

FOAIE DE CAPAT
PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA
ÎNFIINȚĂRII UNITATE DE PROCESARE FRUCTE"

în Municipiul Câmpulung,
Punctul,,Fartana-Borogani si Fartana",
CF86220, Judetul Arges

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

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- RLU

Beneficiar: **BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ**

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

Proiectant general : **SC CONSULTING URBAN PROIECT GROUP SRL**

URBANIST : **Arh. MARIANA DAS**

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

INTOCMIT: **Arh. MARIANA DAS**

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

COORDONATOR RETELE: **Ing. ALEXANDRA RĂCĂȚĂ**

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea 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 imprejmui

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 1.1 Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- IV.1.GENERALITATI,CARACTERUL ZONEI
- IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR
- IV.3. CONDITII DE AMPLASARE PE PARCELA
- IV.4. CIRCULATII ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
- IV.5.INALTIMEA 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 TERITORIALE DE REFERINTA

VI. ALTE DATE

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

I. DISPOZITII GENERALE

Art. 1 Rolul Regulamentului local de urbanism

Conform prevederilor din ghid - metodologia, elaborarea si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prezenta documentatie raspunde necesitatilor si presiunilor investitionale, prin enuntarea de solutii urbanistice si arhitecturale privind :

- zonificarea functionala.
- stabilirea amplasamentelor cu conditii de DTAC.
- stabilirea prioritatiilor.
- reducerea, desfiintarea disfunctionalitatiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza, de regula, o data cu Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) sau Plan Urbanistic General(P.U.G) si in baza Regulamentului General de Urbanism(R.G.U), aprobat cu H.G.R. nr 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

R.L.U. este o documentatie cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate pe portiunea de teren pe care este propusa realizarea investitiei, in cazul de fata, „ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA ÎNFIINȚĂRII UNITATE DE PROCESARE FRUCTE” în Municipiul Câmpulung, Punctul,,Fartana-Borogani si Fartana", CF86220, Judetul Arges, beneficiar BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ (conform CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPRULUI DE SUPERFICIE cu încheiere de autentificare Nr. 904 din 03.10.2019 la BNP IONESCU IULIA din Municipiul Câmpulung, Judetul Arges. Superficia s-a constituit în favoarea BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ, pentru suprafața de teren de 7804.00)mp, pentru care s-a eliberat Certificat de Urbanism nr. 34 din 28.01. 2021, eliberat de Primaria Municipiului Câmpulung.

Menționăm că suprafața de teren care va fi introdusă în intravilan și reglementată urbanistic, este de 3200.00mp (din totalul de 7804.00mp), aceasta fiind impusă prin Avizul M.A.D.R. Nr.532 din 01.10.2021.

Accesul pietonal se vor face din Calea Târgoviștei (DJ737) adiacentă parcelei pentru care se elaborează PUZ pe latura de Sud, astfel incat sa nu fie deranjate nici vecinatatile, nici pietonii sau conducatorii auto. De la intrare/ iesire in incinta se va realiza o alee carosabila, pentru care sunt prezentate sectiuni transversale in plansa cu Reglementari urbanistice.Calea Târgoviștei (DJ737) are o ampriză de 9.40m, fiind un drum de clasă tehnică V, cu două benzi de circulație având lățimea de 2,75m fiecare, câte una/ sens.

PUZ; PUZ si RLU aferent dupa aprobare constituie acte de autoritate ale administratiei publice locale.

- Prevederile prezentului Regulament sunt in acord cu prevederile legale actuale si vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei, cu relevanta pentru activitatea de urbanism si amenajare a teritoriului. De asemeni, sunt corelate cu prevederile RLU al PUG aprobat in zona.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de elaborare si aplicare a Regulamentului Local de Urbanism(R.L.U), aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 precum si prevederile Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și

urbanismului cu completariile si modificariile ulterioare. Celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza :

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificările și completările făcute prin Hotărârea Guvernului nr. 741/2016 și Ordinul ministrului sănătății nr. 994/2018.

- O.U.G nr 195/2005, privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr 265/2005 cu amendamentele ulterioare.

- Ordonanta Guvernului nr 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, republicata.

- Legea nr 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu completariile si modificarile ulterioare.

- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completariile si modificariile ulterioare.

- Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu completariile si modificarile ulterioare.

- Ordonanta de Urgenta nr 68/1994 privind protejarea patrimoniului cu completariile si modificarile ulterioare.

- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, cu completariile si modificarile ulterioare.

- Legea nr 287/2009, Codul civil republicat.

- Legea nr 307/2006, privind apararea impotriva incendiilor - republicata.

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

- Ordinul nr 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001.

- Normele generale de aparare impotriva incendiilor, aprobate cu O.M.A nr 163/2007.

- Constitutia Romaniei.

Art.3. Domeniul de aplicare

Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) se aplica zonei studiate in cadrul PUZ- ului, stabilind permisiuni si constrangeri urbanistice , arhitecturale si edilitare, in cazul de fata pentru un teren situat in extravilanul comunei Municipiului Câmpulung. Terenul studiat, conform documentatiei cadastrale existente, (S=7804.00mp) cu nr cadastral 86220, are categoria de folosință fâneată extravilan și este liber de constructii si lipsit de orice fel de retele tehnico-edilitare.

Suprafata propusa pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică este de 3200.00mp (din totalul de 7804.00mp, conform Avizului M.A.D.R. Nr. 532 din 01.10.2021), fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință fâneată extravilan.

Prin realizarea P.U.Z.-ului se propune introducerea în intravilan și reglementare urbanistică, pentru executarea unei " Unități de procesare fructe", în Municipiul Câmpulung, Judetul Arges.

Dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.-ului si introducerea terenului curti - constructii in intravilan, se poate trece la executarea investitiei, in baza obtinerii autorizatiei de construire, in baza documentatiilor tehnice, extrase din proiectele tehnice. Aprobarea P.U.Z.-ului, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. va fi obtinuta prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din intravilan va fi permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite conform prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Autoritatiile administratiei publice locale, vor urmari la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U. Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatatea publica.

Se interzice in zona activitatii economice, neeconomice sau de orice alta natura sa fie amplasate activitati generatoare de noxe, care sa vicieze apa, aerul sau solul.

Zona studiata prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri naturale(alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase).

Autoritatiile administratiei publice locale, vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren aferente constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatii agricole si ocuparea rationala a terenurilor.

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Zona studiata prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri tehnologice sau altele care sa puna in pericol siguranta constructiilor. In zona existenta va functiona o activitate turistica.

Constructiile propuse in zona, vor respecta deasemeni, toate prevederile legale privind siguranta in exploatare si P.S.I.

Este interzisa autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, a conductelor de apa si canalizare sau a conductelor de gaze, a cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura (daca este cazul).

Zona studiata nu este expusa la riscuri naturale (alunecari de teren, eroziuni, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, avalanse si alte asemenea care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat).

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizatia executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandariilor de orientare fata de punctele cardinale.

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

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

Zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera , sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului.

Zonele de protecție sunt suprafetele de teren situate de o parte și de alta pana la marginea zonei drumului fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului respectiv.

Lucrariile din apropierea drumului se vor autoriza numai cu respectarea conditiilor impuse de avizele organelor de specialitate, ale administratiei publice, ce se obtin in prealabil.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Regimul de aliniere este limita conventional stabilita prin regulamentele locale de urbanism și prin fixarea unor distante între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, împrejurii, etc)

Alinierea fatadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralela sau neparalela cu aceasta.

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 PUZ
- distanțele minime, necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Calea Târgoviștei (DJ737) are o ampriză de 9.40m, fiind un drum de clasă tehnică V, cu două benzi de circulație având lățimea de 2,75m fiecare, câte una/ sens.

Edificabilul va fi amplasat cu retrageri, după cum urmează:

- față de limita de la Nord – retragere de 6.00m;
- față de limita de la Sud – retragere de 20.83m (26.20m din axul DJ737, respectiv 14.15m față de limita de edificare a împrejuririlor = 12.00m din axul DJ737);
- față de limita de la Est – retragere de 6.00m;
- față de limita de la Vest – retragere de 9,00m;

Pe latura de Vest a parcelei, conform contractului de constituire a dreptului de suprafață, se va constitui o SERVITUTE DE TRECERE care va deservi proprietatea Negoescu Ion și Negoescu Irina-Ioana, adiacentă parcelei studiate pe latura de Nord și având CF 86221. Retragerea față de limita din Vest va fi de minimum 9.00m, pentru a da posibilitatea eventualei edificări a unui drum de acces cu ampriza de 8m (2benzi x3.00m+2trotuarex1.00m) care să deservească terenurile aflate în proprietatea aceluiași beneficiar, adiacente parcelei pe latura de Nord.

- Construcția principală, (unitate de procesare fructe) va avea o regimul de înălțime maxim P+1E, cu înălțimea la cornișă de maxim 6,00m.

Pe lângă construcția principală, se vor putea amplasa și unele anexe tehnice secundare ce se impun: decantor de nămol, separator de grăsimi, separator de uleiuri și hidrocarburi, bazine betonate vidanjabile, platforma pentru depozitarea controlată a deșeurilor menajere, etc.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Intrarea/iesirea în și din incintă, se va face dintr-un drum cu lățimea de 5.50m (Calea Târgoviștei DJ737), adiacent parcelei pe latura de Sud. Calea Târgoviștei (DJ737) are o ampriză de 9.40m, fiind un drum de clasă tehnică V, cu două benzi de circulație având lățimea de 2,75m fiecare, câte una/ sens.
- Amplasarea construcției necesare investiției propuse, precum și circulația în și din incintă, se va realiza cu respectarea documentației necesare
- Circulația interioară este realizată prin bretele cu lățimea de 6.50m (2 benzi carosabile cu lățimea de 2.75m + trotuar pietonal cu lățimea de 1.00m) cu secțiunea transversală prezentată în planșa cu propuneri urbanistice
- Accesul carosabil va fi deci asigurat din domeniul public Calea Târgoviștei (DJ737), adiacent parcelei pe latura de Sud. Se impune posibilitatea de acces în caz de intervenție a mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Se va obține avizul ISU Arges pentru faza de proiectare D.T.A.C.
- Planurile de situație, pentru Autorizația de construire și amenajările de orice fel, trebuie să asigure accesul pietonal potrivit importanței și destinației construcțiilor. Accesul pietonal, vor

trebui sa permita totodata, circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace de deplasare.

- Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico -edilitara

Actualul teren studiat prin P.U.Z. este liber de constructii si nu este ocupat de retele tehnico -edilitare, sau rezervat pentru realizarea de lucrari de utilitate publica.

- **Alimentarea cu apa** a obiectivului, se va face dintr-un puț forat de mică acâncime amplasat în interiorul parcelei.. Apa va fi utilizata pentru necesitati menajere si stingerea incendiilor.

Alimentarea cu apă din rețeaua publică, nu poate fi realizată datorită dificultăților tehnice și costurilor care depășesc potențialele beneficii obținute (lungimea rețelei care ar trebui extinsă este de 1,70km).

Distributia apei, se va realiza prin conducte din teava de PEHD, iar mai departe la consumatori printr-o retea de distributie executata din teava de PEHD.

Ca sursă temporară se va folosi și un puț forat de mică adâncime propus a se executa în interiorul limitelor parcelei.

La faza D.T.A.C. se va solicita și obține de la A.N.A.R. -A.B.A. Argeș Vedea, Aviz de gospodărire a apelor.

- **Evacuarea apelor**

Colectarea apelor uzate menajere, rezultate de la grupurile sanitare, se va face printr-un sistem de canalizare care va prelua apele si le va transmite gravitacional catre un bazin betonat vidanjabil cu capacitatea de 43mc, propus a se executa în colțul de sud-est al parcelei.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe suprafatele acoperisurilor 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), trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi iar apoi evacuate pe spațiile verzi ale proprietății.

Rezolvarea acestor utilitati descrise vor fi suportate de catre beneficiar, cu autorizatie de construire, si cu avizul organelor publice administrative competente, pe baza unor documentatii tehnice.

- **Alimentarea cu gaze**

Nu poate fi realizată datorită dificultăților tehnice și costurilor care depășesc potențialele beneficii obținute (lungimea rețelei care ar trebui extinsă este de 1,70km).

- **Alimentarea cu caldura si apa calda**

Alimentarea cu caldura si apa calda se va rezolva printr-o centrala termica (C.T.), amenajata intr-o camera speciala ce va functiona cu combustibil solid (lemn uscat sau peleti). Se interzic combustibilii lichizi care pot polua aerul.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Zona beneficiaza de retea electrica de medie tensiune, printr-un bransament propus a se executa la limita proprietății, pe latura de Sud. Tot acolo vor fi amplasate un bloc de măsură și protecție trifazat cât și contoarul activ de măsurare a energiei. Vor trebui intocmite documentatii tehnice de specialitate, obtinute avize si eliberate autorizatii de construire.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii nu este prezenta in zona

- **Gospodaria comunală**

Deseurile 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 deseuri inerte – sterile, provenit din excavatii, deseuri metalice, deseuri menajere care vor fi evacuate auto, prin grija beneficiarului.

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

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 parauri.

Regimul de înălțime al construcțiilor va fi „maxim, Parter + 1Etaj”, cu înălțimea de maxim 6.00m la cornisa, de la cota ±0.00.

Este de menționat că terenurile din imediată vecinătate a incintei P.U.Z.-ului propus, sunt libere de construcții. Aspectul exterior al construcțiilor, nu trebuie să contrazică funcțiunea de instituții și servicii de uz general.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Zona studiată, deși are un caracter predominant de fâneată nu este plantată controlat.

Conform Regulamentului General de Urbanism R.G.U (HG 525/1996), pentru construcțiile din zonele de industrie și depozitare, se cere asigurarea unor suprafețe verzi și plantate de minim 20% din suprafața terenului studiat, prevăzute cu vegetație scundă, medie și înaltă.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Suprafața propusă pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică este de 320.00mp (din totalul de 7804.00mp, cf. Aviz M.A.D.R. Nr.532 din 01.10.2021), fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință fâneată extravilan

În P.U.Z.-ul de față, incinta cu propuneri are suprafața de 3200.00mp, zonificarea cuprinde :

- Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de industrie și depozitare ID (unitate procesare fructe)
- Subzone funcționale din cadrul zonei funcționale :
 - subzona cai de comunicație rutieră și parcaje.
 - subzona rețele tehnico - edilitare cu anexe.
 - subzona gospodărie comunală.
 - 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.

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 3200.00m⁰ (din totalul de 7804.00mp, cf. Aviz M.A.D.R. Nr. 532 din 01.10.2021), zonificarea cuprinde :

- Funcțiunea dominantă a zonei studiate și care este de zona de industrie și depozitare ID (unitate procesare fructe).
- Subzone funcționale din cadrul zonei funcționale :
 - subzona cai de comunicație rutieră și parcaje.
 - subzona rețele tehnico - edilitare cu anexe.
 - subzona gospodărie comunală.

- subzona spatii plantate, agrement, protectie.

Toate constructiile necesare investitiei, atat cele ale functiunii propuse cat si cele ale functiunilor complementare sau cele edilitare, vor fi proiectate, avizate la faza DTAC si apoi autorizate.

Suprafata propusa pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică este de 3200,00mp, (din totalul de 7804.00mp, suprafată de teren impusă prin Avizul M.A.D.R. Nr. 532 din 01.10.2021) fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință fâneatăl extravilan

IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

a) Utilizari permise

Funcțiunea dominantă a zonei propuse va fi industrii și depozitare (hală depozitare) cu regim de înălțime maxim 6.00m la cornisa (de la cota ±0.00).

- Funcțiuni complementare admise : acces carosabile și pietonale, cu construcțiile lor aferente. Se vor realiza un drum în incintă cu lățimea de 6.50m (2 benzi carosabile x2.75m + trotuar pietonal de 1.00m) și totodată locuri de parcare (9).

Se mai admit ca subzone functionale , spatii verzi, imprejmuire, perdele de protectie, retele tehnico-edilitare cu constructiile lor aferente.

b) Utilizari permise cu conditii

Subzona pentru gospodarie comunală a fost indicată ca amplasament în planșa P.U.Z., în partea de Nord 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.

c) Utilizari interzise

Este interzisă amplasarea de unități care pot polua aerul, solul și subsolul, prin noxe, a caror activități au efecte nocive și/ sau daunătoare asupra mediului și sănătății populației și care folosesc sau produc substanțe radioactive, toxice, explozive, periculoase

IV.3. CONDITII DE AMPLASARE PE PARCELA

Distanțele față de limitele parcelei

Construcțiile vor fi amplasate cu retrageri, conform edificabilului propus, după cum urmează :

- Față de limita de proprietate de la Vest vor fi retrase cu 9.00m;
- Față de limita de proprietate de la Nord vor fi retrase cu 6.00m,
- Față de limita de proprietate de la Est fără retragere = 6,00m;
- Față de limita de proprietate de la Sud vor fi retrase cu 20.83m (26.20m din axul DJ737, respectiv 14.15m față de limita de edificare a împrejurimilor = 12.00m din axul DJ737);
- Construcția principală, (hală depozitare) va avea o regimul de înălțime P+1Ep, cu înălțimea de maxim 6,00m la cornisa (de la cota ±0.00).

Pe lângă construcția principală, se vor amplasa și unele anexe tehnice secundare ce se impun: bazine betonate vidanjabile etanșe, platforma pentru depozitarea controlată a deșeurilor menajere, etc.

IV.4. CIRCULATII ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Intrarea/iesirea în și din incintă, se va face prin intermediul unui drum cu lățimea de 5.50m (2 benzi de circulație x 2.75m)

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

- Circulația interioară este realizată printr-o bretea cu lățimea de 6.50m 00m (2 benzi de circulație x2.75m + trotuar pietonal de 1.00m)

cu secțiunea transversală prezentată în planșa cu propuneri urbanistice .

- Accesul carosabil va fi deci asigurat din domeniul public, pe latura de Sud, din Calea Târgoviștei (DJ737- ampriză de 9.40m, fiind un drum de clasă tehnică V, cu două benzi de circulație având lățimea de 2,75m fiecare, câte una/ sens). Se impune posibilitatea de acces in caz de interventie a mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Planurile de situatie, pentru Autorizatia de construire si amenajarile de orice fel, trebuie sa asigure accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiilor. Accesese pietonale, vor trebui sa permita totodata, circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace de deplasare.
- Nu este cazul de amplasare a unor statii pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

IV.5. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime al constructiilor care pot fi amplasate pe teren conform prezentului regulament va fi de parter + 1 etaj, cu inaltimea maxima 6,00m la cornisa , de la cota ±0.00.

IV.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii ,este interzisa.

Se vor folosi materiale durabile si care prin tehnologia de fabricatie si punere in opera nu afecteaza mediul inconjurator si sanatatea populatiei.volumetria de exterior va fi un echilibrata invadrata in volume regulate.Se interzice folosirea azbocimetului si a tablelor zincate la nivelul invelitorii.

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei
- se vor folosi materiale durabile si care prin tehnologia de fabricare si punerea in opera nu afecteaza sanatatea populatiei si a mediului inconjurator
- se vor folosi culori naturale, deschise, suprafete vitrate
- volumetria de exterior va fi una echilibrata
- acoperisul se va executa in sistem sarpanta; nu se accepta acoperisuri de tip terasa
- nu se recomanda invelitori de tabla zincata, lucioasa
- se recomanda invelitoari din tigla ceramica, de culoare inchisa, mata, sau de tigle de beton, culoare inchisa, mata
- nu se recomanda accesorii de acoperis, burlane, jgheaburi din tabla zincata, lucioasa
- se vor folosi materiale locale: lemn, piatra, etc
- nu se recomanda imprejmuire din zidarie plina, opaca

IV.7. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Actualul teren studiat prin P.U.Z. este liber de constructii si nu este ocupat de retele tehnico - edilitare, sau rezervat pentru realizarea de lucrari de utilitate publica.

- **Alimentarea cu apa** a obiectivului, se va face dintr-un puț forat de mică acâncime amplasat în interiorul parcelei.. Apa va fi utilizata pentru necesitati menajere si stingerea incendiilor.

Alimentarea cu apă din rețeaua publică, nu poate fi realizată datorită dificultăților tehnice și costurilor care depășesc potențialele beneficii obținute (lungimea rețelei care ar trebui extinsă este de 1,70km).

Distributia apei, se va realiza prin conducte din teava de PEHD, iar mai departe la consumatori printr-o retea de distributie executata din teava de PEHD.

Ca sursă temporară se va folosi și un puț forat de mică adâncime propus a se executa în interiorul limitelor parcelei.

La faza D.T.A.C. se va solicita și obține de la A.N.A.R. -A.B.A. Argeș Vedea, Aviz de gospodărire a apelor.

- **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 un bazin betonat vidanjabil cu capacitatea de 43mc propus a se realiza în colțul de sud-est al parcelei..

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe suprafețele acoperisurilor 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), trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi iar apoi evacuate pe spațiile verzi ale proprietății.

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**

Nu poate fi realizată datorită dificultăților tehnice și costurilor care depășesc potențialele beneficii obținute (lungimea rețelei care ar trebui extinsă este de 1,70km).

- **Alimentarea cu caldura și apa caldă**

Alimentarea cu caldura și apa caldă se va rezolva printr-o centrală termică (C.T.), amenajată într-o cameră specială ce va funcționa cu combustibil solid (lemn uscat sau pește). Se interzic combustibilii lichizi care pot polua aerul.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Zona beneficiază de rețea electrică de medie tensiune, printr-un branșament propus a se executa la limita proprietății, pe latura de Sud. Tot acolo vor fi amplasate un bloc de măsură și protecție trifazat cât și contorul activ de măsurare a energiei. Vor trebui întocmite documentații tehnice de specialitate, obținute avize și eliberate autorizații de construire.

- **Telecomunicații**

Rețeaua de telecomunicații nu este prezentă în zona

- **Gospodărirea comunala**

Deseurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în puștele 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 deseuri inerte - sterile, provenit din excavatii, deseuri metalice, deseuri menajere care vor fi evacuate auto, prin grija beneficiarului.

IV.8 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, ÎMPREJMUIRI

Zona studiată, deși are un caracter predominant de faneeată, nu este plantată controlat. Conform Regulamentului General de Urbanism R.G.U (HG 525/1996), se cere asigurarea unor suprafețe verzi și plantate de minim 20% din suprafața terenului studiat, prevăzută cu vegetație scundă, medie și înaltă.

- **Împrejmuirea**

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 : împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu, folosit mai ales în interiorul parcelei.

CONSULTING URBAN PROIECT SRL

PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA ÎNFIINȚĂRII UNITATE DE PROCESARE FRUCTE"
Municipiul Câmpulung, Punctul,,Fartana-Borogani si Fartana", CF86220, Judetul Arges

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si-n cazul aspectului exterior al constructiilor.

Împrejmuirea se va edifica în mod obligatoriu la distanța minimă de 12.00m față de axul DJ737

- Pe laturile de Nord, Sud, Est și Vest ale terenului, incinta va fi protejata cu o imprejmuire cu soclu din beton cu Hmax=0,60m si inaltimea maxima de 1,80m, transparenta.

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

P.O.T. = $SC/St \times 100=40\%$ procentul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre suprafata la sol a cladirilor si suprafata terenului desfasurat.

C.U.T. = $SD/St=0.80$ coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului desfasurat

C.U.T. volumetric=0.80 maxim reprezinta raportul dintre volumul si suprafata terenului considerat

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata in acest P.U.Z. este cuprinsa in extravilanul Municipiului Câmpulung, Argeș.

VI. ALTE DATE.

Nu sunt.

Coordonator specialitate retele. Ing. Alexandra Răuță



Întocmit,
Arh. Mariana Dascalu
OAR 714, Atestat RUR

