

ROMÂNIA  
Județul ARGEȘ  
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ  
Nr. 18363/1642/26.01.2022

### Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> dl. Ioan Alexandru DASCĂLU, cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul Argeș, municipiul/rașul/comuna Pitești, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. Maior Șonțu, nr. 1, bl. C1, sc. A, et. 8, ap. 24, telefon/fax 0744893768, e-mail, în calitate de reprezentant al S.C. BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ, CUI 41678826, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 18363 din 04.10.2021 și completărilor înaintate cu adresa nr. 1643/25.01.2022,

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

### AVIZ nr. 06 din 26.01.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru<sup>3)</sup> "introducere în intravilan și întocmire regulament local de urbanism în vederea construirii – „UNITATE PROCESARE FRUCTE”, Punctul „Fântana-Borogani și Fântana”, municipiul Câmpulung, județul Argeș

generat de imobilul<sup>4)</sup> cu nr. cadastral 86220, înscris în C.F. nr. 86220 – municipiul Câmpulung

Inițiator: S.C. BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ  
Proiectant: SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL.  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mariana DASCĂLU

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:** Suprafața totală a teritoriului studiat și reglementat prin PUZ și RLU aferent este de 7804,00mp reprezentând suprafața terenului cu nr.cad. 86220 ce a generat PUZ, situat în extravilanul municipiului Câmpulung, având categoria de folosință fâneată, la care se adaugă terenul intravilan în urma PUZ aprobat prin HCL nr. 35/28.02.2011-încadrat în zona Lmb – Zonă locuințe cu regim mic de înălțime, situat în vecinătatea estică (la est de vecinul Vișoiu Constantin), astfel zona de studiu se extinde până la limita cu UAT Mioarele.

Teritoriul este delimitat astfel: la nord de imobilul cu nr. cad. 86221 proprietate privată Negoescu Ion și Negoescu Irina-Ioana – teren fâneată în extravilan, la sud de strada Calea Târgoviștei care se suprapune cu DJ737, la est de limita cu UAT Mioarele și la vest de terenul proprietate privată Stancu Ilie.

**Suprafața propusă pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică este de 3200.00mp, conform Avizului M.A.D.R nr. 532 din 01.10.2021.**

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

- UTR –;
- regim de construire: ;
- funcțiuni predominante: TERENURI EXTRAVILAN;
- H max = ;
- POT max = ;
- CUT max = ;
- retragerea minimă față de aliniament =;
- retrageri minime față de limitele laterale =;
- retrageri minime față de limite posterioare =.

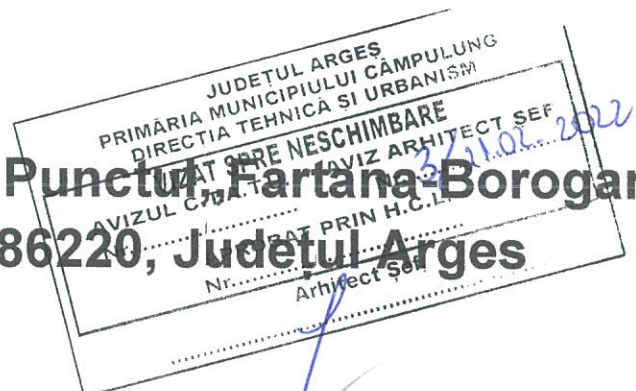
#### Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR – ID – zonă pentru unități industriale și depozitare;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: spații de procesare fructe;
- $H_{max} = P+1$ ;  $Rh_{max} = 6m$  la cornișă
- $POT_{max} = 40\%$  raportat la suprafața de teren intravilan;
- $CUT_{max} = 0,80$  raportat la suprafața de teren intravilan;

CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
VOICĂ IONEL

# 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  
și Fartana”, Nr. Cad. 86220, Județul Arges





## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT: S.C. CONSULTING URBAN PROIECT  
GRUP S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

DIRECTOR: Arh. Ioan Alexandru Dascălu

ARHITECTURA: Arh. Mariana Dascălu

COORDONATOR REȚELE: Ing. Alexandra Răuță



Data elaborării: Mai 2021



# VOLUMUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

INTOCMIT CONFORM STRUCTURII  
INDICATE PRIN GHIDUL APROBAT CU ORDIN  
M.P.L.A.T NR 176/N/16.AUGUST.2000  
și ORDINULUI 90/ 1991



**SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI**  
**REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA ÎNFIINȚĂRII UNITATE DE PROCESARE**  
**FRUCTE"**

Municipiul Câmpulung, Punctul „Fântana-Borogani și Fântana”, CF86220, Județul Argeș

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoaștere a documentației**

**1.1.1. Denumirea obiectivului de investiții** - „ *INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA ÎNFIINȚĂRII UNITATE DE PROCESARE FRUCTE*” în Municipiul CÂMPULUNG, Punctul „Fântana-Borogani și Fântana”, Nr. Cad. 86220, Județul ARGEȘ

**1.1.2. Beneficiarul investiției** : BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ

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

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

**1.1.5. Amplasament**: terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ + RLU – se găsește pe Teritoriul administrativ teritorial al Municipiului Câmpulung, Județul Argeș, conform documentației cadastrale cu număr cadastral 86220, teren extravilan în categoria de folosință fâneată.

**1.1.6. Data elaborării** : - FAZA PUZ - Mai 2021

### **1.2 Obiectul lucrării ( PUZ-ul SI NECESITATEA ELABORARII LUI)**

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

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

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

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

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

#### **1.2.1. Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație de urbanism - P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea Primăriei Municipiului Câmpulung din Județul Argeș - solicitare impusă în Certificatul de Urbanism nr.34 din 28.01.2021, în vederea realizării investiției "Înființare unitate de procesare fructe", prin introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 3200.00mp din 7804,00mp din Municipiul Câmpulung, Punctul „Fântana-Borogani și Fântana”, Nr. Cad. 86220, Județul ARGEȘ. Suprafața de 3200.00mp care va fi introdusă în intravilan a fost impusă de avizul M.A.D.R. Nr.532 din 01.10.2021.

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

Documentația cadastrală are nr cadastral 86220 și are avizul O.C.P.I. Argeș începere a lucrării, Nr.1932 /2021.

Se solicita lucrări de construcție pentru zona industrială cu depozitare, birouri și anexe.

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

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

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

### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată**

Destinația aprobată conform PUG al Municipiului Câmpulung, aprobat cu HCL 135/ 2003, imobilul este situat în extravilanul UAT Câmpulung, în zona de Est a acesteia, la cca 750 m distanță de UTR 8 – Cartier stadion-Deal Flămânda-Calea Târgoviștei. Pentru această zonă, în PUG-ul existent al Municipiului Câmpulung, nu există planșe și nici reglementări.

Folosința actuală este de teren fâneată. Prin prezenta documentație se propune realizarea unei „Unități de procesare fructe”, în zona de Est a UAT Câmpulung și se încadrează prevederilor programului de dezvoltare rurală aprobat și în funcțiunile dominante și complementare ale zonei. Terenul are acces din Calea Târgoviștei (DJ 737) adiacent parcelei pe latura de Sud.

Terenul cu suprafața de 3200.00mp (din totalul de 7804,00mp) este situat în extravilanul Municipiului Câmpulung, în partea de Est a acestuia, la cca 750 m distanță de UTR 8 – Cartier stadion-Deal Flămânda-Calea Târgoviștei, cu acces din drumul național DJ 737 (Calea Târgoviștei). Drumul acesta se continuă spre Comuna Boteni (spre Est) având o lungime totală de 13,73km. Spre Vest, drumul deșeșează în DN73, Câmpulung Pitești, făcând legătura (prin DN73) cu Autostrada A1 București -Pitești. Astfel, este asigurată legătura investiției cu Municipiul Pitești (reședința de județ), iar prin autostrada cu capitala.

Prin întocmirea și aprobarea P.U.Z-ului, 3200.00mp din terenul extravilan fâneată, își va schimba categoria de folosință în teren intravilan curți -construcții (dar numai după aprobarea P.U.Z-ului o dată cu R.L.U.) și abia atunci va putea fi valorificat pentru amplasarea unei unități de procesare fructe, birouri, anexe, parcaje și platforme betonate, utilități și împrejurare teren, în această zonă cu potențial pentru atragerea forței de muncă. Restul de teren cu suprafața de 4604.00mp (din 7804.00mp), își va păstra categoria de folosință de teren fâneată extravilan, acesta nefiind introdus în intravilan conform avizului M.A.M.P.C. Nr. 509/2021 din 01.10.2021.

Deoarece scopul acestei investiții nou propuse (formată din unitate de procesare fructe cu anexe și utilități necesare), este pentru procesarea fructelor de pădure, se considera că amplasamentul este foarte bine ales, atât din punct de vedere al posibilității de colectare a materiei prime, cât și al expediției către consumatori a produsului finit, atât intern cât și extern.

Dezvoltarea acestor funcțiuni (industrii și depozitare) necesită implicit dezvoltarea funcțiunilor aferente, cât și dezvoltarea rețelelor edilitare și modernizarea drumurilor locale. Se contribuie totodată la creșterea numărului de locuri de muncă și atracția forței de muncă din zona.



**SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP 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**

Zona studiata in acest P.U.Z., va dezvolta si completa o noua zona industriala a P.U.G.-ului în curs de actualizare sine die al Municipiului Câmpulung, in partea de Est a acestuia.

Propunerile de dezvoltare ale acestei zone industriale, conduc la relansarea activităților economice, atât in domeniul producției, cat si al serviciilor, pe terenul proprietate BIOFRUCT AG COOPERATIVA AGRICOLĂ.

Funcțiunea propusa spre dezvoltare in zona studiata este o continuare naturala a dezvoltării localității, în care colectarea și prelucrarea fructelor de pădure a fost o ocupație tradițională, întreruptă doar în urma destructurării economice pe plan național.

Este de menționat ca zona propusa spre dezvoltare beneficiază de rețea de alimentare cu energie electrică, bransamentul putând fi executate pe parcelă, la limita acesteia, conform legii, pa latura de Sud.

Rețelele de alimentare cu apă porabilă și gaz natural se află la distanța de 1700m de amplasament, extinderea acestora nefiind rentabilă din punct de vedere financiar, atât pentru beneficiarul investiției cât și pentru U.A.T.

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

In vederea încurajării acestei investiții si dorinței executării ei pe teritoriul Municipiului Câmpulung, in compartimentul de urbanism si amenajarea teritoriului, a fost analizata documentația de urbanism in faza "Studiu de oportunitate" după care a urmat eliberarea Avizului de oportunitate nr. 11/ 13.05.2021 emis de Consiliul Județean Argeș.

### 1.3. Surse documentare

Prezenta documentație a fost întocmita in baza documentației cadastrale cu nr. cadastral 86220 si a Avizului O.N.C.P.I. Argeș de începere a lucrării nr. 1932 2021.

De asemenea s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 34 din 28.01.2021, eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung și Avizul de oportunitate eliberat de CJ Argeș, care s-a obținut cu nr. 11/ 13.05.2021, necesar pentru ÎNTOCMIREA, AVIZAREA ȘI APROBAREA PUZ-ului, după care se va trece la introducerea in intravilan si realizarea investiției.

Suprafața terenului studiat este de 7804,00 mp este proprietatea S.C. CON ADIMAR GRUP 2003 S.R.L., terenul fiind situat in extravilanul comunei si este proprietatea beneficiarului, proprietate privată, 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, Județul Argeș. Superficia s-a constituit în favoarea BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ, pentru suprafața de teren de 7804,00 mp. Actul de proprietate este însoțit de documentația cadastrală cu Nr. cadastral 86220 pentru categoria de folosință fâneață extravilan si de extrasul de carte funciara.

#### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Câmpulung aprobat prin H.C.L. 135/ 2003;
- Strategia locala de dezvoltare locală a Municipiului Câmpulung 2014-202
- La cca.38 de metri spre Est, la limita cu UAT Mioarele, se află o suprafață de teren intravilan, având destinația de locuire cu regim mic de înălțime (Lm), și POTmax=30%, CUT max=0.90 și Rhmax=10m. Acest teren a fost introdus în intravilan și reglementat urbanistic printr-un PUZ elaborat în anul 2011 și aprobat prin HCL Nr.35/ 28.02.2011.

### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Întocmirea documentației s-a realizat în baza:

- Ridicare topografică pe terenul studiat, avizat O.C.P.I., întocmită de
- Studiu geotehnic al terenului studiat întocmit de SC Diagrafia MG SRL , ambele fiind solicitate prin Certificatul de urbanism Nr. 34 din 28.01.2021, eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung.
- Studiu de oportunitate, în urma căruia Consiliul Județean Argeș a eliberat Avizul de oportunitate Nr. 11/ 13.05.2021, prin compartimentul de urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Alte avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism și Avizul de oportunitate:

- Aviz alimentare cu apă SC EDILUL CGA-SA, Nr. 7728/ 24.09.2021;
- Aviz administrator drum R.A.J.D. ARGRȘ SA Nr. 4095/ 30.09.2021;
- Aviz Distribuție Energie Oltenia SA Nr. 4330/ 11.06.2021;
- Aviz M.A.D.R. Nr. 532/ 01.10.2021;
- Aviz A.N.I.F Filiala teritorială de îmbunătățiri funciare Argeș Nr. 1274/ 08.08.2021;
- Aviz M.Ap.N., Statul Major al Apărării Nr. DT-4967 din 14.06.2021;
- Aviz S.R.I. Nr. 153901/ 07.06.2021;
- Aviz M.A.I. Direcția Generală Logistică Nr. 558928/ 27.07.2021;
- Aviz I.S.U. Argeș Nr. 719299/ 04.06.2021;
- Aviz O.S.P.A. Nr. 525/ 12.09.2021;
- Decizie A.N.P.M. Ag Nr. 341/ 13.07.2021;
- Raport de informare și consultare a publicului (inclusiv anexe) Nr. 24187/ 13.08.2021;
- Dovadă plată la OCPI viză plan topografic;



### 1.3.3. Lista acte legislative specifice și complementare:

- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificările și completările ulterioare , privind igiena și sănătatea populației;
- Ordinul Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Păduri, Protecția Mediului., MLPAT
- Noul Cod Civil
- Hotărârea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Legea 292/2018
- O.M.S. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare;

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism.



De asemenea s-a respectat REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

#### 1.3.4. Date statistice și de amplasare

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

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

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

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

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

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

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

Teritoriul municipiului Câmpulung este străbătut de următoarele râuri: Râul Târgului.

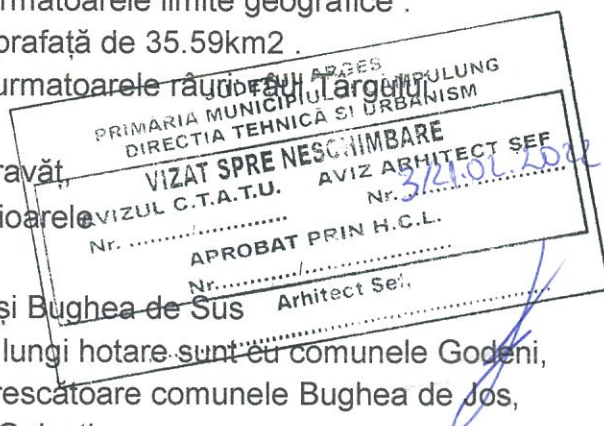
Localitățile vecine Municipiului Câmpulung sunt:

- în partea de N — comunele Lerești și Valea Mare Pravăț,
- în partea de E — comunele Poienarii de Muscel și Mioarele
- în partea de S — comuna Schitu Golești
- în partea de V — comunele Godeni, Bughea de Jos și Bughea de Sus

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

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

La Câmpulung, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ737, care duce spre sud-est la [Mioarele](#) și [Boteni](#) (unde se termină în [DN73D](#)); șoseaua județeană DJ734, care duce spre nord la [Lerești](#); și șoseaua județeană DJ732C, care duce spre vest la [Bughea de](#)





SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP 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

Jos, Godeni (unde se intersectează cu DN73C) și Schitu Golești (unde se termină în DN73). Pe calea ferată, orașul are stațiile Câmpulung și Parc Krețulescu, ultima fiind capătul unei linii de cale ferată care duce spre sud la Golești, unde se unește cu calea ferată București-Pitești.

Municipiul Câmpulung este alcătuit din 15 cartiere (Apa Sărată, Calea Pietroasă, Centru, Crețșoara, Flămânda, Gruui, Mărcuși, Pescăreasa, Piață, Schei, Șubești-Olari, Tabaci, Valea Bărbușii, Valea Româneștilor, Vișoi) și are o suprafață de 34.59 km<sup>2</sup>. Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Câmpulung se ridică la 31767 locuitori.

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

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

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

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

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

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

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

Astfel Câmpulungul devine, pentru aproape 4 decenii, centrul politic și administrativ al statului. Abia în 1369, domnitorul Vladislav I Vlaicu (1364-1377), urmașul la tron al lui Nicolae Alexandru (1352-1364), fiul marelui Basarab, mută capitala țării la Curtea de Argeș.

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

La sfârșitul secolului al XIX-lea Câmpulungul era reședința județului Muscel, cu o populație de 11.244 locuitori. Străzile lui principale erau Negru Vodă, Râului, Matei Basarab și Gruului, mergeau paralel cu centrul orașului și erau pietruite, iar pe unele erau plantați arbori. Erau



amenajate trei piețe (Sfântul Ilie, Scheiul și a Județelor); piața Sfântul Ilie era cea principală, aflată lângă biserica cu același hram; acolo se ținea târg săptămânal, precum și un mare târg anual între 17 și 28 iulie, de Sfântul Ilie. Existau în oraș școli primare de băieți și fete, un gimnaziu, o școală normală, spital, cazărmi de dorobanți și călărași, poștă și muzeul „Negru Vodă”. Funcționau 19 biserici, între care și mănăstirea Câmpulung. Anuarul Socec din 1925 consemnează orașul cu același statut, având o populație de 16.100 de locuitori. În 1950 județul Muscel a fost desființat, iar Câmpulungul a devenit oraș raional, reședință a raionului Muscel din [regiunea Arges](#). În 1968, la reforma administrativă, orașul a pierdut statutul de centru administrativ regional, devenind oraș al [județului Arges](#). Câmpulung a fost declarat municipiu în 1994.

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

- Conform Planului de Urbanism General al Municipiului Câmpulung, suprafața studiată este adiacentă intravilanului existent, aprobat prin PUG.
- Se urmărește a se mari zestrea de investiții de producție, depozitare și/ sau servicii ale micilor și marilor producători, ceea ce va duce implicit la creșterea bugetului local și la înființarea de noi locuri de munca pentru locuitorii zonei.
- La cca.38 de metri spre Est, la limita cu UAT Mioarele, se află o suprafață de teren intravilan, având destinația de locuire cu regim mic de înălțime (Lm), și  $POT_{max}=30\%$ ,  $CUT_{max}=0.90$  și  $Rh_{max}=10m$ . Acest teren a fost introdus în intravilan și reglementat urbanistic prin un PLUZ elaborat în anul 2011 și aprobat prin HCL Nr.35/ 28.02.2011.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **2.1.1.Date privind evoluția zonei**

Zona în care este propusă construirea obiectivului de investiții se afla în extravilanul municipiului..

Este identificată în apropierea (750m) de UTR8 -(Cartier Stadion-Deal Flămânda-Calea Târgoviștei), cu acces la drumul județean DJ737 (Calea Târgoviștei) drum ce face legătura spre Nord cu DN73 și implicit cu municipiul Pitești, iar spre Est cu localitatea Mioarele. Obiectivul va fi amplasat pe teritoriul Municipiului Câmpulung. Terenul este propice construcțiilor, în zona retrasă (izolată) față de construcțiile de locuințe existente.

#### **2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei studiate relatează cu evoluția localității**

Municipiul care avea un caracter preponderent industrial, a suferit în ultimii ani, un declin al motorului principal al economiei municipiului (adică industria), agricultura (pomicultură și creșterea animalelor) devenind o reală șansă de redresare economică.. Pentru a suplini aceasta, în afara măsurilor ce trebuie luate pentru restabilizarea sectorului agricol, trebuie luate măsuri și în privința problemelor create de lipsa locurilor de munca, pentru stoparea migrației forței de munca și creșterea nivelului de trai, la nivel de comuna, creșterea de zone cu caracter industrial (cu și fără fluxuri tehnologice), parcuri tehnologice și de prestări servicii, astfel ca aceasta investiție este mai mult decât oportună. Apropierea Autostrăzii A1, a municipiului Pitești, a Uzinei Dacia - Renault și a legăturii cu capitala au favorizat în ultimii ani acest lucru.

Deschiderea facilă spre Vest, prin realizarea autostrăzii Pitești - Sibiu, ar fi mult mai benefică pentru dezvoltarea economică a localității și a întregului județ.

#### **2.1.3. Potential de dezvoltare**





Zona are un mare potențial de dezvoltare, avându-se în vedere ca terenul este liber, bine orientat, plan, cu acces facil ( latura de Sud) la drumul județean DJ737, apoi la drumul național DN73 și autostrada A1(cca. 55km).

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

## **2.2. Încadrarea în localitate**

### **2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat are o suprafață totală de 7804,00mp (din care se va introduce în intravilan suprafața de 3200.00mp, cf. Aviz M.A.D.R Nr. 532 din 01.10.2021) este extravilan fâneață, pe teritoriul administrativ al Municipiului Câmpulung.

Vecinătățile terenului sunt :

- Nord – proprietate Negoescu Ion și Negoescu Irina-Ioana CF:86221
- Sud – Calea Târgoviștei
- Est – Vișoiu Constantin
- Vest – Stancu Ilie

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

Parcela pentru care s-a întocmit PUZ este adiacentă pe latura de Sud zonei cu funcțiunea de căi de comunicație existente (CC) – DJ737 Calea Târgoviștei.

La cca.38 de metri spre Est, la limita cu UAT Mioarele, se află o suprafață de teren intravilan, având destinația de locuire cu regim mic de înălțime (Lm), și POTmax=30%,CUT max=0.90 și Rhmax=10m. Acest teren a fost introdus în intravilan și reglementat urbanistic printr-un PUZ elaborat în anul 2011 și aprobat prin HCL Nr.35/ 28.02.2011.

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

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





### 2.3 Elemente ale cadrului natural

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

- Terenul studiat are o formă trapezoidală, o suprafață de 7804,00mp, este aproape orizontal, iar accesul se asigură pe latura mică de la Sud din DJ737 – Calea Târgoviștei.
- Din punct de vedere al organizării noilor investiții și al acceselor auto și pietonale, inclusiv parcare și accese imobile este necesară sistematizarea verticală a terenului pe întreaga suprafață a acestuia.
- Din cauza lipsei resurselor subterane, terenul studiat ca și cel aflat în imediată vecinătate nu prezintă exploatare subterane.
- Zona nu prezintă riscuri naturale de alunecări de teren, inundații etc. Riscurile determinate de activități poluante sunt inexistente din cauza lipsei unităților industriale poluante în zona.
- În zona nu sunt monumente ale naturii și nici monumente istorice.

#### Relief

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

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

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

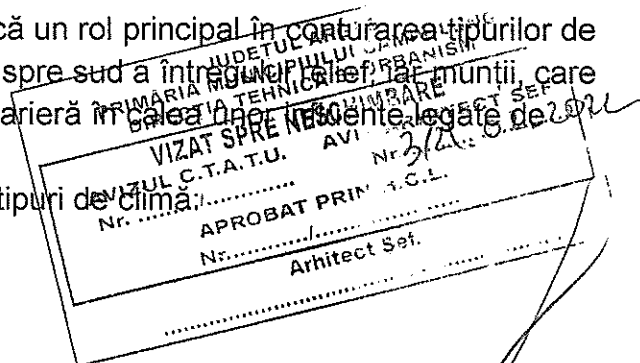
Existența în această zonă a culoarului Rucăr - Bran, deschis între masivele Piatra Craiului și Leaota, a influențat foarte mult dezvoltarea economică a orașului Câmpulung Muscel și a împrejurimilor sale. Orașul s-a dezvoltat în lungul văii Râului Târgului, dar și pe terase mai înalte ale depresiunii.

#### Geomorfologie

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

#### Date climatice

- Disponibilitatea în trepte a reliefului în județul Argeș joacă un rol principal în conturarea tipurilor de climă. Un alt factor important îl constituie orientarea spre sud a întregului relief, iar munții care se află în partea de nord a județului, joacă rolul de barieră în ceea ce privește tendințele legate de circulația atmosferică din direcția nord.
- În aceste condiții în județul Argeș apar următoarele tipuri de climă:
  - ✓ climatul de munte în partea de Nord,
  - ✓ climatul de deal în partea de mijloc,
  - ✓ climatul de câmpie în partea de Sud.



- Municipiul Câmpulung, se încadrează în tipul climatului de deal, care este influențat de prezența unor fenomene de întrepătrundere a elementelor climatice atât din direcția munte, cât și din direcția câmpie.
- Temperaturile medii anuale sunt cuprinse între 10-12 Grade C, în timp ce precipitațiile medii anuale variază între 700-800 mm.
- Temperaturile extreme înregistrate pe teritoriul municipiului Câmpulung:
  - ✓ +37° C la data de 14 august 1946
  - ✓ -30 °C la data de 20 decembrie 1933.
- Frecvența medie a zilelor de îngheț este de 120 zile/an.

**Date hidrologice**

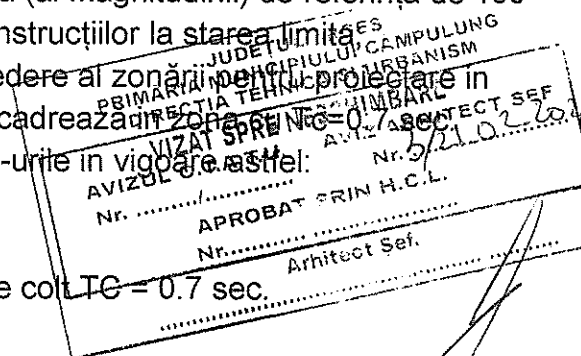
Terenul nu este traversat de nici un râu sau apa curgătoare.

**Date geotehnice**

- Studiul geotehnic a fost întocmit pentru faza P.U.Z..
- În vederea identificării naturii și alcătuirii straturilor terenului de fundare s-au folosit date de la mai multe foraje executate în apropierea zonei de investigație. Succesiunea pe verticala a stratificației terenului, în urma interpretării datelor din aceste foraje, se prezintă astfel:
  - de la CTN la 0,30 – sol vegetal, argilos, negru consistent vârtos ;
  - de la 0,60m la 6,00m argila cafenie plastic vârtosă ;
- Presiunea convențională ce se va lua în calcul la dimensionarea fundațiilor propuse conform STAS 3300/1/85 și STAS 3300/2/85 este de 220 kPa.
- În zona amplasamentului au fost executate trei foraje, care au pus în evidență caracteristicile succesiunii stratigrafice.
- Nivelul hidrografic al apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea investigată la nivelul studiului geotehnic, dar apa poate să apară sub forma de infiltrații, în perioadele bogate în precipitații, observându-se fenomenul de bălțire
- În zona perimetrului studiat, nu există fenomene de genul alunecărilor de teren
- Terenurile cu suprafețe aproximativ orizontale sunt construibile în zona studiată.
- Parcela studiată, prezintă teren cu argila cu proprietăți contractile. Astfel, adâncimea minimă de fundare va fi de – 1,30m; de la cota terenului natural.
- În concluzie, se consideră că din punct de vedere geotehnic, perimetrul cercetat are un risc geotehnic redus.

**Date referitoare la parametrii seismici**

- Conform STAS 11100/1-93 anexa 1, privind macro zonarea seismică a teritoriului României, perimetrul cercetat se înscrie în zona seismică 7 grade MSK;
- Potrivit Cod P100-1/2013, privind proiectarea clădirilor și a altor construcții de inginerie civilă în zone seismice, zonarea accelerației terenului pentru proiectare ag în perimetrul studiat, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) de referință de 100 ani, este de 0.25 g, și se folosește pentru proiectarea construcțiilor la starea limită de proiectare în zona seismică 7 grade MSK.
- De asemenea, potrivit codului menționat, din punct de vedere al termenilor de perioadă de control (colt) Tc, perimetrul se încadrează în zona seismică 7 grade MSK. Încărcările vor fi calculate conform Normativelor și STAS-urile în vigoare astfel:
- Vânt: CR 1-1-4/ 2012, qb=0,5kPa;
- Zăpadă: CR 1-1-3/ 2012 , sk = 2.00kN/m2;
- Seism: STAS 11100/1-93 având KS = 0.30g, perioada de colt Tc = 0.7 sec.
- Zona climaterică: zona II.





#### 2.4. Circulația

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

Accesul și circulația pe teren se vor desfășoară din Calea Târgoviștei (DJ737 - adiacent pe latura de Sud a terenului studiat. Acesta are ampriza de 9.40m, fiind un drum de clasă tehnică V, cu 2 benzi de circulație a 2,75m fiecare (1bandă/ sens).

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

Este de menționat că drumul național DJ737 este modernizat în stare bună de circulație și asfaltat.

Nu există legături feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

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

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

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

##### 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat este proprietatea BIOFRUCT AG COOPERATIVA AGRICOLĂ, este situat în Municipiul Câmpulung, Punctul „Fârtana-Borogani și Fartana”, Nr. Cad. 86220, Județul Arges și potrivit P.U.G. Câmpulung aprobat prin H.C.L. nr.135 din 2003, în extravilanul localității Câmpulung.

În prezent, terenul este liber, fără construcții, având o suprafață de 7804,00 mp, categoria de folosință fâneață extravilan, nr cadastral 86220.

##### 2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Pentru această zonă, în PUG-ul existent al Municipiului Câmpulung, nu există planșe și nici reglementări.

În PUG-ul aflat în curs de elaborare și aprobare pentru o perioadă nedeterminată de timp, funcțiunea propusă pentru zona respectivă este aceea de zonă rurală, drept pentru care funcțiunea propusă (industrie nepoluantă – prelucrare fructe de pădure) se integrează în funcțiunea dominată și funcțiunile complementare ale zonei.

După aprobarea introducerii suprafeței de teren în intravilan curți - construcții, zona va avea funcțiunea predominantă : industrie și depozitare cu anexele și rețelele tehnice edilitare necesare.

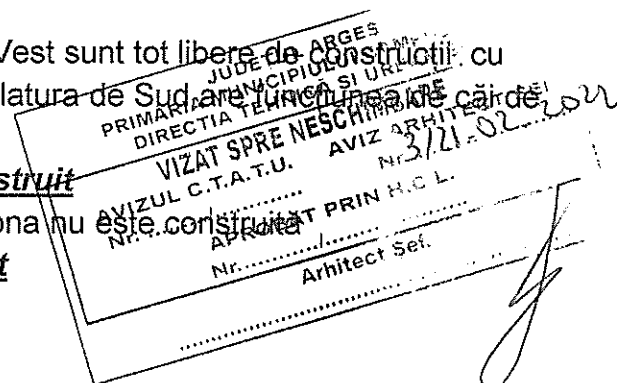
Terenurile învecinate incintei pe laturile de Nord, Vest sunt tot libere de construcții, cu funcțiunea agricolă (fâneață). Terenul învecinat pe latura de Sud are funcțiunea de căi de comunicație (CC- DJ737 Calea Târgoviștei).

##### 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

POT existent = 0.00% ; CUT existent = 0.00 – zona nu este construită

##### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.



### **2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele învecinate**

Zona studiata beneficiază de acces auto către zona centrala a municipiului, la fel către zona centrala a județului sau către comunele învecinate si către autostrada A1 București - Pitești. Asigurarea cu diverse servicii este facila. Terenul se afla la cca 4,50km - 4,80km de centrul Municipiului.

Menționăm că accesul pe parcelă se va realiza din Calea Târgoviștei (DJ737) adiacentă parcelei pe latura de Sud.

### **2.5.6. Asigurarea de spatii verzi**

Zona studiata deși are un caracter agricol (fâneată), nu este plantata controlat. Propunerile vor avea in vedere realizarea de spatii verzi plantate.

### **2.5.7. Principalele disfuncționalități**

- Teren viran neamenajat.
- Funcțiunea agricola a zonei , va trebui echilibrata in vederea schimbării destinației, in zona cu caracter industrial.
- Lipsesc rețelele tehnico edilitare (canalizare menajera, alimentare cu apa, alimentare cu energie electrică, etc).

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

Nu este semnalata existența unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice alta natura speciala in zona.

### **2.5.9. Principalele priorități**

Realizarea investiției pentru funcționalizarea zonei.

## **2.6. Echiparea edilitară**

### **2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localității**

#### **a. Alimentare cu apa**

In prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de alimentare cu apa. Acesta se va realiza dintr-un puț forat de mică adâncime amplasat în interiorul parcelei.

#### **b. Canalizare**

In prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de canalizare. Acesta se va realiza prin realizarea unui bazin betonat vidanjabil etanș cu capacitatea de 43mc, amplasat spre latura de Sud a parcelei pentru o mai facilă vidanjară.

#### **c. Ape pluviale**

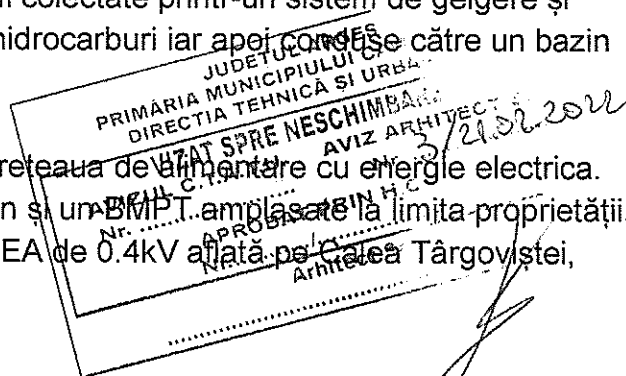
In prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de canalizare pluviala, aceasta nefiind existentă în zonă.

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

Apele pluviale de pe platformele betonate vor fi colectate printr-un sistem de geigere și conducte, trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi iar apoi evacuate către un bazin de retenție subteran.

#### **d. Alimentarea cu energie electrică**

In prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de alimentare cu energie electrica. Acesta se va realiza printr-un bransament subteran și un B.M.P.T. amplasat la limita proprietății, pe latura de Sud. Bransamentul va fi realizat din LEA de 0.4kV așată pe Calea Târgoviștei, adiacentă parcelei pe latura de Sud.



#### e. Evacuarea deșeurilor

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

#### f. Disfuncționalități

Lipsa utilitatilor tehnico- edilitare principale, va ridica costul investitiei.

În afara de alimentarea cu gaze naturale de care beneficiarul nu are nevoie pentru buna funcționare a fluxului tehnologic, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu apa, canalizare menajera sau pluviale, toate se vor realiza prin grija beneficiarului, cu surse proprii.

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

### 2.7. Probleme de mediu

#### 2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

Cadrul natural este specific zonelor deluroase, dar parcela de teren este aproape orizontală cu denivelari nesemnificative - facand parte din terasele Râului Târgului. Investitia va avea inaltimi corespunzatoare unor hale industriale cu parter inalt ce vor prelucra si depozita fructe de pădure specifice zonei, incadrandu-se in configuratia peisajului.

În vecinătatea terenului de amplasament relativ plan, terenurile adiacente pe latura de Nord, Vest și Est au categoria de folosință fâneață extravilan.

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

#### 2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale si antropice

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

#### 2.7.3. Marcare punctelor si traseelor din sistemul cailor de transport si din categoria echipării edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu sunt semnalate, nu este cazul.

#### 2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt semnalate, nu este cazul.

#### 2.7.5. Terenuri sau clădiri cu destinație speciala

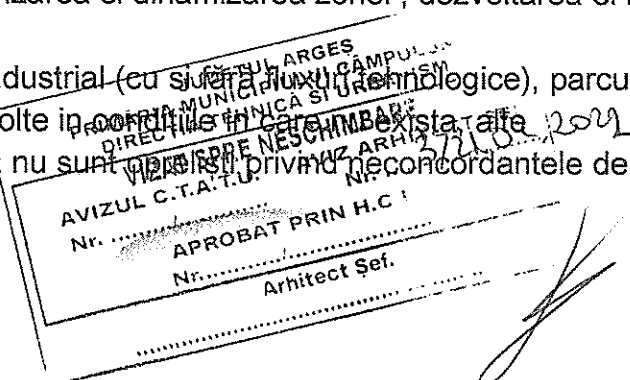
Nu s-au semnalat in PUG-ul aprobat, nu este cazul.

### 2.8 Opțiuni ale populației

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

In marea ei majoritate, populația dorește activizarea si dinamizarea zonei , dezvoltarea ei in continuare, fiind o sursa profitabila de câștig.

De asemeni, in zona, funcțiunile cu caracter industrial (cu surse tehnologice), parcuri tehnologice si de prestări servicii, tind sa se dezvolte in cadrul zonei. Nu exista tife dezvoltări rezidențiale sau de exploatare, astfel ca nu sunt probleme privind neconcordanțele de funcțiuni





Administrația împărtășește punctul de vedere al majorității, la care se adaugă și opinia cetățenilor care doresc o dezvoltare ascensionala constanta și reala ce va produce o integrare fireasca in Municipiul Câmpulung, aflat în dezvoltare.

Dezvoltarea funcțiunilor acestei investiții in zona, este un avantaj pentru comunitatea locala. Va crește densitatea populatiei comparativ cu cea din mediul urban, stopează migrația populatiei, iar creșterea populatiei va duce la justificarea preturilor pentru rețelele neexistente din zona, cum ar fi cele de alimentare cu energie electrica precum și investiții in infrastructura rutiera.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

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

Terenul studiat, are categoria de folosința fâneată-extravilan, conform P.U.G. aprobat in martie 2003.

Conform avizului de oportunitate emis de Consiliul Județean Argeș și a studiilor de fundamentare executate, amplasamentul este indicat pentru executarea acestui P.U.Z., care după aprobarea lui va conduce la introducerea suprafeței de teren in intravilan și la executarea unei "Unități de procesare fructe", cu birouri, anexe, parcaje și platforme betonate, utilități și împrejmuiți teren" in Municipiul Câmpulung, de către BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ.

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

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

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

Terenul studiat este in extravilanul agricol al municipiului conform P.U.G. aprobat. Deci, zona studiată este extravilan și nu sunt prevăzute propuneri ale PUG-ului aprobat.

Deoarece investiția ce se va realiza nu este poluanta, nu degajă gaze și se va amplasa în apropierea construcțiilor industriale existente în zona.

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

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Fiind amplasată într-o zona adiacentă celei cu spații industriale, depozitare și servicii, cu acces la DN65 prin parcela adiacentă laturii de Est (aflată în proprietatea beneficiarului), zona studiată beneficiază de un cadru natural modest. Prin mobilarea și agrementarea terenului se va maximiza potențialul natural al amplasamentului, eliminându-se aspectul de teren viran.

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

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

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

- Terenurile propuse pentru amplasarea construcțiilor, sunt construibile, fără amenajări.
- Nu există fenomene de alunecări de teren.
- Pentru parcela studiată, terenul prezintă argila, cu proprietăți contractile. Astfel, adâncimea minimă de fundare va fi de - 1,30m de la CTN.
- Parametrii seismici sunt :  $ag=0,30g$ ; perioada de control(colt) este  $T_c=0,70sec$ .

Terenul este proprietatea BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ, are o formă de paralelogram și următoarele dimensiuni :

- La Nord – 79.60m
- La Est - 116.88m
- La Vest – 116.20m
- La Sud - 55.11m

### **3.4.Modernizarea circulației**

Accesul și circulația pe teren se vor desfășura din DJ737 Calea Târgoviștei, existent cu lățimea de 7,00m, adiacent terenului pe latura de Sud. Acesta are ampriza de 9.40m, fiind un drum de clasă tehnică V, cu 2 benzi de circulație a 2,75m fiecare (1bandă/ sens).

În incinta spațiului propus spre introducere în intravilan, circulația carosabilă și pietonală se va realiza pe un alee carosabilă și pietonală propusă, zona de așteptare, zona de stocaj, platforma de parcare și întoarcere. Aleea carosabil-pietonală din incinta este prevăzută cu o lățime de 6,50m ( 2 benzi  $2 \times 2.75m$  + trotuar pietonal de 1.00m). Clădirea propusă, unitate procesare fructe, va fi flancată de platforma betonată, pentru aprovizionare, prevăzută și cu 9 locuri de parcare pentru personal și clienți.

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

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

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

Se propune realizarea unei " Unități de procesare fructe", după introducerea în intravilan a suprafeței de 3200.00mp din totalul de 7804.00m al terenului studiat prin P.U.Z. în Municipiul Câmpulung, Punctul „Fârtana-Borogani și Fârtana”, Nr. Cad. 86220, Județul Argeș

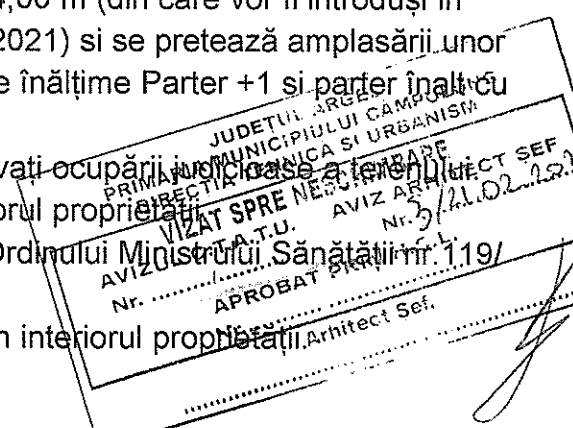
Parcela deținută de beneficiar are o suprafață de 7804,00 m (din care vor fi introduși în intravilan 3200.00mp, cf. aviz M.A.D.R Nr.532 din 01.10.2021) și se pretează amplasării unor imobile cu funcțiuni de producție/ depozitare, cu regim de înălțime Parter +1 și parter înalt cu funcțiunile lor complementare.

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

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

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

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





Construcția principală (hală), va avea o înălțime parter înalt și P+1, cu înălțimi de minim 4.00m și maxim 6.00m.

Pe lângă construcția principală, se vor amplasa și unele anexe tehnice, secundare, ce se impun : rezervoare de apă îngropate, bazine vidanjabile betonate etanșe.

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

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

### **3.5.1. Date generale despre mobilarea urbanistică:**

Pe terenul în suprafață de 7804,00 mp (din care se va introduce în intravilan suprafața de 3200.00mp, cf. aviz M.A.D.R. Nr. 532 din 01.10.2021) se va realiza o hală cu funcțiunea de unitate de procesare fructe și spații de depozitare, platforme pietonale-carosabile, zone verzi, asigurarea utilităților necesare.

### **3.5.2. Modul de utilizare al terenului:**

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

Suprafața terenului, proprietatea beneficiarului, conform extrasului de carte funciară. Atașat este de 7804,00 mp (din care se va introduce în intravilan suprafața de 3200.00mp, cf. aviz M.A.D.R. Nr. 532 din 01.10.2021)

### **3.5.3. Descrierea soluției :**

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

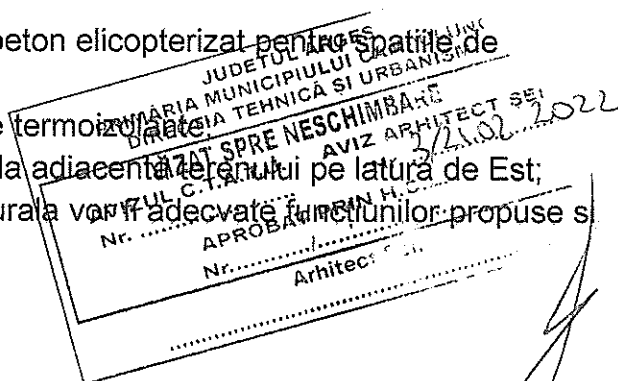
- Realizarea clădirii propuse: clădire unitate procesare fructe: spații procesare, spații depozitare, grupuri sanitare personal, vestiare birou administrație;
- Spații carosabile și platforme parcaj și întoarcere, locuri de parcare;
- Zone verzi amenajate;
- Propunerea racordării ansamblului propus la rețelele de utilități existente în zonă pe latura de Sud a terenului studiat (rețea de alimentare cu energie electrică).

Din punct de vedere constructiv va fi folosită următoarea configurație:

- Infrastructura – fundații izolate din beton armat;
- Suprastructura – structura metalică cu închideri panouri metalice termoizolante și planșee pe structura metalică;
- Compartimentări interioare ușoare, pereți ghips carton;
- Tâmplărie aluminiu cu geam termopan;
- Pardoseli din granit greș sau similare; pardoseli beton elicopterizat pentru spațiile de depozitare;
- Șarpantă metalică cu învelitoare panouri metalice termoizolante.

Accesul auto și pietonal se va realiza prin parcela adiacentă terenului pe latura de Est; Aspectul exterior, volumetria și plastica arhitecturală vor fi adecvate funcțiilor propuse și adaptate clădirilor din zona (hale industriale)

### **Funcțiuni admise:**



**SC CONSULTING URBAN PROJECT GRUP 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

Destinația propusă prin PUZ conform HG 525/ 1996 RGU, este aceea de industrii și depozitare (ID) și funcțiuni complementare acestora (circulații și accese carosabile și pietonale, spații verzi amenajate, rețele tehnico edilitare, parcaje)

Folosința actuala este de teren arabil.

**Regim de înălțime:**

Regimul de înălțime al clădirilor propuse – parter înalt și/ sau P+1.

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

**3.5.4. Bilant teritorial**

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROPUȘ	
			Suprafața (mp)	Procent % din total	Suprafața (mp)	Procent % din total
1	Circulații carosabile, pietonale, platforme, parcaje	În interiorul parcelei	--	0,00%	1280.00	40,00%
2	Spații verzi (procent minim)	În interiorul parcelei	--	0,00%	640.00	20,00%
3	Edificabil propus (procent maxim)	În interiorul parcelei	--	0,00%	1280.00	40,00%
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT</b>			<b>3200,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>3200,00</b>	<b>100%</b>

**3.5.5. Indicators urbanistici**

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI MAXIMI ADMISI

P.O.T. maxim propus = 40 %

C.U.T. maxim propus = 0.80 ADC/ mp

Regim maxim de înălțime = P+1E (Rh max. 6,00 m la cornișa)

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

**3.6.1. Alimentarea cu apa**

Se va realiza printr-un puț forat de mică adâncime, amplasat în interiorul parcelei. Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu apa potabila cat si execuția lucrărilor vor fi realizate de proiectanți si executanți autorizați in domeniu. Apa calda va fi asigurata prin boilere electrice de tip instant.





### **3.6.2. Canalizarea menajeră**

Se vor realiza rețele de canalizare a apelor menajere pe baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți de specialitate. Apele uzate menajere vor fi colectate și conduse către un bazin betonat vidanjabil etanș cu capacitatea de 43mc amplasat pe în colțul de S-E al parcelei.

### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității, prevăzut cu bloc de măsură și protecție trifazat și contor de măsurare a energiei electrice. Acestea vor fi amplasate pe latura de Sud a parcelei, conforma avizului de amplasament și Avizului tehnic de racordare.

### **3.6.4. Telecomunicații**

Se vor utiliza rețelele de telefonie mobila, cu conexiuni tip wireless.

### **3.6.5. Alimentarea cu energie termică**

Spațiile vor fi încălzite cu convectorradiatoare alimentate cu agent termic preparat într-o centrală proprie cu funcționare pe combustibil solid (lemn uscat sau peleți)

### **3.6.6. Alimentare cu gaz natural**

Nu este cazul, aceasta fiind imposibil de realizat datorită costurilor.

### **3.6.7. Gospodărie comunală**

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

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

### **3.6.8. Împrejmuire**

Terenul studiat va fi împrejmuit.

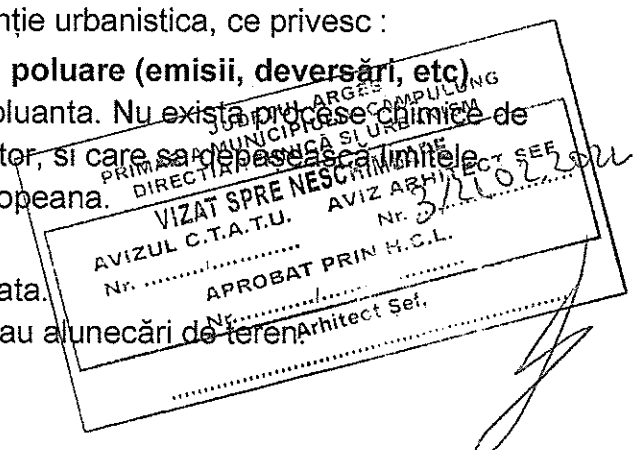
Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Sunt permise : împrejmuii transparente, decorative sau gard viu, folosit mai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

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

### **3.7. Protecția mediului**

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului, pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de intervenție urbanistica, ce privesc :

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc)**  
Activitatea propusa (depozitarea hârtiei) nu este poluanta. Nu exista procese chimice de intervenție, care sa elibereze noxe in aerul înconjurător, si care sa depășească limitele admisibile, prevăzute in legislația românească si europeana.
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**  
Nu exista riscuri naturale cunoscute in zona studiata.  
Nu au existat inundații pe terenurile construibile sau alunecări de teren.



**SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP 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

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

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

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

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

Amplasamentul drumurilor sau a echipamentelor edilitare propuse, nu va afecta zona. Se vor lua măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelilor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere, din conductele realizate în zona.

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

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

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

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

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

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

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.** Nu sunt suprafețe de acest gen ce intră în grija proprietarului.

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi.**

Conform HG 525/ 1996 RGU, Minim 20% din suprafața terenului va fi destinată spațiilor verzi, amenajate cu vegetație scundă, medie și înaltă.

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

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul.

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

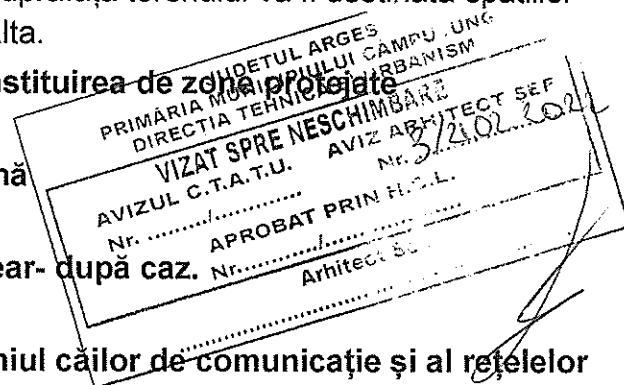
Nu este cazul.

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

Nu este cazul, terenul nefiind adiacent la vreun drum, accesul pe acesta făcându-se din Calea Târgoviștei (DJ737) adiacentă laturii de Sud a terenului. Zona este ferită de poluarea specifică circulației carosabile urbane.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

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





#### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin realizarea acestei investitii se va face o utilizare de maxima eficienta a terenului si se va mari astfel zestrea edilitara a Municipiului Câmpulung, ceea ce duce la cresterea bugetului local.

Categoriile principale de investitie:

- Delimitarea zonelor destinate constructiilor, spatiilor verzi comune si individuale, dotarilor aferente si spatiilor de circulatie;
- Lansarea si finalizarea studiilor de extindere a retelelor in zona si devansarea executiei acestora.

Coordonator,  
Arh. Mariana Dascălu

Întocmit,  
Arh. Ioan Alexandru Dascălu

Coordonator retele  
Ing. Alexandra Răuță



**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

Proiectant general : SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL

URBANIST : Arh. MARIANA DASCALU

INTOCMIT: Arh. MARIANA DASCALU

COORDONATOR RETELE: Ing. ALEXANDRA RĂUȚĂ





## 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

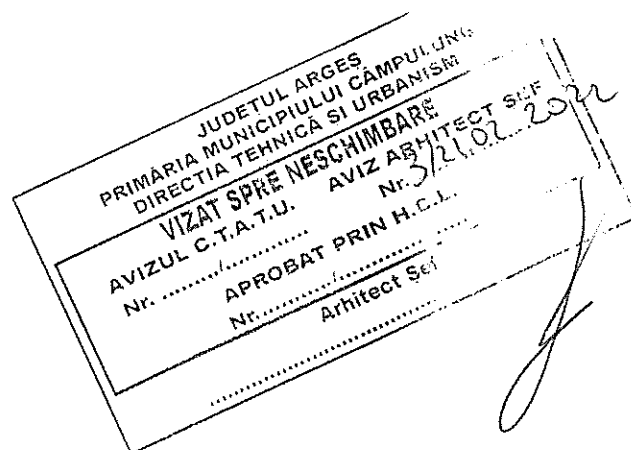
- 1.1 Unitati si subunitati functionale

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- IV.1.GENERALITATI,CARACTERUL ZONEI
- IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELO
- 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 PROPUSI

### V. UNITATI TERRITORIALE 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 și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investitoriale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind :

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

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

R.L.U. este o documentație cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și exploatare a construcțiilor amplasate pe porțiunea de teren pe care este propusă realizarea investiției, în cazul de față, „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA ÎNFIINȚĂRII UNITATE DE PROCESARE FRUCTE” în Municipiul Câmpulung, Punctul „Fartana-Borogani și Fartana”, CF86220, Județul Arges, beneficiar BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ (conform CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE cu încheiere de autentificare Nr. 904 din 03.10.2019 la BNP IONESCU IULIA din Municipiul Câmpulung, Județul Argeș. Superficia s-a constituit în favoarea BIOFRUCT AG COOPERATIVĂ AGRICOLĂ, pentru suprafața de teren de 7804.00mp, pentru care s-a eliberat Certificat de Urbanism nr. 34 din 28.01. 2021, eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung.

Mentionăm 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.

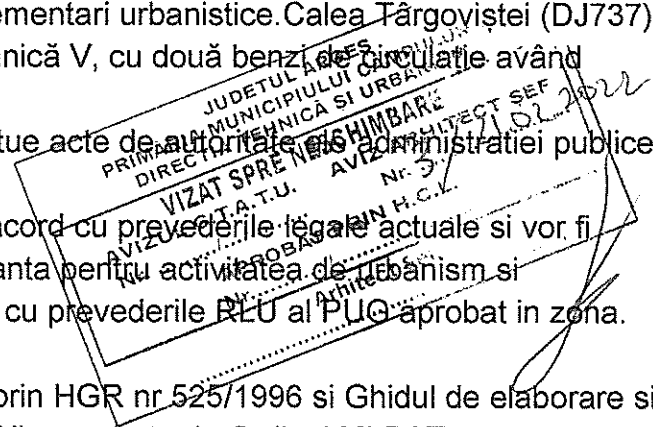
Accesul pietonal se vor face din Calea Târgoviștei (DJ737) adiacentă parcelei pentru care se elaborează PUZ pe latura de Sud, astfel încât să nu fie deranjate nici vecinătățile, nici pietonii sau conducătorii auto. De la intrare/ ieșire în incintă se va realiza o alee carosabilă, pentru care sunt prezentate secțiuni transversale în planșa cu Reglementări 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 și RLU aferent după aprobare constituie acte de autoritate ale administrației publice locale.

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

#### Art. 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 și Ghidul de elaborare și aplicare a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U), aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 precum și 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.

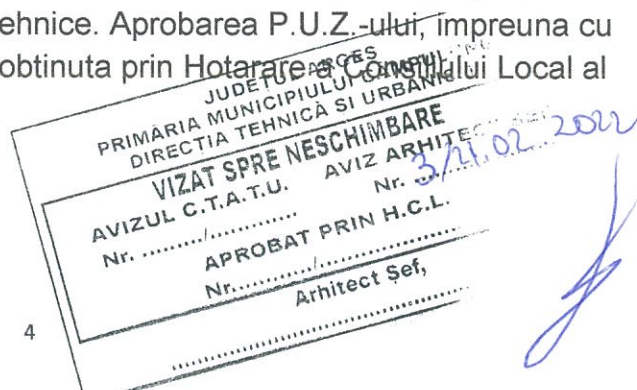
### **Art.3. Domeniul de aplicare**

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 introducerea 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 activitatiilor 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 activitatiilor 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 recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

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

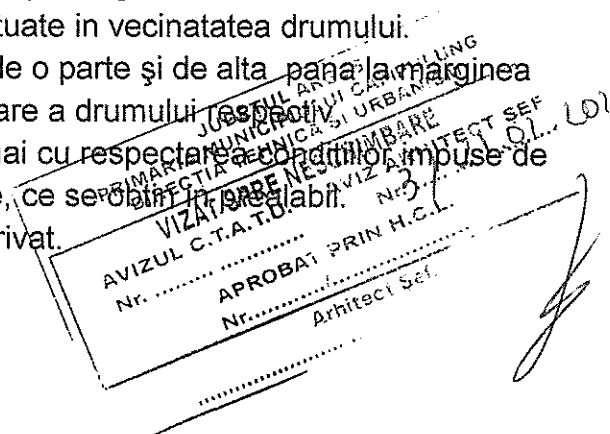
Ampriza drumului cuprinde parte carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

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 proprietatiilor 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.

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 si prin fixarea unor distante între fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmuiri, etc)

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

Autorizarea constructiilor din interiorul parcelei este permisa numai daca se respecta :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei , stabilite prin prezentul PUZ
- distantele minime, necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii 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, dupa cum urmeaza:

- 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 împrejurimilor = 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 superficie, 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. Retragera 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.

- Constructia principala, (unitate de procesare fructe) va avea o regimul de inaltime maxim P+1E, cu inaltimea la cornisa de maxim 6,00m.

Pe langa constructia principala, se vor putea amplasa si unele anexe tehnice secundare ce se impun: decantor de nămol, separator de grăsimi, separator de uleiuri și hidrocarburi, bazine betonate vidanjabile, platforma pentru depozitarea controlata a deseurilor menajere, etc.

### **7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Intrarea/iesirea in si din incinta, 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 constructiei necesare investitiei propuse, precum si circulatia in si din incinta, se va realiza cu respectarea documentatiei necesare

- Circulatia interioara este realizata prin bretele cu latimea de 6.50m ( 2 benzi carosabile cu lățimea de 2.75m + trotuar pietonal cu lățimea de 1.00m) cu sectiunea transversala prezentata in plansa 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 in caz de interventie a mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Se va obtine avizul ISU Arges pentru faza de proiectare D.T.A.C  
- 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 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 gravitational 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**

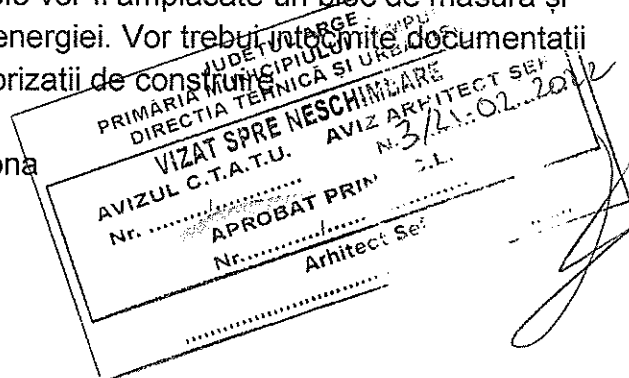
Alimentarea cu caldura si apa calda se va rezolva printr-o centrala termica (C.T.), amenajata intr-o camera speciala ce va functiona cu combustibil solid (lemn uscat sau peleti). Se interzic combustibilii lichizi care pot polua aerul.

- **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 întocmite documentatii tehnice de specialitate, obtinute avize si eliberate autorizatii de constructii

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii nu este prezenta in zona





#### • Gospodarirea comunala

Deseurile menajere ce vor rezulta din functiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, in pubele cu capac, amplasate pe o platforma betonata amplasata pe latura de nord a cladirii. Evacuarea lor se va face periodic, dupa ce beneficiarul va incheia un contract in acest sens cu o firma specializata.

In perioada de constructie, pe amplasamentul supus analizei, in timpul executiei lucrarilor de constructie, vor rezulta in principal deseuri inerte – steril, provenit din excavatii, deseuri metalice, deseuri menajere care vor fi evacuate auto, prin grija beneficiarului.

#### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii.**

Terenul studiat este delimitat prin lucrari cadastrale. Nu se impun parcelari. Suprafata terenului este plana, libera de constructii si nu este traversata de ape sau parauri.

Regimul de inaltime al constructiilor va fi ,maxim , Parter + 1Etaj” , cu inaltimea de maxim 6.00m la cornisa, de la cota ±0.00.

Este de mentionat ca terenurile din imediata vecinatate a incintei P.U.Z.-ului propus, sunt libere de constructii. Aspectul exterior al constructiilor, nu trebuie sa contrazica functiunea de institutii și servicii de uz general.

#### **10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

Zona studiată, desi are un caracter predominant de fâneata nu este plantata controlat.

Conform Regulamentului General de Urbanism R.G.U (HG 525/1996)., pentru constructiile din zonele de industrii și depozitare, se cere asigurarea unor suprafete verzi si plantate de minim 20% din suprafata terenului studiat, prevazute cu vegetatie scunda, medie si inalta.

### **III ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **11. Unitati si subunitati functionale**

Suprafata propusa 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

In P.U.Z.-ul de fata, incinta cu propuneri are suprafata de 3200.00mp, zonificarea cuprinde :

- Functiunea dominanta a zonei studiate este de industrii și depozitare ID (unitate procesare fructe)
- Subzone functionale din cadrul zonei functionale :
  - subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje.
  - subzona retele tehnico - edilitare cu anexe.
  - subzona gospodarie comunala.
  - subzona spatii plantate, agrement, protectie.

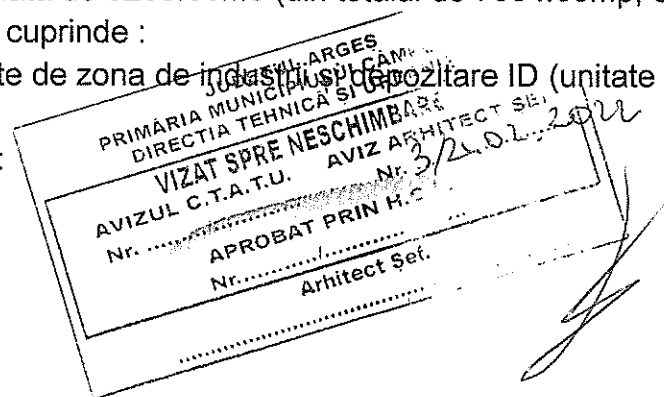
Toate constructiile necesare investitiei, atat cele ale functiunii propuse cat si cele ale functiunilor complementare sau cele edilitare, vor fi proiectate, avizate la faza DTAC si apoi autorizate.

### **IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **IV.1.GENERALITATI,CARACTERUL ZONEI**

In P.U.Z.-ul de fata, incinta cu propuneri, are suprafata de 3200.00m0 (din totalul de 7804.00mp, cf Aviz M.A.D.R. Nr. 532 din 01.10.2021), zonificarea cuprinde :

- Functiunea dominanta a zonei studiate si care este de zona de industrii și depozitare ID (unitate procesare fructe).
- Subzone functionale din cadrul zonei functionale :
  - subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje.
  - subzona retele tehnico - edilitare cu anexe.
  - subzona gospodarie comunala.



- subzona spatii plantate, agrement, protecție.

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

Suprafața propusă pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică este de 3200,00mp, (din totalul de 7804,00mp, suprafață de teren impusă prin Avizul M.A.D.R. Nr. 532 din 01.10.2021) fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință fâneată extravilan

#### IV.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

##### a) Utilizări permise

Funcțiunea dominantă a zonei propuse va fi industria 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 funcționale , spatii verzi, împrejurimi, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare cu construcțiile lor aferente.

##### b) Utilizări permise cu condiții

Subzona pentru gospodărie comunala 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) Utilizări 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. CONDIȚII 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 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, platformă pentru depozitarea controlată a deșeurilor menajere, etc.

#### IV.4. CIRCULAȚII ACCESE ȘI 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 (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

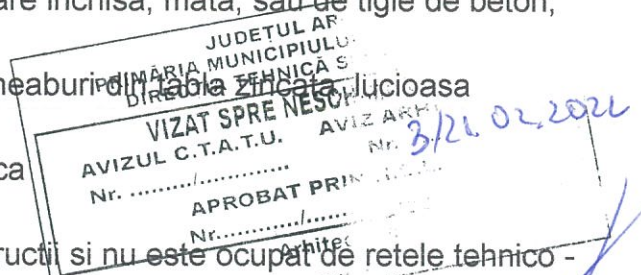
Actualul teren studiat prin P.U.Z. este liber de constructii si nu este ocupat de retele tehnico - edilitare, sau rezervat pentru realizarea de lucrari de utilitate publica.

- **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 exterioară (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 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 contorul activ de măsurare a energiei. Vor trebui înființate 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 fațadă, 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 : împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, folosit mai ales în interiorul parcelei.

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 x100=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.

Întocmit,  
Arh. Mariana Dascalu  
OAR 714, Atestat RUR

Coordonator specialitate rețele: Ing. Alexandra Răuță

