



HOTĂRÂREA nr. 144 din 28.11.2024
privind aprobarea documentației de urbanism PUZ – "Schimbarea funcțiunii
zonei și reglementare urbanistică pentru Construire locuințe colective P+2E"
pentru imobilul din municipiul Câmpulung, strada Calea Măgurii nr. 6C, județul
Argeș

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș întrunit în ședință
ordinară în data de 28 noiembrie 2024;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare nr. 123 / 24850 din 27.08.2024 / RU 24851 din 27.08.2024 al Primarului Municipiului Câmpulung prin care se propune spre aprobare documentația de urbanism **PUZ – "Schimbarea funcțiunii zonei și reglementare urbanistică pentru Construire locuințe colective P+2E"**;
- Raportul de specialitate nr. 123/24854 din 27.08.2024 RU 24855 din 27.08.2024 al Direcției Tehnice și Urbanism – arhitect șef prin care se propune spre aprobare documentația de urbanism **PUZ – "Schimbarea funcțiunii zonei și reglementare urbanistică pentru Construire locuințe colective P+2E"**;
- Certificat de urbanism nr. (R122) din 10.04.2024 eliberat în scopul "Construire locuințe colective P+2E";
- prevederile HCL nr. 4/29.01.2015 cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului și de urbanism,
- Decizia etapei de încadrare nr. 452/09.08.2024 emis de Agenția Pentru Protecția Mediului Argeș;
- Notificarea de Asistență de Specialitate de Sănătate Publică nr. 97 din 13.05.2024;
- Avizul Comisiei Tehnico-Economică Zona Pitești nr. 12915/31.05.2024 emis de Distribuție Energie Oltenia;
- Avizul nr. 49945-319.874.841/09.05.2024 emis de Distrigaz Sud rețele;
- Avizul nr. 2780/14.05.2024 emis de SC.Edilul CGA-SA;
- Avizul nr. 5363/07.05.2024 emis de Financiar Urban;
- Adresă Ministerul Afacerilor Interne-Inspectoratul de Poliție al Județului Argeș- Biroul Rutier Câmpulung nr. 720991/15.05.2024,
- Adresă Ministerul Afacerilor Interne-Inspectoratul de Poliție al Județului Argeș- Serviciul Rutier a emis adresa nr. 610217/13;
- Avizul nr. VL/Ag/201 din 09.05.2024 emis de Orange Romania Communication SA;
- Plan de situație topografic avizat OCPI cu numărul 1575/2024,
- Studiul geotehnic întocmit de SC GEOSERV FICS SRL în iulie 2024, Documentația PUZ întocmită conform Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul - Cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Prevederile Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Prevederile art. 25 alin. (1) și art. 27 alin. (1) din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile din Ordinul nr. 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525 / 996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Câmpulung nr. 135 / 2003 pentru aprobarea PUG-ului Municipiului Câmpulung, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului nr. 2701 / 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- avizele comisiilor de specialitate nr. 2 și 5 ale consiliului local;

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism PUZ – "Schimbarea funcțiunii zonei și reglementare urbanistică pentru Construire locuințe colective P+2E" pentru imobilul din municipiul Câmpulung, strada Calea Măgurii nr. 6C, județul Argeș în suprafață de 3860 teren fânețe (din acte 4.000 mp), înscris în cartea funciară nr. 83095, număr cadastral 83095, situat în intravilanul municipiului Câmpulung, documentație care include și Regulamentul local de urbanism aferent planului de urbanism zonal, prevăzută în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Datele cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art. 1 modifică, completează și detaliază prevederile din documentația de urbanism Planul Urbanistic General al Municipiului Câmpulung aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 135 / 2003 a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung, pentru suprafața măsurată de 3860 mp (din acte 4.000 mp) teren fânețe din intravilanul municipiului Câmpulung.

Art. 3. – Realizarea rețelelor de utilități, bransamentele aferente imobilului și căile de acces se vor face pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului Planului Urbanistic Zonal.

Art. 4. – Planul Urbanistic zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.



Art. 5. – Durata de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – aprobarea documentației de urbanism PUZ – "Schimbarea funcțiunii zonei și reglementare urbanistică pentru Construire locuințe colective P+2E" pentru imobilul din municipiul Câmpulung, strada Calea Măgurii nr. 6C, județul Argeș este de 5 ani.

Art. 6. – După aprobare, prezenta hotărâre însoțită de documentația de aprobare a PUZ și RLU se transmite către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș – BCPI Câmpulung, prin grija beneficiarului.

Art. 7. – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează primarul municipiului Câmpulung, arhitectul șef – Direcția Tehnică și Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Câmpulung.

Art. 8. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal :

- Instituției Prefectului – Județul Argeș;
- Primarului Municipiului Câmpulung;
- Direcției Tehnice, Urbanism și Situații de Urgență;
- Consiliului Județean Argeș;
- Societății AUROEST GABRIELE SRL;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș – BCPI Câmpulung, prin grija Direcției Tehnice, Urbanism și Situații de Urgență.



Presedinte de ședință,
Ionel STĂTE

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

Municipiul Câmpulung, 28.11.2024

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general,
Ramona SIMION

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței



Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 144 din 28.11.2024

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

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

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

COLECTIV DE ELABORARE:

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedintei

DIRECTOR: Arh. Ioan Alexandru Dascălu

ARHITECTURA: Arh. Mariana Dascălu

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedintei

COORDONATOR REȚELE: Ing. Alexandra Răuță

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedintei

GEOTEHNICIAN: S.C. GEOSERV FICS SRL

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

REDACTARE GRAFICA&3D: S.C. Objekt 734A S.R.L.

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedintei

Data elaborării: August 2024



VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

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

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

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

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

1.1.2.Beneficiarul investiției : SC AUROEST GABRIELE SRL

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

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

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

1.1.6.Data elaborării : - FAZA PUZ - Februarie 2024

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

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

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

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

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

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

1.2.1. Solicitări ale temei program

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Surse documentare

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

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

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



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

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

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

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

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Întocmirea documentației s-a realizat în baza:

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

1.3.3. Lista acte legislative specifice și complementare:

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

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

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



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

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

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

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

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

1.3.4. Date statistice și de amplasare

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

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

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

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

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

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

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

Teritoriul municipiului Câmpulung este străbătut de următoarele râuri: râul Târgului

Localitățile vecine Municipiului Câmpulung sunt:

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

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

– în partea de S — comuna Schitu Golești

– în partea de V — comunele Godeni, Bughea de Jos și Bughea de Sus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

statului independent Tara Româneasca.

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

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

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

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

În 1950 județul Muscel a fost desființat, iar Câmpulungul a devenit oraș raional, reședință a raionului Muscel din regiunea Argeș. În 1968, la reforma administrativă, orașul a pierdut statutul de centru administrativ regional, devenind oraș al județului Argeș. Câmpulung a fost declarat municipiu în 1994.

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

- Conform Planului de Urbanism General al Municipiului Câmpulung, imobilul este situat în UTR 14, ZLm - Zona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime(P, D+P, P+M, P+1, maximum P+2) – Lm14(a+b) – Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime, de la parter-cele existente până la P+1, P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14, – Cartier Gruu, motiv pentru care se propune schimbarea de funcționii zonei și reglementarea urbanistică.

- Se urmărește a se mari zestrea de investiții imobiliare, ceea ce va duce implicit la creșterea bugetului local și la înființarea de noi locuri de muncă în perioada de execuție și la creșterea numărului de rezidenți în zonă în perioada de exploatare.

- Menționăm și că aceasta este prima investiție privată în acest domeniu începând cu anul 2008.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

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

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

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

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

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei studiate relaționate cu evoluția localității

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

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

2.1.3. Potențial de dezvoltare

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

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

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

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

Vecinătățile terenului sunt :

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

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

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

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

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

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

- Definirea măsurilor de corectare a zonei pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, o dată cu menținerea elementelor favorizante : zona studiată va avea un caracter rezidențial și întregul ansamblu un aspect caracteristic activităților propuse.
- Asigurarea unor condiții superioare de viață standard, funcționale superior :
- Condițiile de viață și munca, vor avea un caracter modern, respectându-se normele de sănătate și igiena a muncii, condițiile de mediu și viață, de minimă poluare, asigurarea de spații verzi, îmbinând utilul cu aspectul plăcut și curat, nepoluat.
- Realizarea infrastructurii : accese ușoare, moderne, care să respecte normativul rutier, alimentare cu energie electrică (brașări), alimentare cu apă, sau energie termică (surse proprii).
- Studiul de urbanism, va prezenta, în condițiile impuse prin avize, zonele de protecție necesare și gabaritate conform condițiilor impuse de administratorii conductelor sau rețelelor tehnico-edilitare existente, care traversează incinta (dacă este cazul).
- De asemenea, investiția va prezenta pe lângă circulațiile necesare, impuse de beneficiar și platforme pavate cu pavele grass beton pentru asigurarea locurilor de parcare (parcaje amenajate).

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

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

Relief

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

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



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

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

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

Geomorfologie

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

Date climatice

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

Date hidrologice

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

Date geotehnice

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

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

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

Date referitoare la parametrii seismici

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

2.4. Circulația

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

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

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

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

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

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

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

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

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

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

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

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

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

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

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

2.5.6. Asigurarea de spații verzi

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

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Teren viran neamenajat, vegetație ierboasă crescută spontan.

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

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

2.5.9. Principalele priorități

Realizarea investiției pentru funcționalizarea zonei.

2.6. Echiparea edilitară

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

a. Alimentare cu apă

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

b. Canalizare

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

c. Ape meteorice (pluviale)

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

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

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

d. Alimentarea cu energie electrică

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

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

e. Alimentarea cu gaz natural

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

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

f. telecomunicații

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

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

g. Evacuarea deșeurilor

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

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

h. Disfuncționalități

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

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

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadru natural - cadru construit

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

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

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

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de transport și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Nu sunt semnalate, nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție

Nu sunt semnalate, nu este cazul.

2.7.5. Terenuri sau clădiri cu destinație speciala

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

2.8 Opțiuni ale populației

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

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

În marea ei majoritate, populația dorește activizarea și dinamizarea zonei, dezvoltarea ei în continuare, fiind o sursă profitabilă de câștig.

De asemenea, în zona, funcțiunile cu caracter rezidențial (locuire), tind să se dezvolte în condițiile în care nu există, alte dezvoltări rezidențiale sau de exploatare, astfel ca nu sunt opreliști privind neconcordanțele de funcțiuni.

Administrația împărtășește punctul de vedere al majorității, la care se adaugă și opinia cetățenilor care doresc o dezvoltare ascensională constantă și reală ce va produce o integrare firească în Municipiul Câmpulung, aflat în continuă dezvoltare.

Dezvoltarea funcțiilor acestei investiții în zona, este un avantaj pentru comunitatea locală. Va crește densitatea populației comparativ cu cea din mediul urban, stopează migrația populației, iar creșterea populației va duce la justificarea preturilor pentru rețelele neexistente din zona, cum ar fi cele de alimentare cu energie electrică precum și investiții în infrastructura rutieră.

3. PROPUȘIUNI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z., în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

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

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

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

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

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

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

- Terenurile propuse pentru amplasarea construcțiilor, sunt construibile, fără amenajări.
- Nu există fenomene de alunecări de teren.
- Pentru parcela studiată, terenul prezintă argila, cu proprietăți contractile. Astfel, adâncimea minimă de fundare va fi de - 1,10m de la CTN.

- Parametrii seismici sunt : $a_g=0,25g$; perioada de control(colt) este $T_c=0,70\text{sec}$.

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

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

3.4.Modernizarea circulației

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.1. Date generale despre mobilarea urbanistică:

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

3.5.2. Modul de utilizare al terenului:

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

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

3.5.3. Descrierea soluției :

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

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

Din punct de vedere constructiv va fi folosită următoarea configurație:

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

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

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

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

Funcțiuni admise:

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

Categoria de folosință actuală este de teren fâneată intravilan.

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

Regim de înălțime:

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

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

3.5.4. Bilanț teritorial

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

3.5.5. Indicatori urbanistici

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI MAXIMI ADMISI

P.O.T. maxim propus = 35 %

C.U.T. maxim propus = 1,05 ADȚ/ mp

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă

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

3.6.2. Canalizarea menajeră

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

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

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

3.6.4. Telecomunicații

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

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

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

3.6.6. Alimentare cu gaz natural

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

3.6.7. Gospodărie comunală

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

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

3.6.8. Împrejmuire

Terenul studiat va fi împrejmuit.

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

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

3.7. Protecția mediului

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

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

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

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

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu există riscuri naturale cunoscute în zona studiată.

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

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

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

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

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

Amplasamentul drumurilor sau a echipamentelor edilitare propuse, nu va afecta zona.

Se vor lua măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere, din conductele realizate în zona.

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

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi.**

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

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

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică prevăzute în P.U.Z. vor fi dotările rețelelor edilitare, respectiv extinderea rețelelor care vor fi pozate pe domeniul public dincolo de proprietatea privată.

~~CONCLUZII – MĂSURINI CONTINUAȚE~~

4.1. Context și localizare

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

4.2. Analiza situației existente

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni: exclusiv rezidențiale.

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

4.3. Propunerea de reglementare urbanistică

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

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

Funcțiuni: exclusiv rezidențiale.

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

4.4. Impactul asupra zonei urbane

Aspecte pozitive:

Tranziție armonioasă între diferite tipuri de dezvoltări rezidențiale.

Îmbunătățirea peisajului urban și creșterea atractivității zonei.

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

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

Aspecte negative:

Posibile dificultăți în integrarea infrastructurii existente cu cea propusă.

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

4.5. Concluzii și recomandări

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

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

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

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

Categoriile principale de Investitie:

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

4.6. Perioada de valabilitate a documentației PUZ

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

Coordonator
Arh. Mariana Dascălu

Întocmit,
Arh. Ioan Alexandru Dascălu

Coordonator rețea
Ing. Alexandra Răuța

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței



FOAIE DE CAPAT
PUZ - SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E

in Municipiul CÂMPULUNG,
Strada Calea Măgurii Nr. 6C, CF 83095, Judetul Argeș

Faza de proiectare : **DOCUMENTATIE DE URBANISM**
PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- RLU

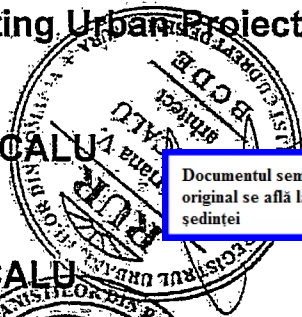
Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE SRL

Proiectant general : S.C. Consulting Urban Proiect Grup S.R.L.



Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

URBANIST : Arh. MARIANA DASCALU



Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

INTOCMIT: Arh. MARIANA DASCALU

COORDONATOR REȚELE: Ing. Alexandra Raută



Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

REDACTARE GRAFICĂ & 3D: S.C. Objekt 704A s.r.l.



Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței



CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legala a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico -edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 1.1 Unități si subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1.GENERALITATI,CARACTERUL ZONEI

IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

IV.3. CONDITII DE AMPLASARE PE PARCELA

IV.4. CIRCULATII ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

IV.5.INĂLTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

IV.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

IV.7.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

IV.8 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE,IMPREJMUIRI

IV.9.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR
INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

VI. ALTE DATE

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1.) Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

(1.2.) PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

(1.3.) Conform prevederilor din ghid - metodologia, elaborarea și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind :

- zonificarea funcțională.
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de DTAC.
- stabilirea priorităților.
- reducerea, desființarea disfuncționalităților.

(1.4.) Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regula, o dată cu Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) sau Plan Urbanistic General(P.U.G) și în baza Regulamentului General de Urbanism(R.G.U), aprobat cu H.G.R. nr 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000. Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

(1.5.) R.L.U. aferent PUZ - „SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E:” este o documentație cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și exploatare a construcțiilor amplasate pe porțiunea de teren pe care este propusă realizarea investiției, în cazul de față, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E” în Municipiul CÂMPULUNG, Str. CALEA MĂGURII Nr.6C, Nr.cad.: 83095, Județul Argeș, beneficiar SC AUROEST GABRIELE SRL (cf. CONTRACT DE VÂNZARE, autentificat sub Nr.76 din 20.02.2024 la BIN Mihăilescu Andra Cristina Daniela din Municipiul Pitești, Județul Argeș, pentru care s-a eliberat Certificat de Urbanism nr. (R122)81 din 10.04.2024, eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung și Aviz de Oportunitate Nr. 01 din 27.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung.

(1.6.) Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces din Strada Calea Măgurii pe toată latura de Est a parcelei și din aleea de acces la blocuri pe toată latura de Sud a parcelei.

(1.7.) Accesul pietonal și auto se va face din Strada Calea Măgurii, adiacente parcelei pe latura de Est, astfel încât să nu fie deranjate nici vecinătățile, nici pietonii sau conducătorii auto. De la intrare/ ieșire în incintă se va realiza o alee carosabilă și pietonală, pentru care sunt prezentate secțiuni transversale în planșa cu Reglementări urbanistice.

(1.8.) RLU aferent PUZ- „SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E”, amplasat în Str. Calea Măgurii Nr.6C, Municipiul Câmpulung, Județul Argeș, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale decătrec Consiliul Local al Municipiului Câmpulung.

(1.9.) Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul scris al societății proiectante.



(1.10) Prevederile prezentului Regulament sunt în acord cu prevederile legale actuale și vor fi permanent corelate cu evoluția legislației, cu relevanța pentru activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului. De asemenea, sunt corelate cu prevederile RLU al PUG aprobat în zona.

Art. 2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- ✓ Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- ✓ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ✓ Planul Urbanistic General și Regulamentul Local al Municipiului Pitești;
- ✓ Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- ✓ Ghidul privind elaborarea și aprobarea reglementelor locale de urbanism
- ✓ Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- ✓ Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- ✓ Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013
- ✓ Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- ✓ Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- ✓ Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicată în M.O nr. 485/16.07.2012.
- ✓ NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- ✓ Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;

- ✓ Hotărâre nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Codul civil;
- ✓ Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- ✓ Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- ✓ Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- ✓ Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- ✓ Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- ✓ Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ✓ Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- ✓ Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- ✓ Regulamentul (CE) nr. 852/2004 privind igiena produselor alimentare;
- ✓ H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- ✓ Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- ✓ Ordinul MT și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- ✓ Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- ✓ Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- ✓ Legislația actuală în vigoare, complementara domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- ✓ Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- ✓ Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11.2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

Art.3. Domeniul de aplicare

(3.1.) Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, stabilind permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare, în cazul de față pentru un teren situat în intravilanul Municipiului Câmpulung.

(3.2.) Terenul studiat, conform documentației cadastrale existente, (S=3560.00mp) cu nr. cadastral 83095, are categoria de folosință fâneată intravilan și este liber de construcții și lipsit de orice fel de rețele tehnico-edilitare.

(3.3) Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din intravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrative a Municipiului Câmpulung, UTR 14, fiind delimitat astfel:

- la Nord de proprietate privată Coca Nicolae;
- la Sud de domeniul public – Alee acces blocuri
- la Est de domeniul public – Strada Calea Măgurii
- la Vest de domeniul public – alee acces și proprietate privată Ambrozie Veronica

(3.4.) Suprafața propusă pentru schimbarea funcțiunii zonei și reglementare urbanistică este de 3860.00mp, fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință fâneată intravilan.

(3.5.) conform RLU aferent PUG Câmpulung (cap. III Zonificarea teritoriului, 6-zone și subzone funcționale), parcela de teren cu suprafața de 3860.00mp pentru care se propune reglementarea urbanistică, se află în UTR 14, ZLm - Zona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime (P, D+P, P+M, P+1, maximum P+2) – Lm14(a+b) – Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime, de la parter-cele existente până la P+1, P+2, maximum, cele propuse în cadrul UTR14, – Cartier Grui, motiv pentru care se propune schimbarea de funcțiunii zonei și reglementarea urbanistică.

(3.6.) Pentru parcela cu folosința actuală: teren neproductiv (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: Locuințe colective cu regim mic de înălțime (P-P+2E) – Lm14c

(3.7.) După avizarea și aprobarea P.U.Z.-ului și introducerea terenului curți - construcții în intravilan, se poate trece la executarea investiției, în baza obținerii autorizației de construire, în baza documentațiilor tehnice, extrase din proiectele tehnice. Aprobarea P.U.Z.-ului, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. va fi obținută prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung.

(3.8.) PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului având NC 83095 în suprafață de 3860.00 mp („Zona PUZ”). PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Terenuri agricole în extravilan

(1) Nu este cazul, zona studiată se află în intravilanul localității, UTR 14.

Terenuri agricole în intravilan

(2) Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de *Reglementări Urbanistice*, și se supun prevederilor articolului 4 din Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)

(3) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism Planului Urbanistic Zonal și de Certificatul de Urbanism emis pe baza acestuia.

(4) Autoritățile administrației publice locale, vor urmări la emiterea autorizației de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U. Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătatea publică.

Suprafețe împădurite

(5) Nu este cazul, zona studiată nu este adiacentă suprafețe împădurite și nici nu cuprinde asemenea tip de suprafețe.

Resursele subsolului

(6) Nu este cazul, în zona studiată, conform studiilor de fundamentare aferente PUG în vigoare, nu au fost identificate resurse naturale în subsolul terenurilor.

Resurse de apă și platforme meteorologice

(7) Nu este cazul. În zona studiată nu există cursuri de apă, lacuri, râuri sau pârauri și nici platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(8) Nu este cazul, zona studiată nu se află și nu este nici adiacentă unor zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

(9) Zona PUZ este virană, neconstruită, neamenajată și nu afectează lucrări de îmbunătățiri funciare.

(10) Zona PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acesteia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

Obiective de patrimoniu

(11) Nu este cazul, în zona studiată nu se găsesc obiective de patrimoniu iar zona nu este adiacentă unor obiective de acest tip.

(12) Zona PUZ nu se află cuprinsă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă. De asemenea, nu există imobile cu potențial de resursă culturală sau parcelări cu valoare culturală

(13) Zona PUZ nu este inclusă într-un sit arheologic. În legătură cu aceasta nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Art 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

(1) Nu este cazul, zona nu este expusă riscurilor naturale.



(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Adâncimea de fundare va fi stabilită de către proiectant în urma concluziilor studiului geotehnic care se va efectua pentru faza D.T.A.C., dar nu va fi în niciun caz mai mică decât adâncimea de îngheț specifică zonei (-1.00m de la cota terenului natural).

Expunerea la riscuri tehnologice

(3) Zona studiată prin P.U.Z. , nu este expusă la riscuri tehnologice sau altele care să pună în pericol siguranța construcțiilor. În zonele adiacente parcelei, funcțiunea este de locuire colectivă și individuală, funcțiune propusă și pentru zona studiată (locuire colectivă).

(4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție, servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, după obținerea avizelor și acordurilor de la deținătorii de rețele, conform cadrului normativ în vigoare.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(5) Nu este cazul, în zona sau în vecinătatea acesteia nu există construcții generatoare de riscuri tehnologice și nici nu vor fi propuse acest tip de construcții.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezentă documentație de urbanism la faza P.U.Z.

(7) Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea (colectivă sau individuală) astfel încât, funcțiunea propusă „Locuințe colective cu regim mic de înălțime P-P+2E” este compatibilă cu cea existentă.

(8) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(9) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(10) Se interzice în zona activităților economice, neeconomice sau de orice altă natură să fie amplasate activități generatoare de noxe, care să viciuze apa, aerul sau solul, precum și a celor care sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei.

Procentul de ocupare a terenului (POT și Coeficientul de Ocupare a Terenului (CUT)

(11) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

a. Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprența la sol a construcției) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau

spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

(12) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, în cazul de față, după cum urmează: zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 max. 35%

(13) Pentru noile construcții realizate în zona din intravilan propusă spre schimbarea funcțiunii prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

(14) Nu este cazul.

(15) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(19) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Art 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

(1) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;

(2) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

(3) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

(4) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

(5) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

(6) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

(7) Conform OMS 119/ 2014 actualizat în 2023:

- Locurile de parcare de pa parcelă vor fi amplasate la minimum 5,00m față de ferestrele locuințelor;

- Platformele selective de depozitare a deșeurilor vor fi amplasate la minimum 10.00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, acoperite și prevăzute cu sifoane de pardoseală pentru a putea fi igienizate;

- Circulația autovehiculelor cu un tonaj mai mare de 3,5t va fi interzisă în interiorul parcelei;

Orientarea față de punctele cardinale

(8) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.



(9) Se vor respecta normativele cuprinse în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației Nr. 119/ 2014 cu modificările ulterioare.

(10) Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

(11) Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(12) Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi

(13) Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

(14) Nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice

(15) Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

(16) Ampriza drumului cuprinde parte carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

(17) Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

(18) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta până la marginea zonei drumului fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului respectiv.

(19) Lucrările din apropierea drumului se vor autoriza numai cu respectarea condițiilor impuse de avizele organelor de specialitate, ale administrației publice, ce se obțin în prealabil.

(20) Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

(21) Regimul de aliniere este limita convențional stabilită prin regulamentele locale de urbanism și prin fixarea unor distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc)

(22) Se va respecta o retragere a edificabilului de 6.85m față de axul central al Străzii Calea Măgurii.

(23) Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralela sau neparalela cu aceasta.

(24) Pe laturile de Est (Str. Calea Măgurii) și de Sud (alee acces blocuri) se va respecta alinierea construcțiilor existente (blocuri P+4).

(25) Limitele exterioare ale balcoanelor, teraselor și logiilor se vor încadra în mod obligatoriu în limitele edificabilului propus prin P.U.Z.

(26) Autorizarea construcțiilor din interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, stabilite prin prezentul P.U.Z

- distanțele minime, necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite cf. HG 525/ 1996 (RGU)

Amplasarea față de linii electrice aeriene (LEA) și/ sau subterane (LES)

(27) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

(28) Amplasarea construcțiilor se va face numai după obținerea avizelor/ acordurilor emise de deținătorul rețelelor de distribuție/ transport a energiei electrice.

Amplasarea față de conductele de gaze naturale

(29) Amplasarea construcțiilor se va face numai după obținerea avizelor/ acordurilor emise de deținătorul rețelelor de distribuție/ transport a gazului natural.

Amplasarea față de aliniament

(30) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.

(31) Edificabilul propus (zona în care se pot executa lucrări de construcții) va respecta următoarele retrageri față de limita proprietății:

- față de limita de Sud – 2.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Est – 2.00m pe toată lungimea;

Amplasarea față de captările de apă

(32) Nu este cazul.

Amplasarea în interiorul parcelei

(33) La amplasarea în parcelă, pentru zona de implementare (edificabilul propus) a construcțiilor se vor respecta următoarele retrageri/ distanțe:

- față de limita de Nord - 2,00 pe toată lungimea;
- față de limita de Sud – 2.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Est – 2.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Vest – 4.15m pe porțiunea adiacentă aleii de acces la blocuri

(34) Pe lângă construcția principală, se vor putea amplasa și unele anexe tehnice secundare ce se impun: platforma pentru depozitarea controlată a deșeurilor menajere, etc.

Art 7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.5 m) la drumurile publice proprietate domeniu public, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

(5) Accesul carosabil se va asigura din Strada Calea Măgurii, existentă, stradă categoria III (cu 2 benzi de circulație, având platforma drumului cu lățime totală 6.80m);

(6) Circulația în incintă se va face pe o alee carosabilă, cu 2 benzi de 2.50m (lățimea totală de circulație carosabilă =5.00m), cu trotuare de 1.00m pe ambele laturi (ampriza = 7.00m).

(7) Sunt asigurate cai de intervenție în cazul unor situații de urgență prin cele două străzi adiacente, strada Calea Măgurii și aleea de acces la blocurile P+4 existente.

(8) Este asigurat accesul autospecialelor de intervenție la numărul de fațade prevăzut în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor (P 118 – 99).

Accese pietonale

(9) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(10) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(11) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(12) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

(13) Trotuarele pietonale vor fi amplasate pe ambele părți ale aleii carosabile și vor avea lățimea minimă de 1.00m

(14) Planurile de situație, pentru Autorizația de construire și amenajările de orice fel, trebuie să asigure accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Accesele pietonale, vor trebui să permită totodată, circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace de deplasare.

Parcaje

(15) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

(16) Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către administrația locală, conform legii.

(17) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997

(18) În interiorul parcelei se vor realiza 45 de locuri de parcare supraterane (parcaj cu dale înierbate – grass beton)

(19) Amplasarea construcțiilor necesare investiției propuse, precum și circulația în și din incintă, se va realiza cu respectarea documentației necesare.

Stații pentru transportul în comun

(20) Nu este cazul pentru amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intervenții, sensuri unice, semaforizări.

Art 8.Reguli cu privire la echiparea tehnico -edilitara

(1) Actualul teren studiat prin P.U.Z. este liber de construcții și nu este ocupat de rețele tehnico -edilitare, sau rezervat pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

(2) **Alimentarea cu apă** a obiectivului, se va face din rețeaua municipală de alimentare cu apă, prin intermediul unui bransament la rețeaua stradală de alimentare cu apă potabilă. Apa va fi utilizată pentru necesități menajere și stingerea incendiilor.

Distribuția apei, se va realiza prin conducte din țevă de PEHD, iar mai departe la consumatori printr-o rețea de distribuție executată din țevă de PEHD.

(3)Evacuarea apelor

Colectarea apelor uzate menajere, rezultate de la grupurile sanitare, se va face printr-un sistem de canalizare care va prelua apele și le va transmite gravitațional către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă pe Strada Calea Măgurii și pe alea de acces la blocurile existente. Se vor realiza bransamente la rețeaua stradală de canalizare menajeră.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe suprafețele acoperișurilor se vor scurge liber la nivelul solului, pe spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe platformele betonate vor fi colectate printr-un sistem de canalizare exterioră (geigere colectoare și tubulatură), și evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră existentă pe Str. Calea Măgurii și pe alea de acces la blocurile existente. Se vor executa bransamente la rețeaua stradală de canalizare pluvială.

Rezolvarea acestor utilități descrise vor fi suportate de către beneficiar, cu autorizație de construire, și cu avizul organelor publice administrative competente, pe baza unor documentații tehnice.

(4) Alimentarea cu gaz natural

Se va face din rețeaua stradală de alimentare cu gaz natural, prin intermediul unui branșament la rețeaua stradală existentă, prin intermediul unui branșament executat la limita proprietății. Gazul natural va fi folosit drept combustibil pentru prepararea hranei (bucătării), prepararea agentului termic și a apei calde menajere

(5) Alimentarea cu căldura și apa caldă

Alimentarea cu căldura și apa caldă se va rezolva prin microcentrale termice cu tiraj forțat, în condensare, de apartament, (M.C.T). Acestea vor funcționa cu combustibil gazos = gaz natural. Se interzice folosirea combustibililor lichizi care pot polua aerul.

(6) Alimentarea cu energie electrică

Zona beneficiază de rețea electrică de medie tensiune, pe Strada Calea Măgurii și pe aleea de acces la blocurile existente. Se va executa un branșament la limita proprietății, prevăzut cu BMPT și contoare de măsurare a energiei. Vor trebui întocmite documentații tehnice de specialitate, obținute avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

(7) Telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații este prezentă în zonă, fiind reprezentată de fibra optică.

Apartamentele vor fi conectate la rețea în funcție de opțiunea utilizatorilor.

(8) Gospodărirea comunala

Deșeurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în pubele cu capac, amplasate pe o platformă betonată amplasată pe latura de nord a clădirii. Evacuarea lor se va face periodic, după ce beneficiarul va încheia un contract în acest sens cu o firmă specializată.

În perioada de construcție, pe amplasamentul supus analizei, în timpul execuției lucrărilor de construcție, vor rezulta în principal deșeuri inerte – sterile, provenit din excavații, deșeuri metalice, deșeuri menajere care vor fi evacuate auto, prin grija beneficiarului.

Art 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.

Parcelări

(1) Terenul studiat este delimitat prin lucrări cadastrale. Nu se impun parcelări. Suprafața terenului este plană, liberă de construcții și nu este traversată de ape sau pârauri.

Înălțimea construcțiilor

(2) Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maximum Parter + 2Etaje”, cu înălțimea de maxim 10.00m la cornișa, de la cota ±0.00.

Este de menționat că terenurile din imediata vecinătate a incintei P.U.Z.-ului propus, sunt reprezentate de domeniul public al Municipiului Câmpulung pe laturile de Est și de Sud (strada Calea Măgurii la Est și aleea de acces la Blocuri la Sud), parcelele adiacente laturilor de Nord și de Vest fiind construite iar clădirile având destinația de locuințe colective (la Vest) și individuale (la Nord). Aspectul exterior al construcțiilor, nu trebuie să contrazică funcțiunea rezidențială (locuințe colective cu regim mic de înălțime P-P+2E).

Art 10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- (3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

- (4) Culori de câmp – reprezintă minim 70 % din suprafața totală a fațadelor
Pentru culori de câmp se poate folosi albul sau următoarele culori S 0300 – N, S 0505 – Y, S 0505 – B, S 0505 - Y60R, S 0505 - G30Y, S 0505 - R80B conform codurilor de culoare NCS (Natural Colour System)
- (5) Culori pentru soclu - maxim 20 % din suprafața fațadelor
Pentru culori de soclu se pot folosi următoarele culori: S 3500 - N S 2020 - G80Y S 2005 - B S 3010 - Y20R S 2005 - G70Y S 3020 - R90B conform codurilor de culoare NCS (Natural Colour System)
- (6) Materialele permise pentru învelitoare : tablă amprentată tip țiglă sau tablă amprentată fâltuită având culorile brun închis sau gri antracit.
- (7) Materiale permise pentru finisaje : tencuieli decorative și tencuieli mozaicate pentru socluri având culorile menționate anterior, baton aparent, cărămidă aparentă, metal tip Corten, sticlă, lemn aparent tratat vopsit în culori neutre și/ sau nuanțe de gri.

Art 11.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- (3) Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- (4) Suprafața spațiilor verzi și plantate va fi de minimum 25% din aceea a parcelei.

Împrejmuiri

- (4) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
 - împrejmuiri din gard viu
- (5) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
- (6) Înălțimea maximă a împrejmuirilor către stradă nu va depăși 1.80m, va fi transparentă și va fi prevăzută cu un soclu de minimum 30cm.

(7) Înălțimea maximă a împrejmirilor executate între proprietăți nu va depăși 2.00m, poate fi opacă și executată fără soclu.

Aspectul împrejmirilor (gardurilor)

(6) Împrejmirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale simple – piatră, zidărie, lemn, și metal);

(7) Tratamentul arhitectural al împrejmirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

(8) Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmiri transparente dublate de gard viu sau, dacă este posibil numai din gard viu.

Art 12. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

(2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului pentru zona studiată aflat în vigoare, până la avizarea și aprobarea viitorului PUG și RLU din care prezentul plan de urbanism face parte integrantă.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art 13. Unități și subunități funcționale

Suprafața propusă pentru schimbarea funcțiunii și reglementare urbanistică este de 3860.00mp, fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință fâneată intravilan

Pentru parcela cu folosința actuală: teren fâneată (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: **Locuințe colective cu regim mic de înălțime (P-P+2E) – Lm14c**

În P.U.Z.-ul de față, incinta cu propuneri are suprafața de 3860.00mp, zonificarea cuprinde :
Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea (3 imobile locuințe colective P+2E)
Subzone funcționale din cadrul zonei funcționale :

- subzona cai de comunicație rutieră și parcaje.
- subzona rețele tehnico - edilitare cu anexe.
- subzona gospodărie comună.
- subzona spații plantate, agrement, protecție.

Toate construcțiile necesare investiției, atât cele ale funcțiunii propuse cât și cele ale funcțiilor complementare sau cele edilitare, vor fi proiectate, avizate la faza DTAC și apoi autorizate.

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

În P.U.Z.-ul de față, incinta cu propuneri, are suprafața de 3860.00, zonificarea cuprinde :
Funcțiunea dominantă a zonei studiate și care este locuirea (3 imobile locuințe colective P+2E).

- Subzone funcționale din cadrul zonei funcționale :
 - subzona cai de comunicație rutieră și parcaje.
 - subzona rețele tehnico - edilitare cu anexe.
 - subzona gospodărie comună.
 - subzona spații plantate, agrement, protecție.

Toate construcțiile necesare investiției, atât cele ale funcțiunii propuse cât și cele ale funcțiunilor complementare sau cele edilitare, vor fi proiectate, avizate la faza DTAC și apoi autorizate.

Suprafața propusă pentru schimbarea funcțiunii și reglementare urbanistică este de 3860,00mp, fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință arabil intravilan

Pentru parcela cu folosința actuală: teren fâneată (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: Locuințe colective cu regim mic de înălțime (P-P+2E) – Lm14c

IV.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

a) Utilizări permise

- construcții cu funcțiunea rezidențială (locuințe colective cu regim mic de înălțime Max. P+2E);
- circulații carosabile și pietonale ca lucrări aferente;
- rețele tehnico – edilitare;
- gospodărie comunala aferentă funcționării investiției propuse;
- spații verzi și aliniamente de protecție

Subzona pentru gospodărie comunala a fost indicată ca amplasament în planșa P.U.Z., în partea de Sud Est a amplasamentului. Se va prevedea o platformă betonată de selectare controlată a deșeurilor, cu europubele, care vor fi evacuate prin intermediul unor firme de specialitate cu care se va încheia un contract.

Conform OMS 119/2014 actualizat:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

a1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeururi să fie zilnic;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

b) Utilizări permise cu condiții

- construcții și extinderi de anexe care se pot alipi construcțiilor principale, cu respectarea încadrării în edificabilul maxim și respectarea indicatorilor urbanistici aprobati;
- construcții provizorii demontabile, dacă funcțiunea o cere.

c) Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea oricăror alte unități care nu sunt cuprinse la punctele a) utilizări permise și b) utilizări permise cu condiții.

IV.3. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Pentru terenul studiat, regimul de aliniere al construcțiilor va fi la minim 2,00m de la limita de proprietate cu strada Calea Măgurii – latura de Est a parcelei (6.85m din axul central al

acesteia) și de 2.00m de la limita de proprietate cu aleea de acces la blocurile existente (latura de Sud a parcelei).

IV.4. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELA

La amplasarea în parcelă, pentru zona de implementare (edificabilul propus) a construcțiilor se vor respecta următoarele distanțe:

- față de limita de Nord - 2,00m pe toată lungimea;
- față de limita de Sud – 2.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Est – 2.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Vest – 4.15m pe porțiunea adiacentă aleii de acces la blocuri

Pe laturile de Est (Str. Calea Măgurii) și de Sud (alee acces blocuri) se va respecta alinierea construcțiilor existente (blocuri P+4).

Limitele exterioare ale balcoanelor, teraselor și logiilor se vor încadra în mod obligatoriu în limitele edificabilului propus.

- Construcțiile principale, (imobile locuințe colective P+2E) va avea o regimul de înălțime P+2E, cu înălțimea de maxim 10,00m la cornișa (de la cota ±0.00).

Pe lângă construcțiile principale, se vor amplasa și unele anexe tehnice secundare ce se impun: platforma pentru depozitarea controlată a deșeurilor menajere, etc.

IV.5. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Accesul pietonal și carosabil se va asigura din Strada Calea Măgurii, existentă, stradă categoria III (cu 2 benzi de circulație, având platforma drumului cu lățime totală 6.80m);

- Circulația în incintă se va face pe o alee carosabilă, cu 2 benzi de 2.50m (lățimea totală de 5.00m), cu trotuare de 1.00m pe ambele laturi.

- În interiorul parcelei se vor realiza 45 de locuri de parcare supraterane (parcaj cu dale înierbate – grass beton)

- Amplasarea construcțiilor necesare investiției propuse, precum și circulația în și din incintă, se va realiza cu respectarea documentației necesare

- Planurile de situație, pentru Autorizația de construire și amenajările de orice fel, trebuie să asigure accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Accesele pietonale, vor trebui să permită totodată, circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace de deplasare.

- Nu este cazul pentru amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intervenții, sensuri unice, semaforizări.

IV.6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLADIRILOR

Regimul de înălțime al construcțiilor care pot fi amplasate pe teren conform prezentului regulament va fi de parter + 2 etaje, cu înălțimea maximă 10,00m la cornișă, de la cota ±0.00.

IV.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricație și punere în opera nu afectează mediul înconjurător și sănătatea populației. Volumetria de exterior va fi un echilibrată în volume regulate. Se interzice folosirea azbocimetului și a tablelor zincate la nivelul învelitorii.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei
- se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricație și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător

- se vor folosi culori naturale, deschise, suprafețe vitrate
- volumetria de exterior va fi una echilibrată
- acoperișul se va executa în sistem șarpantă în attic din zidărie;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- se recomandă învelitoari din tablă amprentată tip țiglă culoarea brun sau gri antracit;
- nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă
- se vor folosi materiale locale: lemn, piatră, etc
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă

IV.8.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Actualul teren studiat prin P.U.Z. este liber de construcții și nu este ocupat de rețele tehnico-edilitare, sau rezervat pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

• **Alimentarea cu apă** a obiectivului, se va face din rețeaua comunală de alimentare cu apă, prin intermediul unui branșament la rețeaua stradală de alimentare cu apă potabilă. Apa va fi utilizată pentru necesități menajere și stingerea incendiilor.

Distributia apei, se va realiza prin conducte din teava de PEHD, iar mai departe la consumatori printr-o rețea de distribuție executată din teava de PEHD.

• **Evacuarea apelor**

Colectarea apelor uzate menajere, rezultate de la grupurile sanitare, se va face printr-un sistem de canalizare care va prelua apele și le va transmite gravitațional către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă pe străzile Teilor și Livezilor. Se vor realiza branșamente la rețeaua stradală de canalizare menajeră.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe suprafețele acoperișurilor se vor scurge liber la nivelul solului, pe spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe platformele betonate vor fi colectate printr-un sistem de canalizare exterioară (geigere colectoare și tubulatură), și evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră existentă pe străzile Teilor și Livezilor. Se vor executa branșamente la rețeaua stradală de canalizare pluvială.

Rezolvarea acestor utilități descrise vor fi suportate de către beneficiar, cu autorizație de construire, și cu avizul organelor publice administrative competente, pe baza unor documentații tehnice.

• **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va face din rețeaua comunală de alimentare cu gaz natural, prin intermediul unui branșament la rețeaua stradală existentă, prin intermediul unui branșament executat la limita proprietății. Gazul natural va fi folosit drept combustibil pentru prepararea hranei (bucătăriei), prepararea agentului termic și a apei calde menajere

• **Alimentarea cu căldură și apă caldă**

Alimentarea cu căldură și apă caldă se va rezolva prin microcentrale termice cu tiraj forțat, în condensare, de apartament, (M.C.T). Acestea vor funcționa cu combustibil gazos = gaz natural. Se interzice folosirea combustibililor lichizi care pot polua aerul.

• **Alimentarea cu energie electrică**

Zona beneficiază de rețea electrică de medie tensiune, pe străzile Teilor și Livezilor. Se va executa un branșament la limita proprietății, prevăzut cu BMPT și contoare de măsurare a energiei. Vor trebui întocmite documentații tehnice de specialitate, obținute avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

• **Telecomunicații**

Rețeaua de telecomunicații este prezentă în zona, fiind reprezentată de fibra optică.

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico -edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

IV.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

IV.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELA

IV.4. CIRCULAȚII ACCESE ȘI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

IV.5. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

IV.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IV.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IV.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, ÎMPREJMUIRI

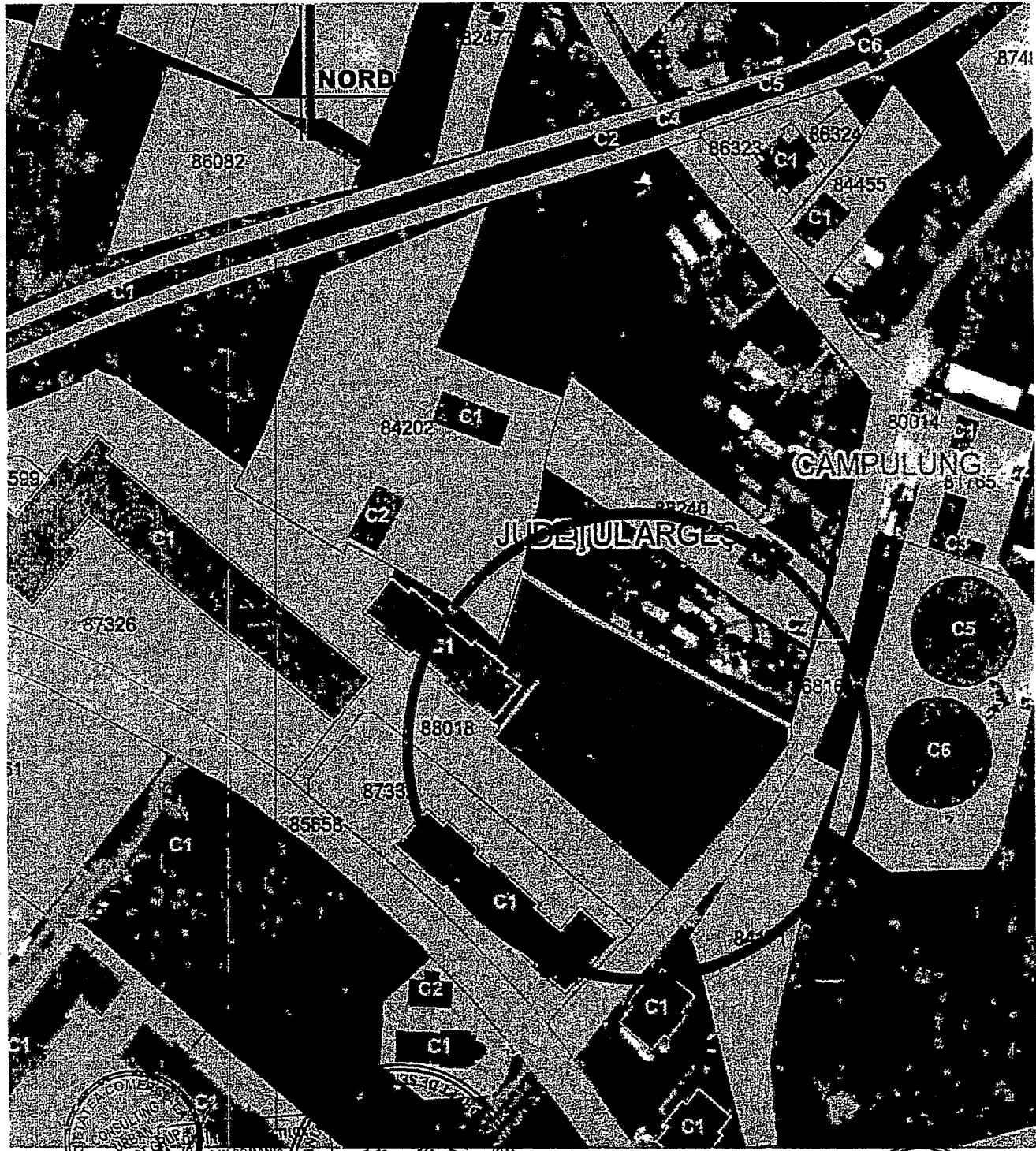
IV.9. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

VI. ALTE DATE

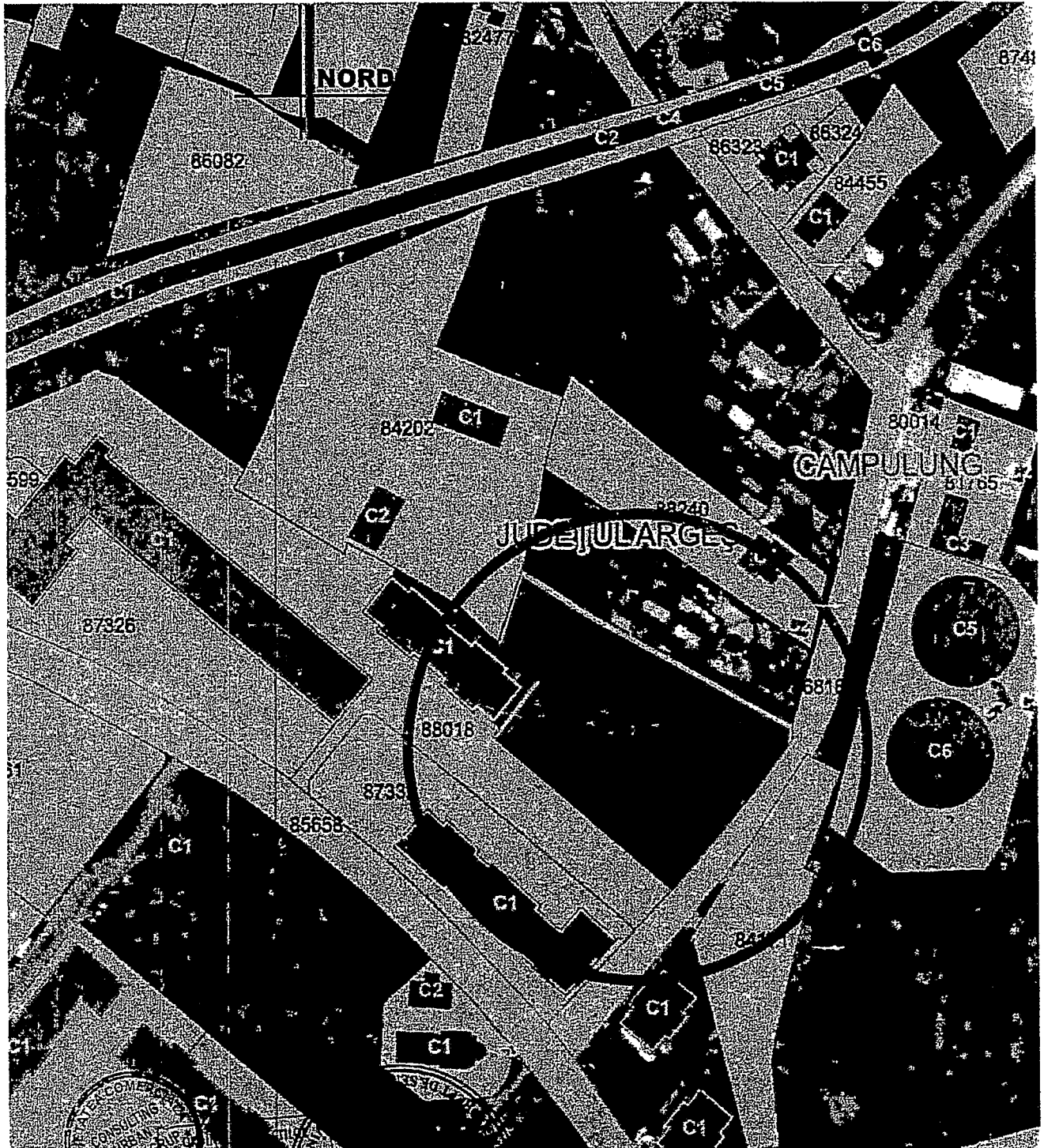
**PROIECT DE DOCUMENTAȚIE ȘI ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ZONEI
DE STUDIU DE LA ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL
LOCUIȚE COLECTIVE P+2E
Str. Calea Măguri Nr. 6C, CF 83095
Municipiul Câmpulung, Județul Argeș**



**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL
SC. 1:2000**

 SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL CUI: 16031844, ONRC: 103/5/2004 Pitești, Argeș, Telefon: 0724522789	Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței 5775	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE SRL Sediul: Str. Gruului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Județul Argeș	Nr.Pr.: Fază: P.U.Z.
	Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței		
Proiectant general: Arh. Mariana Dascalu Sef Proiect: Arh. Mariana Dascalu Proiectat: Arh. Ioan Alexandru Dascalu Desenat: Bogdan Simionescu	Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței 1:2000	Denumire pr.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E Amplasament: Str. Calea Măguri Nr.6C, CF 83095, Municipiul Câmpulung, Județul Argeș	Nr.Pt.: U01
Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței	Data: August 2024	Specialitate: URBANISM PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL	

**"P.U.Z. - SCHEMĂ DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONSTRUIREA
LOCUINTE COLECTIVE P+2E"
Str. Calea Măguru Nr.6C, CF 83095,
Municipiul Câmpulung, Județul Argeș**



**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
SC. 1:2000**

 Proiectant general: SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL CUI: 16031844, ONRC: J03/5/2004 Pitești, Argeș, Telefon: 0724522789	Nume: Arh. Mariana Dascalu Semnat de: Arh. Ioan Alexandru Dascalu	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE SRL Sediul: Str. Gruului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Județul Argeș	Nr.Pr.: Faza: P.U.Z.

**P.U.Z. SCHEMAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI
REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE COLECTIVE P+2E
Str. Calea Măguri Nr.6C, CF.83095
Municipiul Câmpulung, Județul Argeș**

PUC PLAN URBANISTIC GENERAL

**REGLEMENTĂRI
ZONIFICAREA TERITORIULUI**

LEGENDA

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UTR 15

UTR 14

UTR 13

UTR 2

REGLAMENTĂRI

UTR 16

UTR 1

AMPLASAMENT STUDIAT

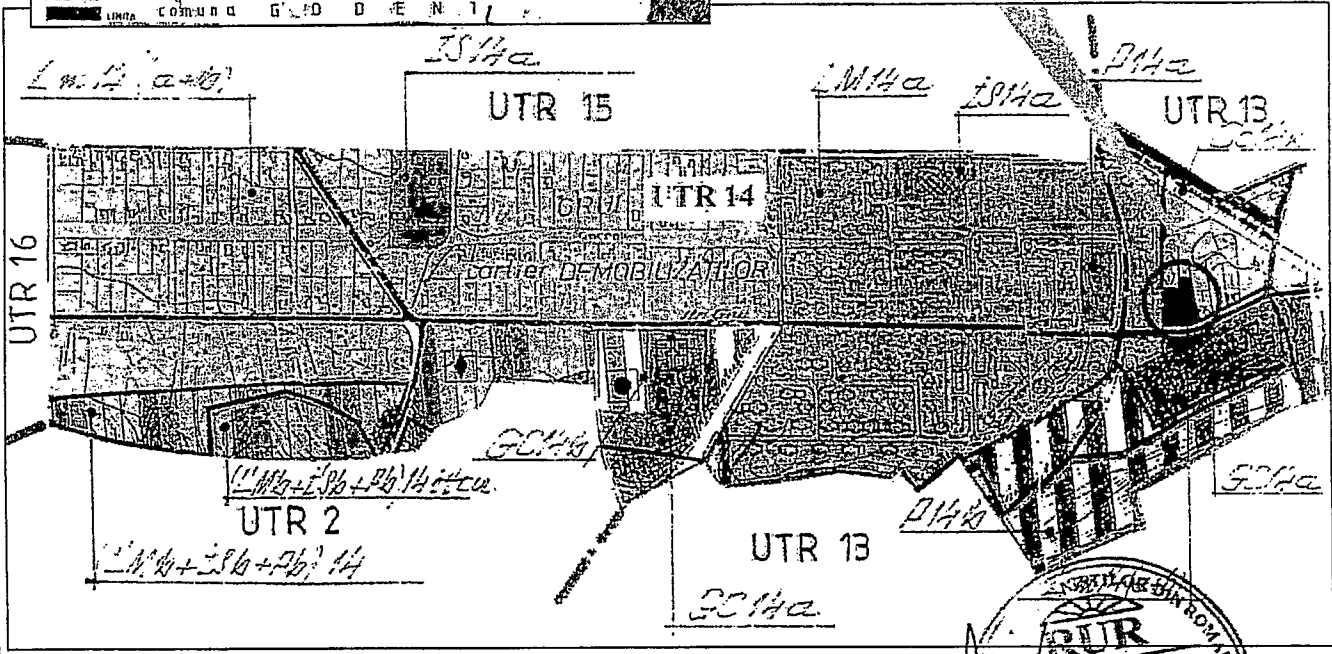
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
115775

Documentul semnat în original se află la dosarul sedintei

SOCIETATEA COMERCIALĂ
CONSULTING URBAN
PROJECT GRUP SRL
PITEȘTI, ARGEȘ

Documentul semnat în original se află la dosarul sedintei

NORD



AMPLASAMENT STUDIAT

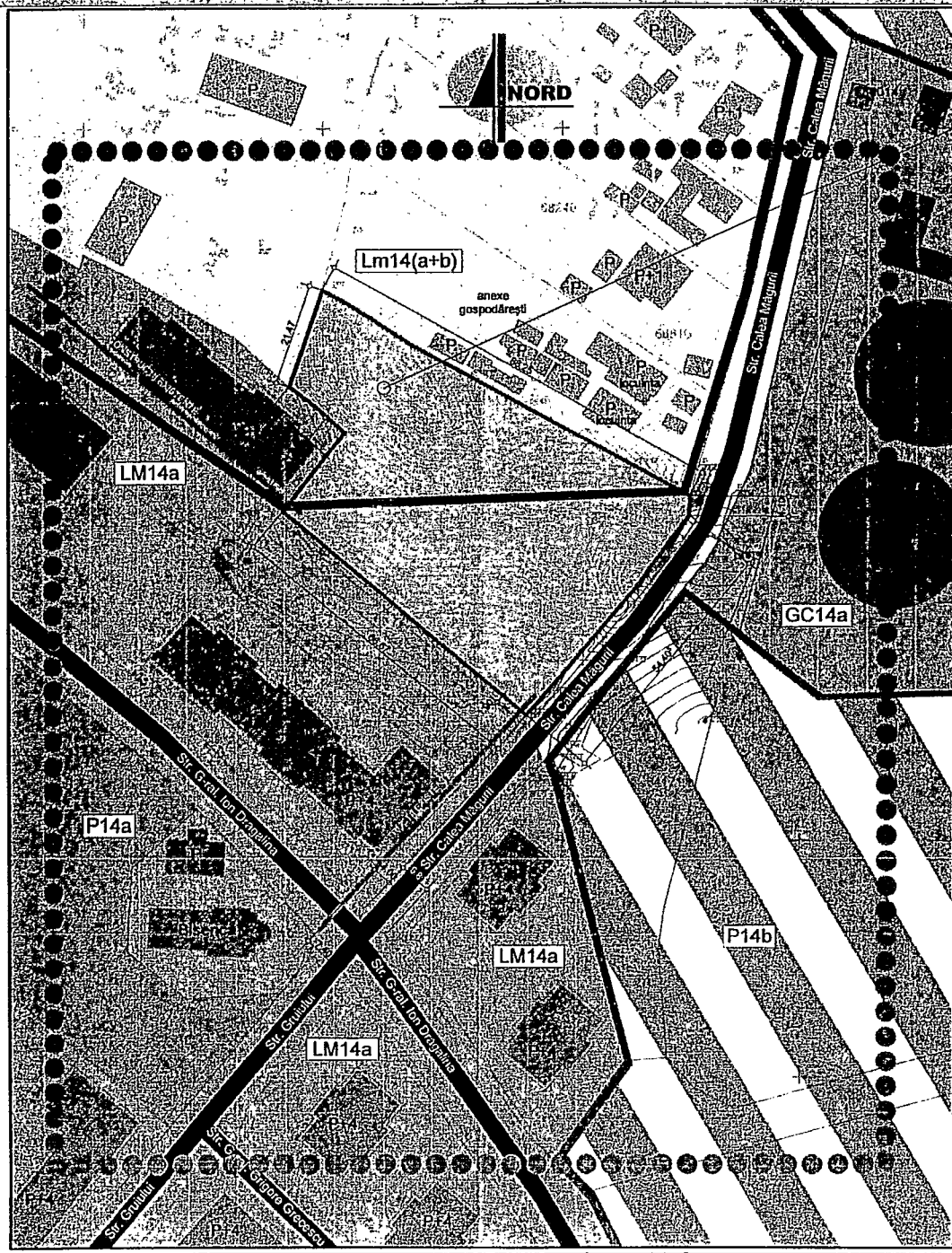
**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN U.T.R. 14
SC. 1:5000**

Documentul semnat în original se află la dosarul sedintei

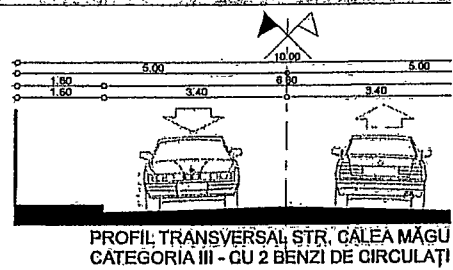
a V. ALU
arhitect
BCDE

Documentul semnat în original se află la dosarul sedintei

	Proiectant general: SC CONSULTING URBAN PROJECT GRUP SRL CUI:16031844, ONRC:J03/5/2004 Pitești, Argeș, Tel	Redactare grafică & 3D: SC OBJEKT 704A SRL CUI:37201429, ONRC:J03/449/2017	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE SRL Sediul: Str. Gruiului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Județul Argeș	Nr.Pr.:
Specificatie	Ni AMPLASAMENT, STUDIAT			
Sef Proiect	Arh. Mariana Dascalu	Documentul semnat în original se află la dosarul sedintei	1:5000	Faza: P.U.Z.
Proiectat	Arh. Ioan Alexandru Dascălu			
Desenat	Bogdan Simionescu	Documentul semnat în original se află la dosarul sedintei	Data: August 2024	Specialitate: URBANISM Nr.PI: U03
			PLAN ÎNCADRARE ÎN U.T.R. 14	



Proprietate
 SC AUROEST
 GABRIELE SRL
 CF 83095
 Suprafata teren
 S = 3860.00mp
 Contract de vânzare
 autentificat cu Nr. 76
 din 20/02/2024



NR. CRT.	DOMENII	DISFUNCIONALITATI	PROPUERI
1	CAI DE COMUNICATIE PE PARCELA	In prezent nu exista	In interiorul parcelei se vor prevedea cai de circulație rutiera și pietonala cf. HG 526/1888
2	FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Terenul se afla în intravilan, având categoria de folosință fâneata, în subzona LM14(a+b)	Schimbarea funcțiunii zonei și reglementarea urbanistică
3	SPATII PLANTATE	In prezent nu exista, terenul fiind neîngrijit, cu vegetație spontană, crescută haotic	Dupa realizarea obiectivului propus, se va trece la amenajarea peisajistica prin crearea de spații verzi și plantate
4	PROBLEME DE MEDIU	In prezent nu exista	Recuperarea terenurilor degradate în urma edificării obiectivului se va face prin plantări
5	ASPECTE LEGATE DE GRADUL DE ECHIPARE EDILITARA IN ZONA	In prezent nu există, toate rețelele de distribuție a utilităților fiind prezente pe domeniul public adiacent parcelei pe laturile de Est și Sud	Asigurarea cu utilități este prioritară, cheltuielile cu extinderea rețelelor sau crearea de rețele noi fiind suportate de către beneficiar

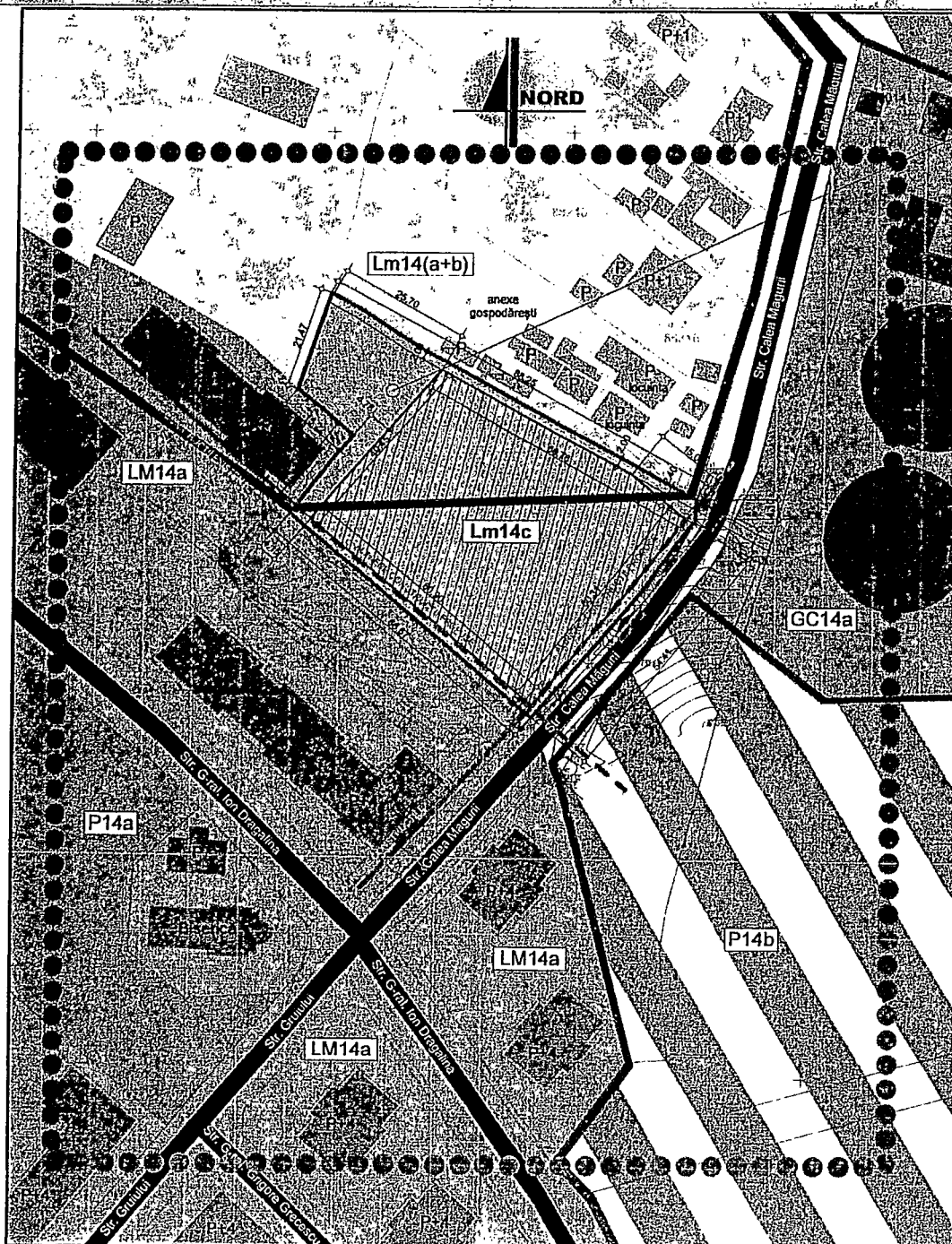
- LIMITE**
- LİMİTA ZONEI STUDIATE
 - LİMİTĂ PROPRIETATE SC AUROEST GABRIELE SRL
 - LİMİTE PROPRIETATII PRIVATE
 - LİMİTA ZONA CU CONDIȚII SPECIALE DE FUNDARE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- LM14a** Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de înălțime mic de înălțime, de la parter-cele existente până P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14
- LM14(a+b)** Subzona cu locuințe existente înalte (mai mult de 3 n cadrul UTR 14
- GC14a** Subzona de gospodărie comunală existentă în cadrul UTR14
- P14a** Subzona de parcuri/ complexe sportive/ perdele de p existente în cadrul UTR 14
- P14b** Subzona de parcuri/ complexe sportive/ perdele de p propuse în cadrul UTR 14
- CAI DE COMUNICATII**
- Str. Gruiului** Străzi principale existente în intravilan
Acces auto/ pietonal
- Constructii existente/ regim de înălțime**

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SC, 1:1

Proiectant SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL CUI: 16031844, CNPFC: 03592909 Pitești, Argeș, Telefon: 0724522769	Redactare grafică & 3D SC OBIECTIV 704A SRL CUI: 37211428, CNPFC: 0334492017 Câmpulung, Argeș, Telefon: 0742799163	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE SI Sediul: Str. Gruiului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Judetul A
Specificatie Nume Arh. Mariana Dascalu	Semnatura Scara: 1:1000	Denumire pr: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E Amplasament: Str. Calea Măgurilor Nr.6C, CF 8: Municipiul Câmpulung, Judetul A
Sef Proiect Arh. Ioan Alexandru Dascalu	Data: August 2024	Specialitate: URBANISM
Desenat Boșdan Simionescu		ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

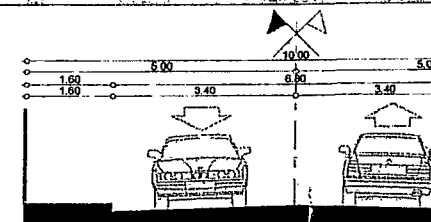




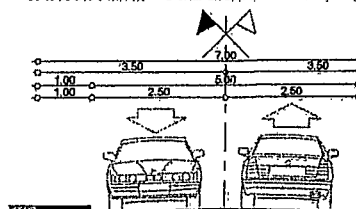
Proprietate
SC AUROEST
GABRIELE SRL
CF 83095
Suprafata teren
S = 3860.00mp
Contract de vânzare
autenticat cu Nr. 76
din 20/02/2024

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
MAXIMI ADMISI**

P.O.T. maxim propus = 35.00 %
C.U.T. maxim propus = 1.05 ADC/ mp
Regim maxim de înaltime = P+2e(Rh
max. 10.00 m la cornisa)



PROFIL TRANSVERSAL STR. CALEA MĂGURI
CATEGORIA III - CU 2 BENZI DE CIRCUL



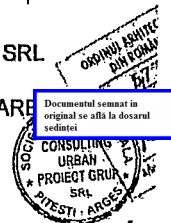
PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ CIRCULAT

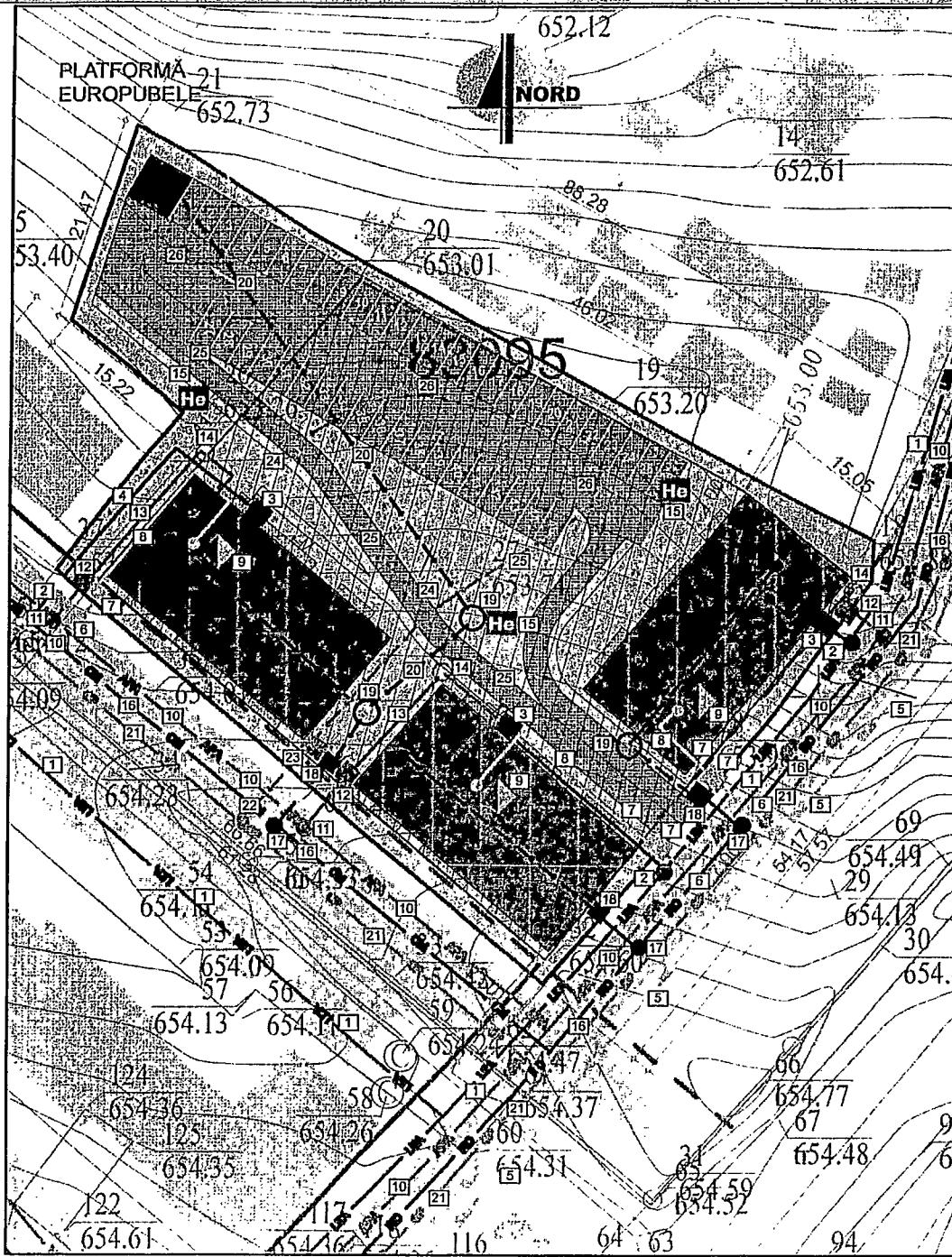
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITĂ PROPRIETATE SC AUROEST GABRIELE SRL
 - LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
 - LIMITA ZONA CU CONDITII SPECIALE DE FUNDARE
 - ALINIERE CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - ALINIERE CONSTRUCȚII PROPUSE

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- LM14c** *Subzonă cu locuințe colective propuse, cu regim înălțime, de la parter la la P+2 maximum, în cadrul Edificabil propus*
 - LM14a** *Subzona cu locuințe existente, cu poziibilități de înălțime, de la parter-cele existente până P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14*
 - Lm14(a+b)** *Subzona cu locuințe existente înalte (mai mult de 3 n cadrul UTR 14*
 - GC14a** *Subzona de gospodărie comunală existentă în cadrul UTR 14*
 - P14a** *Subzona de parcuri/ complexe sportive/ perdele de p existente în cadrul UTR 14*
 - P14b** *Subzona de parcuri/ complexe sportive/ perdele de p propuse în cadrul UTR 14*
 - Str. Gruiului** *Străzi principale existente în intravilan*
 - Acces auto/ pietonal*
 - Construcții existente/ regim de înălțime*

PROPUNERE REGLEMENTARE URBANISTICĂ

SC AUROEST GABRIELE SRL SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL CUI: 16031844, ONRC: 02552204 Piaști, Argeș, Telefon: 074279163	Redactare grafică & 3D: SC OBJEKT 704A SRL CUI: 37201429, ONRC: 0334492017 Câmpulung, Argeș, Telefon: 074279163	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE S Sediul: Str. Gruiului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Județul /
Specificație: Nume Sef Proiect: Arh. Mariana Dascalu Proiectat: Arh. Ioan Alexandru Dascălu Desenat: Bogdan Simionescu	Scara: 1:1000 Data: August 2024 Specialitate: URBANISM PROPUNERE REGLEMENTARE URBANISTICĂ	Denumire pr.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2 Amplasament: Str. Calea Măguri Nr.6C, CF 8 Municipiul Câmpulung, Județul /

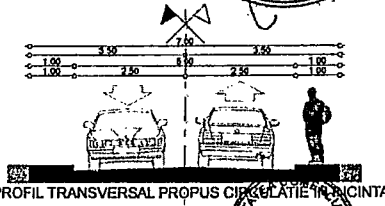




**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
MAXIMI ADMIS!**

P.O.T. maxim propus = 35.00 %
C.U.T. maxim propus = 1.05 ADC/ mp
Regim maxim de inaltime = P+2e(Rh
max. 10.00 m la cornisa)

**REGLEMENTARI
ECHIPARE
EDILITARA
SC. 1:500**



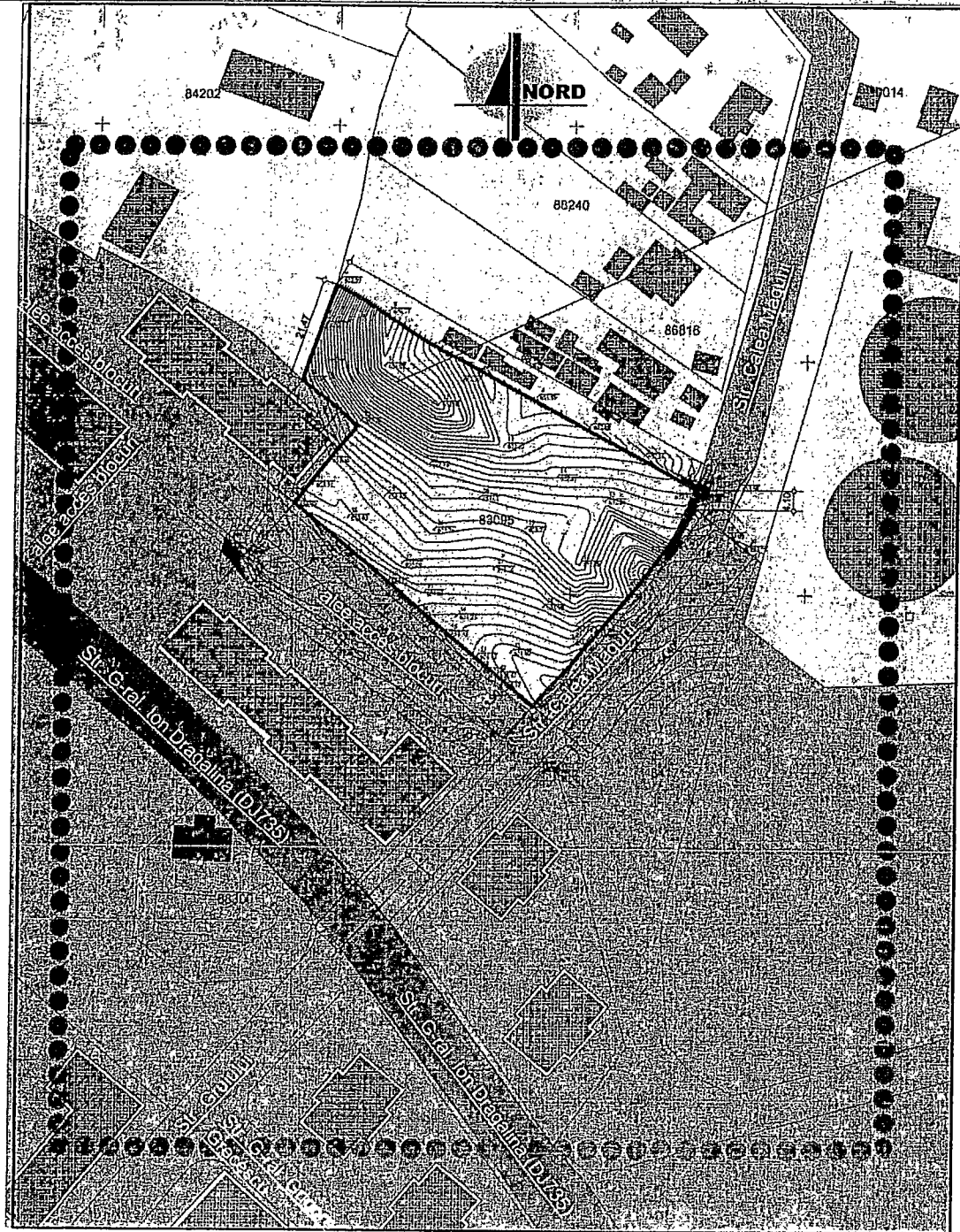
**IMPORTANT: ACEASTA
PROPUNERE NU ESTE
EXHAUSTIVA, LA DOLEANTELE
BENEFICIARULUI PUTAND FI
MODIFICATA CŪ RESPECTAREA
INDICATORILOR URBANISTICI
MAXIMI ȘI MINIMI PROPUȘI PRIN
PUZ:**

- POT MAXIM = 35.00%
- CUT MAXIM = 1.05 ADC/MP/RHmax
- cornișă = 10.00m
- SPATII VERZI = MINIMU

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITĂ PROPRIETATE SG AUF GABRIELE SRL
 - LIMITE PROPRIETĂȚI PRIVATI
 - ALINIERE CONȘTRUCȚII EXIS
 - ALINIERE CONȘTRUCȚII PRO
 - ▨ ZONE DE PROTECTIE
 - ▨ ZONA DE PROTECTIE LEA 0.4I

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA	
1	LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 0.4KV
2	BRANSAMENTE SUBTERANE PROPUL
3	BMPT - BLOC MASURA SI PROTECTIE PROPUS LA LIMITA PROPRIETATII
4	COLOANE ALIMENTARE EE ÎN ÎNCINT
ALIMENTARE CU GAZ NATURAL	
5	CONDUCTA STRADALA DE ALIMENTA NATURAL EXISTENTA
6	BRANSAMENTE SUBTERANE PROPUL
7	PRM POST DE REGLARE SI MASURARE G/ NATURALE DE JOASA PRESIUNE PR
8	CONDUCTE ALIMENTARE G.N. ÎN ÎNC
9	MCT MICROCENTRALE TERMICE DE APAR PROPUSE
ALIMENTARE CU APA	
10	CONDUCTA STRADALA DE ALIMENTARE EXISTENTA
11	BRANSAMENTE SUBTERANE PROPUL
12	CA CAMIN APOMETRŪ LA LIMITA DE PR
13	CONDUCTE ALIMENTARE CU APA IN
14	Cr CAMINE VIZITARE/ RACORD
15	He HIDRANTI DE INCENDIU EXTERIORI
CANALIZARE MENAJERA	
16	CONDUCTA STRADALA DE CANALIZ/ MENAJERA EXISTENTA
17	BRANSAMENTE SUBTERANE PROPUL
18	CRm CAMIN RACORD CM LA LIMITA DE PI PROPUȘ
19	Cm CAMINE VIZITARE/ RACORD IN ÎNCI
20	CONDUCTE CANALIZARE MENAJER
CANALIZARE PLUVIALĂ	
21	CONDUCTA STRADALA DE CANALIZ/ PLUVIALĂ EXISTENTA
22	BRANSAMENTE SUBTERANE PROPUL
23	CRp CAMIN RACORD CP LA LIMITA DE PI PROPUȘ
24	Cp CAMINE VIZITARE/ RACORD IN ÎNCI
25	CONDUCTE CANALIZARE PLUVIAL/ GEIGERE/ COLECTOARE ÎN ÎNCINT.

Proiectant Sofiana Iancu 3-05/04/2017	Asociația Inginerilor Urbanisti din România SC CONSULTING URBAN PROJECT GRUP SRL CUI: 37201406, ONRC: 234/492/2017 Clămpung, Argeș, Telefon: 0742799183	Redactare grafică & 3D: SC OBIECT 7004 SRL CUI: 37201406, ONRC: 234/492/2017 Clămpung, Argeș, Telefon: 0742799183	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE SR Sediul: Str. Grutiului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Județul Ar
Specificatie	Număr	Semnatura	Scara:
Sef Proiect	Arh. Mariana Dascalu		1:1000
Proiectat	Ing. Alexandra Răuț		
Desenat	Bogdan Simionescu		Data: August 2024
			Specialitate: URBANISM REGLEMENTARI ECHIPARE EDIL



Proprietate
 SC AUROEST
 GABRIELE SRL
 CF 83095
 Suprafata teren
 S = 3860.00mp
 Contract de vânzare
 autentificat cu Nr. 76
 din 20/02/2024

ORDINUL CONTECTOR
 DIN ROMANIA
 Documentul semnat in
 original se afla la dosarul
 sedintei
 Ioan
 DAS
 arhitect
 Nr. 1080 / 02.02.2024

LIMITE
 ●●●●● LIMITA ZONEI STUDIATE
 ———— LIMITĂ PROPRIETATE SC AUROEST GABRIELE SR
 ———— LIMITE PROPRIETATI PRIVATE

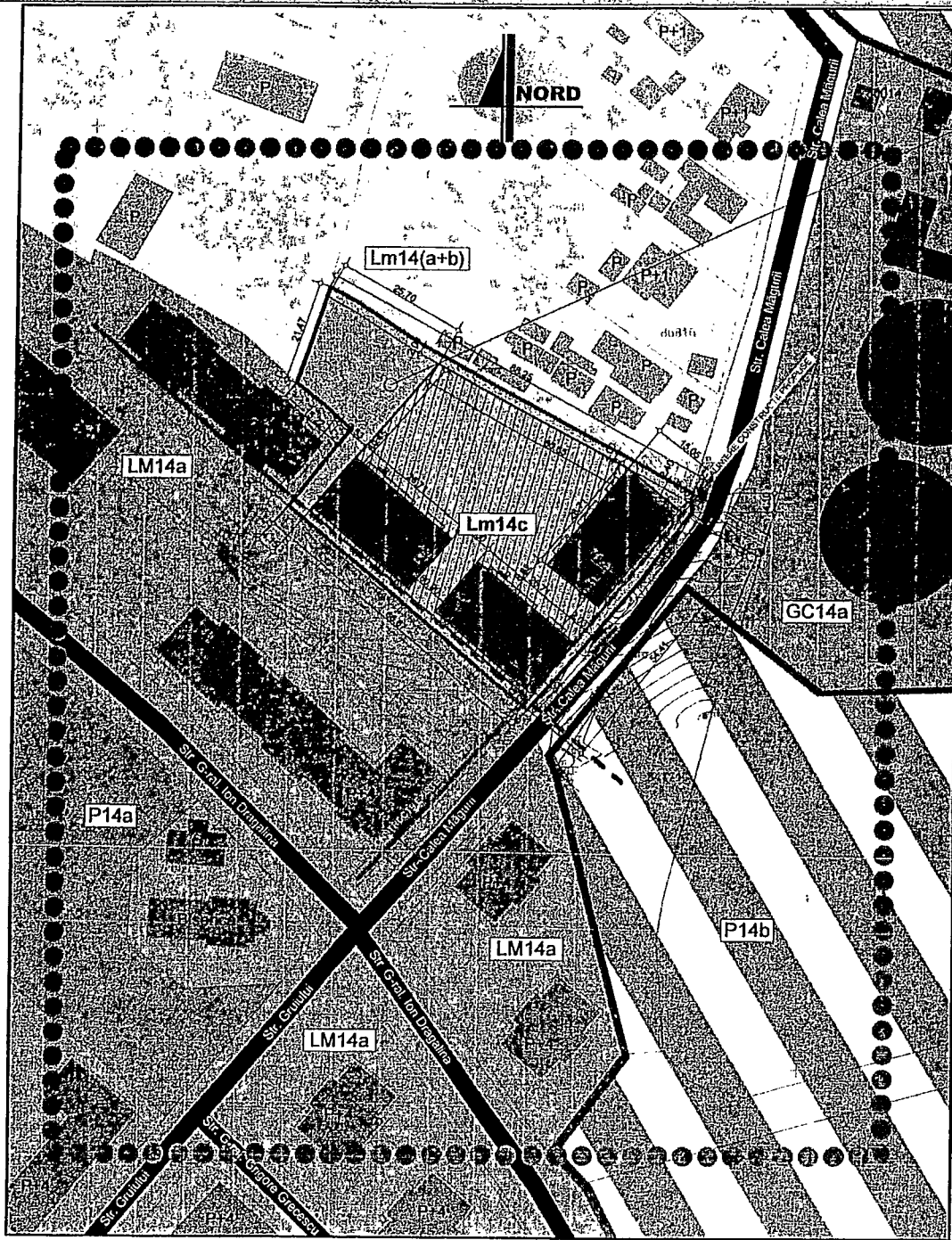
REGIMUL PROPRIETATILOR

 TERENURI PROPRIETATE PUBLICA
 DE INTERES JUDEȚEAN DJ 735
 TERENURI PROPRIETATE PUBLICA
 DE INTERES LOCAL
 TERENURI PROPRIETATE PRIVATA APARTINAND
 PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

INALTIMANTELOR UN
 REP
 DAS
 arhitect
 Documentul semnat in
 original se afla la dosarul
 sedintei

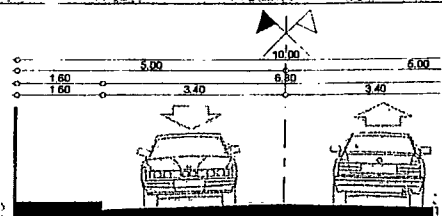
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
SC. 1:1000

Proiectant general: SC CONSULTING URBAN PROJECT GRUP SRL CUI: 6011844, CNRC: 02352004 Pitești, Argeș, Telefon: 0724522769	Redactare grafică & 3D: SC OBIECT 704A SRL CUI: 3731429, CNRC: 0234482017 Câmpulung, Argeș, Telefon: 0742799183	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE SRL Sediul: Str. Grului Nr. 175E Municipiul Câmpulung, Județul Argeș
Specificație: Nume Arh. Mariana Dascalu	Semnatura: Scara: Arh. Ioan Alexandru Dascalu 1:1000	Denumire pr.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2 Amplasament: Str. Calea Măgurilor Nr.6C, CF 1 Municipiul Câmpulung, Județul Argeș
Desenat: Bogdan Simionescu	Data: August 2024	Specialitate: URBANISM PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

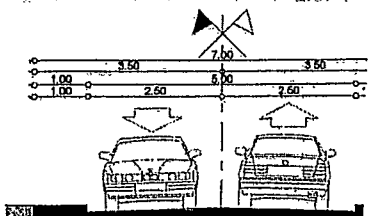


Proprietate
 SC AUROEST
 GABRIELE SRL
 CF 83095
 Suprafata teren
 S = 3860.00mp
 Contract de vânzare
 autentificat cu Nr. 76
 din 20/02/2024

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
 MAXIMI ADMIS!**
 P.O.T. maxim propus = 35.00 %
 C.U.T. maxim propus = 1.05 ADC/ mp
 Regim maxim de înălțime = P+2e(Rh
 max. 10.00 m la cornisa)



PROFIL TRANSVERSAL STR. CALEA MĂG
 CATEGORIA III - CU 2 BENZI DE CIRCULAȚIE



PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ CIRCULAȚIE

- LIMITE**
- LIMIȚA ZONEI STUDIATE
 - LIMIȚĂ PROPRIETATE ȘC AUROEST GABRIELE SRL
 - LIMIȚE PROPRIETĂȚII PRIVATE
 - LIMIȚA ZONA CU CONDIȚII SPECIALE DE FUNDARE
 - ALINIERE CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - - - ALINIERE CONSTRUCȚII PROPUȘE

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- LM14c** Subzonă cu locuințe colective propuse, cu regim înălțime, de la parter la la P+2 maximum, în cadrul Edificabil propus
 - LM14a** Subzonă cu locuințe existente înalte (mai mult de 3 ni în cadrul UTR 14)
 - LM14(a+b)** Subzonă cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire regim mic de înălțime, de la parter-cele existente până P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR 14
 - GC14a** Subzonă de gospodărie comună existentă în cadrul Subzona de parcuri/ complexe sportive/ perdele de pr existente în cadrul UTR 14
 - P14a** Subzona de parcuri/ complexe sportive/ perdele de pr propuse în cadrul UTR 14
 - P14b** Subzona de parcuri/ complexe sportive/ perdele de pr propuse în cadrul UTR 14
- CAI DE COMUNICATII**
- Str. Gruiului** Străzi principale existente în intravilan
 - Acces auto/ pietonal
 - Construcții existente/ regim de înălțime

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

5775

REGISTRUL URBANISTILOR

URBANISTILOR

PROIECT GRUP SRL

PIEȘTI - ARGEȘ

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

REGISTRUL URBANISTILOR

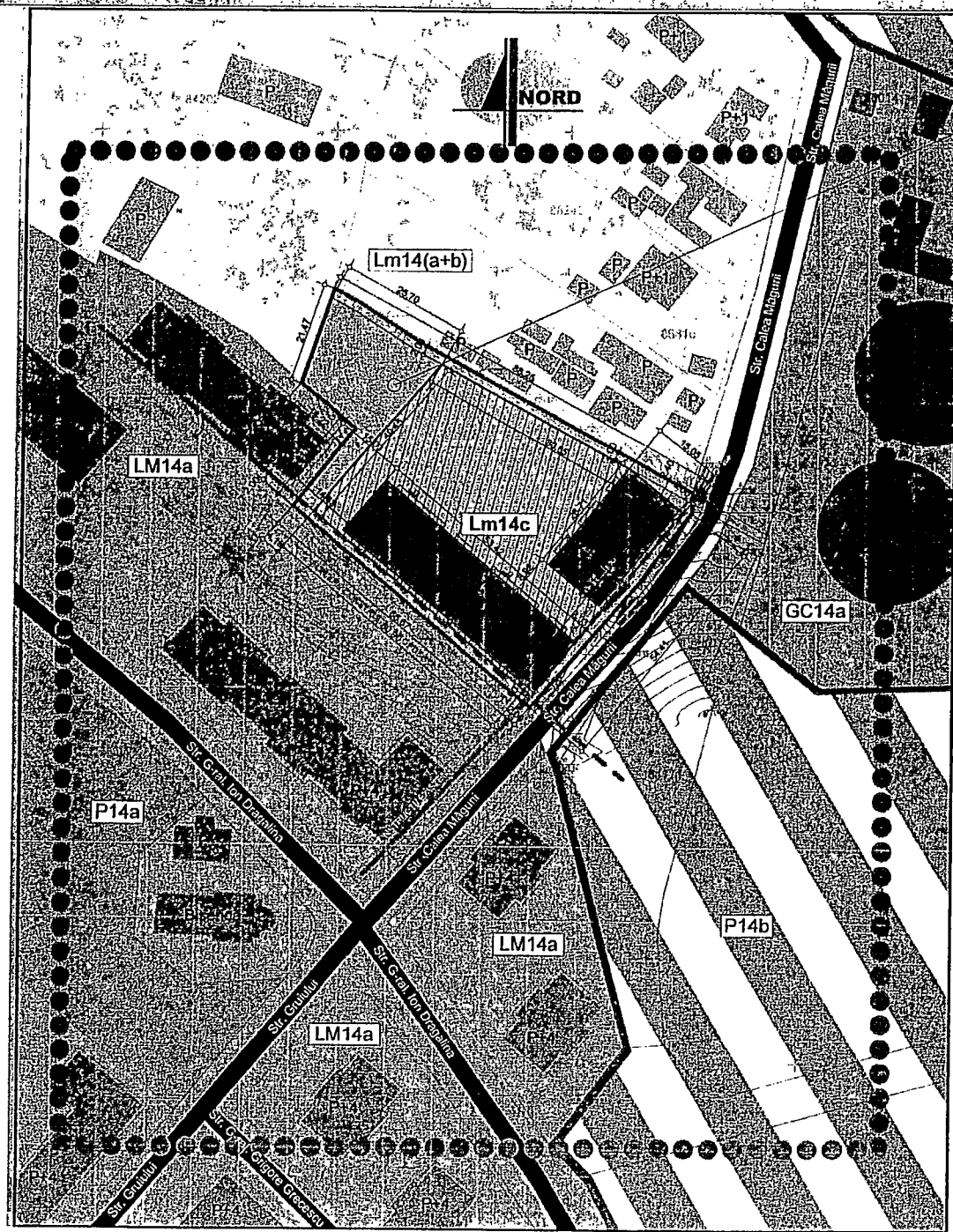
URBANISTILOR

MARIANA DASCĂLU

ARHITECT

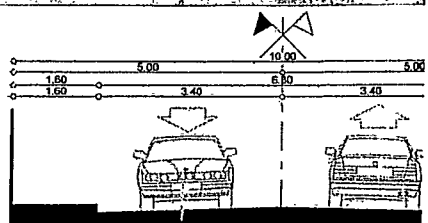
VARIANTA 1 MOBILARE URBANISTICA SC. 1:10

Proiectant general: SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL CUI:16031814, CNRC:3035/2004 Pitești, Argeș, Telefon: 0724522189	Redactare grafică & 3D: SC OBIECT 704A SRL CUI:37201428, CNRC:3035/4892017 Câmpulung, Argeș, Telefon: 0742709163	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE ȘI Sediul: Str. Gruiului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Judetul A
Specificație Sef Proiect Proiectat Desenat	Nume Arh. Mariana Dascalu Arh. Ioan Alexandru Dascalu Bogdan Simionescu	Semnatura/ Seara: 1:1000 Data: August 2024
Denumire pr.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E Amplasament: Str. Calea Măgului Nr.6C, CF 8, Municipiul Câmpulung, Judetul A		Specialitate: URBANISM VARIANTA 1 MOBILARE URBANISTICA

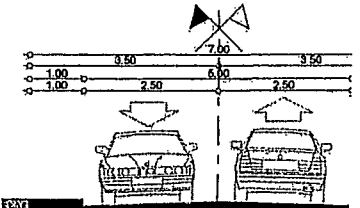


Proprietate
 SC AUROEST
 GABRIELE SRL
 CF 83095
 Suprafata teren
 S = 3860.00mp
 Contract de vânzare
 autentificat cu Nr. 76
 din 20/02/2024

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
 MAXIMI ADMISI**
 P.O.T. maxim propus = 35.00 %
 C.U.T. maxim propus = 1,05 ADC/ mp
 Regim maxim de înaltime = P+2e(Rh
 max. 10.00 m la comisa)



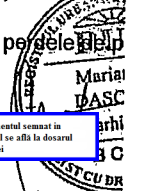
PROFIL TRANSVERSAL STR. CALEA MĂGURILOR
 CATEGORIA III - CU 2 BENZI DE CIRCUL



PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ CIRCULĂT

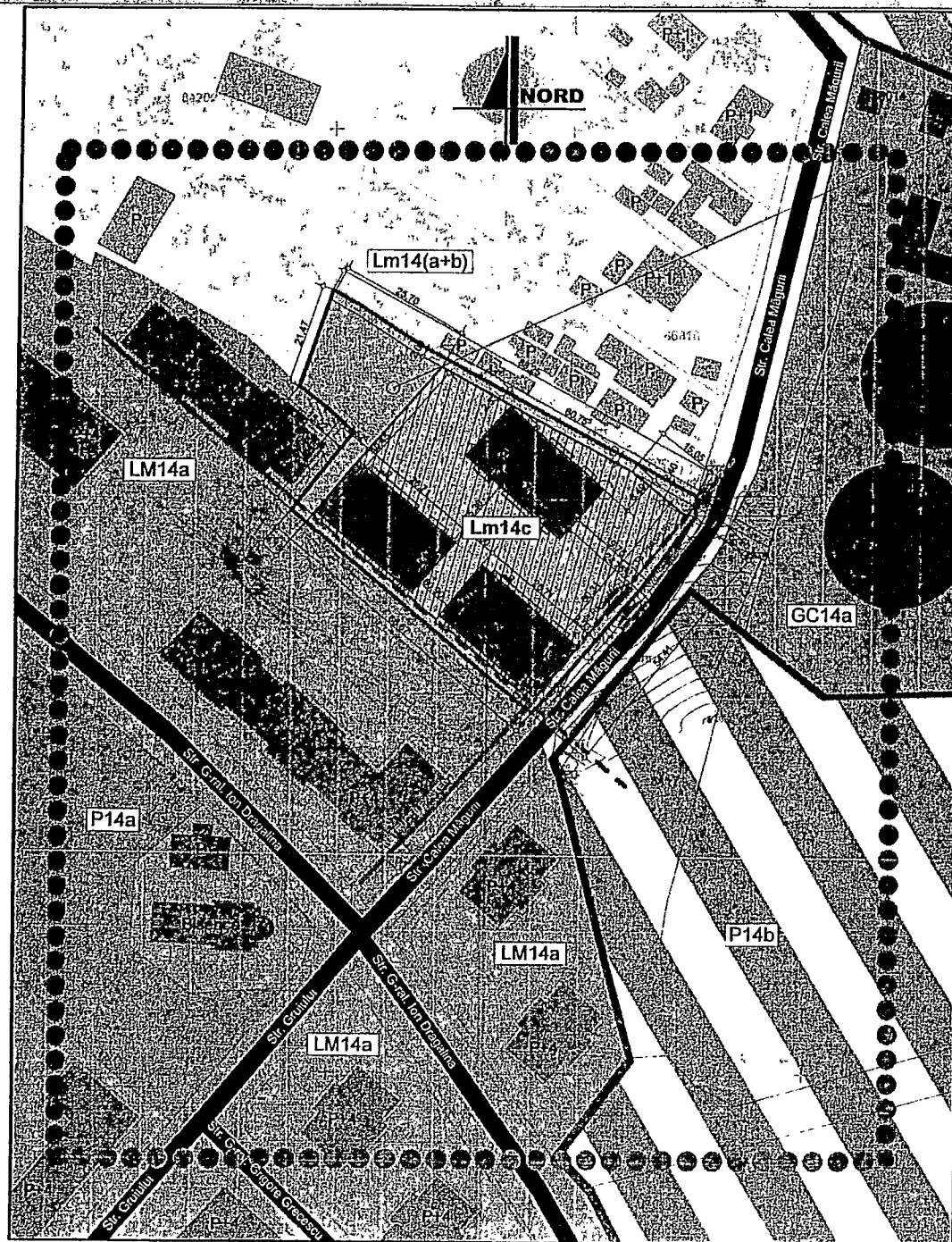
- LIMITE**
- LIMIȚA ZONEI STUDIATE
 - LIMIȚĂ PROPRIETĂTE SC AUROEST GABRIELE SRL
 - LIMITE PROPRIETĂȚI PRIVATE
 - LIMIȚA ZONA CU CONDIȚII SPECIALE DE FUNDARE
 - ALINIERE CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - - - ALINIERE CONSTRUCȚII PROPUSE

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- LM14c** *Subzonă cu locuințe colective propuse, cu regim înălțime, de la parter la P+2 maximum, în cadrul Edificabil propus*
 - LM14a** *Subzona cu locuințe existente înalte (mai mult de 3 n cadrul UTR 14*
 - Lm14(a+b)** *Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de înălțime, de la parter-cele existente până P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14*
 - GC14a** *Subzona de gospodărie comunală existentă în cadrul UTR 14*
 - P14a** *Subzona de parcuri/ complexe sportive/ perlele de pe străzi existente în cadrul UTR 14*
 - P14b** *Subzona de parcuri/ complexe sportive/ perlele de pe străzi propuse în cadrul UTR 14*
- CAI DE COMUNICATII**
- Str. Gruiului** *Străzi principale existente în intravilan*
 - Acces auto/ pietonal*
 - Construcții existente/ regim de înălțime*

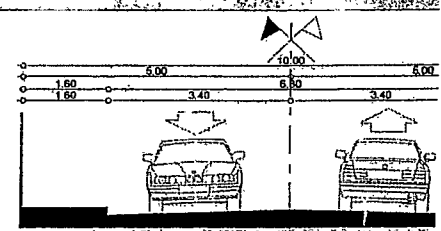


VARIANTA 2 MOBILARE URBANISTICA SC. 1:1

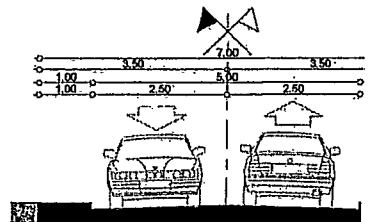
Proiectant general: SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL CUI: 16031844, CNRC: J0352024 Piași, Argeș, Telefon: 0724522788	Redactor grafică & 3D: SC OBIECT 704A SRL CUI: 37701420, CNRC: J034492017 Câmpulung, Argeș, Telefon: 0742799183	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE S Sediu: Str. Gruiului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Județul Argeș
Specificatie: Nume	Semnatura Scara:	Denumire pr.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2
Sef Proiect: Arh. Mariana Dascalu	1:1000	Amplasament: Str. Calea Măgurilor Nr.6C, CF 8 Municipiul Câmpulung, Județul Argeș
Proiectat: Arh. Ioan Alexandru Dascalu	Data: August 2024	Specialitate: URBANISM
Desenat: Bogdan Simionescu		VARIANTA 2 MOBILARE URBANISTI



Proprietate
 SC AUROEST
 GABRIELE SRL
 CF 83095
 Suprafata teren
 S = 3860.00mp
 Contract de vânzare
 autentificat cu Nr. 76
 din 20/02/2024



PROFIL TRANSVERSAL STR. GALEA MAC
 CATEGORIA III - CU 2 BENZI DE CIRCULAT



PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ CIRCULAT

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘ
 MAXIMI ADMIS!**

P.O.T. maxim propus = 35.00 %
 C.U.T. maxim propus = 1.05 ADC/ mp
 Regim maxim de înaltime = P+2e(Rh
 max. 10.00 m la cornisa)

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITĂ PROPRIETATE SC AUROEST GABRIELE SRL
 - LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
 - LIMITA ZONA CU CONDIȚII SPECIALE DE FUNDARE
 - ALINIERE CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - ALINIERE CONSTRUCȚII PROPUȘE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- LM14c**
- LM14a**
- LM14(a+b)**
- GC14a**
- P14a**
- P14b**
- Str. Gruiului**
- Construcții existente/ regim de înălțime

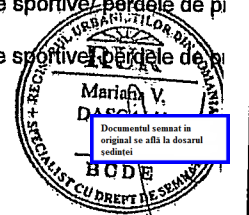
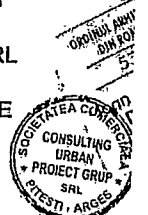
Subzonă cu locuințe colective propuse, cu regim înălțime, de la parter la la P+2 maximum, în cadrul
 Edificabil propus

Subzona cu locuințe existente înalte (mai mult de 3 ni cadrul UTR 14
 Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndes regim mic de înălțime, de la parter-cele existente până P+2 maximum, cele propuse în cadrul UTR14

Subzona de gospodărie comunală existentă în cadrul
 Subzona de parcuri/ complexe sportive/ pârdele de p existente în cadrul UTR 14

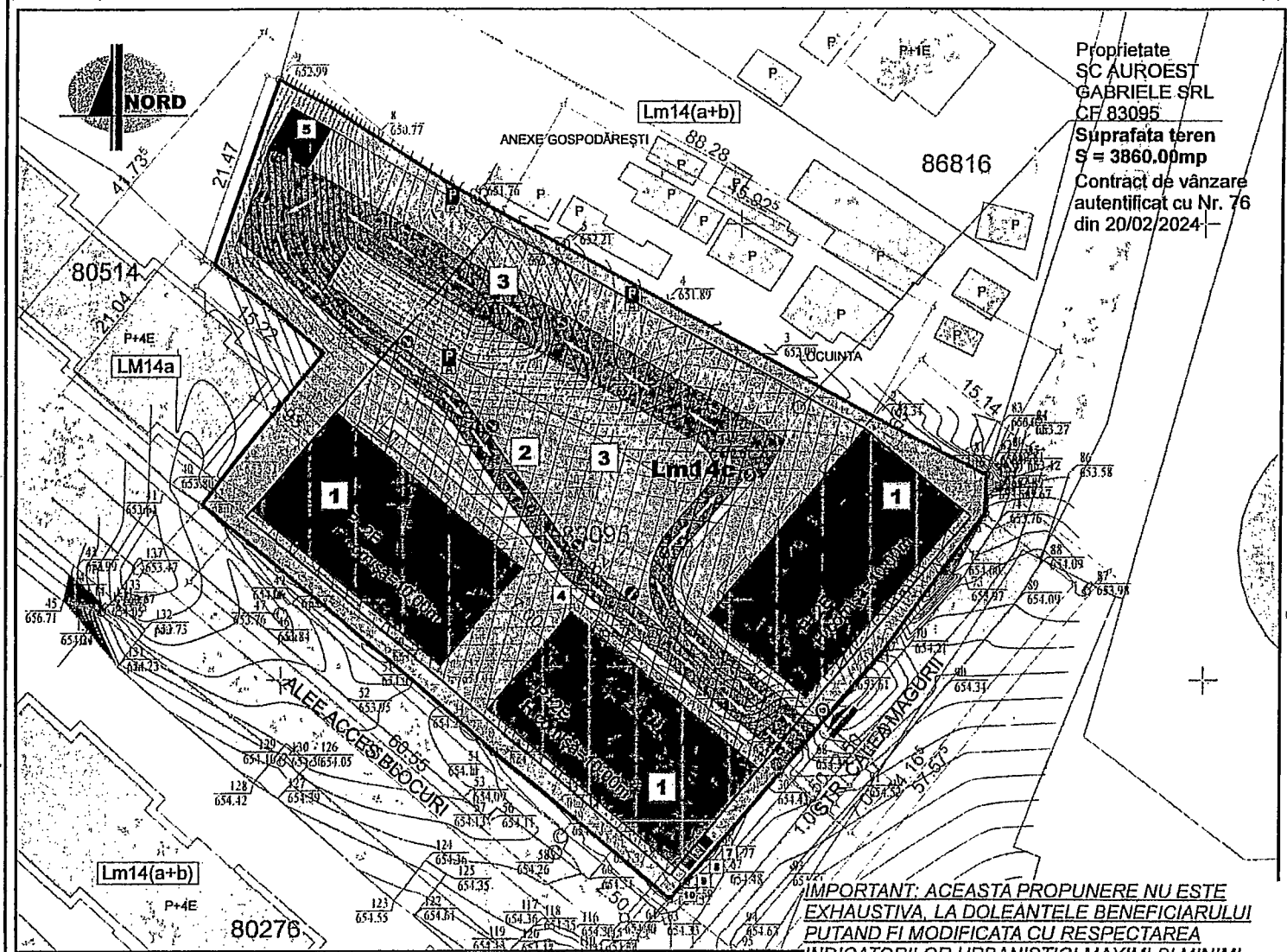
Subzona de parcuri/ complexe sportive/ pârdele de p propuse în cadrul UTR 14

CAI DE COMUNICATII
 Străzi principale existente în intravilan
 Acces auto/ pietonal
 Construcții existente/ regim de înălțime

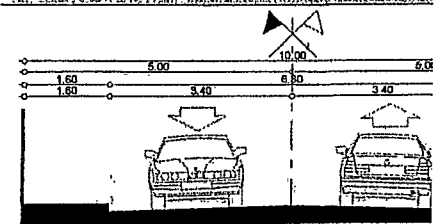


VARIANTA 3 MOBILARE URBANISTICA SC. 1:1

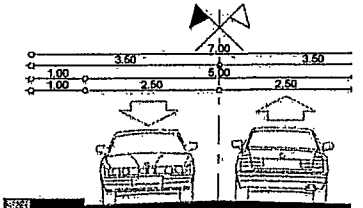
Proiectant general: SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL CUI:1603184, CNRC:03392034 Pitești, Argeș, Telefon:0724522789	Redactare grafică & 3D SC OBIECT 704A SRL CUI:3701428, CNRC:1034492017 Câmpulung, Argeș, Telefon:0742798183	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE S Sediul: Str. Gruiului Nr.176E Municipiul Câmpulung, Județul /
Specificatie	Nume	Științural Scara:
Sef Proiect	Arh. Mariana Dascalu	1:1000
Proiectat	Arh. Ioan Alexandru Dascalu	Denumire pr.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2I Amplasament: Str. Calea Măguri Nr.6C, CF 8 Municipiul Câmpulung, Județul /
Desenat	Bogdan Simionescu	Data: August 2024
		Specialitate: URBANISM
		VARIANTA 3 MOBILARE URBANISTI



Proprietate
SC AUROEST
GABRIELE SRL
CF 83095
Suprafata teren
S = 3860.00mp
Contract de vânzare
autentificat cu Nr. 76
din 20/02/2024



PROFIL TRANSVERSAL STR. CALEA MĂGURI CATEGORIA III - CU 2 BENZI DE CIRCUL



PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ CIRCULAT

LEGENDĂ

- LIMITĂ PROPRIETATE SC AUROEST GABRIELE SRL
- ALINIÈRE CONSTRUCȚII EXISTENTE
- - - ALINIÈRE CONSTRUCȚII PROPUȘ
- Access auto/ pietonal
- ConstrucȚii existente/ regim de înălțime

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Subzonă cu locuințe colective regim mic de înălțime, de la pa maxim, în cadrul UTR14

LM14c

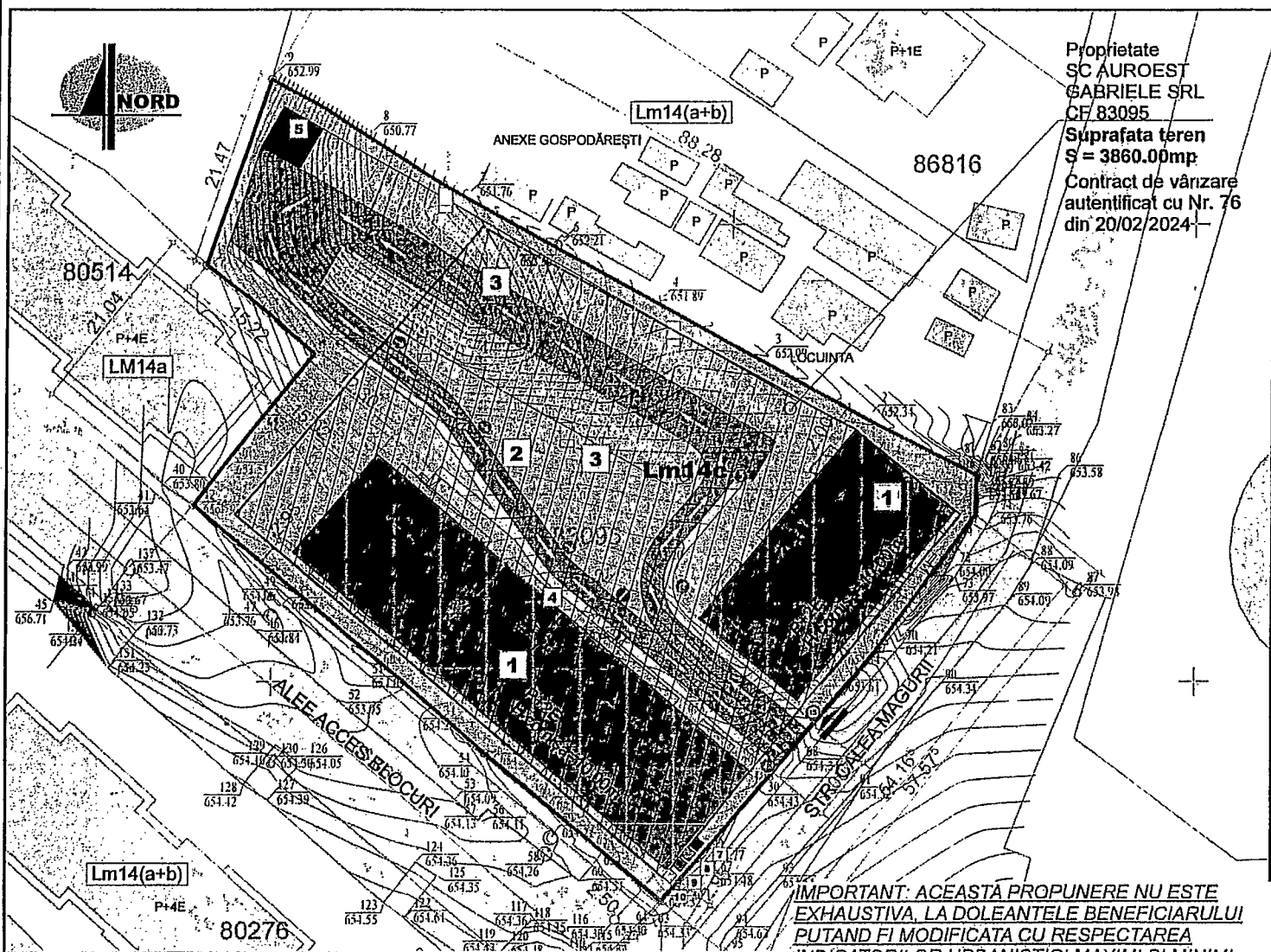
- Edificabil propus
- 1 - CONSTRUCȚII PROPUȘE
- 2 - CIRCULAȚII CAROSABILE
- 3 - PARCAJE
- 4 - CIRCULAȚII PIETONALE
- 5 - GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- 6 - SPAȚII VERZI
- 7 - RACORD ENERGIE ELECTRICE
- 8 - RACORD APĂ POTABILĂ
- 9 - RACORD CANALIZARE ME
- 10 - RACORD GAZ NATURAL

IMPORTANT: ACEASTA PROPUNERE NU ESTE EXHAUSTIVA. LA DOLEANȚELE BENEFICIARULUI PUTAND FI MODIFICATA CU RESPECTAREA INDICATORILOR URBANISTICI MAXIMI SI MINIMI PROPUSI PRIN PUZ.
 - POT MAXIM = 35%
 - CUT MAXIM = 1.05ADC/MP. RHmax cornisă=10.00M
 - SPAȚII VERZI = MINIM 25%

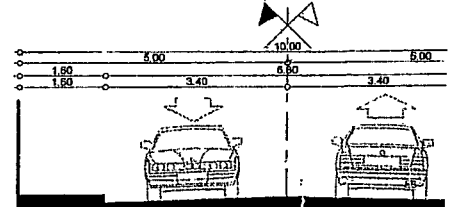
LEGENDĂ	BILANT TERITORIAL		
	Suprafata (mp)	Suprafata (mp)	Procent (%)
	Suprafata teren	3860.00	100.00%
Construcții propuse	Sc construcții propuse	1253.16	32.47%
Circulații carosabile	S circulații carosabile	849.35	21.93%
Parcaje	S parcaje	535.44	13.87%
Circulații pietonale	S circulații pietonale	158.55	4.08%
Gospodărie comunală	S platformă europubele	20.00	0.52%
Spații verzi	S spații verzi	1048.50	27.16%
Procent de ocupare a terenului		P.O.T. =	32.47%
Coeficient de utilizare a terenului		C.U.T. =	0.974

INDICĂTORI URBANISTICI PROPUȘI MAXIMI ADMISI
 P.O.T. maxim propus = 35.00 %
 C.U.T. maxim propus = 1.05 ADC/ mp
 Regim maxim de înălțime = P+2e(Rh max. 10.00 m la cornisa)

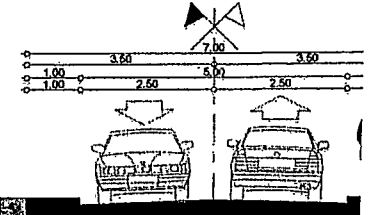
Proiectant general: SC CONSULTING URBAN PROECT GRUP SRL CUI: 16031844, CNP: 00302204 Pitești, Argeș, Telefon: 074522780	Redactare grafică & 3D: SC OBJEKT 704A SRL CUI: 37201428, CNP: 0034492017 Câmpulung, Argeș, Telefon: 0742799163	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE SI Sediul: Str. Gruiului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Județul Argeș
Specificație: Nume	Semnatura: Scara:	Denumire pr.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E
Sef Proiect: Arh. Mariana Dascalu	1:500	Amplasament: Str. Calea Măguri Nr.6C, CF 83095 Municipiul Câmpulung, Județul Argeș
Proiectat: Arh. Ioan Alexandru Dascalu	Data: August 2024	Specialitate: URBANISM
Desenat: Bogdan Simionescu		PROPUNERE MOBILARE URBANISTI



Proprietate
SC AUROEST
GABRIELE SRL
CF 83095
Suprafata teren
S = 3860.00mp
Contract de vânzare
autentificat cu Nr. 76
din 20/02/2024



PROFIL TRANSVERSAL STR. CALEA MĂGI
CATEGORIA III - CU 2 BENZI DE CIRCULAȚIE



PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ CIRCULAȚIE

LEGENDĂ

- LIMITĂ PROPRIETATE SC AUROEST GABRIELE SRL
 - ALINIERE CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - - - ALINIERE CONSTRUCȚII PROPUȘ
 - Acces auto/ pietonal
 - Construcții existente/ regim de înălțime
 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
 - Subzonă cu locuințe colective**
 - regim mic de înălțime, de la par**
 - maximum, în cadrul UTR14**
 - LM14c**
 - Edificabil propus
- 1 - CONSTRUCȚII PROPUȘE
 - 2 - CIRCULAȚII CAROSABILE
 - 3 - PARCAJE
 - 4 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - 5 - GOSPODĂRIE COMUNALĂ
 - 6 - SPAȚII VERZI
 - 7 - RAȚORD ENERGIE ELECT
 - 8 - RACORD APĂ POTABILĂ
 - 9 - RACORD CANALIZARE ME
 - 10 - RACORD GAZ NATURAL

IMPORTANT: ACEASTĂ PROPUNERE NU ESTE EXHAUSTIVA, LA DOLEANȚELE BENEFICIARULUI PUTÂND FI MODIFICATĂ CU RESPECTAREA INDICATORILOR URBANISTICI MAXIMI ȘI MINIMI PROPUȘI PRIN PUZ:
 - POT MAXIM = 35%
 - CUT MAXIM = 1.05ADC/MP. RHmax cornisă=10.00M
 - SPAȚII VERZI = MINIM 25%

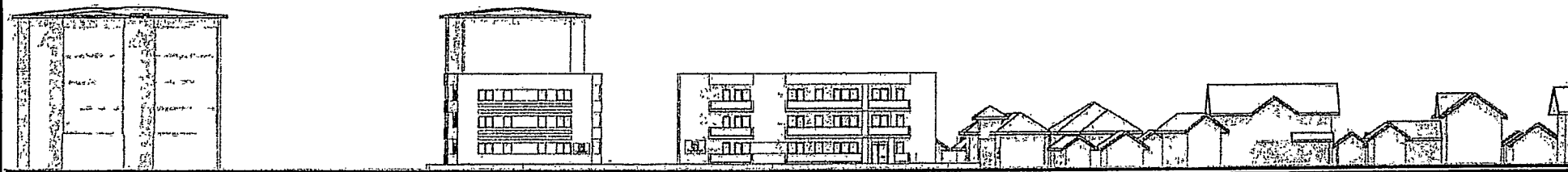
LEGENDĂ	BILANT TERITORIAL	
	Suprafată (mp)	Percent (%)
	Suprafată teren	3860.00 100.00%
—	Sc construcții propuse	1253.16 32.47%
—	Circulații carosabile	846.35 21.93%
—	Parcaje	535.44 13.87%
—	Circulații pietonale	156.55 4.06%
—	Gospodărie comunală	20.00 0.52%
—	Spații verzi	1048.50 27.16%
Procent de ocupare a terenului		P.O.T. = 32.47%
Coeficient de utilizare a terenului		C.U.T. = 0.974

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI MAXIMI ADMISI
 P.O.T. maxim propus = 35,00 %
 C.U.T. maxim propus = 1.05 ADC/ mp
 Regim maxim de înălțime = P+2e (Rh max. 10.00 m la cornisa)

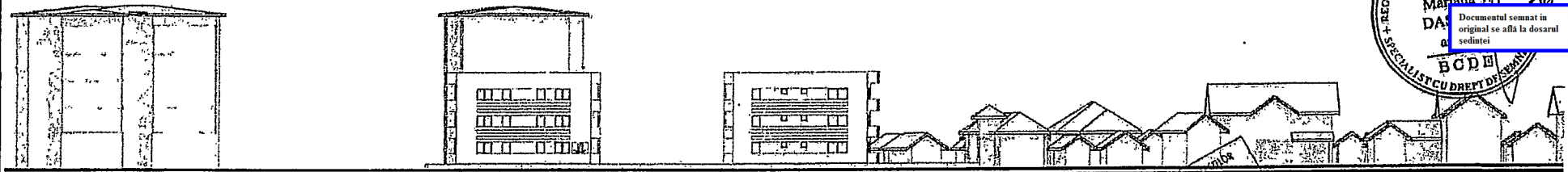
Proiectant general: SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL CUI:16031514, ONRC:J0305/2004 Pitești, Argeș, Telefon:0724522789	Redactare planșă & SD: SC ORIENT 70A SRL CUI:37201428, ONRC:J0304/2017 Câmpulung, Argeș, Telefon:0742799103	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE SRL Sediul: Str. Gruiului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Județul Ar
Specificație Sef Proiect Proiectat Desenat	Nume Arh. Mariana Dascalu Arh. Ioan Alexandru Dascalu Bogdan Simionescu	Semnatura Scara: 1:500 Data: August 2024
Denumire pr.: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E Amplasament: Str. Calea Măgului Nr.65, CF 83 Municipiul Câmpulung, Județul Ar		Specialitate: URBANISM
PROPUNERE MOBILARE URBANISTICI		



DEFĂȘURATĂ STRADALĂ MONTAJ FOTOGRAFIC



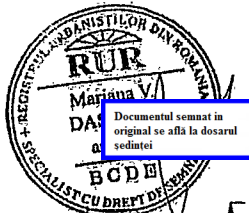
DEFĂȘURATĂ STRADALĂ VARIANTELE 1 ȘI 2



DEFĂȘURATĂ STRADALĂ VARIANTA 3

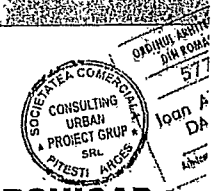
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI MAXIMI ADMISII
 P.O.T. maxim propus = 35.00 %
 C.U.T. maxim propus = 1.05 ADC/ mp
 Regim maxim de înaltime = P+2e(Rh max. 10.00 m la cornisa)

1874 Soluții Licența 3-10/14.04.2017	Proiectant general: SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL CUI:18031814, ONRC:3034492017 Pitești, Argeș; Telefon:0724522769	Redactor grafic & SD: SC OBIECT 704A SRL CUI:37201429, ONRC:3034492017 Câmpulung, Argeș; Telefon:0742799183	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE Sediul: Str. Griului Nr.175E Municipiul Câmpulung, Județul
Specificatie	Nume	Semnatura Șcara:	Denumire pr: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2 Amplasament: Str. Calea Măgunii Nr.6C, CF Municipiul Câmpulung, Județul
Sef Proiect	Arh. Mariana Dascalu	1:500	Specialitate: URBANISM
Proiectat	Arh. Ioan Alexandru Dascălu	Data:	DEFASURATE STRADALE
Desenat	Boșdan Simionescu	August 2024	

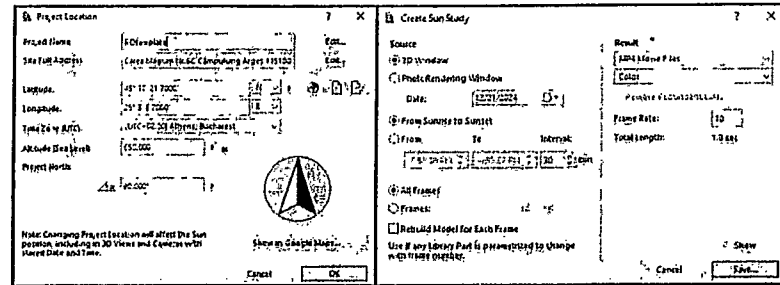


Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței



SETARI SISTEM ARCHICAD SOLSTITIUL DE IARNA 21.12.2024



Extras din Ordinul 119/2014 (actualizat 2018) al Ministerului Sănătății Art.3

-(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

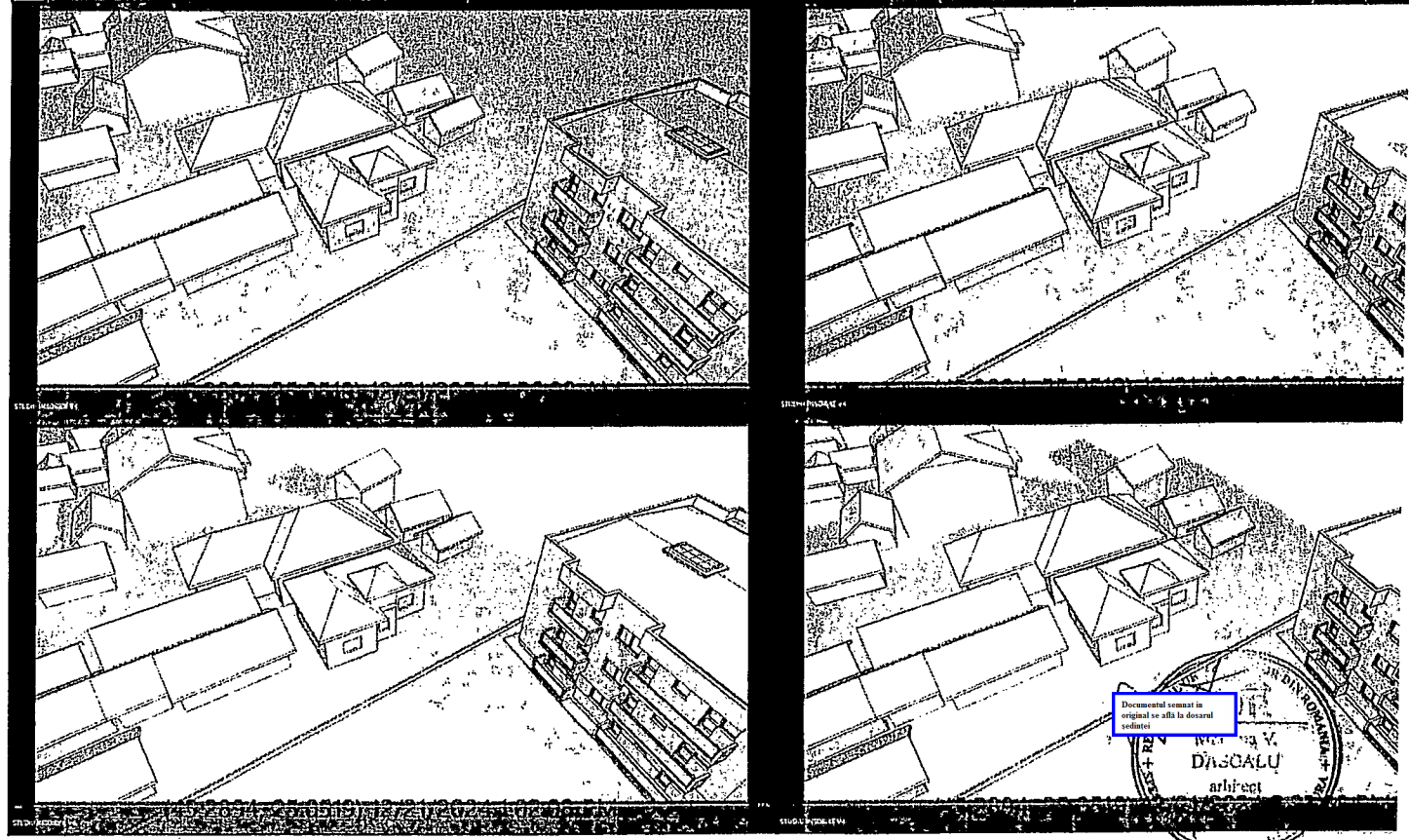
-(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Deoarece distanța dintre clădirea propusă și cea existentă învecinată pe latura de Nord este mai mică decât înălțimea construcției propuse, s-a întocmit un studiu de însorire de unde reiese că intervalul orar al perioadei de însorire de care beneficiază construcția existentă este cuprins între orele 7.56AM - 11.51AM. (235 minute = 3h 55').

Deoarece 1h 39' > 1h 30', condiția impusă prin OMS 119/2014 este respectată.

Studiul de însorire a fost făcut și pentru fațadele de Sud, Vest și Est ale construcțiilor propuse, fiind anexat prezentei documentații ca material video pe suport electronic.

Pentru fațada de est a construcției din vecinătatea cu latura de Vest nu este necesar studiul de însorire deoarece ferestrele prezente pe această fațadă sunt exclusiv pentru băi și nu la camere de locuit.



EXTRAS STUDIU DE INSORIRE PENTRU CLADIREA INVECINATA PE LATURA DE NORD A PARCELEI VARIANTA 1 SI 2

Proiectant general: SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL CUI:18631844, ONRC:03/4192017 Pitești, Argeș, Telefon:0724522789	Redactarea grafică & 3D: SC OBIECT 701A SRL CUI:37201420, ONRC:03/4192017 Pitești, Argeș, Telefon:0742799183	Beneficiar: SC AUROEST GABRIELE S Sediul: Str. Grului Nr. 175E Municipiul Câmpulung, Județul /
Specificatie Nume Arh. Mariana Dascalu	Semnatura Săra: Arh. Ioan Alexandru Dascalu	Scara: 1:1000
Sel Proiect Proiectat Arh. Ioan Alexandru Dascalu	Documentat semnat in original se afla la dosarul sedintei	Documentat semnat in original se afla la dosarul sedintei
Desenat Boșdan Simionescu	Data: August 2024	Specialitate: URBANISM EXTRAS STUDIU INSORIRE

