

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

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

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

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

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

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

Data: **Octombrie 2022**

1.2. Obiectul lucrării

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

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

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

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

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

- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;
- organizarea circulației în cadrul ansamblului și integrarea acesteia în sistemul de circulații al localității;
- includerea elementelor urbanistice-arhitecturale propuse, în ansamblul măsurilor generale prevăzute în Planul Urbanistic General al Municipiului Campulung;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, locuirea.

1.3. Surse de documentare

1. Planul Urbanistic General al Municipiului Campulung aprobat prin H.C.L. Campulung nr. 135/2003
2. Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N16/16.08.2000.
3. Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;
4. Legea 350/2001 privind Amenajrea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
5. H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
6. Certificat de urbanism nr. 197 din 07.12.2020
7. Date de temă.
8. Extras de carte funciara nr. 86161 si nr. 86543;
9. Ridcare topografica vizata O.C.P.I. Arges;
10. Studiu geotehic;
11. Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
12. Normativul P118/1999 pentru siguranta la foc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Evolutia Zonei

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

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

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

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

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

2.2. Încadrare în localitate

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

Veinatatile terenului ce a generat PUZ sunt:

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

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

Aceasta documentatie a luat nastere o data cu necesitatea schimbarii functiunii zonei – din locuire in zona cu destinatia de servicii (spalatorie auto, birouri si statie I.T.P.)

Din punct de vedere al infrastructurii se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere natural ne aflăm în zona depresionar – deluroasa.

Morfometria actuala a terenului este relativ plana, cu o cadere spre est si o diferenta de nivel de – 0,50 m pe o lungime de cca. 55.00 m.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Din punct de vedere hidrografic municipiul Campulung este traversat de raul Targului si afluentii acestuia, constituiti din vai si parauri locale.

2.3.3. Clima

Clima in zona municipiului Campulung este direct influentata de dispunerea altitudinala a principalelor forme de relief care isi pun amprenta asupra maselor de aer in zona. Astfel, in zona avem o clima temperat continentala cu urmatoarele caracteristici medii:

- temperatura medie anuala este de cca. +8.1 °C
- temperatura minima absoluta este de cca. -26 °C
- temperatura maxima absoluta este de cca. +39 °C

Un alt element important al climei il reprezinta nebulozitatea care constituie indicatorul principal al cantitatii de precipitatii dintr-o anumita zona.

2.3.4. Condiții geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

Morfologia actuala a terenului in zona perimetrului studiat este plana, fara pante sau denivelar accentuate.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.4.2. Structura geologica

Din punct de vedere geologic perimetrul propus studiului se incadreaza in unitatea geostructurala denumita "Depresiunea Getica", in extremitatea sudica a acesteia.

Din punct de vedere litostratigrafic Depresiunea Getica este o depresiune ce se sprijina pe un fundament mixt de origine carpatica (situri cristaline) si platforma Valaha (marne, gresii, nisipuri, etc.). Formatiunea acoperitoare este reprezentata in general in zona prin depuneri de varsta cuaternara, specifice teraselor: argile prafoase - nisipoase cu aspect marnos, cu intercalatii nisipoase cuprinse intre 4.00 – 6.00 m.

2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

Suprafata de teren studiată, pe care se va realiza constructia respectiva este în general plană, iar succesiunea stratigrafica a terenului consta in: sol vegetal; argila prafoasa, cafenie, platic vartoasa, cu proprietati contractile; argila cafenie, platic vartoasa; nisip cu pietris slab argilos.

- intre 0,00 – 0,10 – sol vegetal
- intre - 0,10 – 3,00m – argila nisipoasa galbui-cafenie;
- intre - 3,00 – 4,00m – pietris si bolovanis cu interspatiile umplute cu nisip;

2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat pana la adancimea investigata, inasa apa poate aparea sub forma de infiltratie in periadele bogate de precipitatii.

Apele de suprafata provenite din precipitatii pot stagna in perioadele cu precipitatii atmosferice abundete.

2.3.4.5. Condiții de fundare

Conform STAS 6054/1977 adancimea maxima de inghet in zona municipiului Campulung este de -1.20 m de la cota naturala a terenului.

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

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

2.3.5. Riscuri naturale.

Nu este cazul.

2.4. Căi de comunicație – circulații și accese

Accesul in incinta se face din strada Fratii Golesti aflata in parea de vest a amplasamentului.

2.5. Analiza fondului construit

Terenul nu este liber de constructii si este proprietate privata a **S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.** si este amplasat in intravilanul municipiul Campulung, avand categoria de folosinta curti constructii si arabil.

2.6. Echipare edilitară

Conform P.U.G. municipiul Campulung aprobat prin **H.C.L. Campulung nr. 135/2003** si al avizelor obtinute, in zona terenului studiat se gasesc retele de echipare edilitara, respectiv: alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale si retea de telefonie.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosinta de terenuri arabile si curti constructii. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi (min 30%).

2.8. Optiuni ale populatiei

Informarea populatiei a fost facuta conform "Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism" si nu au fost inregistrate sesizari sau alte adrese la sediul Primariei Campulung, raportul de informare al populatiei ne reprezentand nici o obiectie la proiectul de urbanism prezent.

Referitor la utilizarea zonei studiate in scopurile mentionate in prezentul studiu, trebuie mentionat ca atat punctul de vedere al Administratiei Publice Locale Campulung si ale populatiei sunt favorabile. Acestea creand premise favorabile pentru dezvoltarea acestei investitii.

Terenul studiat este proprietate privata a **S.C. RAMYCOM SERVICE S.R.L.**, iar în întreaga zona s-au facut solicitari pentru diverse investitii, în principal destinate serviciilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

RIDICAREA TOPOGRAFICA.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul și UAT-ul comunei Rucar, precum și indicarea drumurilor de acces.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70.

STUDIUL GEOTEHNIC.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cât și a altor factori ce ajută la realizarea investiției: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adâncimea de fundare și nivelul hidrostatic.

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din amplasament se recomandă următoarele:

- fundarea se va face sub stratul de argilă prafoasă, cafenie, plastic vartoasă, cu proprietăți contractile, ale căror indici geotehnici sunt prezentați în buletinul cu analizele de laborator;

- adâncimea de fundare va fi stabilită de PROIECTANT ÎN FUNCȚIE DE CARACTERISTICILE CONSTRUCTIVE ALE OBIECTIVULUI, DAR CARE SĂ NU FIE MAI MICĂ DE 2,00 m de la cota terenului sistematizat, adică sub adâncimea de îngheț din zona care este de 1,20 m.

- se va prevedea un sistem de preluare și drenare la canalizare a apelor de suprafață provenite din precipitații și din infiltrații astfel încât acestea să nu poată pătrunde în zona perimetrului constructibil afectând negativ comportarea terenului și implicit stabilitatea viitoarei construcții.

STUDIULUI DE PROTECTIE LA ZGOMOT SAU EVALUARE A CONFORTULUI ACUSTIC

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizat Studiul de protecție la zgomot sau evaluare a confortului acustic

Studiul acustic este realizat în conformitate cu C125-2013 – Normativ privind acustica în construcții și zone urbane și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor acustice și judecăților relevante pe care s-a bazat alegerea și proiectarea acustică a soluțiilor de reducere a zgomotului, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Normativ.

Acesta a analizat căile de propagare a zgomotului și conceperea modelului matematic care va permite predicția pe cale analitică a nivelului de zgomot în zona analizată, în urma aplicării a diverse soluții acustice.

1. Conform standardelor în vigoare precizează că o spălătorie auto nu trebuie să depășească 65 dB(A) la limita de proprietate, iar în cazul în care orice clădire rezidențială se află poziționată într-un teritoriu protejat instituit ca urmare a punerii în aplicare a *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, aprobate de autoritatea publică centrată pentru sănătate, atunci limita admisibilă a nivelului de zgomot exterior locuinței trebuie să fie 55 dB(A) pentru intervalul orar 07:00 – 23:00 și 45 dB(A) pentru intervalul orar 23:00 – 07:00.

2. În interior locuinței nivelul de presiune acustică nu trebuie să depășească 35 dB(A) pe timp de zi și 30 dB(A) pe timp de noapte.

Asfel nivelul de zgomot in zona este depasit de nivelul zgomotului traficului auto si de fond, iar pentru a nu amplifica acest zgomot propunem reducerea nivelului de zgomot la proprietatea analizata astfel:

- Izolarea camerei tehnice cu panouri din vata minerala fonoabsorbanta.
- Stabilirea unui interval orar de functionare 7.00 – 23.00.

AVIZE.

Prezenta documentatie a fost realizata in conformitate cu toate avizele obtinute si cerute atat prin Certificatul de Urbanism nr. 197 / 07.12.2020 cat si prin Avizul de Oportunitate Nr. 01/16.11.2021

De asemeni elaborarea documentatiei P.U.Z. a implementat toate observatiile si conditiile impuse sau recomandate de avizatori.

3.2. Prevederi ale P.U.G municipiul Campulung

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

Activitati permise: locuire si functiuni complementare.

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

Imobilul este atins de raza de protectie, de 100.00 m, a constructie monument - Cod LMI / 2015: AG - IV-m-A-13923 - Fantana generalui rus Minciaky, datare din 1835.

Functiuni complementare admise zonei:

- servicii
- unitati de invatamant si educatie;
- zone verzi – perdele de protecti pentru zonele de depozitare si pompa de apa
- zona de sport si agrement;
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente;
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ;
- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuinte existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie;

Utilizari permise cu conditionari:

- autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea avizului geotehnic, respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT si CUT;

Interdictii temporare:

- s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau cand in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica. Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Interdictii definitive (permanente):

- pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise: locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate conf. H.C.L. 525/1996 de aprobare a R.G.U.
- Sunt interzise unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

Coeficientii de utilizare ai zonei propusi pentru P.U.G municipiul Campulung sunt conform H.G. Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

4. Infrastructura:

a). Arealul studiat se afla in partea central nordica a localitatii Campulung, adiacent strazii Fratii Golesti, aflat in partea vestica a terenului studiat. Aceasta documentatie s-a realizat o data cu necesitatea functiunilor de servicii in zona.

b). D.p.d.v. al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se prevad spatii verzi (min. 30% din suprafata terenului) si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie de protectie si pastrand caracterul zonei.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul în zona studiată se face din strada Fratii Golesti.

Pentru zona analizata se propune:

- realizarea de locuri de parcare in interiorul parcelei, 6 locuri de parcare pentru vizitatori si angajati;
- realizarea a 3 locuri de curatare, in afara celor destinate spalarii autoturismelor;
- realizarea de circulatii pietonale si carosabile;
- vopsirea traseelor carosabile cu vopseluri reflectorizante omologate;

Profilele transversale se prezinta in pl. U03. – Reglementari urbanistice – Zonificare functionala.

Circulatia pietonala se va face prin folosirea de vopseluri reflectorizante omologate pentru marcarea pietonalelor. Latimea trotuarelor din incinta studiata va fi de 1.00 m.

Circulatiile vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

Profilul strazii Fratii Golesti nu va fi afectat in urma investitiei propuse prin P.U.Z.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanisitici

a) Functiuni;

Funcțiunile propuse se vor dezvolta astfel:

- Zona pentru servicii (spalatorie auto, birouri, parcare auto si statie I.T.P.)
- Zona pentru circulații carosabile si pietonale de incinta si parcaje;
- Zona spatii verzi amenajate;

Principala functiune propusa pentru zona studiata este cea de servicii.

Este interzisa amplasarea constructiilor provizorii, in afara celor de organizare de santier, care se vor desfiinta dupa terminarea lucrarilor.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

b) Sistem constructiv

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

c) Elemente finisaj exterior

- constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit de latura estetica a acestora, se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile

- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele specific zonei construite protejate;
- fatadele cladirii existente se vor moderniza, pe baza avizului DJC Arges, anterior sau concomitent extinderii activitatii;

- sunt interziste finisaje lucioase si stridente: culori alb, gri, bej, crem nesaturate, galben etc;

- se vor aplica panouri pline sau gen grafor peste golurile ferestrelor;

- acoperisuri se vor realiza in sistem de tip terasa din tabla prefaltuita sau retropanel de culori inchise (marouri, griuri inchise, etc);

d) Asigurarea calitatii constructiei

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

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

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

e) Bilant teritorial existent - propus

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

f) Descrierea solutiei propuse

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

Astfel retragerile limitei edificabile sunt:

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

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

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

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

Accesele propuse se vor realiza prin circulatii carosabile cu dublu sens cu latime de

min. 7,00m si circulatii pietonale de min. 1,50 m ce vor flanca de-o parte si de alta circulatia carosabila;

Conform P.U.Z. „**MODERNIZARE FATADA CLADIRE EXISTENTA (SPALATORIE AUTO), EXTINDERE ACTIVITATE, CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN**”, se propune incadrarea terenului studiat in unitatile teritoriale de referinta existente ale P.U.G. – “I.S. - Zonă pentru servicii de tipul spalatorie auto si statie I.T.P.”

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt:

POT max = 35 %

CUT max = 0.7

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Pentru alimentarea cu apă a obiectelor sanitare prevăzute în clădiri se propune racordarea la rețeaua existent in zona.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza din rețeaua centralizata a municipiului Campulung.

Evacuarea apelor uzate se va realiza catre rețeaua centralizata a municipiului Campulung, dupa ce apele de spalare a autovehiculelor vor trece printr-un decantor si separator de hidrocarburi, amplasat in cadrul proprietatii studiate.

Se va prevedea un sistem de preluare si drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii si din infiltratii astfel incat acestea sa nu poata patrunde in zona perimetrului constructibil afectand negativ comportarea terenului si implicit stabilitatea viitoarei constructii.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrice

Se vor realiza bransamente trifazice la amplasamentul studiat.

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă prin extinderea rețelei de la terenul vecin din partea sudica (teren ce apartine aceluiasi beneficiar) conform plansa U04 – Reglementari echipare edilitara. S.C. Distributie Energie Oltenia S.A. fiind furnizorul de energie ce va stabili soluția definitivă.

3.6.4. Racord telefonic

Nu este cazul.

3.6.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe baza de combustibil gazos sau prin centrala termica electrica, in functie de solutia adoptata de beneficiar.

3.7. Protectia mediului

Proiectarea imobilului va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor stabili conditiile geotehnice de fundare pentru fiecare constructie propusa. Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale;

- conform studiu geotehnic, adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie

de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de 2,00 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de – 1,20 m.

Depozitarea controlata a deseurilor;

- igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;
- gunoiul se colectează selectiv la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializate (prin contract);

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

- se are in vedere plantarea vegetatie de tip medie si inalta, ce va avea un rol de perdea de protectie;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisajistica si reabilitare urbana;

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă.

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

3.8. Obiective de utilitate publica

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

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

b) Circulația terenurilor

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE		
PLANUL DE ACTIUNE CONFORM ORDIN 233 DIN 18 FEBRUARIE 2016		
DOMENII	EXISTENT - DISFUNCTIONALITATII	PROPOS - PRIORITATI
1.Circulatii si accese	<ul style="list-style-type: none">- Drumurile existente prezinta patura asfaltica in stare degradata si diferente de inaltimi la nivelul gurilor de canal si a caminelor de utilitati.- Circulatiile pietonale prezinta pe alocuri lipsa asfaltului si in dreptul vegetatiei de aliniament iesire radacinilor care impiedica o circulatie adecvata;- Drumurile de incinta sunt din ballast.- Circulatiile de incinta – nu este cazul	<ul style="list-style-type: none">- Se propune acoperirea cu un stat nou de asfalt a strazii Fratii golesti si aducerea gurilor de canal si a caminelor de utilitati la aceeasi inaltime cu stratul asfaltic;- Circulatiile carosabile isi pastreaza profilul actual si se recomanda a se intervenii din punct de vedere estetic asupra acoperamantului acestuia;- Drumurile de incinta vor fi realizate cu profile minime pentru deservirea functiunii propuse si vor fi realizate din dale rezistente la supunerea greutatii autovehiculelor;- Circulatiile de incinta vor fi realizate prin marcaje cu vopseluri reflectorizante omologat;

2. Fond construit si utilizarea terenului	- Pe terenul in cauza exista o cladire pe structura metalica, iar restul proprietatii se constituie ca teren arabil	- Respectarea limitelor de retragere a edificabilului propus prin documentatia prezentului PUZ, categoria de folosinta a terenului trecuta toata in categoria curti constructii, in urma autorizatiei de construire, iar fondul construit se v-a armoniza cu situatia existenta;
4. Servicii de tipul spalatoarei auto si statie de verificare I.T.P.	- Terenul desi este trecut in functiune de locuire complementara, activitatea realizata in cadrul sitului studiat este cea de servicii; - Coeficienti de utilizare ai terenului sunt conformi cu reglementarile P.U.G. mun. Campulung;	- Realizarea unei zone de servicii care se va integra in zona si care nu va pune in disfunctionalitate functionala zona de locuire; - Edificabilul propus va respecta coeficientii de utilizare propusi ai terenului, respectiv P.O.T. de maxim 35.00% si un C.U.T. maxim 0.7.
3. Spatii plantate, agrement si sport	- Nu este cazul;	-Introducerea spatiilor verzi plantate, in procent de 30.00%, pentru deservirea zonei propuse;
4. Echipare tehnico - edilitara	- Amplasamentul este racordat la toate utilitatile prezente in zona si pe str. Fratii Golesti;	- Alimentare cu apa potabila se va face prin record la rețeaua de apa a localitatii aflate pe str. Fratii Golesti; - Evacuarea apelor uzate menajere se va face catre sistemul centralizat al mun. Campulung dupa ce apa provenita din spalarea auto va trece printr-un decandor si separator de hidrocarburi; - Alimentarea cu energie electrica - se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă; - Alimentarea cu gaze naturale se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă; - Alimentarea cu căldură și apă caldă – centrala termica pe baza de combustibil gazos sau prin centrala termica electrica, in functie de solutia adoptata de beneficiar.
5. Probleme de mediu	- nu este cazul	- Punerea la dispozitia populatiei a pubelelor ecologice si respectarea normelor de poluare si producere a problemelor de mediu;
6. Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare in vigoare - fata de constructii si culoare tehnice - cu destinatie speciala - zone poluate	- Imobilul se afla in Situl Urban "Orasul Istoric Campulung" cod: LMA AG-II-s-A13545 si este atins de raza de protectie, de 100.00 m, a constructie monument - Cod LMI / 2015: AG - IV-m-A-13923 - Fantana generalui rus Minciaky, datare din 1835: - Nu este cazul: - Conform avize obtinute: - Nu este cazul: - Nu este cazul:	- Solutia propusa propune a se armoniza cu situatia prezentata de Situl Urban "Orasul Istoric Campulung" cod: LMA AG-II-s-A13545 si propune schimbarea fatadei cu materiale asemnatoare folosite la alte constructii noi inserate in situl istoric; - Nu este cazul: - Conform avize obtinute: - Nu este cazul - Nu este cazul:

Întocmit
Urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniu de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. DISPOZIȚII FINALE



I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament stabilește reglementările specifice unei zone din localitatea Albota acoperind toate funcțiunile :productia , circulatie , spatii verzi , utilitati, etc , in acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, iar prescripțiile cuprinse în el sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul studiat.

Odata aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism, nr. 197 din 07.12.2020 elaborat de Primăria municipiului Campulung , pe teritoriul căreia se va realiza obiectivul studiat.

- Reglementare Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc.

3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat (suprafața teren din acte 1368,00 mp) , nr. cad. 86161; 86543, aflat în zona central nordică a municipiului Campulung.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform aviz S.C. Distribuție Energie Oltenia S.A., rețelele existente pe teritoriul comunei nu afectează terenul studiat.

- beneficiarul este obligat să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofa prin depozitare de materiale ori deseuri de piatră, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;

- beneficiarul este obligat să ia măsuri corespunzătoare de a nu afecta terenurile limitrofe prin rezidurile provenite din orice fel de activități și prin scurgeri de orice fel.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitectural
SC Loidan Softing SRL, Adresa: Str. Mărășești nr. 22, mun. Pitesti, jud. Argeș, România
883, 0788 375 032, e_mail: loridan.proiect@yahoo.com
1922322, Certificat de înmatriculare: JO3/811/1995,

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

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

- fundarea se va face in stratul de argila nisipoasa sau nisip argilos, ai caror indici geotehnici sunt prezentati in buletinul cu analizele de laborator ai studiului geotehnic. ;

- adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica decat adancimea de inghet din zona care este de 0,90 – 1,00 m.

- se va prevedea un sistem de preluare si drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii si din infiltratii astfel incat acestea sa nu poata patrunde in zona perimetrului constructiilor afectand negativ comportarea terenului si implicit stabilitatea viitoarei constructii.

Conditii care trebuie respectate sunt urmatoarele:

- Fata de zona de protectie a C.F.R. de 100 m (Terenul studiat intra in zona de protectie a caii ferate)

- Fata de str. Fratii Golesti, o retragere de 9,00 m fata de axul central al drumului

- Se vor respecta precizarile mentionate in avizul emis de furnizorii de retele

- Se vor respecta obligatiile titularului planului conform Deciziei etapei de incadrare

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1 Amplasarea față de drumurile publice.

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

3.2. Amplasarea față de aliniament

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

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

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei.

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

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

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

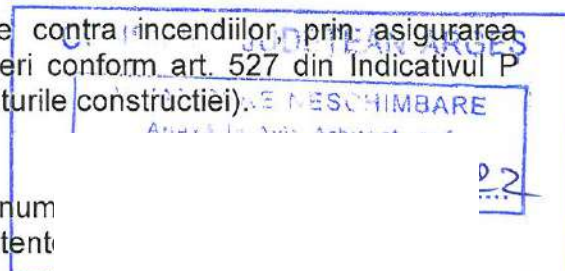
Cerinte de asigurare a confortului constructiei

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

3.4. Amplasarea fata de retelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă num

- distanțele minime obligatorii față de rețelele existente



4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile.

Accesul în cadrul terenului studiat se face din strada Fratii Golesti.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea de circulatie carosabila de incinta, circulatie cu un profil carosabil de 7.00 m

4.2. Accese pietonale.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor. In cazul de fata accesul carosabil de incinta va fi marcat prin vopseluri reflectorizante omologate.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente.

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apa: prin racord la rețeaua existenta pe amplasamen.

Canalizare menajera: se va realiza catre rețeaua centralizata a municipiului Campulung, dupa ce apele de spalare a autovehiculelor vor trece printr-un decantor si separator de hidrocarburi, amplasat in cadrul proprietatii studiate.

Canalizare pluviala: Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor si deversate pe spatiile verzi din incinta. Apele pluviale de pe platformele drumurilor de acces, trotuare si suprafete placate, vor fi colectate in santuri deschise si dirijate catre rețeaua de canalizare existenta.

Alimentare cu energie electrica: Se vor realiza bransamente trifazice si monofazice.

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă conform planșa U04 – Reglementari tehnico-edilitare. S.C. Distributie Energie Oltenia S.A. fiind furnizorul de energie ce va stabili soluția definitivă.

Alimentare cu gaz: - nu este cazul

6. Reguli cu privire la forma si dimensiun

6.1. Parcela.

Prin prezentul PUZ se analizeaza parcelele cu forma ~~rectangulara~~ si cu suprafata totala de 1368,00 mp conform acte proprietate si extras de carte funciara.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare regimului de înălțime P+1 = 6,00 m cornisa

6.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general

acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele:

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

- se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile
- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele specific zonei construite protejate;

Acoperisurile

Cladirea existenta are acoperisul realizat in terasa cu panta mica, iar pistele destinate spalarii autovehiculelor vor fi descoperite.

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

7.1. Parcaje

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

Nu s-au prevazut parcaje publice.

7.2. Spatii verzi si plante

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

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

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

7.3. Imprejuriri

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

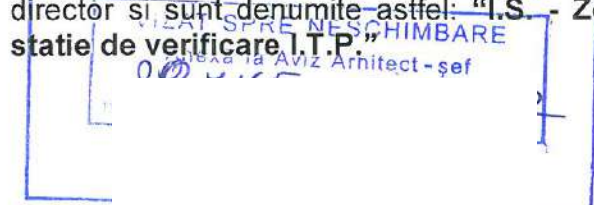
III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

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

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



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS - ZONĂ PENTRU SERVICII DE TIPUL SPALATORIE AUTO SI STATIE DE VERIFICARE I.T.P.

1. Generalitati:

~~U.T.R. I.S. - ZONĂ PENTRU SERVICII DE TIPUL SPALATORIE AUTO SI STATIE DE VERIFICARE I.T.P.~~ este o zonă funcțională în cadrul perimetrului constructibil al localității, în care se extinde activitatea existentă de spălătorie auto și stație ITP cu 6 celule de spalare.

2. Utilizarea funcțională

2.1. Utilizări admise:

- toate categoriile de servicii definite
- activități de servicii pentru igienizarea și mentenanța autovehiculelor, activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; organizare de târguri și expoziții; comerț cu amănuntul; informații și comunicare; învățământ; sănătate și asistență socială; centre sociale;

- circulații carosabile, pietonale și parcaje auto;

- modificări, renovări sau completări prin înlocuirea construcțiilor vechi;

2.2. Utilizări admise cu condiționari:

- activități de servicii care să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante;
- construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata existenței șantierului; firme luminoase, reclame, bannere, panouri publicitare, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, cu respectarea legislației în vigoare.

2.3. Utilizări interzise:

- industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic).

2.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Retragera edificabilului față de noul aliniament propus, edificabilul se va retrage cu cel puțin de 3.00 m;

2.5. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- față de limitele laterale ale terenului, edificabilul se va retrage cu cel puțin ½ din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3.00 m.

- față de limita posterioară a terenului, edificabilul se va retrage cu cel puțin ½ din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3.00 m

2.6. Circulații și accese:

- accesul pietonal și carosabil pe terenul studiat se realizează din vest, din strada Frații Golești.

2.7. Staționarea autovehiculelor:

- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP24-97)

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

2.8. Înălțimea maximă a clădirilor:

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

2.9. Aspectul exterior al clădirilor:

- construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural și
ține seama în mod deosebit de latura estetica a acestora, se
construiește durabile

- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele specific zonei construite protejate;
- fatadele clădirii existente se vor moderniza, pe baza avizului DJC Arges, anterior sau concomitent extinderii activității;
- sunt interzise finisaje lucioase și stridente: culori alb, gri, bej, crem nesaturate, galben etc;
- se vor aplica panouri pline sau gen grafor peste golurile ferestrelor;
- acoperisuri se vor realiza în sistem de tip terasă din tablă prefalțuită sau retropanel de culori închise (marouri, griuri închise, etc);

2.10. Condiții de echipare edilitară:

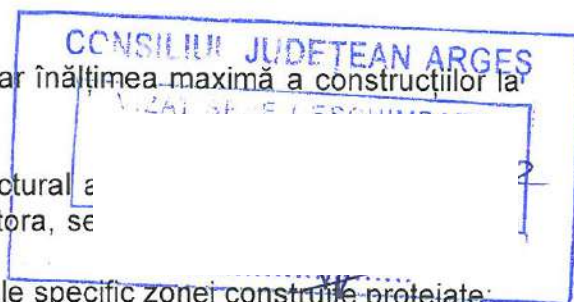
- Alimentarea cu apă potabilă și menajeră este realizată prin rețea de la rețeaua centralizată a mun. Campulung;
- Evacuarea apelor uzate se va realiza către rețeaua centralizată a municipiului Campulung, după ce apele de spălare a autovehiculelor vor trece printr-un decantor și separator de hidrocarburi, amplasat în cadrul proprietății studiate.
- Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi amenajate pe terenul studiat.
- Alimentarea cu gaze a consumatorului – nu este cazul
- Alimentarea cu energie electrică se va face din panoul electric existent în cadrul terenului;
- Incalzirea cu agent termic se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe baza de combustibil gazos sau prin centrala termică electrică.

2.11. Spații plantate

- se vor amenaja spații verzi în proporție de min. 30% la nivelul solului (pe sol natural permeabil).
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și este recomandat plantarea cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, platforme betonate.
- pe latura de sud se va realiza o barieră cu vegetație medie/înaltă cu pomi/compaci cu rădăcina pivotantă (brad, tuia, cires, visin, paulownia etc.) ce se încadrează în lățimea de 3.00 m a retragerii edificabilului față de limita de proprietate

2.12. Împrejmuiri

- împrejmuirea se va realiza din panouri din lemn, metalice sau teava metalică tip grilaj și dublate de vegetație;
- împrejmuirile spre limitele laterale și de spate ale parcelelor se va face cu panouri fonoizolante și fonoabsorbante pentru exterior cu foarte bune proprietăți acustice, realizate din două straturi de oțel, unul din tablă perforată și celălalt din tablă plină, având interpusă vată minerală bazaltică de înaltă densitate și cu un indice de izolare fonică $R_w = 34\text{db}$ și de absorbție $\alpha_i = 1.03$.
- organizarea de șantier pentru executarea lucrărilor se va amenaja în incintă.



2.13. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim= 35%

2.13. Coeficient maxim de ocupare a terenului

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

VI DISPOZITII FINALE

U.T.R. – ul reprezinta instrument operational in sprijinul reglementarilor P.U.Z., se limiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. El se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

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

Odata aprobat, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism afferent, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a avizelor obtinute pentru faza de autorizatie de construire.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre consiliul local.

ANEXA 2
- Anexă la Aviz Arhitectural

22
...

Intocmit
Urb. dipl. Suciuc Ioan – Augustin

... DREPT DE SEMN...