



Direcția tehnică, urbanism și situații de urgență
Arhitect Șef
Nr. 34599/02.11.2022

Ca urmare a cererii adresate de S.C. RAMY COM SERVICE SRL, cu sediul în municipiul Câmpulung, str. Frații Golești, nr.34 bis, jud. Argeș, telefon 0724262884, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpulung cu nr. 22577/ 20.07.2022.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ TEHNIC AL ARHITECTULUI ȘEF
Nr 6 / 02.11.2022**

În ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.10.2022, a fost prezentată documentația :

Pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal ” MODERNIZARE FAȚADĂ CLĂDIRI EXISTENTĂ (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN”**

Generat de imobilul situat în Câmpulung, str. Frații, nr.30-34bis, jud. Argeș, identificat prin CF Nr. 86161, și CF Nr. 86543, în suprafață de 1368mp, intravilan, categoria de folosință curți construcții (124mp) respectiv arabil (953mp), proprietar S.C. RAMYCOM S.R.L.

INIȚIATOR: S.C. RAMYCOM S.R.L.

PROIECTANT: SC LORIDAN SOFTING SRL;

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. Dipl. Suciș Ioan-Augustin;

AMPLASAMENT:

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ : terenul situat în intravilanul municipiului Câmpulung, identificat prin CF Nr. 86161, și CF Nr. 86543, în suprafață totală de 1 368 mp, teren delimitat la:

- Nord- de teren cu nr. Cadastral 86151,86181, Lupu Vasile Silviu;
- Sud-83387, Vișan Paul;
- Vest-strada Frații Golești;
- Est-teren cu nr. Cadastral 86151, Lupu Vasile Silviu și teren în proprietatea Consiliului Județean.

Prevederi P.U.G. și R.L.U. aprobate anterior:

- U.T.R. 1-Zc-Zona centrală, subzonă cu locuințe și funcțiuni complementare de înălțime (P, P+1, maximum P+2);
- Regim de construire:-DISCONTINUU;
- Funcțiuni predominante: locuințe și funcțiuni complementare de înălțime (P, P+1, maximum P+2);
- Hmax= conform art. 31 din R.G.U. ;
- POT max = conform R.G.U. ;



- CUT max= conform R.G.U. ;
- Retragera minima față de aliniament = conform art. 20 din R.G.U. coroborat cu art. 9 din R.L.U.-*Amplasarea față de drumurile publice*;
- Retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară=conform art. 24 din R.G.U.-conform Codul Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității de pompieri.

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

- **U.T.R. 1 -I.S. -Zonă instituții publice, servicii;**
- Regim de construire: DISCONTINUU;
- Funcțiuni predominante: spălătorie auto și stație de verificare I.T.P.;
- Hmax= P+1;
- RHmax= 6,0m la cornișă;
- POT max = 35%;
- CUT max= 0.70;
- Retragera minimă față de aliniament (aliniera construcțiilor) = minim 3,00m față de limita de proprietate din partea de vest;
- Retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară : minim jumătate din înălțimea la cornișă;
- Circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din strada Fr. Golești situată în partea vestică a terenului studiat. Accesurile și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri conform funcțiunilor propuse; se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- Echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă se va face prin intermediul unui bransament la rețeaua de alimentare cu apă existentă de-a lungul străzii Fr. Golești. Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare municipală existentă, apele pluviale rezultate de la spălătorie auto vor fi preepurate printr-un decantor și separator de hidrocarburi, urmând a fi evacuate în rețeaua de canalizare municipală. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin executarea unui bransament la rețeaua de energie existentă de-a lungul străzii Fr. Golești. Alimentarea cu energie termică-nu este cazul.

Toate utilitățile și amenajările descrise mai sus se vor realiza prin grija și cheltuiala investitorului, inițiator al prezentului PUZ.

Având în vedere discuțiile purtate în plenul ședinței C.T.A.T.U. – Municipiul Câmpulung din data 21.10. 2022, prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului și prevederile HCL nr. 4/29.01.2015 cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului și de urbanism, Avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Argeș nr. 29 din 12.10.2022, Avizul de Oportunitate nr. 1/16.11.2021, Avizul Companiei Naționale de Căi Ferate “C.F.R.”-S.A. nr. 72/2/55/26.01.2022, Avizul Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nr. 99/317.075.570/28.12.2021, Avizul Telekom România Communications S.A. nr. VL/AG/935 din 27.12.2021, Avizul de începere a lucrării Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș nr. 502/2021, Procesul Verbal de recepție 211/2022 al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpulung însoțit de Planul Topografic cu cote-Faza PUZ, Avizul Distribuție Energie Oltenia nr. 6316/09.02.2022, Avizul Ministerului Culturii-Direcția Județeană Pentru Cultură Argeș nr. 34 (înregistrat sub numărul 201/22.03.2022), Avizul Societății Comerciale Edilul C.G.A.-S.a. înregistrat la sediul Primăriei Câmpulung sub numărul 5/03.01.2022, Decizia etapei de încadrare



nr. 50/ 07.02.2022 emis de Agenția Pentru Protecția Mediului Argeș, Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a Ministerului Sănătății-Direcția de Sănătate Publică Argeș nr. 4/07.01.2022, Studiul Geotehnic Privind Condițiile de Fundamentare întocmit de SC DIAGRAFIA M.G. SRL, Documentația PUZ întocmită conform Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul - Cadru al Planului Urbanistic Zonal,

**Se avizează favorabil
Cu condiții**

**P.U.Z. "INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN ȘI ZONIFICARE
FUNCȚIONALĂ PENTRU AMENAJARE ANSAMBLU TURISTIC"**

Cu următoarele condiții: autorizarea extinderii activității este condiționată de modernizarea fațadei clădirii existente (spălătoria auto) cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul emis de Direcția Județeană pentru Cultură Argeș.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund de exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. G din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Conform ORDIN Nr. 233/2016 din 26 februarie 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 ART. 28:

(1) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(2) Conform art. 56 alin. (5) din Lege, valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare și/sau executare a lucrărilor de construcții, până la finalizarea acestora.

(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 197 din 07.12.2020, emis de Primăria Municipiului Câmpulung.

**Arhitect Șef
Dr. Arh. Urb. Zăgărin Mădălina**

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 7165/22200/12.10.2022

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ d-na. Nicoleta LUPU reprezentant S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L., CUI RO153535, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Câmpulung, sectorul ..._..., cod poștal ..._..., str. Fr. Golești, nr. ..._..., e-mail: ..._..., înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 7165 din 31.03.2022 și completărilor înaintate cu adresa nr. 22200/11.10.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
nr. 29 din 12.10.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ Schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției "Modernizare fațadă clădire existentă (spălătorie auto), extindere activitate construire spălătorie auto și împrejurire parțială teren", în municipiul Câmpulung, str. Fr. Golești, județul Argeș

generat de imobilul⁴⁾ cu nr. cad. 86161, înscris în C.F. nr. 86161 - municipiul Câmpulung

Inițiator: d-na. Nicoleta LUPU reprezentant S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.

Proiectant: S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Ioan-Augustin SUCIU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Suprafața totală a teritoriului care urmează a fi studiat și reglementat prin P.U.Z și R.L.U este de 1368mp reprezentând suprafața însumată a terenurilor cu nr. cad. 86161 (291mp curți construcții) și nr. cad. 86543 (124mp curți construcții+953mp arabil=1077mp) ce au generat PUZ, situate în intravilanul municipiului Câmpulung, U.T.R. 1 – Zona centrală, subzonă cu locuințe și funcțiuni complementare de înălțime (P, P+1, maximum P+2), la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/invecinate terenului studiat. Terenul se află în interiorul sitului urban „Orașul Istoric Câmpulung”, cod LMA AG-II-s-A-13545 și în interiorul zonei de protecție monumentului Fântâna Generalui rus Minciaky - Cod LMI/2015: AG-IV-m-A13923.

Suprafața propusă pentru schimbare de destinație și reglementare urbanistică este aceeași cu suprafața care a generat PUZ.

Teritoriul este delimitat astfel: la *nord* de limita nordică a terenurilor cu nr. cad. 86181 și 86151 ce aparțin aceleiași beneficiar Lupu Vasile, la *sud* de limita sudică a proprietate privată cu nr. cad. 83387, la *vest* de limita vestică a terenurilor proprietate privată situate pe frontul opus al străzii Fr. Golești, la *est* de limita estică a terenului –rest de proprietate ce aparține aceleiași beneficiar Lupu Vasile (cu nr. cad. 86151), respectiv cu teren aflat în proprietatea Consiliului Județean Argeș.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 1- ZC-Zona centrală, subzonă cu locuințe și funcțiuni complementare de înălțime (P, P+1, maximum P+2);
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: locuințe și funcțiuni complementare de înălțime (P, P+1, maximum P+2);
- H max = conform art. 31 din R.G.U;
- POT max, CUT max= conform RGU
- retragerea minimă față de aliniament = conform art. 20 din R.G.U, coroborat cu art. 9 din R.L.U- Amplasarea față de drumurile publice.
- retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară= conform art. 24 din R.G.U- conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității de pompieri;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR 1– IS-Zonă instituții publice, servicii;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: spălătorie auto și stație de verificare I.T.P.;

- $H_{max} = P+1$; $Rh_{max} = 6,00m$ la cornișă
- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 0,7$;
- retragerea minimă față de aliniament (aliniera construcțiilor) = minim 3,00m față de limita de proprietate din partea de vest;
- retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară: minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m, cu asigurarea unui spațiu verde cu vegetație înaltă între viitoarele construcții pe lot și proprietățile învecinate.
- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din strada Fr. Golești situată în partea vestică a terenului studiat. Accesurile și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri conform funcțiunilor propuse; se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă se va face prin intermediul unui bransament la rețeaua de alimentare cu apă existentă de-a lungul străzii Fr. Golești. Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare municipală existentă, apele pluviale rezultate de la spălătoria auto vor fi preepurate printr-un decantor și separator de hidrocarburi, urmând a fi evacuate în rețeaua de canalizare municipală. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin executarea unui bransament la rețeaua de energie electrică existentă de-a lungul străzii Fr. Golești. Alimentarea cu energie termică –nu este cazul.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **07.04.2022** și urmare completărilor înaintate cu adresa nr. 22200/11.10.2022, se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **autorizarea extinderii activității este condiționată de modernizarea fațadei clădirii existente (spălătoria auto) cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul emis de Direcția Județeană pentru Cultură Argeș.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 197 din 07.12.2020 emis de Primăria Municipiului Câmpulung.

Arhitect - Șef^{**})

arh. Andreea Cosmina TACHE

NOTĂ : Prin Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ se va stabili și termenul de valabilitate a documentației, urmând ca o copie să fie trimisă la C.J.Argeș.

¹) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²) Adresa solicitantului:

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

³) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului

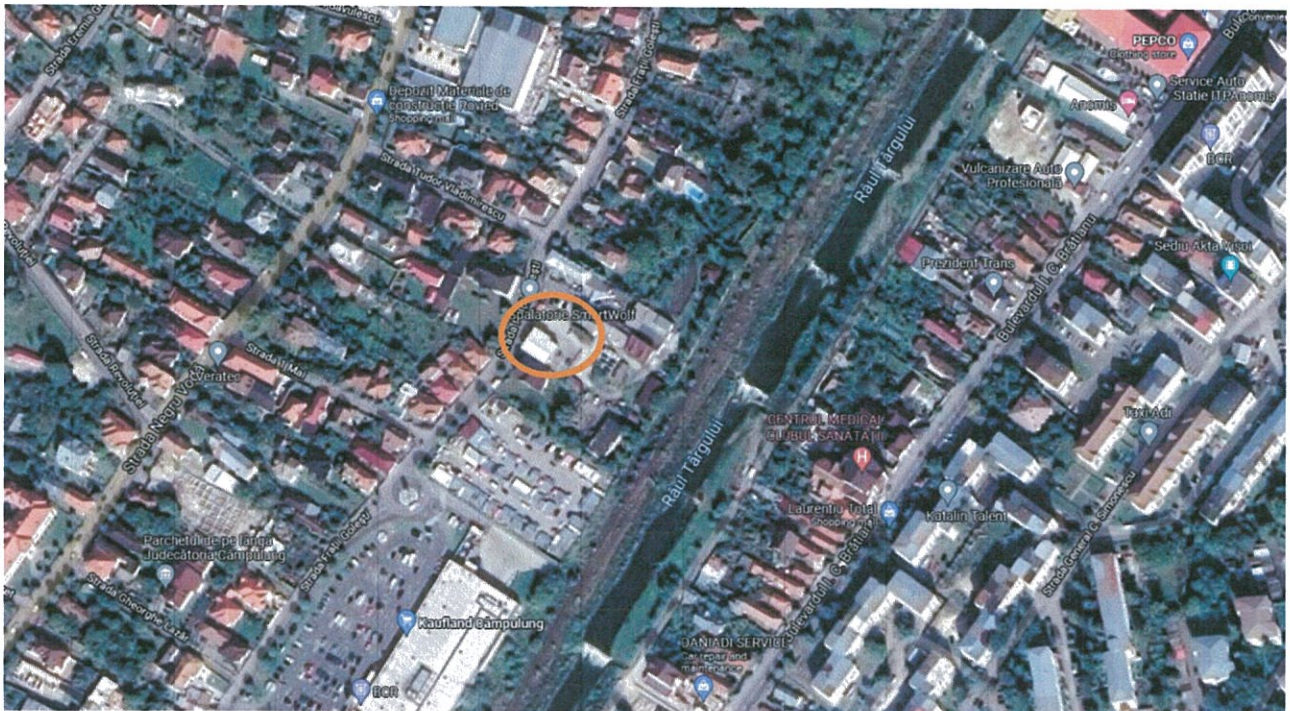
- Primăria orașului

- Primăria comunei

^{**}) Se va semnă de arhitectul-șef sau, «pentru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. PENTRU INVESTITIE "MODERNIZARE FATADA CLADIRE EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN" -



Beneficiar: S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.
/ reprezentant Lupu Niculina
Adresa: Jud. Arges, municipiul Campulung,
strada Fratii Golesti nr. 30 – 34bis

Martie 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“ELABORARE P.U.Z. PENTRU INVESTITIE "MODERNIZARE FATADA CLADIRE
EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE
SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN”**

BORDEROU – piese scise si desenate

1. VOLUMUL I - MEMORU PLAN URBANISTIC ZONAL
2. VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
3. U01 - INCADRARE IN P.U.G. MUNICIPIUL CAMPULUNG; sc. 1: 10000
4. U02 - SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI FUNCTIONALE; sc. 1: 1000
5. U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA; sc. 1: 1000
6. U04 – REGLEMENTARI TEHNICO – EDILITARE; sc. 1: 1000
7. U05 – PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI – REGIM JURIDIC; sc. 1: 1000
8. U06 – MOBILARE URBANISTICA - ORIENTATIVA
9. U07 – MONTAJ FOTOGRAFIC – DESFASURARI STRADALE



Intocmit
urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“ELABORARE P.U.Z. PENTRU INVESTITIE "MODERNIZARE FATADA CLADIRE
EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE
SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN”**

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului **Studiu de oportunitate - "MODERNIZARE FATADA CLADIRE
EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE,
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE
PARTIALA TEREN”**

Amplasament obiectiv: **Jud. Arges, municipiul Campulung, strada Fratii Golesti, nr.
30 – 34bis, nr. cad. 86161; 86543**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

Proiectantului: **S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.**

Beneficiarului: **S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L. / reprezentant Lupu Niculina**

CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

Director Ec. Tanase Ilie Danut

Sef proiect urb. dipl. Suci Ioan – Augustin

Întocmit
urb. dipl. Suci Ioan - Augustin



PLAN URBANISTIC ZONAL

**“ELABORARE P.U.Z. PENTRU INVESTITIE “MODERNIZARE FATADA CLADIRE
EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE
SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN”**

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.

SEF PROIECT

URB. DIPL. SUCIU IOAN AUGUSTIN

PROIECTANT URBANISM:

URB. DIPL. SUCIU IOAN AUGUSTIN

PROIECTANT INSTALATII TEHNICO – EDILITARE: ING. ELENA NICULEA

PROIECTANT CAI DE COMUNICATIE:

URB. DIPL. SUCIU IOAN AUGUSTIN



VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **MODERNIZARE FATADA CLADIRE EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN**

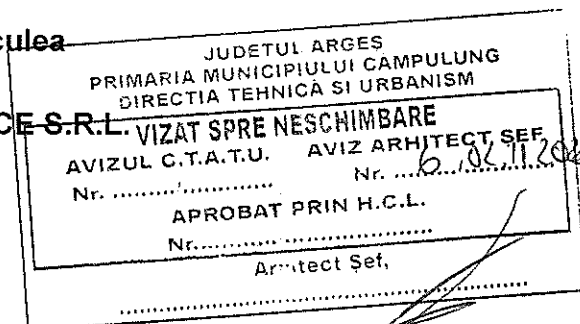
Amplasament: **Jud. Arges, municipiul Campulung, strada Fratii Golesti, nr. 30 – 34bis, nr. cad. 86161; 86543**

Proiectant general: **S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.**
Adresa: Str. Mărășești nr. 22
Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032
E-mail: loridan.proiect@yahoo.com

Proiectanti de specialitate: **Ing. instalatii: Elena Niculea**

Beneficiar: **S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.**

Data: **Martie 2022**



1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru zona situată în partea centrala a Municipiului Campulung. Elaborarea documentatie are ca scop schimbarea functionala si reglementarea terenului pe care se va realiza, ulterior aprobarii P.U.Z, o zona de servicii de tip spalatorie auto pe lotul în suprafață de 1368,00 mp din Jud. Arges, municipiul Campulung, strada Fratii Golesti, nr. 30 – 34bis, nr. cad. 86161; 86543

Suprafata de 1368,00 mp ce este supusa procedurii de avizare a PUZ este situata in intravilanul Municipiului Campulung. Terenul are categoria de folosinta – curti constructii si arabil conform extraselor de carte funciara nr. 86161 si 86543.

Terenul are forma neregulata și este in proprietatea **S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L** conform acte de proprietate si Carte Funciara 86161 si 86543 a Municipiului Campulung.

Documentația are scopul de a oferi administrațiilor locale Regulamentul Urbanistic Local ca instrument de lucru pentru reglementarea si edificarea zonei respective în strânsă interrelaționare cu prevederile de dezvoltare ale localitati și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Evolutia Zonei

Pana in prezent zona studiata pentru amplasamentul obiectivului propus prin PUZ a fost incadadata in zona de locuire si functiuni complementare a PUG municipiului Campulung.

Terenul propus pentru reglementare se regaseste intr-un tesut urban existent preponderent format din locuinte individuale si functiuni complementare, precum si unele servicii ce vin in sustinerea zonei pentru locuire.

In ultimi ani s-a observat o tendinta de dezvoltare in ceea ce priveste functiunea de servicii, astfel conform P.U.G. mun. Campulung, prin functiunile complementare admise zonei, cele de servicii, au aparut de-a lungul anilor urmatoarele activitati: - In sud Atelier Mecanic – (Consiliul Judetean), Piata legume si fructe (Domeniul Public Mun. Campulung) si supermarket Kaufland, in nord service auto S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L. (rest de proprietate), iar in cadrul terenului studiat se mai regaseste o statie tehnica de verificare periodica a autovehiculelor, precum si o cabina pentru spalarea si igienizarea autovehiculelor.

Activitatea serviciilor furnizate de S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L. este prezenta in zona de peste 7 ani, conform Autorizatiei de Construire emise de Primaria Campulung cu nr. 57/04.06.2014, iar datorita necesitati ridicate pentru acest tip de serviciu si lipsa acestei activitati raportata la necesitatea orasului, se doreste extinderea prezentei activitatii, de spalatorie auto, de pe numarul cadastral 86543, prin realizarea a 6 cabine pe structura metalica in scopul deservirii si a suplinirii necesitatii cu acesta activitate.

Acestea vor fi realizate in interiorul parcelei, iar fatada principala, orientata spre strada Fratii Golesti, va fi propusa spre modernizare si reconfigurare estetica, investitia aflandu-se in cadrul Sitului Urban "Orasul Istoric Campulung" ce are codul LMA AG -II-s-A-13545 in lista monumentelor istorice, iar prin analiza contextuala la nivelul zonei s-a constatat ca investitia este atinsa de raza de protectie a constructie monument - Cod LMI / 2015: AG - IV-m-A-13923 - Fantana generalui rus Minciaky, datare din 1835.

2.2. Încadrare în localitate

Suprafața teritoriului care urmează a fi reglementat este de 1 368,00 mp, reprezentând suprafața terenului cu nr. cad. 86161 ce a generat P.U.Z., situat în intravilanul municipiului Campulung in momentul de fata terenul studiat este neconstruit, constituit din teren arabil.

Veinatatile terenului ce a generat PUZ sunt:

- în partea de Nord – teren cu nr. cadastral 86151, 8618, Lupu Vasile Silviu
- în partea de Sud – 83387 – Visan Paul;
- în partea de Vest – strada Fratii Golesti;
- în partea de est – teren cu nr. cadastral 86151, Lupu Vasile Silviu si teren in proprietatea Consiliului Judetean Arges;

Amplasamentul nu este liber de constructii, in cadrul amplasamentului regasindu-se o cladire ce adaposteste o statie I.T.P. si o cabina pentru spalarea autovehiculelor, aprobate de Primaria Campulung prin A.C nr. 57/04.06.2014. Fondul construit existent aflat in vecinatatea a amplasamentului – este constituit din zona pentru locuinte individuala, dar si zona de functiuni complementare locuirii, adica o serie de servicii si este in general in stare buna si medie.



2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea investigată, însă apa poate apărea sub formă de infiltrație în perioade bogate de precipitații.

Apele de suprafață provenite din precipitații pot stagna în perioadele cu precipitații atmosferice abundente.

2.3.4.5. Condiții de fundare

Conform STAS 6054/1977 adâncimea maximă de îngheț în zona municipiului Campulung este de -1.20 m de la cota naturală a terenului.

Conform normativului NP/2010 adâncimea minimă de fundare va fi de -2.00 m de la cota terenului actual sau decapat.

Conform **Normativului P100-1/2013** privind proiectarea antisismică a construcțiilor, amplasamentul cercetat se află în zona D, corespunzându-i accelerația la seism $a_g = 0,30g$ și perioada de colț $T = 0,7$ sec.

2.3.5. Riscuri naturale.

Nu este cazul.

2.4. Căi de comunicație – circulații și accese

Accesul în incintă se face din strada Frații Golești aflată în partea de vest a amplasamentului.

2.5. Analiza fondului construit

Terenul nu este liber de construcții și este proprietate privată a **S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.** și este amplasat în intravilanul municipiului Campulung, având categoria de folosință curți construcții și arabil.

2.6. Echipare edilitară

Conform P.U.G. municipiului Campulung aprobat prin **H.C.L. Campulung nr. 135/2003** și al avizelor obținute, în zona terenului studiat se găsesc rețele de echipare edilitară, respectiv: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale și rețea de telefonie.

2.7. Probleme de mediu

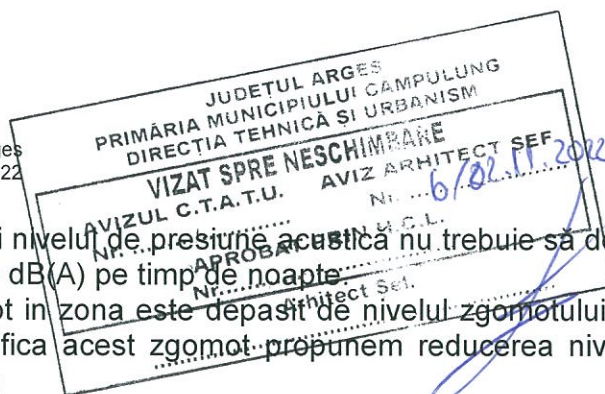
- **Relația cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile și curți construcții. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi (min 30%).

2.8. Opțiuni ale populației

Informarea populației a fost făcută conform "Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism" și nu au fost înregistrate sesizări sau alte adrese la sediul Primăriei Campulung, raportul de informare al populației reprezentând nici o obiecție la proiectul de urbanism prezent.

Referitor la utilizarea zonei studiate în scopurile menționate în prezentul studiu, trebuie menționat că atât punctul de vedere al Administrației Publice Locale Campulung și ale populației sunt favorabile. Acestea creând premise favorabile pentru dezvoltarea acestei investiții.

Terenul studiat este proprietate privată a **S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.**, iar în întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal destinate serviciilor.



2. În interior locuinței nivelul de presiune acustică nu trebuie să depășească 35 dB(A) pe timp de zi și 30 dB(A) pe timp de noapte.
Asfel nivelul de zgomot în zona este depășit de nivelul zgomotului traficului auto și de fond, iar pentru a nu amplifica acest zgomot, propunem reducerea nivelului de zgomot la proprietatea analizată astfel:

- Izolarea camerei tehnice cu panouri din vată minerală fonoabsorbantă.
- Stabilirea unui interval orar de funcționare 7.00 – 23.00.

AVIZE.

Prezenta documentație a fost realizată în conformitate cu toate avizele obținute și cerute atât prin Certificatul de Urbanism nr. 197 / 07.12.2020 cât și prin Avizul de Oportunitate Nr. 01/16.11.2021

De asemenea elaborarea documentației P.U.Z. a implementat toate observațiile și condițiile impuse sau recomandate de avizatori.

3.2. Prevederi ale P.U.G municipiului Campulung

Conform extrasului din R.L.U. aferent **P.U.G. municipiului Campulung** aprobat prin **H.C.L. Campulung nr. 135/2003**), terenul face parte din U.T.R. 1. - Zona locuire conform P.U.G. în vigoare;

Activități permise: locuire și funcțiuni complementare.

Imobilul se află în Situl Urban "Orasul Istoric Campulung" cod: LMA AG-II-s-A13545.

Imobilul este atins de raza de protecție, de 100.00 m, a construcție monument - Cod LMI / 2015: AG - IV-m-A-13923 - Fântâna generalului rus Minciaky, datată din 1835.

Funcțiuni complementare admise zonei:

- servicii
- unități de învățământ și educație;
- zone verzi – perdele de protecție pentru zonele de depozitare și pompa de apă
- zona de sport și agrement;
- rețele tehnice – edilitare și construcții aferente;
- accese pietonale și extindere de noi rețele de străzi prin întocmire PUZ;
- locuințe individuale în toate zonele din cadrul zonei de locuințe existente;
- modernizări și reparații la clădirile existente sau în zonele cu interdicție temporară de construcție;

Utilizări permise cu condiționari:

- autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea avizului geotehnic, respectarea regimului de aliniere, înălțime, POT și CUT;

Interdicții temporare:

- s-au stabilit în cazul în care apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau când în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică. Astfel se instituie interdicție temporară de construcție, până la elaborarea și aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor în subzonele cu parcelări pentru locuințele propuse.

Interdicții definitive (permanente):

- pentru subzona de locuințe Lm sunt interzise: locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de constructibilitate conf. H.C.L. 525/1996 de aprobare a R.G.U.
- Sunt interzise unități poluante sau cu riscuri tehnologice.



- In functie de viitori beneficiari sau de solutia propusa de investitor

c) Elemente finisaj exterior

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizeaza cu cadrul arhitectural urbanistic existent.

- Se stabilesc in urma indicatiilor mentionate de proiectant la faza de autorizare a constructiilor si se vor relationa cu elementele constructiilor existente aflate in vecinatatea terenului reglementat.

d) Asigurarea calității construcției

Se vor respecta prevederile legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții. Construcțiile propuse se încadrează în categoria de importanță C – construcții de importanță normala.

Verificarea proiectelor elaborate urmează a se face de către specialiștii vericatori de proiecte atestați, agreeți de către beneficiar, la toate exigențele enunțate.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuție la nivelul de calitate corespunzător exigențelor de performanță esențiale urmează a se face prin respectarea Normativelor și Instrucțiunilor tehnice în vigoare.

e) Bilant teritorial existent - propus

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafata edificabil - Constructii	129.00 mp	9.40 %	323.00 mp	23.60 %
Cai de comunicatii si transport	986.00 mp	72.10 %	770.00 mp	56.40 %
Spatii verzi	253.00 mp	18.50 %	275.00 mp	20.00 %
TOTAL	1 368.00 mp	100 %	1 368.00 mp	100 %
Procent maxim de ocupare al terenului	(POT): 35 %			
Coefficient maxim de utilizare al terenului	(CUT): 0.7			
Rh maxim / Regim maxim de inaltime	= 6.00 m / P + 1			

f) Descrierea solutiei propuse

Având în vedere datele de temă expuse se propune urmatoarea soluție de implementare a constructiilor in cadrul unui edificabil stabilit prin retrageri de la aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale terenului studiat:

Astfel retragerile limitei edificabile sunt:

- alinierea cladirilor va respecta o retragere minim 3,00 m fata de limita de Vest a proprietatii cu strada Fratii Golesti;

- fata de limitele laterale edificabilul va respecta o retragere de min. de H/2, dar nu mai putin de 3.00 m.

- fata de limita posterioara a terenului, edificabilul va fi de min. H/2, dar nu mai putin de 3 m.

Inaltimile maxime reglementate prin noua documentatie P.U.Z. vor respecta prevederile P.U.G. municipiul Campulung si va fi de maxim 6.00 m la streasina/atic.

Accesele propuse se vor realiza prin circulatii carosabile cu dublu sens cu latime de min. 7,00m si circulatii pietonale de min. 1,50 m ce vor flanca de-o parte si de alta circulatia carosabila;

Conform P.U.Z. „**MODERNIZARE FATADA CLADIRE EXISTENTA (SPALATORIE**



- Depozitarea controlata a deseurilor:
- igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;
 - gunoiul se colectează selectiv la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializate (prin contract);
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- nu este cazul;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- se are în vedere plantarea vegetatie de tip medie si inalta, ce va avea un rol de perdea de protectie;
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- nu este cazul
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana;
- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.
 - asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă.
 - refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

3.8. Obiective de utilitate publica

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată.
- Total teritoriu reglementat = 1368,00 mp

b) Circulația terenurilor

- Nu se modifica proprietarul, terenul detinut de beneficiar (**S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.**) ramane in proprietatea acestuia.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PLANUL DE ACTIUNE CONFORM ORDIN 233 DIN 18 FEBRUARIE 2016

DOMENII	EXISTENT - DISFUNCTIONALITATI	PROPOS - PRIORITATI
1. Circulatii si accese	<ul style="list-style-type: none"> - Drumurile existente prezinta patura asfaltica in stare degradata si diferente de inaltime la nivelul gurilor de canal si a caminelor de utilitati. - Circulatiile pietonale prezinta pe alocuri lipsa asfaltului si in dreptul vegetatiei de aliniament iesire radacinilor care impiedica o circulatie adecvata; - Drumurile de incinta sunt din ballast. - Circulatiile de incinta – nu este cazul 	<ul style="list-style-type: none"> - Se propune acoperirea cu un stat nou de asfalt a strazii Fratii golesti si aducerea gurilor de canal si a caminelor de utilitati la aceeasi inaltime cu stratul asfaltic; - Circulatiile carosabile isi pastreaza profilul actual si se recomanda a se intervenii din punct de vedere estetic asupra acoperamentului acestuia; - Drumurile de incinta vor fi realizate cu profile minime pentru deservirea functiunii propuse si vor fi realizate din dale rezistente la supunerea greutatii autovehiculelor; - Circulatiile de incinta vor fi realizate prin marcaje cu vopseluri reflectorizante omologat;
2. Fond construit si utilizarea terenului	<ul style="list-style-type: none"> - Pe terenul in cauza exista o cladire pe structura metalica, iar restul proprietatii se constituie ca teren arabil 	<ul style="list-style-type: none"> - Respectarea limitelor de retragere a edificabilului propus prin documentatia prezentului PUZ, categoria de folosinta a terenului trecuta toata in categoria curti constructii, in urma autorizatiei de construire, iar fondul construit se v-a armoniza cu situatia existenta;

PLAN URBANISTIC ZONAL

“ELABORARE P.U.Z. PENTRU INVESTITIE "MODERNIZARE FATADA CLADIRE EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI ÎMPREJMUIRE PARTIALA TEREN”

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. DISPOZITII FINALE

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda urmatoarele:

- fundarea se va face in stratul de argila nisipoasa sau nisip argilos, ai caror indici geotehnici sunt prezentati in buletinul cu analizele de laborator ai studiului geotehnic. ;
- adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica decat adancimea de inghet din zona care este de 0,90 – 1,00 m.
- se va prevedea un sistem de preluare si drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii si din infiltratii astfel incat acestea sa nu poata patrunde in zona perimetrului constructibil afectand negativ comportarea terenului si implicit stabilitatea viitoarei constructii.

Conditiiile care trebuie respectate sunt urmatoarele:

- Fata de zona de protectie a C.F.R. de 100 m (Terenul studiat intra in zona de protectie a caii ferate)
- Fata de str. Fratii Golesti, o retragere de 9,00 m fata de axul central al drumului
- Se vor respecta precizarile mentionate in avizul emis de furnizorii de rețele
- Se vor respecta obligatiile titularului planului conform Deciziei Consiliului Local de Urbanism

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1 Amplasarea față de drumurile publice.

Se va respecta o retragere de 9,00 m fata de axul central al str. Fratii Golesti.

3.2. Amplasarea față de aliniament

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie între terenurile apartinand domeniului privat în folosinta comuna sau domeniului public si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate, în mod obligatoriu retrase fata de limita de proprietate .

Se va respecta o retragere fata de limita de proprietate de 3.00 m

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei.

Retragerile fata de limitele laterale si posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decât aliniamentul.

- fata de limitele laterale edificabilul va respecta o retragere de min. de H/2, dar nu mai putin de 3.00 m.
- fata de limita posterioara a terenului, edificabilul va fi de min. H/2, dar nu mai putin de 3.00 m.

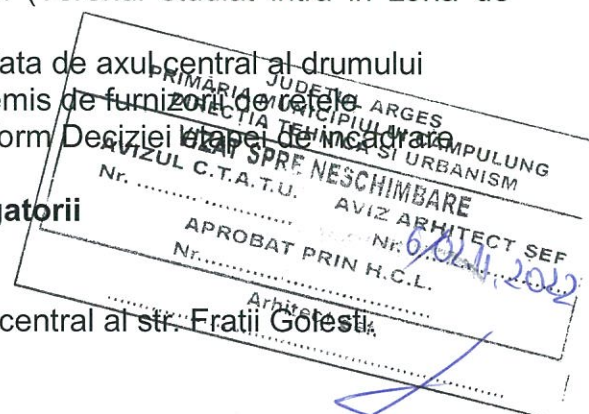
Cerinte de asigurare a confortului constructiei

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform art. 527 din Indicativul P 118/1 - 2013 (accesul autospecialelor pe minim 2 din laturile constructiei).

3.4. Amplasarea fata de retelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de rețelele existente pe amplasament;



acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele:

Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit fatadele vizibile din circulatia publica

- se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile

- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirile vecine ce apartin aceluiasi beneficiar si fac parte din acelasi tip de functiune;

Acoperisurile

Cladirea existenta are acoperisul realizat in panta si se va mentine, iar pistele destinate spalarii autovehiculelor vor fi descoperite.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

7.1. Parcaje

Se vor amenaja 6 locuri parcare autovehicule mici in cadrul incintei parcelei, precum si realizarea a 3 locuri de curatare, in afara celor destinate spalarii autoturismelor.

Nu s-au prevazut parcaje publice.

7.2. Spatii verzi si plante

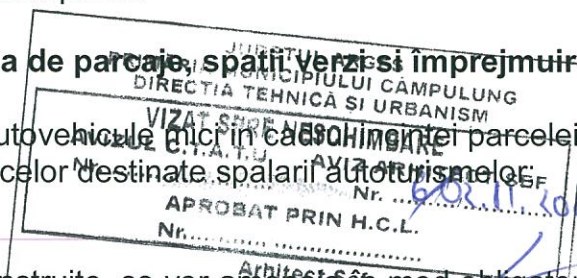
Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusi, etc. Procentul minim propus pentru acest tip de spatii va fi de 30 %.

Pe latura de sud se va realiza o bariera cu vegetatie medie/inalta cu pomi/compaci cu radacina pivotanta (brad, tuia, cires, visin, paulownia etc.) ce se incadreaza in latimea de 3.00 m a retragerii edificabilului fata limita de proprietate.

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

7.3. Imprejmuiri

Pentru evitarea eventualului inconfort fonic, investitia va avea in vedere imprejmuirea cu panouri fonoizolante si fonoabsorbante pentru exterior cu foarte bune proprietati acustice, realizate din doua straturi de otel, unul din tabla perforata si celalalt din tabla plina, avand interpusa vata minerala bazaltica de inalta densitate si cu un indice de izolare fonica $R_w = 34\text{db}$ si de absorbtie $\alpha_i = 1.03$.



III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea functionala reprezinta actiunea impartirii teritoriului in una sau mai multe zone functionale.

Zona functionala face parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona pentru institutii si servicii, zona activitatilor / unitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.).

Prezentul Reguament Local de Urbanism propune doua zone functionale. Una va fi destinata locuintelor individuale si a functiunilor complementare acesteia, iar ce-a de-a doua va fi destinate circulatiilor carosabile si pietonale

U.T.R.-urile propuse prin prezentul R.L.U. si P.U.Z. pentru zona studiata au caracter director si sunt denumite astfel: **“I.S. - Zonă pentru servicii de tipul spalatorie auto si statie de verificare I.T.P.”**

- regimul maxim de înălțime propus este P+1, iar înălțimea maximă a construcțiilor la streasina/atic va fi de maxim 6,00 m.

2.9. Aspectul exterior al clădirilor:

- construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora, se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile

- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirile vecine;
- nu se vor permite finisaje lucioase și stridente; culori alb, gri, bej, crem nesaturate;
- se vor aplica panouri pline sau gen grafor peste golurile ferestrelor;
- acoperisuri se vor realiza în sistem de tip terasă;

2.10. Condiții de echipare edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă și menajeră este realizată prin record de la rețeaua centralizată a mun. Campulung;

- Evacuarea apelor uzate se va realiza către rețeaua centralizată a municipiului Campulung, după ce apele de spălare a autovehiculelor vor trece printr-un decantor și separator de hidrocarburi, amplasat în cadrul proprietății studiate.

- Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi amenajate pe terenul studiat.

- Alimentarea cu gaze a consumatorului – nu este cazul

- Alimentarea cu energie electrică se va face din panoul electric existent în cadrul terenului;

- Incalzirea cu agent termic se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe baza de combustibil gazos sau prin centrala termică electrică.

2.11. Spații plantate

- se vor amenaja spații verzi în proporție de min. 30% la nivelul solului (pe sol natural permeabil).

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și este recomandat plantarea cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, platforme betonate.

- pe latura de sud se va realiza o barieră cu vegetație medie/înaltă cu pomi/compaci cu rădăcina pivotantă (brad, tuia, cires, visin, paulownia etc.) ce se încadrează în lățimea de 3.00 m a retragerii edificabilului față de limita de proprietate

2.12. Împrejmuiri

- împrejmuirea se va realiza din panouri din lemn, metalice sau teava metalică tip grilaj și dublate de vegetație;

- împrejmuirile spre limitele laterale și de spate ale parcelelor se va face cu panouri fonoizolante și fonoabsorbante pentru exterior cu foarte bune proprietăți acustice, realizate din două straturi de otel, unul din tabla perforată și celălalt din tabla plină, având interpusă vată minerală bazaltică de înaltă densitate și cu un indice de izolare fonică $R_w = 34\text{db}$ și de absorție $a_i = 1.03$.

- organizarea de șantier pentru executarea lucrărilor se va amenaja în incintă.

2.13. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35%

2.13. Coeficient maxim de ocupare a terenului

C.U.T. maxim = 0.7 mp. ADC / mp. teren.

