

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

Ex. 1 - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG
Ex. 2 - INVESTITOR
Ex. 3 - AGENȚIA pentru PROTECȚIA
MEDIULUI - ARGEȘ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PRIMA VERSIUNE A PLANULUI privind obiectivul:

„Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș



Inițiator + Investitor:

STATE RADU CONSTANTIN, STATE IRINA

Proiectant GENERAL:

S.C. Acant Arhi-form Support SRL

Str. Izvorului nr. 29A, loc. Câmpulung, jud. Argeș, CUI: RO 27902706, NR.REG. : J03/32/2011, tel.:
0751 259 239, e-mail: office@aaarhitect.ro

Proiectant SPECIALITATE:

S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE SRL

București, sector 2, Șos. Colentina nr. 81, NR.REG.: J40/11239/2017, CUI 37890790, tel.
+40722683855

Beneficiar P.U.D.:

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CÂMPULUNG

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejurire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

LISTA RESPONSABILĂȚII:

Șef proiect:

arh. Florin Caludiu Jinga



Proiectant specialitate:

urb. Iolanda Negoită



Desenat:

stud. urb. Alexandru Cotoanță



Ridicare topografică:

Autorizație seria RO-AG-8 nr. 0019

ing. Caplan Petre

Studiu geotehnic:

S.C.GEOSERV FICS S.R.L.

ing. Cristin Fianu

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE:

I - PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt.
- Lista de responsabilități.
- Certificat de Urbanism nr. 220 din 16.11.2021
- Acte de proprietate: C.V.C. nr. 85/ 23.01.2020

o MEMORIUL GENERAL - URBANISM:

1. INTRODUCERE:

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE:

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
 - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
 - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
 - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
 - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
 - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV;

4. REGLEMENTĂRI:

- 4.1. Obiectivile noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcțiile existente;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

- soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, branșamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII:

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului.

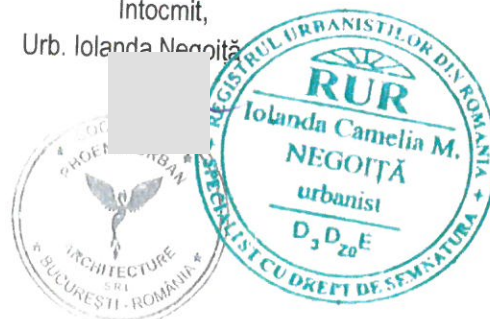
II - PIESE DESENATE:

I.T. - Încadrare în teritoriu

Nr. plansa	Denumire	Scara:
U01	Plan de încadrare in zona	1:5000
U02	Plan de încadrare in zona – suport cadastral	1:5000
U03	Plan de încadrare in zona - ortofotoplan	1:5000
U04	Încadrare in P.U.G. Câmpulung	1:5000
U05	Situația existentă	1:500
U06	Reglementări urbanistice – Zonificare functionala	1:500
U07	Regimul juridic	1:500
U08	Reglementari - Rețele edilitare	1:500
U09	Studiu volumetric	
U10	Sectiune Caracteristica prin teren si constructii	1:500

august 2022

Întocmit,
Urb. Iolanda Negoită



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruiului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

MEMORIUL GENERAL DE URBANISM

CAP. 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”**

Amplasament: **Strada Gruiului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș**

Suprafata teren: **3.000,00 mp din acte, 3094,00mp măsurată**

Beneficiari: **STATE RADU și STATE IRINA**

Proiectant general: **S.C. ACANT ARHI-FORM SUPPORT S.R.L.**

Proiectant specialitate: **S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE SRL**

Proiect Nr. : **AAS262/2021**

Data: **August 2022**

1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Obiectul studiului de față constă în **elaborarea soluției urbanistice pentru:**

- Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren.

Planul urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la întocmirea Documentației Tehnico - Economice (D.T.A.C.), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Lucrarea urmează să stabilească reglementările specifice pentru construire locuințe de vacanță și împrejmuire pe terenul de pe strada Gruiului, Câmpulung, jud. Argeș, nr. cadastral/topografic 86455, în suprafață de 3.000,00 mp din acte, 3094,00mp măsurată, proprietatea lui STATE RADU și STATE IRINA, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 85 din 23.01.2020 emis de Andon Mihaela Victoria.

- **Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată, de beneficiar - inițiator precum și Certificatul de Urbanism nr. 220 din 16.11.2021, eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung.**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

CAP. 2 - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Câmpulung-Muscel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Câmpulung, modificată prin HCL nr. 135 din 2003, a Certificatului de Urbanism nr. 220 eliberat în data de 16.11.2021 de către Primăria municipiului Câmpulung și RLU aferent, imobilul teren se află în unitatea teritorială de referință 16 – cartier deal Grui – Henry Richard, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate.

- **Terenul în formă dreptunghiulară are suprafața din acte de 3000,00 mp., 3094,00 mp măsurată și dimensiunile în plan de:**
 - 17,60 m. (Sud - Est);
 - 177,37m. (Nord - Est);
 - 17,69 m. (Nord - Vest);
 - 174,77 m. (Sud - Vest).
- **Terenul se învecinează astfel :**
 - Sud - Est = Str. Gruului;
 - Nord - Est = Calangiu Elisabeta - teren liber de construcții;
 - Nord - Vest= Drum access propus (nr. cad. 83254);
 - Sud-Vest= Most. Suselescu – teren liber de construcții;
- **Folosința actuală a terenului:** Fâneață – pe teren nu sunt construcții.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

În vederea implementării acestei investiții s-au elaborat următoarele studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Argeș, figurează la anexe și a fost întocmită de ing. Petre Caplan.
- Studiu Geotehnic întocmit de SC GEOSERV FICS SRL, ing. Cristin Fianu.

2.1.3. - Prescripții și reglementări, din documentații de urbanism elaborate.

Teren intravilan situat în Municipiul Câmpulung, UTR 16. Zona de locuințe existente și propuse cu regim

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruuiului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

mic de inaltime (P, P+2E).

- Activitati permise – locuire si complementare
- Interzise activitati generatoare de noxe si zgomot care depasesc limitele parcelei.
- Zona fiscala D
- Regim de inaltime maxim admis P+2E
- P.O.T. maxim admis 40%
- C.U.T. maxim conform regim de înălțime

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarii STATE RADU CONSTANTIN si STATE IRINA sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zonă și cu prescripțiile urbanistice ale U.T.R. nr. 16, astfel încât **investițiile propuse se pot realiza pe acest amplasament.**

CAP. 3 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.

Accesul carosabil și pietonal se realizează din strada Gruuiului. Drumul propus în partea de nord-vest a lotului prin Planul Urbanistic General (preliminar) al municipiului Câmpulung, în curs de aprobare, asigură o a doua cale de acces în incinta proprietății.

- **Pe zona amplasamentului sunt:**

- **Str. Gruuiului = stradă de folosință locală – categoria a IV-a** cu două sensuri de parcurgere și un prospect stradal 9 m (1.5 pietonal x 6carosabil x 1.5 pietonal). - zona drumului public (recent modernizata);

DISFUNCȚIONALITĂȚI: rețeaua de canalizare existenta pe strada Gruuiului nu poate asigura racordarea tuturor corpurilor de constructii propuse pe amplasament.

3.2. - Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

- Terenul pe care se vor executa lucrări de construire, amenajare + împrejmuire are caracteristici geometrice specifice zonei din amplasament, rezultate din topografia locului și din evoluția în timp a structuri urbane.

- **Terenul studiat are o pantă descendentă** (aprox. 5%) pe direcția S-E către N-V, respectiv

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruuiului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

dinspre Strada Gruuiului spre Drumul Propus (nr. cad. 83254), astfel încât cota străzii Gruuiului (amonte) se află cu aprox. 6,50 m. mai sus față de cota Drumului Propus (aval). Deasemenea pe direcția S-V către N-E are o pantă descendentă de aproximativ 5%

- **Limita suprafeței de teren de 3000,00 mp. reprezintă PARCELA DE REFERINȚĂ**
– limita P.U.D. de față.
- **Soluția de organizare funcțională a terenului a fost condiționată de forma și natura terenului din amplasament.**
- **Vecinătățile amplasamentului** – nu se impun măsuri sau condiții speciale de amplasare a construcțiilor propuse față de vecinătăți, în afară de condițiile impuse prin C.U.
 - Incinta studiată nu este împrejmuită

3.3. - Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe teren nu există construcții.

3.4. - Caracterul zonei - caracteristici Urbanistice:

- **Terenul studiat se află în U.T.R. nr. 16, în partea de V a Municipiului Campulung.**
- Zona din amplasament cu folosință terenuri curți construcții, fânețe și arabile în intravilan, cu un grad scăzut al indicilor de densitate a construirii pe parcele, a cunoscut în ultimi ani un ritm susținut de extindere, modernizare sau construire de noi gospodării, cu clădiri de locuit individuale având regimul de înălțime P, P+M și P+1E, cu echipare edilitară mixtă (rural+urban); locuințe executate din materiale durabile (zidărie portantă + șarpante lemn ecarisat cu învelitoare din tablă sau țiglă).
- **Din punct de vedere arhitectural-urbanistic nu s-a putut identifica un stil anume în zonă; în schimb zona (dominată de grădini și livezi) dispune de un relief dinamic care oferă o spațialitate aparte locuințelor și de o tramă stradală arhaică valoroasă chiar dacă nu este modernizată!**

Caracteristici urbanistice U.T.R. nr. 16 - "Cartier Deal Grui – Henry Richard":

- subzone funcționale:

- **(LMb+ISb+Pb)** (regim mediu sau mare de înălțime propus+ institutii publice si servicii propuse+ spatii verzi propuse),
- **CcRb** (cai de comunicatie rutiere propuse),
- **LM (a+b)**(locuinte colective si individuale existente si propuse)
- **Lm(a+b)** (subzona de locuinte existente, cu posibilitatea de indesire, cu regim mic de înălțime, de la

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruifului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

- parter – cele existente – la P+1, P+2, maximum pentru cele propuse),
- **Pa** (padure existenta),
 - **Pb**(Spatii verzi propuse),
 - **Ia** (unitati industriale existente), ;
 - Funcțiunea dominantă: **Lmb+ISb+Pb**;
 - Funcțiuni complementare admise: : **Lmb+ISb+Pb, LM (a+b), CcRb, Lm(a+b), Pb**;
 - Interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea PUZ- uri sau PUD-uri în subzonele cu parcelari existente, pentru locuințe propuse **Lmb** și **Lmb**.

3.5. - Destinația clădirilor existente în zonă.

Zona studiată este ocupată exclusiv de construcții de locuit P și construcții de locuit P+1E, cu anexe gospodărești (magazii, garaje, sere, bucătării de vară etc.)

3.6. - Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

În zona studiată se află terenuri care se încadrează în două categorii de proprietate:

- **ZONA STRĂZILOR - Domeniul public – PROPRIETATE DE STAT:** Strada Gruifului și Drumul Propus (nr. cad.83254).
- **TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ** a persoanelor fizice, inclusiv **TEREN DESTINAT OBIECTIVELOR PROPUSE** - proprietate persoană fizică.

3.7. - Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

Conform studiului Geotehnic întocmit de SC GEOSERV FICS SRL, ing. Cristin Fianu:

Extras din studiul geotehnic:

Cap. 8 Concluzii și recomandări privind condițiile de fundare

În raport cu situația geotehnică întâlnită în amplasament și caracteristicile construcțiilor proiectate se fac următoarele recomandări privind condițiile de fundare:

- Fundarea în amplasament se poate face direct în jurul adâncimii de 1,0-1,2m de la nivelul actual al terenului, în stratul de argila nisipoasă;

- La adâncimea recomandată fundarea se va face pe stratul de argila nisipoasă galbenă pe care se va considera o presiune convențională de bază $P_{conv}=220\text{KPa}$, la încercări centrice din grupa fundamentală. Pentru încercări excentrice se vor respecta recomandările din STAS 3300/II-85, pct.2.1;

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruifului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

- În ceea ce privește sistemul de fundare recomandam tălpi armate legate sau fundații izolate legate prin grinzi;

- În proiectare, se vor respecta și prevederile normativului P7/2000 referitoare la conformarea structurii de rezistență a construcțiilor proiectate;

- Față de situația prezentată, proiectantul de specialitate va stabili soluțiile optime de consolidare și oportunitatea intervenției la nivelul fundațiilor, în baza unei analize tehnico economice riguroase.

Cap. 9 Recomandări cu caracter general

În proiectare, execuție și exploatare se fac următoarele recomandări cu caracter general:

- Umpluturi perimetrare construcției, din pământ argilos local, bine compactat;

- Sistemizare verticală și orizontală și măsuri adecvate (trotuare de protecție etanșe, pavaje în pantă, rigole etc.) care să permită îndepărtarea apei de lângă construcție către canalizarea stradală;

- Amenajarea corespunzătoare (pante, pompe, șanțuri de colectare) a săpăturilor pentru fundații care să permită evacuarea rapidă a apei provenite fie din infiltrații fie din precipitații, pe timpul execuției;

- În cazul unei umeziri accidentale ale incintei-fundul gropii de fundație va fi lăsat să se usuce după care se va proceda la finisarea săpăturii până la terenul nealterat;

- Săpăturile verticale sunt premise până la adâncimea de 1,80 m, peste aceasta adâncime săpăturile se vor realiza fie la taluz corespunzător fie cu sprijiniri corespunzătoare prin dulapifilate și spraițuri;

- Ultimii 20-30 cm ai săpăturii se vor executa manual numai după ce au fost realizate condițiile tehnice turnării betonului de egalizare;

- La recepția terenului de fundare este obligatoriu prezența geotehnicianului pentru întocmirea procesului verbal de aviz la cota de fundare.

3.8. - Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora.

Pe zona amplasamentului conform S.G. are stabilitatea generală și locală asigurată.

3.9. - Adâncimea apei subterane

Apa subterană provine din infiltrații (ape pluviale și scurgeri din vecinătățile terenului).

3.10. - Parametrii seismici caracteristici zonei:

Zona amplasamentului, conform STAS 11 100/1-77 corelat cu N.P100 -1/2013, se încadrează în ZONA CU SEISMICITATE D, având următoarele caracteristici:

- ks - coeficient de seismicitate ag. = 0,30 - P100 – 1/2013;
- Tc - perioada de colț Tc = 0,7 sec. - P100 - 1/2013;
- Adâncimea de îngheț - STAS 6054-77 este de 1,10 m.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruifului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

- Valoarea de bază a presiunii convenționale 220 kPa

3.11. - Analiza fondului construit existent:

Pe amplasament nu sunt construcții

3.12. - Echiparea edilitară existentă

3.12.1. Alimentarea cu apă

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă respectiv în Str. Gruifului.

3.12.2. Canalizare menajeră

În zonă există rețea publică pentru canalizare menajeră respectiv în Str. Gruifului.

3.12.3. Alimentare cu energie electrică

În zonă există rețele pentru alimentare cu energie electrică – Str. Gruifului

Terenul este traversat perpendicular de rețea LEA 20 KW la o distanță de 115,80 m față de axul străzii Gruifului

În partea de N-V, în afara amplasamentului se află o rețea LEA de 110 KW la o distanță de 5,65 m față de limita amplasamentului

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

3.12.6. Telefonizare și Internet. Rețea de cablu TV.

În zona studiată există astfel de rețele.

CAP. 4 - REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM:

La întocmirea P.U.D. de față s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul Parcele de Referință în concordanță cu solicitările și opțiunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

TEMA PREZENTULUI STUDIU P.U.D. o reprezintă asigurarea tuturor condițiilor urbanistice

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

necesare pentru promovarea și realizarea a 5 corpuri noi de clădiri pe terenul liber al inițiatorilor State Radu Constantin și State Irinia (care sunt proprietarii acestuia) precum și pentru amenajarea împrejurii terenului.

Studiul P.U.D. de față prevede realizarea următoarelor obiective:

Investiția „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire” propune dezvoltarea unui complex de nouă locuințe de vacanță pe terenul situat în intravilanul municipiului Câmpulung, strada Gruului, nr. Fn. Construcțiile C1 – C9 vor avea un regim de înălțime P+1E+M, cu funcțiunea de locuințe, garaj la parter, și cuplate câte două, după cum urmează: C1-C2-C3, C4-C5-C6, C7-C8, iar C9 izolată.

Infrastructură:

Fundații continue din beton armat

Suprastructura:

Parter: Cadre din beton armat cu închideri din zidărie caramida tip porotherm 25 cm.

Mansarda : Spațiul rezultat din structura sarpantei. Sarpanta va fi realizată din lemn ecarisat răsinoase, tratat antisepetic și ignifugată cu soluții conforme agrementate tehnic.

Invelitoarea va fi realizată din tabla metalică tip retropanel în nuanță gri antracit.

Tamplăria va fi realizată din profile PVC nuanță gri antracit/ stejar.

Finisaje:

Parter: Pardoseala va fi finisată cu plăci din piatră naturală sau gresie pe zonele reci, iar pe zonele calde vor fi realizate finisaje din parchet lemn stratificat din stejar.

Peretii vor fi finisați cu vopsitorii lavabile în nuanță albă.

Plafonele vor fi realizate din plăci gips carton suspendate pe structura metalică și finisate cu vopsea lavabilă în nuanță albă.

Mansarda: Pardoseala va fi finisată cu plăci din piatră naturală sau gresie pe zonele reci, iar pe zonele calde vor fi realizate finisaje din parchet lemn stratificat din stejar.

Peretii / plafonele (sarpantei) vor fi placați cu gips carton RF 120 minute și vor fi finisați cu vopsitorii lavabile în nuanță albă

Circulații și accese:

Accesul carosabil și pietonal se realizează din strada Gruului. Drumul propus în partea de nord-vest a lotului prin Planul Urbanistic General (preliminar) al municipiului Câmpulung, în curs de aprobare, asigură o a doua cale de acces în incinta proprietății.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în incinta amenajată, în afara circulațiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

publice.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

- Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu TEMA DE PROIECTARE, cu RESURSELE URBANISTICE OFERITE DE PARCELĂ și CU CERINȚELE SPECIFICE DE DERULARE A INVESTIȚIEI.

- Funcțiunea principală a Parcele de Referință: **LOCUINȚE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, cu clădiri de locuit și anexe gospodărești aferente locuirii având echiparea edilitară mixtă.

- **Natura terenului din amplasament precum și regimul de înălțime solicitat de investitor au impus de la sine realizarea de construcții durabile**

- **Amplasarea** a urmărit ierarhizarea volumelor construite propuse pe un teren cu pantă în context cu reconsiderarea acceselor principale (auto + pietonale) în incintă din Str. Gruului și din Drumul Propus.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament pentru realizarea noilor obiective.

- **DISTANȚE:**

CONSTRUCȚII PROPUSE vor fi amplasate conform planșei U04 și conform cap. 4.14

- **ACCES PIETONAL și ACCES AUTO** din ambele străzi;

- **ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCEDIILOR** - pe 2 laturi ale terenului direct din spațiul public: din ambele străzi.

4.4. Integrarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente se va realiza prin:

- respectarea și menținerea funcțiilor dominante și a celor complementare specifice zonei din amplasament;

- respectarea regimului de înălțime admis: max. 10 m.;

- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului -

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

- specific locuirii;
- prin materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să îmbunătățească aspectul și plastica arhitecturală a construcțiilor existente și propuse.

4.5. Principii de intervenții asupra construcțiilor existente:

- nu este cazul.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcții existente.

- Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă este asigurată prin regimul de înălțime redus: P, P+1, P+2.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

Terenul din amplasament nu prezintă caracteristici speciale care să presupună valorificarea cadrului natural. Se vor executa lucrări de consolidare a terenului (preventiv după construire): plantații cu rol de stabilizare a terenului.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse.

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.

Prin destinația sa **OBIECTIVELE** propuse nu vor influența zona din punct de vedere ecologic. Locuințele de vacanță se va racorda la rețele publice de utilități de tip urban, iar canalizarea menajeră=bransament la rețeaua de canalizare publica- C1-C2 -C3 și bazin vidanjabil C4-C5-C6 + C7-C8 + C9.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte **OBIECTIVE** decât cel din zona studiată.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare.

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren, adiacente pe latura principală

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruifului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

+ dreapta + posterioară afectate de lucrări de construire prin: plantații decorative, de consolidare teren și de protecție arbori + gazon.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației.

Imobilele nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Realizarea LOCUINȚELOR de VACANTA propuse necesită lucrări de sistematizare verticală: taluz + ziduri de sprijin pe latura stânga, dreapta și la fațada principală. Cota $\pm 0,00$ a imobilelor proiectate va fi considerată cota pardoselilor interioare amenajate și se va afla cu aprox. 0,15 m. mai sus de C.T.S.

4.14. Regimul de construire: alinierea, înălțimea construcțiilor, P.O.T., C.U.T. :

Alinierea construcțiilor:

Construcțiile propuse vor urmări alinierea construcțiilor existente.

La Sud-Est: construcția C1 retragere 5,67 m față de aliniament (domeniu public – str. Gruifului);

La Nord-Vest: construcția C9 retragere 5,00 m față de aliniament (domeniul public – drum propus în PUG preliminar în curs de aprobare).

Distanțele față de vecinătăți respectă Codul Civil și Ordinul 119/2014.

Est - Strada Gruifului = 12.53 m, respectiv 5.34 m fata de limita de proprietate

Nord - Proprietate privata = 8.40 m, respectiv 3.40m fata de drum de acces propus

C1 - C2-C3 (insiruite), distanta pana la C4-C5-C6 (insiruite) = 15.02 m

C4-C5 - C6 (insiruite), distanta pana la C7-C8 (cuplate) = 16.97 m

C7 - C8 (cuplate), distanta pana la C9 (izolata) = 7.50 m

Vest - Drum Propus = 12.02 m

Sud - Proprietate privata = 2.00 m

Indici și indicatori urbanistici propuși:

Suprafață teren = 3.000,00 mp din acte, 3094,00mp măsurată

Locuințe de vacanță

Regim de înălțime propus P+1E+M,

Regim de înălțime maxim admis P+2E

Suprafață construită totală = 796,50 mp, din care:

Suprafață construită casă de vacanță= 88,50 mp

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

- Suprafață desfășurată construcții C1-C9= 1.530,00 mp
- Suprafață circulații auto carosabil/drum privat = 612,00 mp
- Suprafață circulații pietonale = 485,50 mp
- Suprafață spațiu verde = 1.200,00 mp
- P.O.T. proppus = 26.5 %
- P.O.T. max = 40%
- C.U.T. propus = 0,5
- C.U.T. max = 1,2
- H max propus = 10,00m, Hmax admis 10,00m

4.15. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ – propusă = MIXTĂ, respectiv de tip rural +de tip urban pentru:

- alimentare cu energie electrică – rețea existentă;
Se vor respecta retragerile minime impuse de Legea 13 2007 Legea energiei electrice 2011 fata de rețelele existente. Astfel fata de LEA 20 KW, constructiile vor fi amplasate la minim 6 m fata de proiectia liniilor, stanga dreapta, iar fata de LEA 110 KW, constructiile vor fi amplasate la minim 18 m din axul rețelei
- alimentare cu apă din rețea publică existentă pentru consum menajer;
- canalizare menajeră, bransare la rețeaua publica de canalizare + bazin vidanjabil subteran min 30 mc
- alimentare cu gaze naturale – nu este cazul;
- încălzirea (pompe de caldura + panouri fotovoltaice).

CAP. 5 - BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt reprezentate de perimetrul propriu-zis al construcțiilor: corpurile C1-C2- cuplate, C3-C4- cuplate, C5-C6- cuplate, C7-C8- cuplate, C9

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

izolata, zona de circulații carosabile și pietonale, zona cu spații verzi și plantații și zona pentru echipare edilitară.

Propunerile care se instituie în zonă sunt reprezentate în plașa U04 de REGLEMENTĂRI.

6. ELEMENTE DE BILANȚ:

S.T. = 3000,00 mp.

Construcții	S.C.max./mp.	S.C.D.max./mp.
EXISTENTE MENȚINUTE	-	-
PROPUSE – 4 corpuri noi A+B+C+D	796,50	1.530,00
TOTAL CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI PROPUSE	796,50	1.530,00

CAP. 6 - CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării OBIECTIVULUI propus:

Realizarea investiției propuse crează spații noi de locuit, îmbunătățește circulația pietonală din zonă și aspectul arhitectural al zonei.

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D. - ului.

- Investiția se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:
 1. Pregătirea amplasamentului.
 2. Construirea Locuintelor de vacanta precum și împrejmuirea.
 3. Amenajarea incintei adiacente.
 4. Refacere zonă afectată de construcții + amenajări.
 5. Realizarea accesului carosabil adiacent se va amenaja.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejurire teren”
Strada Gruiului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

6. Spațiu verde - gazon.
 7. Împrejurirea terenului.
- Propunerile cuprinse în P.U.D. de față vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)
 - După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Câmpulung, investitorul pe baza C.U. emis de către Primăria Câmpulung va putea trece la fazele P.T. și D.E., în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Întocmit,
Urb. Iolanda Negoită



Sef de proiect:
Arh. Florin Claudiu Jinga



August 2022

