PUBLIC - GRADINA
- STRADA PUBLICA- IE 88951- ACCES RUTIER SI PIETONAL
- ZONA CIRCULATIE- STATIONARE PT. ACCES IN INCINTA
- STRADA PRIVATA DE ACCES PENTRU CELE 12 LOTURI
- LOCUINTE EXISTENTE
- LOCUINTE PROPUSE (FAZA 1)
- ANEXE GOSPODARESTI PROPUSE (FAZA 2)
- IMPREJMUIRE PROPUSA LOTURI Hmax =2,00M
- PARCARE PROPUSA IN INCINTA
- PGM PLATFORMA BETONATA PENTRU AMPLASAREA A 4 PUBELE PT. COLECTAREA SELECTIVA A GUNOIULUI MENAJER (RAZA PR. SANITARA 10M)
- SPATII VERZI IN INCINTA
- ACCES CAROSABIL IN INCINTA
- ACCES PIETONAL IN INCINTA

* Denumirea lucrarii ce a facut obiectul CU nr.237/2024 prin care s-a solicitat elaborarea PUZ: ,,PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI INTRAVILAN CU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU PARCELARE (12 LOTURI CONSTRUIBILE),CONSTRUIRE ACCES,IMPREJMUIRI LOTURI SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+M" ;
- S TEREN SC ROMTURINGIA SRL- IE 87957(CE A GENERAT ELABORAREA PUZ)=10.000MP;
- CATEGORIA DE FOLOSINTA ACTUALA: FANETE (liber de c-tii); CATEGORII DE FOLOSINTA PROPUSE PRIN PUZ: SPATII VERZI PUBLICE, DRUM, CC;
- PARCELARE PROPUSA A LOTULUI STUDIAT IN 12 LOTURI CONSTRUIBILE CONFORM PRESCRIPTIILOR RLU- PUZ
- DIMENSIUNILE SI CONFIGURATIA CIRCULATIILOR SI A LOTURILOR PROPUSE SUNT PRELUATE DIN PLANSA ,,REGLEMENTARI URBANISTICE"-PUZ;

* CIRCULATII SI ACCESE-EXISTENT:
- ACCES LA LOTUL STUDIAT SI PROPUS SPRE PARCELARE: ACCES DIRECT DIN DRUMUL PUBLIC- IE88951-CCra, ADIACENT LOTULUI PE LATURA SUD (AMPRIZA VARIABILA- MINIM 5,75m-PAMANT, CU INTRARE-IESIRE DIN STR. RICHARD-IE 87226 -CCra;

* CIRCULATII SI ACCESE- PROPUS:
- CALEA DE ACCES EXISTENTA ESTE PROPUSA SPRE SISTEMATIZARE/MODERNIZARE CA STR. DE CATEGORIA IV DE DESERVIRE LOCALA, CU SENS UNIC, CF. NT49/98 ANEXA 3 PCT (D), CU INTRARE VEST SI IESIRE EST IN STR. RICHARD : AMPRIZA VARIABILA- MIN. 5.75m, DIN CARE CAROSABIL 4.50m-IMBRACAMINTE COVOR ASFALTIC, TROTUAR B.A. 1X1m, PARAPET 0,25m; LUCRARILE DE PROIECTARE SI EXECUTIE SE VOR REALIZA DE CATRE INVESTITOR/BENEFICIAR, DIN FONDURI PROPRII, CF. CONTRACT CU CL CAMPULUNG, DUPA ELIBERARE ATORIZATIE DE CONSTRUIRE (SE ASIGURA Intensitate *trafic 30-160 vehic/ora si Flux pietoni/trotuar 1m=800 pers/ora,CF. ANEXELOR NR.1 SI 5 DIN NORME TEHNICE DE PROIECTARE NR.49/2008)*
- IN AMPRIZA CAII DE ACCES SE VOR EXECUTA, PRIN EXTINDEREA CELOR EXISTENTE IN AMPRIZA STR. RICHARD, RETELELE EDILITARE PROPUSE PT. ECHIPAREA COLECTIVA A ZONEI (RETELE APA POTABILA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA, LEA 0.4KW SI ILUMINAT STRADAL); IN ZONA NU EXISTA RETEA DE ALIM. CU GAZE NATURALE: ENERGIA TERMICA VA FI ASIGURATA PRIN CT INDIVIDUALE, ELECTRICE; LUCRARILE NECESARE ECHIP. EDILITARE SE VOR REALIZA DE CATRE INVESTITOR/BENEFICIAR, PRIN FONDURI PROPRII, CF CONTRACT CU CL CAMPULUNG, IN BAZA P.T., A AVIZELOR IMPUSE PRIN C.U. SI A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE; REALIZAREA BRANSAMENTELOR LA RETELELE EDILITARE INTRA IN SARCINA INVESTITORULUI/BENEFICIARULUI;
- IN INTERIORUL LOTULUI STUDIAT SE VA REALIZA O STRADA PRIVATA-LOT 14-CCrb (CU INTRARE-IESIRE DIN CALEA PUBLICA DE ACCES PRIN ZONA CCrb-LOT13), CU AMPRIZA DE 9M (6M CAROSABIL IN LUNGIME DE 94.85ML, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE DE 3.00M CU IMBRACAMINTE COVOR ASFALTIC, ZONA DE INTOARCERE IN CAPAT CONFORMATA SI DIMENSIONATA CU RESPECTAREA NORMATIVELOR IN VIGOARE PRIVIND INTOARCEREA MIJLOACELOR PSI, TROTUARE B.A. 2X1,50M), ILUMINATA CORESPUNZATOR, DIN CARE SE VOR ASIGUR ACCESELE AUTO SI PIETONALE LA FIECARE DIN CELE 12 LOTURICONSTRUIBILE PROPUSE; VOR FI MONTATE BARIERE CU SENZOR PENTRU ACCESUL IN ZONA PRIVATA (*strada privata astfel conformata poate prelua o intensitate a traficului de 160-360 vehic/ora si un flux de pietoni de 2X800 pers/ora , CF. ANEXELOR NR.1 SI NR. 5 DIN NORME TEHNICE DE PROIECTARE NR.49/2008)*

* PRESCRIPTII DE CONSTRUIBILITATE PROPUSE PRIN PUZ:
- INDICATORI URBANISTICI PROPUSI : POTmax=30%; CUTmax= 0,70;
- REGIM DE INALTIME ADMIS: MINIM P - MAXIM P+M ; Rh max streasina/atic= 5,00m;
- AMPLASARE IZOLATA A C-TIILOR IN LIMITA ZONELOR EDIFICABILE DETALIATE IN PLANSA ,,PROPUNERI URBANISTICE";

*IMPREJMUIRI:
- PE CONTURUL FIECARUI LOT REZULTAT DIN PARCELARE SE VOR REALIZA IMPREJMUIRI CU Hmax=2,00M (FUNDATII CONTINUE B.A.; STRUCTURA METALICA ; ELEMENTE DE INCHIDERE DIN PANOURI TIP METALICE ;TOATE ELEMENTELE CONSTRUCTIVE SPRE ALINIAMENT SI LATURA POSTERIOARA SE VOR EXECUTA IN INTERIORUL LOTURILOR; IMPREMUIRILE LATERALE VOR RESPECTA PREVEDERILE CODULUI CIVIL PRIVIND GARDUL COMUN; PORTILE SE VOR DESCHIDE SPRE INCINTA (ACCES AUTO- MIN 4,00M; ACCES PIETONAL - MIN 1,20M); DETALIERE LA FAZA DTAC;

*PREZENTA PLANSA PREZINTA SOLUTIA AMENAJARII LOTURILOR SI A EDIFICARII A 12 UNITATI LOCATIVE- LOCUINTE INDIVIDUALE MPLASATE IZOLAT IN CADRUL LOTULUI- FAZA 1; IN FAZA 2 SE VOR PUTEA EDIFICA SI ANEXE GOSPODARESTI CAT. IMP ,,D"- ALIPITE CONSTR. PRICIPALE SAU IZOLATE GR.III REZ FOC SAU CU AVIZ PSI;
- REGIM DE INALTIME : P+M ;
- CATEGORIA DE IMPORTANTA ,,C"; ZONA SEISMICA DE CALCULCUag=0,30;Tc=0,7s;IMR 225 ani
- 2 UNITATI GRAD III REZISTENTA LA FOC (Sc = 103.30mp; Sterase=5.35mp+10mp; S balcoane=15.35mp; Sdesf =230.65mp)
- 8 UNITATI GRAD IV REZISTENTA LA FOC (Sc=97.70mp; S terase=5.35mp+10.00mp; Sbalcoane=15.35mp; Sdesf=219.55mp)
- 2 UNITATI GRAD IV REZ. LA FOC (Sc=96.70mp; S terase=3.75mp+10.00mp; Sbalcoane=13.75mp; Sdesf=214.25mp)
- H streasina=+4.75 de la cota +0,00; H coama=+8.00 de la cota +0.00;
- FINISAJE SPECIFICE PROGRAMULUI (detaliere faza DTAC);
S SP. VERZI PRIVATE=2420,59 MP=30%xS LMb(>26MP/LOC.)

Pct.	COORDONATE STEREO '70 IE 87957	
63	418679.380	501472.350
4	**418699.090**	**501531.150**
3	**418551.770**	**501572.220**
80	**418530.278**	**501506.534**

BILANT TERITORIAL CF. PUZ

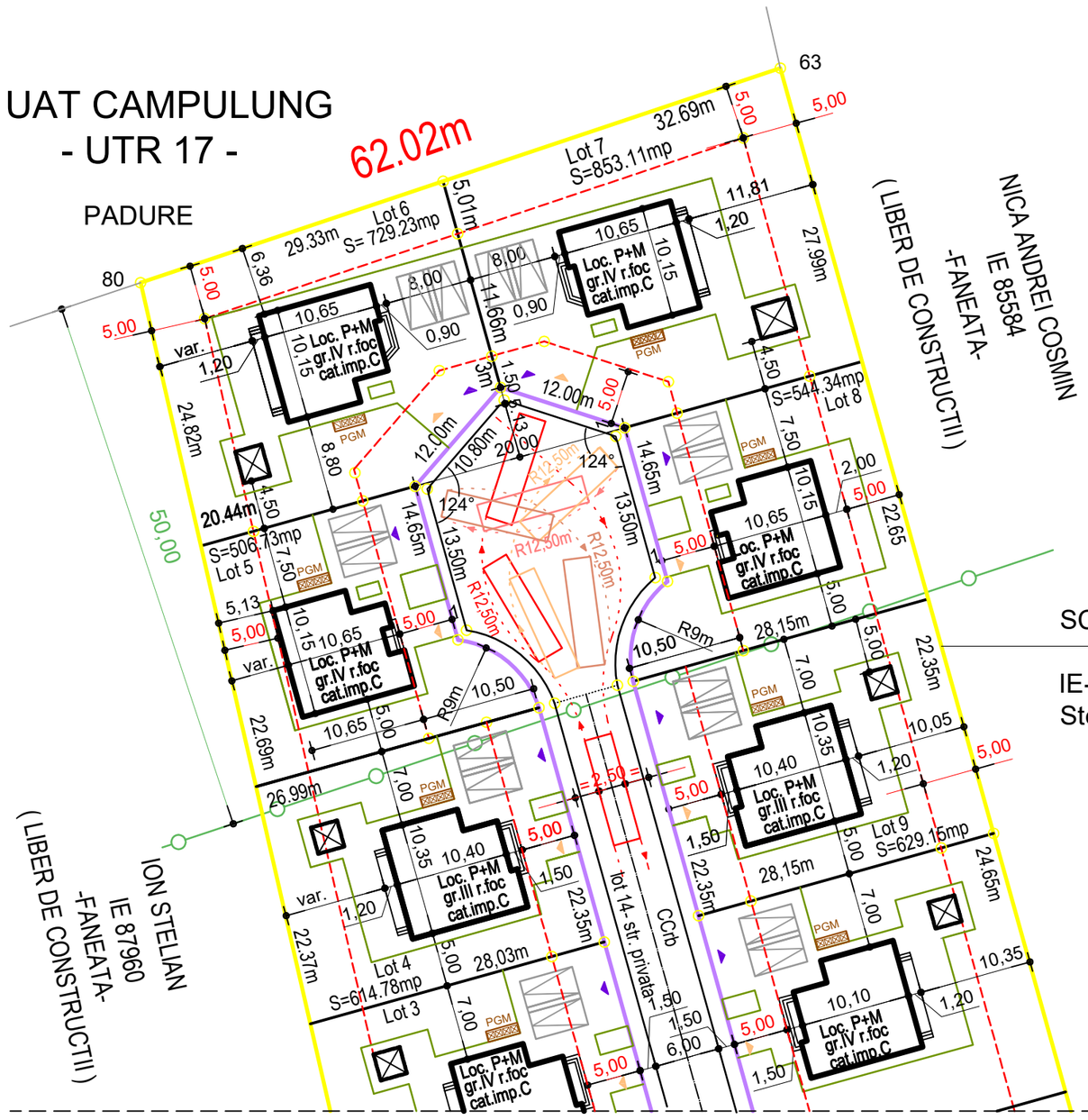
Nr. crt.	DENUMIRE	S (mp)	% din total
1.	SVb-SP.VERDE PUBLIC LOT 15+ LOT 16 >5%XStot	506,05	5,06
2.	CCrb - LOT 13 - ZONA CIRCULATIE - STATIONARE LA INTRAREA IN INCINTA	115,38	1,15
3.	CCrb- LOT 14-STR. PRIVATA PROPUSA IN INCINTA PT. ACCES SI CIRCULATIE IN ZONA LMb (VA ASIGURA ACCESELE AUTO SI PIETONALE PRIN SERVITUTE DE TRECERE PT. FIECARE DINTRE CELE 12 LOTURI CONSTRUIBILE)	1.309,95	13,10
4.	ZONA LMb-LOT 1...12- LOC. SI FCT.COMPLEMENTARE	8.068,62	80,69
	S lot 1= 698.95 mp ; S lot 2= 748.55 mp S lot 3= 705.11 mp ; S lot 4= 614.78 mp S lot 5 = 506.73 mp ; S lot 6 = 729.23 mp S lot 7 = 853.11 mp ; S lot 8 = 544.34 mp S lot 9 = 629.15 mp ; S lot 10=693.90 mp S lot 11=707,97 mp ; S lot 637.60 mp		
	ZONA EDIFICABILA IN CADRUL CELOR 12 LOTURI (ZONA IN CARE SE POT AMPLASA C-TII /AMENAJARI CU RESPECTAREA RLU- PUZ) *LOC.SI FCT COMPLEMENT. *REGIM INALTIME CF PUZ minim P- maxim P+M *POTmax= 30%;CUTmax=0.70	3.674,04	
	ZONA NEEDIFICABILA IN CADRUL CELOR 12 LOTURI	4.394,58	
	SPATII VERZI PRIVATE (IN INTERIORUL LOTURILOR)	2.420,59 >26mp/loc	30% xS LMb
5.	S LOT CE A GENERAT PUZ	10.000,00	100,00

PROPUNERE
12 LOCUINTE INDIVIDUALE (faza 1)

Regim de inaltime : P+M;
Hstreasina= +4.25; Hcoama=+7.65m de la cota=0,00
Categoria de importanta ,,C"
Grad rezistenta foc: 2 unit. gr. III + 10 unit gr. IV
Indicatorii urbanistici se incadreaza in limitele stabilite:
- minim: POT =13% ; CUT = 0.25 (la lotul 7);
- maxim:POT = 22%; CUT =0.43 (la lotul 5)

SR- semnalizare rutiera str. privata
1- Indicator ,,Accesul interzis";
2.Panou aditional:
,,Drum inchis circulatiei publice"

SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B , Parter, Birou 1 CUI 35792710	Lucrare : PUZ pt. introducerea terenului in intravilan cu stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale,,P+M" Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.,,Pleasa"-nr. cad/nr.CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: S.C.ROMTURINGIA S.R.L.(jud. Ag,Campulung,CUI 62772565)			Pr. nr.	100/2024
Coord. Pr.				SC: 1:500	Denumire Obiect: **Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati**	Urb.	
Proiectat	Arh. Amalia Gugui						
Desenat	Grecu Iulia			Faza: PUZ	PLAN DE SITUATIE- CONCEPT 12 LOC. P+M (PROPUNERE MOBILARE URBANA)	Pl. U5a	



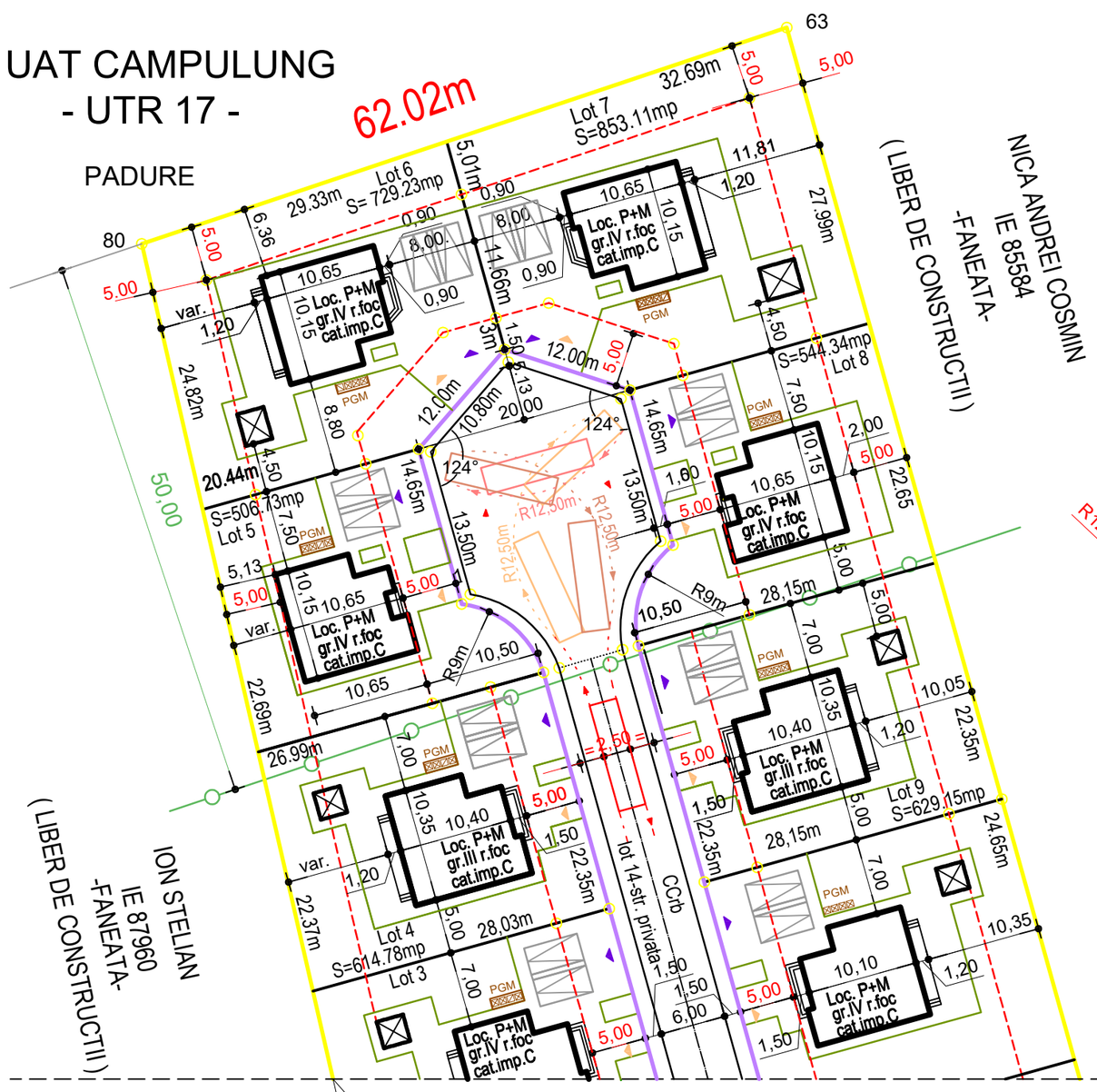
INTERVENTIE PSI
LA LOTUL 7
SI
LA LOTUL 6
(SIMETRIC FATA DE AX STR.)

SC ROMTURINGIA SRL

IE-87957 UAT CAMPULUNG
Stotal=10.000,00 mp

N

INTERVENTIE PSI
LA TOATE LOTURILE,
CU EXCEPTIA
LOTULUI 6 SI LOTULUI 7



LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN PROPUS PRIN PUZ
- LIMITA ZONA LMb PROPUSA (LOT CE A GENERAT ELABORAREA PUZ (IE 87957- UAT CAMPULUNG; S=10.000,00mp; PROPRIETAR: SC ROMTURINGIA SRL)
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE
- LIMITE LOTURI PROPUSE PRIN PARCELAREA LOTULUI CE A GENERAT ELABORAREA PUZ
- RETRAGERI MINIME ALE C-TIILOR
- LIMITA ZONA PROTECTIE PADURE =50m de la liziera padurii, cf Sect.III, art 41 alin(12) din Codul Silvic actualizat,republicat/2024
- RAZA MAXIMA DE INTOARCERE A UNUI VEHICUL OMOLOGAT INMATRICULABIL conform specificatiilor tehnice aprobate prin Ordinul nr.2224/2020 si Regulamentul Comisiei Europene 2021/535 din 31.03.2021 (Anexa XIII, Partea 2, Sect.C-pct. 7.3.1. si Sect.H-fig.1)
- TRASEU AUROSPECIALA PSI- 2,50m x 10m
- STRADA PRIVATA DE ACCES PENTRU CELE 12 LOTURI
- LOCUINTE PROPUSE (FAZA 1)- GR.III / IV R.FOC
- ANEXE GOSP. PROPUSE (FAZA 2)- GR.III R.FOC
- IMPREJMUIRE PROPUSA LOTURI - Hmax =2,00M
- PARCARE PROPUSA IN INCINTA
- PGM PLATFORMA BETONATA PENTRU AMPLASAREA A 4 PUBELE PT. COLECTAREA SELECTIVA A GUNOIULUI MENAJER (RAZA PR. SANITARA 10M)
- SPATII VERZI IN INCINTA
- ACCES CAROSABIL IN INCINTA (PORTILE SE VOR DESCHIDE SPRE INCINTA)
- ACCES PIETONAL IN INCINTA (PORTILE SE VOR DESCHIDE SPRE INCINTA)

SC ROMTURINGIA SRL

IE-87957 UAT CAMPULUNG
Stotal=10.000,00 mp

SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B , Parter, Birou 1 CUI 35792710			Lucrare : PUZ pt. introducerea terenului in intravilan cu stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale„P+M" Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.,,Pleasa"-nr. cad/nr.CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: S.C.ROMTURINGIA S.R.L.(jud. Ag,Campulung,CUI 62772565)			Pr. nr. 100/2024
Coord. Pr.	Arh. Amalia Gugui			SC: 1:500	Denumire Obiect: **Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati**	Urb.
Proiectat						
Desenat	Grecu Iulia			Faza: PUZ	PLAN DE SITUATIE (CONCEPT 12 LOCUINTE) - DETALIERE ZONA NTOARCERE PSI -	Pl. U5b





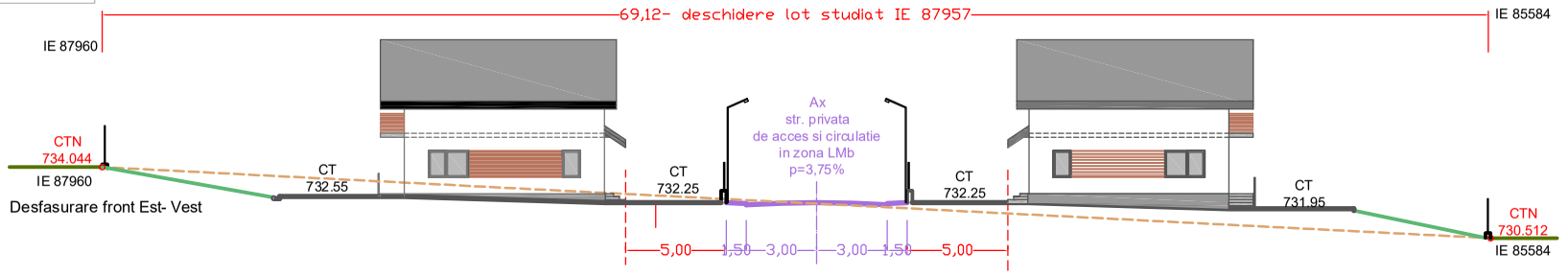
str. Richard (IE 87226)- drum (IE 88951)-str Richard spre Centru Campulung



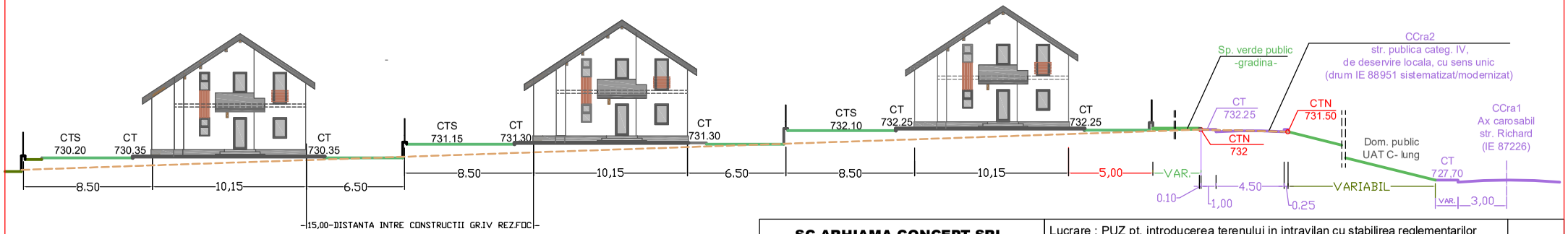
Drum IE 88951
adiacent limitei administrative dintre
UAT Campulung si UAT Bughea de Jos



Drum IE88951 propus spre sistematizare/modernizare
ca str. cat. IV de deservire locala cu sens unic
- vedere spre Campulung -



Desfasurare front Est- Vest



Desfasurare front Nord- Sud

Locuinte individuale

Regim de inaltime : P+M
Hmax= +8.25m de la CTS
Categoria de importanta ,,C"; Grad rezistenta foc: IV
Sc propus= 90.10mp; Sterase=11,65mp;
S balcoane=7mp; Sdesf propusa=198.85 mp
POTmin (lot 12)=13%; CUT min (lot 12)= 0.25
POTmax (lot7)= 15.7%; CUTmax (lot 7)=0.30;

SC ARHIAMA CONCEPT SRL Pitesti, str. Negru Voda, 30B , Parter, Birou 1 CUI35792710			Lucrare : PUZ pt. introducerea terenului in intravilan cu stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcelare (in 12 loturi construibile), construire acces, imprejmuiri loturi si construire locuinte individuale,,P+M" Amplasament:Jud. Ag, Campulung,pct.,,Pleasa"-nr. cad/nr.CF 87957 (IE 87957) Beneficiar: S.C.ROMTURINGIA S.R.L.(jud. Ag,Campulung,CUI 62772565)			Pr. n 10 /202
Sef Pr.	Arh. Amalia Gugui			SC: 1:200	Denumire Obiect: **Parcelare (in 12 loturi construibile), realizare acces, imprejmuire loturi si construire locuinte P+M cu utilitati**	Arh.
Proiectat						
Desenat	Grecu Iulia			Faza: PUZ	Denumire plansa: **FOTO EXISTENT DESFASURARI FRONTURI PROPUSE**	Pl. U6