

REGULAMENT DE URBANISM

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„CONSTRUIRE LOCUINȚE DE VACANȚĂ P+1E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Str. Gruului, FN., nr. cad. 86455, Municipiul Câmpulung, jud. Argeș

CAP. I: PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. ROLUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic General și are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de 3094 mp.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu au fost preluate și respectate prevederile Regulamentului local de urbanism aferent *Conform PUG Municipiul Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018* referitor la UTR 16 – cartier deal Grui – Henry Richard, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate, respectiv zona funcțională în care încadrează terenul care a generat PUD-ul.

În baza concluziilor și recomandărilor reiesite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă ca terenul care a generat prezentul PUD este construibil cu condiția încadrării în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUD, inclus în prezentul capitol al documentației. Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

➤ Menținerea terenului în zona funcțională UTR 16 așa cum apare ea definită și descrisă în PUG-ul Municipiului Câmpulung, totodată să se luare în considerare prescripțiile din PUG-ul aflat în curs de aprobare.

➤ Reconsiderarea modului de amplasare a construcțiilor pe terenul studiat astfel încât să se respecte următoarele retrageri față de limitele terenului:

- față de limita din sud-est - 5,34 m
- față de limita din nord-est - 8,40 m
- față de limita din sud-vest - 2,11 m

Conform prevederilor PUG în vigoare: Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire, se face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumurile publice, funcție de categoria acestora și intensitatea traficului și anume:

- 8.00m de la carosabil la aliniamentul construcțiilor noi propuse pentru strazi de



categoria I, II, II, conform STAS 10.009/1998 (referitor la limitele admisibile ale nivelului de zgomot).

- Pentru celelalte accese secundare (Cu latimea carosabilului egala cu sau mai mica de 6.00 m, pentru a putea asigura conditii bune de insorire a constructiilor, distanta dintre fronturile construite de o parte si de alta a strazii, trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu H, (inaltimea constructiei celei mai mari).

Retragerea fata de carosabil la strada gruiului, pentru constructiile amplasate pe terenul studiat, va fi de 14.00 m.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic de Detaliu stau:

- Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului cu modificarile si completari ulterioare;

- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ GM 009-2000;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R nr. 525/1996, republicat 2002;

- PUG municipiul Câmpulung aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Câmpulung, *aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018* si PUG aflat in curs de aprobare;

- Regulamentul Local de Urbanism *detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice Municipiului Câmpulung și a terenului ce face obiectul actualului PUD.*



3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

ARTICOLUL 1

Terenul ce a generat PUD , situat în intravilanul municipiului Campulung, str. Gruiului, nr. FN, nr. cad. 86455, jud. Arges, aparține domnului State Radu Constantin și doamnei State Irina conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2085 din 12.10.2006 la notar public Simion C. Denisa.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Campulung , *aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018*, terenul studiat este situat intravilanul municipiului Câmpulung, iar din punct de vedere functional se incadreaza in:

- UTR 16 – – *cartier deal Grui – Henry Richard, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate*

Prezentul Regulament se aplica terenului care a generat PUD, delimitat in Plansa de reglementari urbanistice, care este parte integranta a prezentului regulament, dupa cum urmeaza:

La nord-est: pe o latura de 177.40 m cu Calagiu Elisabeta;

La sud-est: pe o latura de 17.60 m cu Strada Gruiului;

La sud-vest: pe o latura de 174.88 m cu Proprietate privata Suselescu Constanta;

La nord-vest: pe o latura de 17.69 m cu NC 83254.

4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

ARTICOLUL 2

Incadrarea in PUG:

Conform PUG Mun. Câmpulung (2003) terenul este situat în:
- UTR 16 – cartier deal Grui – Henry Richard, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate

Incadrarea in PUZ:

Pentru suprafața integrală a acestui teren nu a mai fost elaborată anterior nici o documentație de urbanism (PUZ, PUD).

Prezentul PUD, realizat în vederea reconfigurării modului de amplasare a construcțiilor pe terenul studiat, menține prescripțiile funcționale și coeficienții urbanistici prevăzuți prin PUG-ul municipiului Câmpulung.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de amplasare a construcțiilor pe terenul studiat.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute prin Certificatul de Urbanism numărul 220 /16.11.2021, emis de Primăria Câmpulung.

Conform H.G.R nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, se va avea în vedere:

- pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

5. DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOLUL 3

În cadrul PUD elaborat pe terenul amplasat pe str. Gruiului, nr. FN, nr.cad. 86455, mun. Câmpulung, jud. Argeș, s-a menținut UTR-ul existent, respectiv zona funcțională UTR 16 – cartier deal Grui – Henry Richard, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate

SITUAȚII ÎN CARE SE POT ADMITE DEROGĂRI DE LA REGULAMENT

ARTICOLUL 4

Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului sau unor descoperiri arheologice.



ARTICOLUL 5

Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivel **terenului care a generat PUD.**

ARTICOLUL 6

Derogarea este posibilă prin elaborarea unei documentații de urbanism PUD, ce va fi aprobată în condițiile legii, în cazul în care nu se modifică soluția circulațiilor propuse, alinierea, aliniamentul, regimul de înălțime, CUT, POT, încadrarea funcțională și relația cu restul teritoriului.

În cazul în care se dorește modificarea uneia din condițiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, rezolvarea circulațiilor în incintă, derogarea de la prezentul regulament, ce menține POT-ul și CUT-ul prevăzute prin PUG, se va face în condițiile elaborării și aprobării unei noi documentații de urbanism de tip PUZ, conform legislației în vigoare.

CAP. II PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ -UTR 16

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- UTR 16 – cartier deal Grui *Henri Richard*, în cadrul zonei rezidențiale cu locuințe mici (max. P+2), locuire cu densitate mică / rurală, situate în afara limitelor zonei protejate

Terenul studiat este, în prezent, liber de construcții. De asemenea terenurile învecinate sunt libere de construcții.

Terenul studiat este situat în zona rezidențială cu locuințe mici (P,P+1, P+2)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- zona funcțională prevăzută conform PUG și menținută prin PUD:
ZLM-Zona rezidențială cu locuințe mici (P,P+1, P+2)
- subzona funcțională prevăzută conform PUG și menținută prin PUD:
-Lm (a+b)-Subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (de la parter-cele existente-la P+1, P+2 maximum cele propuse)

Conform PUG Municipiul Campulung, aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018, Funcțiunea dominată a zonei este locuirea:

Zona este compusă din:

-Locuire de tip urban existentă/propusă, cu regim mic de înălțime (de la parter- cele existente-la P+1, P+2-pentru cele propuse), în cadrul subzonelor Lm (a+b);

Funcțiunile complementare admise zonei sunt:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;

- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico edilitare si constructii aferente.

In cadrul detalierii functiunilor admise conform PUG Campulung, prin PUD-ul de fata se admite construirea de locuinte de vacanță P+1E+M și împrejurire teren.

Totodata, in cadrul functiunilor complementare admise zonei, privind serviciile, se admit functiunile si dotarile pentru infrastructura de turism.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conform PUG Municipiul Campulung, aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018 utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de RGU si legislatia in vigoare pentru: zona de protectie a infrastructurii feroviare, a puturilor de alimentare cu apa potabila, a statie meteorolige etc.

Solutia de mobilare propusa in cadrul PUD s-a dezvoltat in conformitate cu avizul de amplasament favorabil nr 2500078850/19.09.2022 emis de Distribuție Oltenia SA

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte;
- activitati poluante;
- activitati industriale cu risc tehnologic;
- activitati agrozootehnice intensive ;
- depozitare en-gros > 200 mp/ADC;
- activitati generatoare de trafic intens;
- activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice



SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min.200mp.
- terenul studiat are o suprafața de 3094mp.

Prezentul regulament si PUD interzice lotizari sau dezmembrari ulterioare ale terenului studiat.

In cazul in care, in viitor, se va dori realizarea de lotizari acestea vor face obiectul unei alte documentatii de urbanism in conditiile legislatiei aflate in vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- -se mentine aliniamentul conf. PUG, implicand o retragere de minim 8m de la limita de proprietate dinspre str. Gruului.
- -se va respecta aliniamentul de 14.00 m asa cum apare el marcat pe plansa de Reglementari Urbanistice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta urmatoarele retrageri față de limitele terenului studiat astfel:

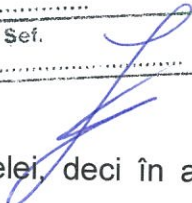
- față de limita din sud- est- 5,34 m
- fata de limita din nord est- 8,40 m
- față de limita din sud-vest- 2,11 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul constructiilor individuale, conform PUG Municipiul Campulung , aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018 se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înalțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mica de 3m.

Conform PUD si regulament aferent au fost prevazute a se amplasa constructii cuplate si insiruite dupa cum urmeaza:

- C1 - C2-C3 (insiruite), distanta pana la C4- C5- C6 (insiruite) = 15,02 m
- C4-C5 - C6 (insiruite), distanta pana la C7- C8 (cuplate) = 16,97 m
- C7 - C8 (cuplate), distanta pana la C9 (izolata) = 7,50 m

JUDETUL ARGEȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG
DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCUMBĂRE
AVIZUL C.T.A.T. 10.97/AMZ ARHITECT ȘEF
Nr. 5/19.10.2022
APROBAT PRIN H.C.L.
Nr.
Arhitect Șef. 

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pe terenul studiat se va asigura din str. Gruului.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-necesarul de parcaje se va calcula conf. Anexa 5 la RGU:

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează: cate un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Prin prezentul PUD a fost prevazut un numar de 12 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de înălțime va fi de **P+2E**;

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maxim **10 metri**;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apa :

In vederea alimentarii cu apa a ansamblului de locuinte ce fac obiectul PUD se propune racordarea la rețeaua de alimentare cu apa existenta in lungul strazii Gruului, rețea aflată in administrarea EDILUL SA Câmpulung.

NECESARUL ȘI CERINȚA DE APĂ

Acte normative de bază:

- STAS 1478-90 - Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale.

NECESARUL DE APĂ

a) Calculul necesarului de apă pentru personal:

- Normă necesară muncitor = 70 l/zi/om
- Număr persoane = 2
- **Necesar personal = 0,14 mc/zi = 0,004 l/s** (8 ore/zi)

b) Calculul necesarului de apă pentru igienizat suprafețe interioare:

Ø Normă de apă = 0,5 l/mp/zi;

Ø S = 960 mp

Ø **Necesar igienizat suprafețe = 0,48 mc/zi, = 0,016 l/s**

Igienizarea se face o dată pe săptămână

c) Calculul necesarului de apă pentru stropire spații verzi

Ø Normă de apă = 0,5 l/zi/mp;

Ø S = 8198 mp

Ø **Necesar irigat spații verzi = 4,09 mc/zi, = 0,14 l/s**

Necesar mediu total apă = 4,71 mc/zi = 0,16 l/s

Necesar maxim total apă = 5,65 mc/zi = 0,19 l/s

Necesar calculat în zilele în care se irigă spațiile verzi.



CERINȚA DE APĂ

- $K_p = 1,02$ - coeficientul pentru pierderile de apă tehnic admisibile în rețea;
- $K_s = 1,1$ - coeficientul pentru nevoile tehnologice ale rețelei de alimentare cu apă și canalizare;
- Q apă zi med = $K_p \times K_s \times N$ tot apă med

Cerința totală de apă

- **Q apă med = $1,02 \times 1,1 \times 4,71 = 5,28$ mc/zi = 0,18 l/s**

- **Q apă max = $1,02 \times 1,1 \times 5,65 = 6,33$ mc/zi = 0,22/s**

Canalizare :

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va realiza bransament la rețeaua de canalizare publică pentru C1-C2- C3, iar pentru C4-C5-C6, C7-C8 și C9 de va utiliza un bazin vidanjabil etanș, ecologic.

S-a apreciat ca apele uzate menajere evacuate reprezintă 100% din volumul de apă de la folosințele menționate:

Q evacuat apă uzată men. med = $(0,14+0,48) \times 1,0 = 0,62 \text{ mc/zi} = 0,02 \text{ l/s}$ (în ziua în care se realizează igienizarea spațiilor interioare)

Q evacuat apă uzată men. max = $0,74 \text{ mc/zi} = 0,025 \text{ l/s}$

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

73. Calculul debitelor pluviale s-a determinat conform STAS 1846-2/2007 și STAS 9470-

Debitul de calcul:

qc = m x i x φ x S [l/s, ha]

Unde:

Ø i - intensitatea de calcul a ploii în l/s x ha (i = 145 l/sxha)

Ø f – frecvența ploii în număr ploi maxime/ număr ani (f = 1/1)

Ø t - durata de calcul (t = 15 minute)

Ø m – coeficient de reducere a debitului, prin acumularea acestuia în rețeaua de canalizare (m = 0,8 pentru t < 40 min)

Ø φ -coeficient de curgere a apei meteorice de pe suprafața respectivă

- φ = 0,95 pentru suprafață învelitori

- φ = 0,9 pentru suprafață betonată,

Ø S – suprafața de calcul de pe care se colectează apele meteorice

- S învelitori = 0,096 ha

- S betonată = 0,084

Pentru o intensitate maximă cu o durată T=15 min/zi, debitul de ape pluviale este de:

$q_i = 0,8 \times 145 \times 0,95 \times 0,096 = 0,83 \text{ l/s} = 10,5 \text{ mc/15 min}$

$q_b = 0,8 \times 145 \times 0,90 \times 0,084 = 0,83 \text{ l/s} = 8,7 \text{ mc/15 min}$

apa pluvială se va infiltra în solul permeabil.

Alimentarea cu energie electrică :

Alimentarea cu energie electrică se poate rezolva prin cuplarea la rețeaua de distribuție existentă în vecinătatea amplasamentului, LEA amplasată de-a lungul străzii Gruului.



Telecomunicatii :

În zona studiată există acoperire GSM pentru telefonie mobilă și posibilități de captare a emisiunilor de radio și televiziune fără a fi nevoie de lucrări suplimentare la instalațiile de recepție – amplificare – emisie. Abonații își pot alege operatorul și serviciile oferite de acesta : telefonie fixă și mobilă, internet, emisiuni de radio și televiziune.

Serviciile postale vor fi asigurate de Posta Română.

Alimentare cu căldură :

Asigurarea confortului termic se va realiza cu pompa de căldură alimentată cu energie electrică din rețeaua locală, respectiv prin captarea acesteia cu panouri fotovoltaice

Alimentare cu gaze naturale :

Nu este cazul.



ARTICOLUL 13 - SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere de construcții, carosabil, din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de cca 2.00 metri. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere PUD prezent :

- POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere PUZ prezent:

- CUT maxim = conform cu RMH

Conform propunere „Plansa Reglementator Urbanistic” :

Intocmit,

Sef proiect arh. Florin Claudiu Jinga

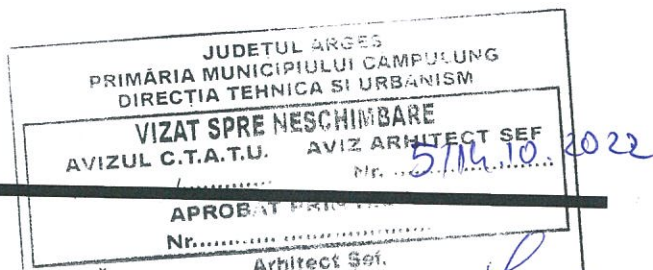
Urb. Iolanda Negoita

St.urb. Alexandru Cotoanta



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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



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

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

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



Inițiator + Investitor:

STATE RADU CONSTANTIN, STATE IRINA

Proiectant GENERAL:

S.C. Acant Arhi-form Support SRL

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

Proiectant SPECIALITATE:

S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE SRL

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

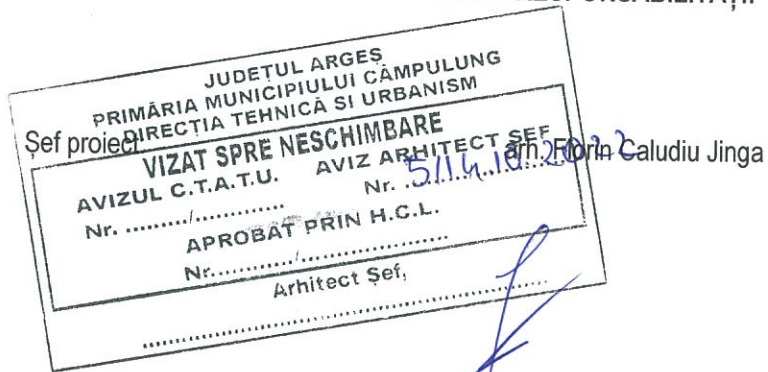
Beneficiar P.U.D.:

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CÂMPULUNG

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

LISTA RESPONSABILITĂȚI:



Proiectant specialitate:

urb. Iolanda Negoită



Desenat:

stud. urb. Alexandru Cotoanță



Ridicare topografică:

Autorizație seria RO-AG-8 nr. 0019

ing. Caplan Petre

Studiu geotehnic:

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

ing. Cristin Fianu

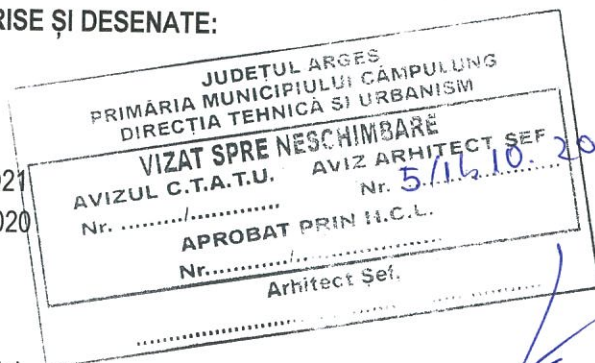
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE:

I - PIESE SCRISE:

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



o MEMORIUL GENERAL - URBANISM:

1. INTRODUCERE:

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

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ.

- 2.1. **Concluzii din documentații deja elaborate:**
 - 2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității
 - 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
 - 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.
- 2.2. - **Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE:

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

4. REGLEMENTĂRI:

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

MEMORIUL GENERAL DE URBANISM

CAP. 1 - INTRODUCERE



1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

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

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

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

Beneficiari: **STATE RADU și STATE IRINA**

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

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

Proiect Nr. : **AAS262/2021**

Data: **August 2022**

1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

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

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

CAP. 2 - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității:

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

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

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

mic de înălțime (P, P+2E).

- Activități permise – locuire și complementare
- Interzise activități generatoare de noxe și zgomot care depășesc limitele parcelei.
- Zona fiscală D
- Regim de înălțime maxim admis P+2E
- P.O.T. maxim admis 40%
- C.U.T. maxim conform regim de înălțime



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

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

CAP. 3 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.

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

- Pe zona amplasamentului sunt:

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

DISFUNȚIONALITĂȚI: rețeaua de canalizare existentă pe strada Gruului nu poate asigura racordarea tuturor corpurilor de construcții propuse pe amplasament.

3.2. - Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

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

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

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

- **Limita suprafeței de teren de 3000,00 mp. reprezintă PARCELA DE REFERINȚĂ**

– limita P.U.D. de față.

- **Soluția de organizare funcțională a terenului a fost condiționată de forma și natura terenului din amplasament.**

- **Vecinătățile amplasamentului** – nu se impun măsuri sau condiții speciale de amplasare a construcțiilor propuse față de vecinătăți, în afară de condițiile impuse prin C.U.

- Incinta studiată nu este împrejmuită

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

Pe teren nu există construcții.

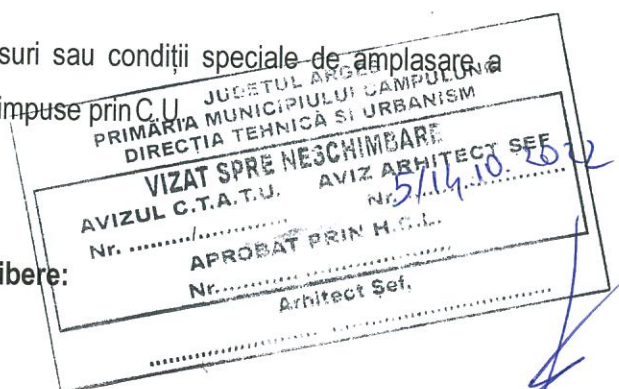
3.4. - Caracterul zonei - caracteristici Urbanistice:

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

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

- subzone funcționale:

- (L**Mb**+IS**b**+P**b**) (regim mediu sau mare de înălțime propus+ institutii publice si servicii propuse+ spatii verzi propuse),
- C**cRb** (cai de comunicatie rutiere propuse),
- L**M (a+b)**(locuinte colective si individuale existente si propuse)
- L**m(a+b)** (subzona de locuinte existente, cu posibilitatea de indesire, cu regim mic de înălțime, de la



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

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



3.5. - Destinația clădirilor existente în zonă.

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

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

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

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

3.7. - Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

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

Extras din studiul geotehnic:

Cap. 8 Concluzii și recomandări privind condițiile de fundare

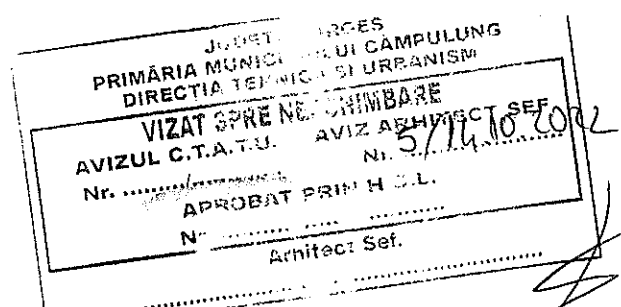
În raport cu situația geotehnică întâlnită în amplasament și caracteristicile construcțiilor proiectate se fac următoarele recomandări privind condițiile de fundare:

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

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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



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

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

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

Cap. 9 Recomandări cu caracter general

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

- Umpluturi perimetrare construcției, din pământ argilos local, bine compactat;
- Sistemizare verticală și orizontală și măsuri adecvate (trotuare de protecție etanșe, pavaje în pantă, rigole etc.) care să permită îndepărtarea apei de lângă construcție către canalizarea stradală;
- Amenajarea corespunzătoare (pante, pompe, șanțuri de colectare) a săpăturilor pentru fundații care să permită evacuarea rapidă a apei provenite fie din infiltrații fie din precipitații, pe timpul execuției;
- În cazul unei umeziri accidentale ale incintei-fundul gropii de fundație va fi lăsat să se usuce după care se va proceda la finisarea săpăturii până la terenul nealterat;
- Săpăturile verticale sunt premise până la adâncimea de 1,80 m, peste aceasta adâncime săpăturile se vor realiza fie la taluz corespunzător fie cu sprijiniri corespunzătoare prin dulapifilate și spraițuri;
- Ultimii 20-30 cm ai săpăturii se vor executa manual numai după ce au fost realizate condițiile tehnice turnării betonului de egalizare;
- La recepția terenului de fundare este obligatoriu prezența geotehnicianului pentru întocmirea procesului verbal de aviz la cota de fundare.

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

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

3.9. - Adâncimea apei subterane

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

3.10. - Parametrii seismici caracteristici zonei:

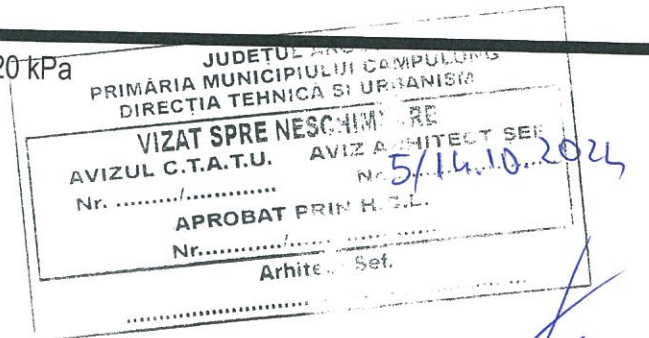
Zona amplasamentului, conform STAS 11 100/1-77 corelat cu N.P100 -1/2013, se încadrează în ZONA CU SEISMICITATE D, având următoarele caracteristici:

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

- Valoarea de baza a presiunii conventionale 220 kPa



3.11. - Analiza fondului construit existent:

Pe amplasament nu sunt construcții

3.12. - Echiparea edilitară existentă

3.12.1. Alimentarea cu apă

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

3.12.2. Canalizare menajeră

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

3.12.3. Alimentare cu energie electrică

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

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

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

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

3.12.6. Telefonizare și Internet. Rețea de cablu TV.

În zona studiată există astfel de rețele.

CAP. 4 - REGLEMENTĂRI

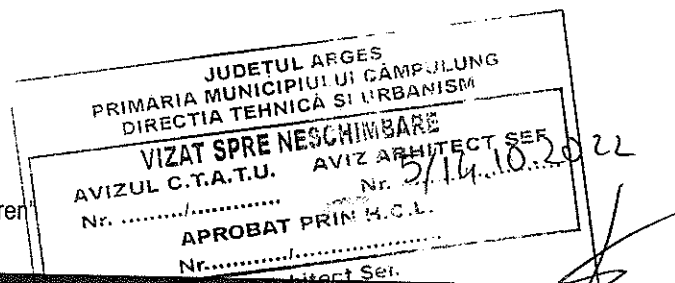
4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM:

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

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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



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

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

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

Infrastructură:

Fundații continue din beton armat

Suprastructura:

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

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

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

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

Finisaje:

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

Peretii vor fi finisați cu vopsitorii lavabile în nuanță albă.

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

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

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

Circulații și accese:

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

Staționarea autovehiculelor:

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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



publice.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

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

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

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

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

4.3. Soluții urbanistice de amplasament pentru realizarea noilor obiective.

- **DISTANȚE:**

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

- ACCES PIETONAL și ACCES AUTO din ambele străzi;

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

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

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

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

- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului -

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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



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

4.5. Principii de intervenții asupra construcțiilor existente:

- nu este cazul.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcții existente.

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

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

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

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

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

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.

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

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

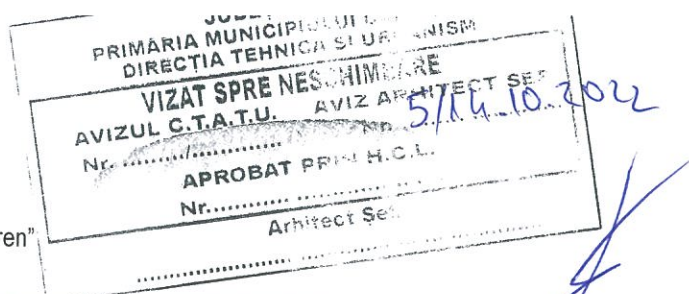
În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte OBIECTIVE decât cel din zona studiată.

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

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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



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

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației.

Imobilele nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

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

Alinierea construcțiilor:

Construcțiile propuse vor urmări alinierea construcțiilor existente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vest - Drum Propus = 12.02 m

Sud - Proprietate privata = 2.00 m

Indici și indicatori urbanistici propuși:

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

Locuințe de vacanță

Regim de înălțime propus P+1E+M,

Regim de înălțime maxim admis P+2E

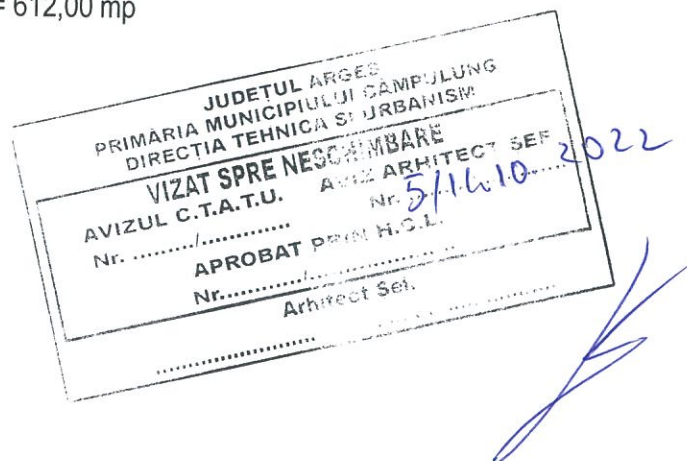
Suprafață construită totală = 796,50 mp, din care:

Suprafață construită casă de vacanță= 88,50 mp

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

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



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

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

CAP. 5 - BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

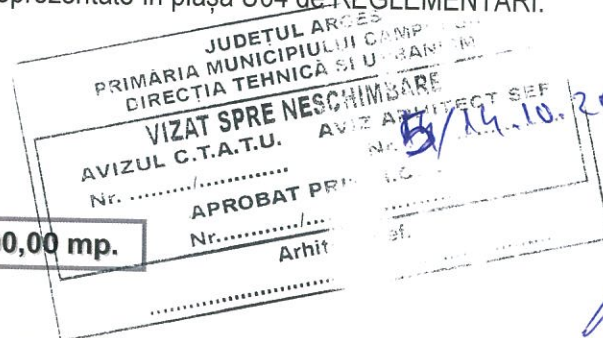
PUD - „Construire locuințe de vacanță P+1E+M și împrejmuire teren”
Strada Gruului nr. FN, Municipiul Câmpulung, județul Argeș

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

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

6. ELEMENTE DE BILANȚ:

S.T. = 3000,00 mp.



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

CAP. 6 - CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării OBIECTIVULUI propus:

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

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

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

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

Întocmit,
Urb. Iolanda Negoită



Sef de proiect:

Arh. Florin Claudiu JINGA

August 2022

