



HOTĂRÂREA nr. 19 din 26.02.2026
privind aprobarea documentației de urbanism "Elaborare Plan Urbanistic Zonal
pentru Conversie sit industrial în bază sportivă"

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș întrunit în ședință ordinară în data de 26 februarie 2026;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare nr. 124/52931 din 22.12.2025 al Primarului Municipiului Câmpulung prin care se propune spre aprobare documentația de urbanism "Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru Conversie sit industrial în bază sportivă";
- Raportul de specialitate nr. 124/52939 din 22.12.2025 al Direcției Tehnice și Urbanism prin care se propune spre aprobare documentația de urbanism "Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru Conversie sit industrial în bază sportivă";
- Cererea nr. 124/52858 din 19.12.2025 prin care dl NIȚU Zaharia - Emanuel, în calitate de reprezentant al societății DAMINA SOLUTIONS SRL, solicită aprobarea documentației de urbanism "Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru Conversie sit industrial în bază sportivă";
- Avizul favorabil nr. 34 din 16.12.2025 al arhitectului-șef al Consiliului Județean Argeș;
- Avizul de oportunitate nr. 01 din 30.0.2025 emis de arhitectul - șef al Municipiului Câmpulung sub nr. 124/18281 / RU 18282 din 30.04.2025;
- Certificatul de urbanism nr. : R122 / 437 din 29.11.2024;
- Actul de alipire autentificat sub nr. 788 din 18.10.2024 de BIN ȚULUCA Andrei;
- Documentație topografică vizată de A.N.C.P.I. Argeș;
- Adresa nr. 207.319 din 04.09.2025 a Inspectoratului de Poliție al Județului Argeș - serviciul rutier;
- Adresa nr. 33531 din 09.10.2025 a Ministerului Transportului și Infrastructurii - Direcția autorizații de construire, reglementări tehnice și de mediu - Serviciul autorizații de construire și avize;
- Adresa nr. 72/1/1/561 din 23.07.2025 a Companiei Naționale de Căi Ferate CFR - SA;
- Adresa nr. 1126165 din 16.10.2025 a Poliției Municipiului Câmpulung - Biroul rutier;
- Avizul favorabil nr. 1222307 din 17.10.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Cpt. Puică Nicolae" al județului Argeș;
- Decizia etapei de încadrare nr. 392 din 04.08.2025 a Ministerului Meidului, Apelor și Pădurilor - Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate Argeș;
- Avizul favorabil nr. 63710-320.680.710/20.01.2025 al DISTRIGAZ SUD REȚELE;
- Avizul nr. 289 din 20.01.2025 al societății EDILUL CGA SA;
- Aviz Distribuție Energie Oltenia nr. 14731 din 23.01.2025;
- Acordul de principiu nr. 6177/16.06.2025 al Agenției Naționale pentru Sport;



- Avizul favorabil nr. 5599 din 20.01.2025 al societății FINANCIAR URBAN SRL;
- Avizul favorabil nr. 1517 din 03.09.2025 al Serviciului Public de Administrare a Domeniului Public și Privat Câmpulung;
- Adresa nr. 14473 din 11.06.2025 al Direcției de Sănătate Publică Argeș;
- Studiul Geotehnic întocmit de MAGSTAR PARETO PR. Nr. 41 / 2024;
- Expertiză tehnică structura întocmită de GENERAL TOP ART, proiect nr. EXP 218 / 2024;
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal;
- Planul urbanistic zonal schimbarea funcțiunii zonei și reglementare urbanistică pentru conversie sit industrial în bază sportivă întocmit de societatea CONSULTING URBAN PROIECT GRUP S.R.L.;
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ pentru "Conversie sit industrial în bază sportivă";
- Prevederile Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile din Ordinul nr. 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525 / 996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Câmpulung nr. 135 / 2003 pentru aprobarea PUG-ului Municipiului Câmpulung, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului nr. 2701 / 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- dispozițiile Legii privind normele de tehnică legislativă nr. 24/2000 cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia nr. 12 din 28 iunie 2021 a Înaltei Curți de Casație și Justiție – Completul pentru soluționarea recursului în interesul legii, publicată în monitorul oficial nr. 933 din 30 septembrie 2021;
- avizele comisiilor de specialitate nr. 2 și 5 ale consiliului local;

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și ale articolul 27[^]1 alin. (1) lit. c din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,



Consiliul Local al Municipiului Câmpulung HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism "Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru Conversie sit industrial în bază sportivă" pentru imobilul situat în Municipiul Câmpulung, str. Ion Țicăloiu, nr. 2, număr cadastral 88744, pentru terenul proprietate privată a societății DAMINA SOLUTIONS SRL, în suprafață de 162415,00 mp identificat în CF 88744, conform documentației întocmite de SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL, prezentată în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, documentație care include și Regulamentul local de urbanism aferent planului de urbanism zonal, regulament prezentat în Anexa nr. 1a care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Datele cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art. 1 modifică, completează și detaliază prevederile din documentația de urbanism Planul Urbanistic General al Municipiului Câmpulung aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 135 / 2003 a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung, pentru suprafața măsurată de 162415,00 mp teren din intravilanul municipiului Câmpulung, UTR 15.

Art. 3. – Realizarea rețelelor de utilități, bransamentele aferente imobilului și căile de acces se vor face pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului Planului Urbanistic Zonal.

Art. 4. – Planul Urbanistic zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art. 5. – Durata de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal pentru "Conversie sit industrial în bază sportivă" este de 5 ani.

Art. 6. – După aprobare, prezenta hotărâre însoțită de documentația de aprobare a PUZ și RLU se transmite către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș – BCPI Câmpulung, în vederea actualizării din oficiu a modului de utilizare a terenului înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Art. 7. – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâre se însărcinează primarul municipiului Câmpulung, arhitectul șef și Direcția Tehnică și Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Câmpulung.



- Art. 8.** – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal :
- Instituției Prefectului – Județul Argeș;
 - Primarului Municipiului Câmpulung;
 - Direcției Tehnice și Urbanism;
 - Consiliului Județean Argeș;
 - societății DAMINA SOLUTIONS SRL;
 - Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș – BCPI Câmpulung, prin grija Direcției Tehnice și Urbanism.

Municipiul Câmpulung, 26.02.2026



Președinte de ședință,
Ionel STATE

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general,
Ramona SIMION

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 19 din 26.02.2026
**PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE
URBANISTICĂ PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ**

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE
URBANISTICĂ PENTRU
CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ**

în Municipiul CÂMPULUNG
Str.Ion Țicăloiu Nr.2, Nr.cad. 88744 , Județul Argeș

**PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE
URBANISTICA PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT: S.C. Consulting Urban Proiect
Grup S.R.L.

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

COLECTIV DE ELABORARE:

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

DIRECTOR: Arh. Ioan Alexandru Dascălu

ARHITECTURA: Arh. Mariana Dascălu

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

COORDONATOR REȚELE: Ing. Alexandra Răuță

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Data elaborării: Septembrie 2025

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ

1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. Denumirea obiectivului de investiții: CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ

1.2. Amplasament: Municipiul Câmpulung, Str. Ion Țicăloiu Nr.2,
Nr.cad. 88744, Județul Argeș

1.3. Beneficiar: SC DAMINA SOLUTIONS SRL

1.4. Proiectant: SC Consulting Urban Proiect Grup SRL

1.5. Faza proiect: Studiu de oportunitate

2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate, pentru terenul INTRAVILAN situat în Municipiul Câmpulung, Str. Ion Țicăloiu Nr.2, identificat prin Număr cadastral 88744, Județul Argeș, în vederea realizării obiectivului "PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ "

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Schimbarea funcțiunii zonei studiate;
- Reglementarea caracterului terenului studiat (162415.00 mp având categoria de folosință fâneată intravilan și curți construcții intravilan);
- Categoria/categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- Capacități de transport admise.

Obiectul Studiului de Oportunitate consta în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

3. Surse documentare și analitice

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General UAT Câmpulung, aprobat prin HCL 135/ 2003; prelungit cu HCL 145/ 2015 și HCL 103/ 2018.
 - Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Câmpulung 2021-2027
- Astfel conform RLU aferent PUG Câmpulung (cap. III Zonificarea teritoriului, 6-zone și subzone funcționale), parcela de teren cu suprafața de 162415.00mp pentru care se propune reglementarea urbanistică, se află în UTR 15, ZI - Zona

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ

unităților industriale, – Cartier Grui, motiv pentru care se propune schimbarea de funcționii zonei și reglementarea urbanistică.

Conform RLU aferent PUG Câmpulung (Cap. IV Prevederi ale Regulamentului la nivel de zone și subzone funcționale/ IV.2 ZP – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, sunt obligatorii următoarele:

a) Orientarea față de punctele cardinale, Cf. Art. 17 și Anexei 3 din RGU(HG 525/ 1996) „ în zone nepoluante, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.– condiția este îndeplinită;

b) Amplasarea în interiorul parcelei Cf. Art.24 din RGU(HG 525/ 1996) .. a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.–condițiile sunt îndeplinite;

c) Amplasarea față de aliniament pentru construcțiile cu funcțiuni complementare, cf. Art.6 din RLU aferent PUG Câmpulung și Art.23 din RGU(HG 525/ 1996) – condițiile sunt îndeplinite;

d) amplasarea față de drumurile publice – Se va ține cont de zona drumurilor propuse relatată pentru fiecare arteră în parte (Art.9) – condiția este îndeplinită;

e) Accese carosabile, Cf. Art.25 din RGU (HG 525/ 1996) „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor”- condiția este îndeplinită;

f) Accese pietonale, Cf. Art.26 din RGU (HG 525/ 1996) „Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.” – condiția este îndeplinită;

g) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, Cf. Art.27 din RGU (HG 525/ 1996), „ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rebelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.” – condiția este îndeplinită;

h) Realizarea de rețele tehnico-edilitare, Cf. Art.27 din RGU (HG 525/ 1996) „Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.” – condiția este îndeplinită”

i) Înălțimea construcțiilor, Cf. Art.31 din RGU (HG 525/ 1996) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ

începând cu caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.”

Condiția este îndeplinită, regimul de înălțime propus pentru viitoarele construcții fiind de P+5E (parțial)

j) Aspectul exterior al construcțiilor, Cf. Art.32 din RGU (HG 525/ 1996)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.” - condiția este îndeplinită;

k) Procentul de ocupare al terenului Cf. Art.15 și Anexei 2 din RGU (HG 525/ 1996), procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

CUT se stabilește în funcție de regimul de înălțime caracteristic zonei și de specificul activității ce se desfășoară în construcția propusă.

Condiția este îndeplinită *POT_{maxim} = 50%, din care max. 25% va fi prevăzut pentru clădiri propriu-zise, iar restul de suprafață va fi alocată amenajărilor și dotărilor sportive la sol; - CUT max. = 0.50 mp Ad / mp teren*

m) Parcaje, Cf. Art. 33 și Anexei 5 din RGU (HG 525/ 1996), ,, 5.8. – Construcții sportive

5.8.1. – Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5–20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5–1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. – La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1–3 locuri de parcare pentru autocare.

Condiția este îndeplinită deoarece se vor crea 1205 de locuri de parcare pentru autoturisme și 6 de locuri de parcare pentru autocare.

n) Împrejmuiri, Cf. Art.35 din RGU (HG 525/ 1996)... În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor existente – condițiile sunt îndeplinite;

4. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

4.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul UAT Câmpulung, UTR 15 – Cartier Grui-Str. Demobilizaților și este situat în partea nord-vestică a municipiului, pe Strada Ion Țicăloiu Nr.2. Zona studiată este formată dintr-o (1) parcelă, identificată cu Nr.cad. 88744, și având suprafața de 162415.00mp.

Terenul studiat se învecinează la:

- la Nord : DJ 735- IE85674;
- la Sud : Obștea Moșnenilor „Negru Vodă” Câmpulung IE83418, UAT Câmpulung IE 81247, 87536, 84776, 86463, 86462, 86756, Ianculescu Constantin Adrian NC 3781;
- la Est : Str. Ion Țicăloiu IE86814;
- la Vest : SC Petking SA Câmpulung NC759 și Obștea Moșnenilor „Negru Vodă” Câmpulung IE83418.

4.2. Caracterul zonei

Zona studiată se distinge ca un areal distinct. Inițial terenuri agricole, zonele funcționale de aici au apărut diferențiat, ca parcelări adiacente municipiului și zone de industrie și/ sau servicii periferice ce făceau conexiunea cu împrejurimile.

Terenul studiat se învecinează pe latura de Vest cu terenuri agricole în extravilan și Sud (în totalitate) cu zona funcțională ZI reprezentată de unități industriale. (UTR 15, ZI15a+b). Pe laturile de Est și de Nord, terenul se învecinează cu zone aparținând căilor de comunicații rutiere și pietonale de interes local (Strada Ion Țicăloiu pe latura de Est și DJ 735 -Str. G-ral. Dragalina pe latura de Nord)

În prezent, terenul studiat, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară actualizat, este intravilan. Pe teren se găsesc construcțiile C1....C9, având Sc total = 15927.00mp și Sd = 21986.00mp

Conform PUG aprobat prin HCL Câmpulung 135/ 2003; prelungit cu HCL 145/ 2015 și HCL 103/ 2018, zona este reglementată, aparținând UTR 15 -Cartier Grui-Str. Demobilizaților, ZI15 a+b, zona unităților industriale existente și propuse, această situație conducând la solicitarea de întocmire a unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea funcțiunii și reglementare urbanistică.

4.3 Accesibilitate la căi de circulație

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces din Strada Ion Țicăloiu pe toată latura de Est a parcelei și din DJ 735-Str. G-ral. Dragalina pe toată latura de Nord a parcelei.

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ

4.4 Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată, conform: ACT DE ALIPIRE autentificat sub Nr.788 din 18.10.2024 la BIN Țuluca Andrei din Municipiul Câmpulung, Județul Argeș.

4.5. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități:

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaz natural;
- telefonie și rețea de televiziune prin cablu;

4.6. Disfuncționalități

Parcela cu suprafața de 162415.00mp reprezintă platforma fostei Grulen S.A. din Câmpulung, Județul Argeș, un fost combinat industrial specializat în producția de granule de poliester, fire și fibre sintetice, singura unitate de acest tip din România. Construcția combinatului a fost realizată în anii 1980. Din cauza evoluției spectaculoase a economiei românești din ultimii 35 de ani, combinatul a acumulat datorii și a fost adus în stare de faliment fiind apoi vândut către/ între diverse firme care au recuperat rapid investiția prin vânzarea fierului vechi și a instalațiilor. Astfel, fostul combinat a rămas în paragină, zona fiind invadată de vegetație spontană crescută haotic.

Principalele disfuncționalități sesizate în zonă sunt :

- Suprafața de 162415.00mp de teren curți construcții intravilan (130097.00mp) și fânață intravilan (32318.00mp) este reglementată prin PUG existent ca ZI15(a+b) Zona unităților industriale existente și propuse în cadrul UTR15, motiv pentru care se propune schimbarea destinației (funcțiunii) ;

Alte disfuncționalități sesizate în zonă sunt :

- Nu există suficiente zone verzi de protecție a funcțiunilor față de traficul auto;
- Lipsă locurilor de parcare;
- Lipsă spațiilor verzi amenajate.

5. Propuneri de reglementări urbanistice

5.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația propune prezentul studiu în vederea obținerii Avizului de oportunitate pentru întocmirea PUZ –SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ

SPORTIVĂ, pentru un teren situat în intravilanul Municipiului Câmpulung, județul Argeș.

Prin documentația Plan Urbanistic Zonal se vor propune următoarele reglementări urbanistice:

- stabilirea funcțiunii zonei studiate (162415.00mp teren intravilan);
- schimbarea destinației (funcțiunii) zonei din ZI a+b în ZP+IS(zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție + zona de instituții și servicii)
- reglementarea regimului de construire :
- procent de ocupare a terenului, coeficient de ocupare a terenului, regim de înălțime, regim de aliniere, etc., pentru obiectivele propuse;
- rezolvarea accesului pe parcela de teren, a circulației carosabile și pietonale;
- asigurarea locurilor de parcare;
- rezolvarea utilităților.

5.2. Zonă funcțională

Pentru parcela cu folosința actuală: teren neproductiv (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: ZP + IS (zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție + instituții și servicii)

5.2.1. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Clădirea multifuncțională existentă, denumită HUB, va fi reabilitată, recompartimentată și consolidată. Prin intervenția propusă, aceasta va deveni un **nucleu funcțional și simbolic** al ansamblului, găzduind 8 funcțiuni compatibile, care interacționează coerent, fără suprapuneri disfuncționale.

Funcțiuni integrate în HUB:

1. Centru cultural
2. Cazare cantonament sportivi
3. Recuperare și pregătire sportivi
4. Grădiniță
5. Școală primară
6. Workshop educațional
7. Zonă business
8. Zonă administrativă

Principii de organizare funcțională în HUB:

- Separare fizică și funcțională a traseelor;
- Organizare pe module: educație / sport / cultură / administrativ;
- Compatibilitate urbanistică dovedită;
- Control al accesului în toate zonele sensibile (copii, rezidenți, personal).

1. Centru cultural

- Include spații de expoziție, proiecții, ateliere creative;
 - Are circuit public controlat, separat de restul funcțiilor;
 - Servește drept **resursă educațională** pentru școală și grădiniță;
 - Complementar învățământului tematic.
- 2. Cazare – cantonament sportivi**
- Organizată într-o zonă izolată funcțional;
 - Acces dedicat sportivilor și personalului tehnic;
 - Fără contact cu publicul sau zonele educaționale;
 - Compatibilă cu funcțiunile sportive și de refacere.
- 3. Pregătire și recuperare sportivi**
- Include săli de antrenament și refacere;
 - Legătură directă cu zona de cazare sportivi;
 - Nu generează trafic public;
 - Nu interferează cu alte funcțiuni din clădire.
- 4. Grădiniță – învățământ tematic**
- Amplasată cu curte proprie și acces independent;
 - Organizată pe module tematice (natură, artă, știință);
 - Se corelează cu funcțiunile culturale și workshop;
 - Nivel de protecție sporit pentru copii.
- 5. Școală primară – învățământ tematic**
- Continuă pedagogia integrată, bazată pe proiecte și interdisciplinaritate;
 - Integrare cu centrul cultural și atelierul educațional;
 - Spații flexibile, săli tematice și zone comune;
 - Fluxuri separate de restul utilizatorilor clădirii.
- 6. Workshop – suport educațional aplicat**
- Spațiu destinat învățării practice: robotică, experimente, artă aplicată;
 - Nu este funcțiune industrială;
 - Legătură directă cu școala și grădinița;
 - Construit ca extensie a învățământului tematic.
- 7. Zonă business – funcțiune profesional-administrativă**
- Găzduiește birouri, mentorat, activități suport pentru managementul sportiv și educațional;
 - **Nu conține activități de retail, alimentație publică sau divertisment;**
 - **Acces restricționat**, exclusiv pentru personal și parteneri;
 - Nu generează trafic public;
 - Urbanistic, **nu se încadrează în categoria centrelor comerciale.**
- 8. Zonă administrativă**
- Include birouri pentru personal tehnic, management, recepție, pază;
 - Nu interferează cu utilizatorii finali;

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ

- Permite controlul operațional al întregului HUB.

Clădirea HUB devine astfel un **sistem multifuncțional coerent**, care integrează educație, cultură, sport și suport administrativ într-un mod controlat, eficient și compatibil urbanistic. Fiecare funcțiune este:

- clar delimitată fizic și operațional;
- complementară celorlalte;
- susținută prin circuite sigure și accesibilitate organizată.

Sugestii pentru compatibilizarea funcțiunilor în clădire multifuncțională existentă (HUB)

Tabelul de mai jos conține recomandări pentru asigurarea compatibilității funcțiunilor propuse în cadrul unei clădiri multifuncționale existente, supusă reabilitării, re compartimentării și consolidării. Aceste sugestii respectă principiile urbanistice privind protejarea funcțiunilor sensibile (educaționale), gestionarea fluxurilor de circulație, separarea acceselor și reducerea impactului negativ între zone.

Funcțiune	Suprafață estimată	Sugestii pentru compatibilizare în clădirea existentă
Business	2596.30	Separare clară a accesului față de zona educațională; interzicerea accesului clienților spre zone cu grădiniță/școală; activitate nepoluantă, fără depozitare sau manipulare mărfuri în proximitate educațională.
Cazare, cantonament sportivi	5585.30	Delimitare prin zonă dedicată (etaj/zonă laterală); acces separat de cel educațional; respectarea liniștii în intervalul orar 8–14; interzicerea accesului sportivilor în curțile copiilor.
Centru cultural	6752.50	Program compatibil cu cel școlar; posibil acces comun pentru evenimente culturale; izolarea acustică a sălilor; delimitarea fluxurilor de circulație în perioade aglomerate.
Grădiniță cu profil de învățământ tematic sportiv	1791.10	Acces separat; curte proprie; zonă ferită de trafic; compartimentări

**PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE
URBANISTICA PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ**

		acustice și REI 120 față de funcțiuni comerciale sau de producție.
Pregătire și recuperare sportivi	3090.90	Funcțiune complementară educației; acces posibil comun cu grădinița și școala; amplasare la parter sau demisol; asigurare intimitate și izolare fonică față de restul funcțiunilor.
Workshop	1410.50	Separare totală de funcțiunile educaționale; amplasare într-o aripă separată; acces tehnic separat; activitate nepoluantă, fără zgomot sau trafic greu.
Școală primară cu profil de învățământ tematic sportiv	1240.00	Acces separat de funcțiunile aglomerate (comerț, producție); curte proprie; program 8–14 izolat fonic; delimitare REI 120 față de spațiile comerciale și de cazare.

5.3. Regimul de aliniere

La amplasarea în parcelă, pentru zona de implementare (edificabilul propus) a construcțiilor se vor respecta următoarele distanțe:

- față de limita de Nord – 7.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Sud – 7.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Est – 7.00m spre NE și 7.00m spre SE;
- față de limita de Vest – 7.00 pe toată lungimea;

5.6. Regimul de înălțime

- se propune regimul de înălțime – maxim P+5E parțial;
- înălțimea la cornișă: maxim 22,00m (de la cota ± 0.00) pentru clădirile propuse;
- pentru construcția existentă cos de fum se va mentine înălțimea maximă actuală
- pentru construcția existentă castel de apă înălțimea se va majora cu 5.00m prin construirea unei esplanade la nivelul superior (punct de belvedere)

5.7. Gradul de ocupare a terenului

Pentru terenul studiat se propun următorii indici urbanistici:

POT_{maxim} = 50%, din care max. 25% va fi prevăzut pentru clădiri propriu-zise, iar restul de suprafață va fi alocată amenajărilor și dotărilor sportive la sol

- CUT max. = 0.50 mp Ad / mp teren

5.8. Asigurarea utilităților

Pentru obiectivele propuse pe parcela de teren studiată utilitățile se vor asigura de la rețelele existente a localității și în sistem individual, astfel:

- pentru alimentarea cu apă – prin racordare la rețeaua de apă a localității, printr-o conductă de alimentare PEHD, pozată în subteranul drumului de acces, sub adâncimea de îngheț și izolată și foraje de medie adâncime;
- pentru alimentarea cu energie electrică - prin racordare la rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității , printr-un cablu de alimentare subteran de joasă tensiune, pozată în subteranul drumului de acces și montarea de sisteme de generare a energiei electrice cu panouri fotovoltaice;
- pentru evacuarea apelor uzate - prin racordarea la rețelele stradale de canalizare menajeră și pluvială și realizarea unui sistem individual de colectare în incintă compus din conducte PVC – KG și cămine de vizitare și racord.
- pentru alimentarea cu gaz natural – prin racordare la rețeaua de distribuție GN a localității, printr-o conductă de alimentare din oțel, pozată subteran, cu regulator de presiune și contor de măsurare la limita proprietății;

5.9. Parcaje

Conform HG 525.1996 , Anexa Nr.5 la regulament, Parcaje.

5.8. – Construcții sportive

5.8.1. – Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5–20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.2, 1.8.5–1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. – La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1–3 locuri de parcare pentru autocare.

5.3. – Construcții comerciale

5.3.1. – Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400–600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru compleuri comerciale de 600–2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru compleuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2. – Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa.

5.3.3. – La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Toate locurile de parcare se vor realiza pe terenul solicitantului; având în vedere destinația obiectivului, se propune realizarea unui număr de 1205 locuri de parcare pentru autoturisme și 6 de locuri de parcare pentru autocare.

799 dintre acestea vor fi realizate în parcaje la nivelul solului iar 412 într-o parcare subterană amplasată sub zona arenei sportive cu tribune. Menționăm că la calcularea necesarului de locuri de parcare s-a luat în considerare scenariul cel mai defavorabil (worst case scenario – clădirea HUB asimilată unui spațiu comercial)

Notă explicativă privind estimarea locurilor de parcare

Estimarea locurilor de parcare necesare pentru clădirea multifuncțională s-a realizat în baza prevederilor **HG nr. 525/1996 (Regulamentul General de Urbanism)** și a **uzanțelor urbanistice curente**, adaptate specificului fiecărei funcțiuni propuse. Calculul a fost fundamentat pe:

- **Suprafața desfășurată/utilă a fiecărei funcțiuni**
- **Numărul estimat de utilizatori** (personal, vizitatori, utilizatori permanenți)
- **Funcțiunea dominantă a fiecărei zone** (educațională, comercială, sportivă, culturală etc.)
- **Norme urbanistice aplicabile per funcțiune**, cele mai frecvent utilizate fiind:
 - 1 loc / 50 mp pentru birouri
 - 1 loc / 100 mp pentru funcțiuni de workshop
 - 1 loc / 10 elevi + 1 loc / 2 profesori (pentru școli)
 - 1 loc / 10 copii + 1 loc / 2 angajați (pentru grădinițe)
 - 1 loc / 40 mp pentru centre comerciale sau centre culturale cu acces public
 - 1 loc / 2 camere (pentru spații de cazare)
 - Estimare specifică în funcție de capacitatea sălilor cu public (1 loc parcare / 10 locuri publice)

Pentru unele funcțiuni s-a aplicat principiul **scenariului cel mai defavorabil (worst-case scenario)**, în special în cazul:

- **Zonei Business**, asimilată unui centru comercial
- **Zonei de pregătire/recuperare**, estimată ca echivalent cu bază sportivă
- **Zonei de workshop**, pentru care s-a inclus o marjă suplimentară

Estimările rezultate au fost **rotunjite în sus și ajustate cu marje de siguranță**, acolo unde utilizarea intensivă sau specificul activității o impune.

5.10. Accese pietonale

Conform HG 525.1996, Secțiunea 2, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Articolul 26 „ Accese pietonale”

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În acest sens, trotuarele pietonale din incintă vor avea lățimea minimă de 1.20m, la denivelări fiind prevăzute cu rampe, balustrade, covoare tactile și antiderapante conform normativelor și reglementărilor legale în vigoare.

5.11. Accese carosabile

Accesul pietonal și carosabil se va asigura din Strada Ion Țicăloiu, existentă, adiacentă parcelei pe latura de Est, stradă categoria III (cu 2 benzi de circulație, având platforma drumului cu lățime totală 7.00m) și din DJ735 -Str. G-raf. Dragalina, adiacentă parcelei pe latura de Nord ;

Circulația în incintă se va face pe alei carosabile, cu 2 benzi de 3.50m (lățimea totală de 7.00m), cu trotuare de 1.20m pe ambele laturi și cu 2 benzi de 3.00m (lățimea totală de 6.00m), cu trotuare de 1.20m

Conform HG 525.1996 , Anexa Nr.4 la regulament, 4.8. – Construcții și amenajări sportive

4.8. – Construcții și amenajări sportive

4.8.1. – Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. – În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.12. – Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Astfel, prin edificabilul propus descris anterior, s-au creat condițiile pentru edificarea în incintă a aleilor carosabile, platformelor de întoarcere, supralărgirilor pentru depășire, cât și pentru accesul autospecialelor de intervenție, în sensul prevederilor mai sus menționate.

5.12. Spații verzi și plantate

Conform HG 525/1996, Anexa Nr. 6 la regulament. Spații verzi și plantate.

6.6. – Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

5.11. Probleme de mediu

Prin destinația clădirilor propuse, atât în faza de execuție cât și în exploatare, nu vor fi afectate solul, apa și aerul, ecosistemele acvatice și terestre, mediul în general.

6. Bilanț teritorial existent și propus pentru S teren = 16,24ha

Zonificare	Existent		Propus	
	ha	100%	ha	100%
• Zonă funcțională reglementară prin PUG, din care:	16.24	100	-	-
ZI a+b – zona unităților industriale existente și propuse	16.24	100		
• <u>ZP+IS(zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție + instituții și servicii)</u>	-	-	16.24	100.00
- POTmax = 50% (în cadrul edificabilului propus) din care maximum 25% construcții	-	-	8.12	50.00
+ restul amenajări sportive			4.87	25.00
			3.25	
- circulații – alei carosabile, parcaje	-	-	3.25	20.00
- spații verzi (minimum 30%)	-	-	4.87	30.00

7. Modul de integrare în zonă a obiectivului de investiții

Având în vedere situarea terenului într-o zonă urbanizată, construcțiile propuse vor avea un aspect arhitectural specific acestei zone, încadrându-se armonios în ansamblul arhitectural estetic al zonei.

8. Posibilități de mobilare urbanistică

În perimetrul construibil (edificabil) de pe terenul studiat, se propun:

1. Reabilitarea construcțiilor existente (clădire de birouri, hală industrială, castel de apă, coș de fum) și schimbarea funcției acestora în hub, respectiv puncte de belvedere

Construcțiile existente au fost supuse unor expertize tehnice.

În urma Raportului de Expertiză tehnică structurală, întocmit de Dr.Ing. Cătălin Roșu și Ing. Iancu Durău, experți tehnici atestați, a rezultat, cităm: „Din analiza gradelor de conformare structurală R1 și de deteriorare R2 și R3, clădirile expertizate se încadrează în clasa de risc seismic Rsl.” Prin urmare, măsurile propuse în ceea ce privește consolidarea vor consta din:

- introducerea de contravânturi metalice de forma literei X la fiecare dintre clădiri;
- repararea zonelor cu armături vizibile;
- refacerea secțiunii de armătură acolo unde este necesar prin placarea cu fibre metalice;
- injectarea stâlpilor fisurați și cămășuirea cu fibre metalice pe toată înălțimea;
- confinarea nodurilor stâlpilor;
- înlocuirea elementelor prefabricate care au toroanele afectate și a celor care au degradări care nu pot fi reparate prin metoda FRP;

Menționăm că s-a efectuat și un studiu geotehnic de către SC MagStar Pareto. Acesta a constatat în 41 de foraje geotehnice. Presiunile convenționale au fost stabilite între 180 și 310 kPa. Studiul geotehnic a fost verificat la cerința Af de Ing. Popescu Petre, verficator atestat.

2. Amplasarea următoarelor obiective (construcții):

- Muzeu
- Sală polivalentă
- Teren sport acoperit
- Tribune teren fotbal tip I
- Cantină/ restaurant
- 2 clădiri cu funcțiunea de cazare P+5E
- Remiză P.S.I.
- Cabine poartă
- Extindere HUB

3. Amplasarea următoarelor amenajări sportive

- 4 terenuri de fotbal tip I dintre care unul cu tribune;
- 1 teren multisport ;
- construcții definitive;
- funcțiuni principale: construcții și amenajări sportive;
- funcțiuni complementare: cazare pentru sportivi și spectatori la evenimentele sportive, spații pentru servirea mesei, spații pentru învățământ tematic, remiză PSI, gospodărie comunală.
- regim mic de înălțime maxim: P+3E parțial;
- sistem constructiv: fundații izolate și continue din beton armat, structură în cadre (stâlpi și grinzi) din beton armat; planșee din beton armat; închideri exterioare și compartimentări interioare din zidărie cărămidă cu goluri verticale: șarpante metalice;
- învelitoare din tablă amprentată fălțuită cu acoperire de tuf vulcanic în attic din zidărie;
- arie construită construcții existente și propuse – cca. 32603.00mp;
- arie desfășurată amenajări sportive – cca. 32807.00mp;
- capacitate – cca. 300 utilizatori
- capacitate tribune – 4100 locuri – utilizare ocazională

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații carosabile și parcaje pentru utilizatorii obiectivelor propuse și pentru asigurarea accesului mijloacelor auto de intervenție (pompieri, salvare, poliție). Se menționează că pe aleile carosabile circulația se va face pe două sensuri.

9. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, cu branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a comunei, rețea existentă;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

**10. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și
categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

10.1. Costuri suportate de investitori

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de branșamentele edilitare.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute.
- costurile racordurilor auto la străzile adiacente
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

10.2. Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu este cazul.

11. Scurtă analiză economică

- Valoare investiției: cca. 60 milioane euro (aproximativ 300 milioane lei)
- Durată de execuție propusă: 3 ani
- Forță de muncă ocupată:
 - Pe durata lucrărilor de execuție: 300 persoane
 - Pe durata perioadei de exploatare (20 de ani): minimum 200 persoane

Taxe și contribuții fiscale directe

Taxa pentru obținerea Autorizației de Construire

Conform legislației în vigoare, eliberarea autorizației de construire pentru clădiri nerezidențiale este taxată cu 1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcție. Pentru o investiție de 60 milioane euro (300 milioane lei), această taxă se ridică la:

$$300.000.000 \text{ lei} \times 1\% = 3.000.000 \text{ lei.}$$

Taxe către Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC)

Pe parcursul execuției lucrărilor, ISC încasează două tipuri de taxe:

Taxa inițială: 0,1% din valoarea autorizată: $300.000.000 \text{ lei} \times 0,1\% = 300.000 \text{ lei.}$

Taxa finală: 0,5% din valoarea autorizată, plătită la finalizarea lucrărilor:

$$300.000.000 \text{ lei} \times 0,5\% = 1.500.000 \text{ lei.}$$

Total taxe ISC: 1.800.000 lei.

Impozitul pe clădiri pe perioada de 20 de ani

Impozitul anual pe clădiri este stabilit la 1% din valoarea impozabilă, iar aceasta este ajustată anual cu rata inflației. Utilizând o rată medie anuală a inflației de

7,5%, calculul devine progresiv. Suma totală a impozitelor ajustate pe cei 20 de ani este de aproximativ 157.900.000 lei.

12. Scurtă analiză de impact

Impact economic și social

Crearea locurilor de muncă

În faza de execuție: Proiectul va genera 300 de locuri de muncă directe în construcții și activități conexe, cu un impact pozitiv asupra pieței muncii locale și a veniturilor din contribuții sociale și taxe aferente.

În faza de exploatare: Pe durata de funcționare (20 de ani), baza sportivă va angaja minimum 200 de persoane în poziții administrative, tehnice și operaționale, garantând stabilitate economică pentru comunitatea locală.

Achiziția materialelor de construcție de la furnizori locali

Pentru a încuraja dezvoltarea economică la nivel regional, se are în vedere orientarea, în măsura posibilităților, către furnizori locali pentru asigurarea unei părți relevante din materialele necesare procesului de construcție, incluzând, fără a se limita la acestea, beton, elemente prefabricate, materiale de finisaj interior și exterior, precum și materiale aferente lucrărilor de infrastructură.

Creșterea veniturilor fiscale locale

Activitatea economică generată de baza sportivă va atrage venituri suplimentare din taxe indirecte. Evenimentele sportive și recreative vor stimula turismul și sectoarele conexe (HoReCa, transport, comerț), contribuind la dezvoltarea economică a regiunii.

Modernizarea infrastructurii locale

Investiția necesită îmbunătățirea infrastructurii rutiere și utilitare, care va rămâne un beneficiu durabil pentru întreaga comunitate.

Îmbunătățirea calității vieții

Un complex sportiv modern va oferi comunității acces la facilități de recreere, promovând un stil de viață sănătos.

Estimare contribuție totală pe durata proiectului

Categorie	Valoare estimată (lei)
Taxa pentru autorizația de construire	3.000.000
Taxe către ISC	1.800.000
Impozit pe clădiri (20 de ani)	157.900.000
Contribuții din achiziții locale	30.000.000
Categorie	Valoare estimată (lei)
Taxa pentru autorizația de construire	3.000.000
Taxe către ISC	1.800.000
Impozit pe clădiri (20 de ani)	157.900.000

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ

Contribuții din achiziții locale	30.000.000
Total contribuții directe și indirecte	192.700.000

13. Analiza SWOT

Strenghts (Puncte tari)	Weaknesses (Puncte slabe)
✔ Investiție semnificativă în infrastructură – Transformarea unui sit industrial abandonat într-o bază sportivă modernă.	⚠ Investiție cu perioadă lungă de recuperare – Rentabilitatea se va resimți pe termen lung.
✔ Generarea de locuri de muncă – 300 locuri de muncă în faza de construcție și 200 în faza de operare.	⚠ Necesitatea unui management profesionist – Operarea necesită personal bine pregătit și un plan solid.
✔ Creșterea veniturilor locale – Impozite și taxe estimate la peste 192,7 milioane lei.	⚠ Dependența de factori externi – Succesul bazei depinde de interesul comunității și de atragerea evenimentelor.
✔ Impact economic pozitiv asupra furnizorilor locali – Peste 60% din materialele de construcție vor fi achiziționate local.	⚠ Costuri de întreținere ridicate – Necesită cheltuieli continue pentru mentenanță și operare.

Opportunities (Oportunități)	Threats (Amenințări)
➤ Acces la fonduri europene și naționale – Posibilitatea obținerii de finanțări.	⊖ Schimbări legislative și fiscale – Modificările în sistemul fiscal pot afecta viabilitatea.
➤ Creșterea interesului pentru sport și sănătate – Tendințele favorizează astfel de investiții.	⊖ Fluctuații economice – Inflația și creșterea costurilor materialelor pot influența bugetul.
➤ Parteneriate public-private – Colaborarea cu autorități și sponsori privați.	⊖ Competiția din alte orașe – Alte baze sportive similare pot diminua atractivitatea proiectului.
➤ Extinderea facilităților – Adăugarea unor servicii complementare (hotel sportiv, spa).	⊖ Dependența de finanțare externă – Întârzierile sau eșecurile în obținerea finanțării pot afecta proiectul.
➤ Integrarea în circuitele competiționale – Atragerea de	⊖ Impactul schimbărilor climatice – Fenomenele extreme pot influența

**PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE
URBANISTICA PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ**

competiții sportive.

activitatea bazei.

Analiza SWOT evidențiază faptul că proiectul de conversie a fostei platforme industriale Grulen într-o bază sportivă are un potențial economic și social considerabil. Punctele tari și oportunitățile sunt semnificative, susținând dezvoltarea orașului Câmpulung și atragerea de noi investiții. Totuși, pentru a maximiza succesul proiectului, este esențial să fie gestionate cu atenție punctele slabe și amenințările, printr-o strategie solidă de finanțare, marketing și operare eficientă a facilității.

14. Analiza de risc

1. Riscuri urbanistice și de reglementare

Tip risc	Descriere	Nivel risc	Măsuri de prevenție
Incompatibilitate cu funcțiunile admise prin reglementări	Schimbarea din zonă industrială în zonă mixtă (ZP+IS) necesită aprobări PUZ	Mediu	Justificare completă a compatibilităților + demers PUZ detaliat
Exces de trafic auto generat	Posibilă suprasolicitare a infrastructurii existente	Scăzut	A fost dimensionat numărul de parcări (1.211 locuri) și prevăzute circuite separate
Rezerve privind mixul de funcțiuni	Pot apărea obiecții privind coexistența educație / sport / business	Scăzut	Funcțiunile sunt organizate pe zone, cu acces separat și fluxuri independente

2. Riscuri operaționale și funcționale

Tip risc	Descriere	Nivel risc	Măsuri de prevenție
Suprapunere de fluxuri între copii și public	Potențial risc de securitate în lipsa delimitării clare	Scăzut	Accese separate, curți proprii, circulații independente pentru grădiniță și școală
Conflict de utilizare între funcțiuni	Incompatibilități sonore, de regim orar sau de trafic	Foarte scăzut	Zoning intern clar, orare diferențiate, regimuri de utilizare izolate
Subdimensionare spații auxiliare	Lipsă capacitate pentru anexe (vestiare, logistică)	Scăzut	Proiectare modulară cu spații tehnice dedicate fiecărei funcțiuni

**PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE
URBANISTICA PENTRU CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ**

3. Riscuri economice și de sustenabilitate

Tip risc	Descriere	Nivel risc	Măsuri de prevenție
Subutilizarea unor funcțiuni	Risc ca unele zone (ex: business, cultural) să nu aibă utilizare constantă	Mediu	Multifuncționalitate adaptivă + parteneriate cu instituții / ONG-uri locale
Costuri de întreținere ridicate	Posibil cost operațional crescut pentru întreg ansamblul	Mediu	Etapizare funcțională, eficientizare energetică, management integrat
Lipsa atractivității pentru public	Risc ca funcțiunile culturale să fie slab frecventate	Scăzut	Program educațional integrat (școală+muzeu), evenimente tematice, parteneriate

4. Riscuri sociale și comunitare

Tip risc	Descriere	Nivel risc	Măsuri de prevenție
Opoziție din partea comunității	Neînțelegeri privind scopul funcțiunilor	Foarte scăzut	Transparență publică, clarificare că NU este mall, prezentare a beneficiilor locale
Lipsa integrării în țesutul urban	Risc de percepție ca obiect străin în zonă industrială	Scăzut	Amenajare peisagistică, funcțiuni publice clare, reintegrare prin PUZ

5. Riscuri tehnice și de execuție

Tip risc	Descriere	Nivel risc	Măsuri de prevenție
Probleme la consolidarea clădirii existente	Posibil risc structural la reabilitare	Scăzut	Expertiză tehnică detaliată, consolidare conform normelor în vigoare
Neconformități la execuție	Neîndeplinirea cerințelor funcționale	Scăzut	Dirigenție de șantier strictă, faze determinante, verificare pe specialități
Întârzieri în execuție sau recepție	Pot afecta implementarea etapizată	Mediu	GRAFIC DE LUCRĂRI etapizat și realist, contractare cu clauze ferme



FOAIE DE CAPAT
**PUZ - SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ
CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ**

in Municipiul CÂMPULUNG,
Strada Ion Țicăloiu Nr. 2, CF 88744, Județul Argeș

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

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- RLU

Beneficiar: SC DAMINA SOLUTIONS SRL

Proiectant general : S.C. Consulting Urban Proiect Grup S

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

URBANIST : Arh. MARIANA DASCALU

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

INTOCMIT: Arh. MARIANA DASCALU

COORDONATOR REȚELE: Ing. Alexandra Răuță

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect-șef

Nr. 34 / 25402 din 16.12.2025

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico -edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1 Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1.GENERALITATI,CARACTERUL ZONEI

IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

IV.3. CONDITII DE AMPLASARE PE PARCELA

IV.4. CIRCULATII ACESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

IV.5.INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

IV.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

IV.7.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

IV.8 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE,IMPREJMUIRI

IV.9.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

VI. ALTE DATE

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1.) Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

(1.2.) PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

(1.3.) Conform prevederilor din ghid - metodologia, elaborarea și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind :

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

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

(1.5.) R.L.U. aferent PUZ - „SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ.” este o documentație cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și exploatare a construcțiilor amplasate pe porțiunea de teren pe care este propusă realizarea investiției, în cazul de față, „CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ” în Municipiul CÂMPULUNG, Str. ION ȚICĂLOIU Nr.2, Nr.cad.: 88744, Județul Argeș, beneficiar SC DAMINA SOLUTIONS SRL (cf. ACT DE ALIPIRE, autentificat sub Nr.788 din 18.10.2024 la BÎN Tuluca Andrei din Municipiul Câmpulung, Județul Argeș, pentru care s-a eliberat Certificat de Urbanism nr. (R122)437 din 29.11.2024, eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung și Aviz de Oportunitate Nr.124/18281(RU)18282 din 30.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Câmpulung.

(1.6.) Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces din Strada Ion Țicăloiu pe toată latura de Est a parcelei și din Strada G-ral Dragalina pe toată latura de Nord a parcelei.

(1.7.) Accesul pietonal și auto se va face din Străzile Ion Țicăloiu și G-ral Dragalina, adiacente parcelei pe laturile de Nord și de Est, astfel încât să nu fie deranjate nici vecinătățile, nici pietonii sau conducătorii auto. De la intrări/ ieșiri în incintă se va realiza o alee carosabilă și pietonală, pentru care sunt prezentate secțiuni transversale în planșa cu Reglementări urbanistice.

(1.8.) RLU aferent PUZ- „SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ.” amplasat în Str. Ion Țicăloiu Nr.2, Municipiul Câmpulung, Județul Argeș, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale decătrec Consiliul Local al Municipiului Câmpulung.

(1.9.) Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul scris al societății proiectante.

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZA SPORTIVĂ, STR. ION TICALOIU NR. 2, MUN. CAMPULUNG

(1.10) Prevederile prezentului Regulament sunt în acord cu prevederile legale actuale și vor fi permanent corelate cu evoluția legislației, cu relevanța pentru activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului. De asemenea, sunt corelate cu prevederile RCU al P.U.Z. aprobat în zona.

Art. 2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu:

- ✓ Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- ✓ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ✓ Planul Urbanistic General și Regulamentul Local al Municipiului Pitești;
- ✓ Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- ✓ Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- ✓ Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- ✓ Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- ✓ Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013
- ✓ Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- ✓ Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- ✓ Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- ✓ NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- ✓ Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT DE URBANISM

NOI P.U.Z. aprobat în zona.

Nr. 34 / 25402 din 16.12.2016

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței



PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ, STR. ION ȚIGĂLAȘU NR. 2, COMUNA CÂMPULUNG

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

- ✓ Hotărâre nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriei de construcție care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Codul civil;
- ✓ Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- ✓ Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- ✓ Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- ✓ Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- ✓ Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- ✓ Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ✓ Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- ✓ Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- ✓ Regulamentul (CE) nr. 852/2004 privind igiena produselor alimentare;
- ✓ H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- ✓ Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- ✓ Ordinul MT și Ml nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- ✓ Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- ✓ Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

VIZAT ȘI PREDESCRIEREA

precum și a celor la care se

modificările și completările ulterioare:

Nr. 37.1.85402 din 16.12.2015

ARHIVAT

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- ✓ Legislația actuală în vigoare, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- ✓ Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- ✓ Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

Art.3. Domeniul de aplicare

(3.1.) Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) se aplica zonei studiate în cadrul PUZ- ului, stabilind permisiuni și constrângeri urbanistice , arhitecturale și edilitare, în cazul de față pentru un teren situat în intravilanul Municipiului Câmpulung.

(3.2.)Terenul studiat, conform documentației cadastrale existente, (S=162415mp) cu nr cadastral 88744, are categoria de folosință fâneată și curți construcții intravilan și este lipsit de orice fel de rețele tehnico-edilitare în interiorul parcelei.

(3.3) Teritoriul asupra căruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din Intravilanul localității, în limitele teritoriului unitatii administrative a Municipiului Câmpulung, UTR 14, fiind delimitat astfel:

- la Nord de domeniul public – Str. G-ral. Ion Dragalina;
- la Sud de proprietăți private
- la Est de domeniul public – Strada Ion Țicăloiu
- la Vest de proprietăți private

(3.4.) Suprafața propusă pentru schimbarea funcțiunii zonei și reglementare urbanistică este de 162415.00mp, fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință curți construcții intravilan.

(3.5.) conform RLU aferent PUG Câmpulung (cap. III Zonificarea teritoriului, 6-zone și subzone funcționale), parcela de teren cu suprafața de 162415.00mp pentru care se propune reglementarea urbanistică, se află în UTR 15, I - Zona unităților industriale în cadrul UTR15, – Cartier Grui, motiv pentru care se propune schimbarea de funcțiunii zonei și reglementarea urbanistică.

(3.6.) Pentru parcela cu folosința actuală: teren curți construcții și fâneată (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: **ZP+IS - (zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție + zona de instituții și servicii)**

(3.7.) După avizarea și aprobarea P.U.Z.-ului , se poate trece la executarea investiției, în baza obținerii autorizației de construire, în baza documentațiilor tehnice, extrase din proiectele tehnice. Categoria de folosință a terenului va fi schimbată în curți construcții după realizarea investiției propuse. Aprobarea P.U.Z.-ului, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. va fi obținută prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung.

(3.8.) PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului având NC 88744 în suprafață de 162415.00 mp („Zona PUZ”). PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile.

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZA SPORTIVĂ, STR. ION ȚICĂLOIU NR. 2, MUN. CÂMPULUNG

- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- ✓ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- ✓ Legislația actuală în vigoare, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- ✓ Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- ✓ Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

Art.3. Domeniul de aplicare

(3.1.) Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) se aplica zonei studiate în cadrul PUZ- ului, stabilind permisiuni și constrângeri urbanistice , arhitecturale și edilitare, în cazul de față pentru un teren situat în intravilanul Municipiului Câmpulung.

(3.2.)Terenul studiat, conform documentației cadastrale existente, (S=3560.00mp) cu nr cadastral 83095, are categoria de folosință fâneată intravilan și este liber de construcții și lipsit de orice fel de rețele tehnico-edilitare.

(3.3) Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din Intravilanul localității, în limitele teritoriului unitatii administrative a Municipiului Câmpulung, UTR 14, fiind delimitat astfel:

- la Nord de domeniul public – Str. G-ral. Ion Dragalina;
- la Sud de proprietăți private
- la Est de domeniul public – Strada Ion Țicăloiu
- la Vest de proprietăți private

(3.4.) Suprafața propusă pentru schimbarea funcțiunii zonei și reglementare urbanistică este de 162415.00mp, fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință curți construcții intravilan,

(3.5.) conform RLU aferent PUG Câmpulung (cap. III Zonificarea teritoriului, 6-zone și subzone funcționale), parcela de teren cu suprafața de 162415.00mp pentru care se propune reglementarea urbanistică, se află în UTR 15, I - Zona unităților industriale în cadrul UTR15, – Cartier Grui, motiv pentru care se propune schimbarea de funcțiunii zonei și reglementarea urbanistică.

(3.6.) Pentru parcela cu folosința actuală: teren curți construcții și fâneată (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: ZP+IS - (zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție + zona de instituții și servicii)

(3.7.) După avizarea și aprobarea P.U.Z.-ului , se poate trece la executarea investiției, în baza obținerii autorizației de construire, în baza documentațiilor tehnice, extrase din proiectele tehnice. Categoria de folosință a terenului va fi schimbată în curți construcții după realizarea investiției propuse. Aprobarea P.U.Z.-ului, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. va fi obținută prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung.

(3.8.) PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului având NC 88744 în suprafața de 162415.00 mp („Zona PUZ”). PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR NESCHIMBARE

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Terenuri agricole în extravilan

(1) Nu este cazul, zona studiată se află în intravilanul localității, UTR T5...

Terenuri agricole în intravilan

(2) Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de *Reglementări Urbanistice*, și se supun prevederilor articolului 4 din Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)

(3) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism Planului Urbanistic Zonal și de Certificatul de Urbanism emis pe baza acestuia.

(4) Autoritățile administrației publice locale, vor urmări la emiterea autorizației de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U. Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătatea publică.

Suprafețe împădurite

(5) Nu este cazul, zona studiată nu este adiacentă suprafețe împădurite și nici nu cuprinde asemenea tip de suprafețe.

Resursele subsolului

(6) Nu este cazul, în zona studiată, conform studiilor de fundamentare aferente PUG în vigoare, nu au fost identificate resurse naturale în subsolul terenurilor.

Resurse de apă și platforme meteorologice

(7) Nu este cazul, în zona studiată nu există cursuri de apă, lacuri, râuri sau pârâuri și nici platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(8) Nu este cazul, zona studiată nu se află și nu este nici adiacentă unor zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

(9) Zona PUZ este virană, neconstruită, neamenajată și nu afectează lucrări de îmbunătățiri funciare.

(10) Zona PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acesteia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

Obiective de patrimoniu

(11) Nu este cazul, în zona studiată nu se găsesc obiective de patrimoniu iar zona nu este adiacentă unor obiective de acest tip.

(12) Zona PUZ nu se află cuprinsă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă. De asemenea, nu există imobile cu potențial de resursă culturală sau parcelări cu valoare culturală

(13) Zona PUZ nu este inclusă într-un sit arheologic. În legătură cu aceasta nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Art 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

(1) Nu este cazul, zona nu este expusă riscurilor naturale.

TERENURILOR NESCHIMBARE

și protejarea patrimoniului

Nr. 24 / 25402 din 16.12.2025

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICA PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ, STR. ION TICALOIU NR. 2, MUN. CAMPULUNG

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărârea a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Adâncimea de fundare va fi stabilită de către proiectant în urma concluziilor studiului geotehnic care se va efectua pentru faza D.T.A.C., dar nu va fi în niciun caz mai mică decât adâncimea de îngheț specifică zonei (-1.00m de la cota terenului natural).

Expunerea la riscuri tehnologice

(3) Zona studiată prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri tehnologice sau altele care sa pună în pericol siguranța construcțiilor. In zonele adiacente parcelei, funcțiunea este de locuire colectivă și individuală, funcțiune propusă și pentru zona studiată (locuire colectivă).

(4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție, servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, după obținerea avizelor și acordurilor de la deținătorii de rețele, conform cadrului normativ în vigoare.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(5) Nu este cazul, în zona sau în vecinătatea acesteia nu există construcții generatoare de riscuri tehnologice și nici nu vor fi propuse acest tip de construcții.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

(6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism la faza P.U.Z.

(7) Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea (colectivă sau individuală) astfel încât, funcțiunea propusă „Conversie sit industrial în bază sportivă” în cadrul zonei propuse ZP+IS este compatibilă cu cele existente.

(8) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(9) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(10) Se interzice in zona activităților economice, neeconomice sau de orice alta natura sa fie amplasate activități generatoare de noxe, care sa vicieze apa, aerul sau solul, precum și a celor care sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei.

Procentul de ocupare a terenului (POT și Coeficientul de Ocupare a Terenului (CUT)

(11) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

a. Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a construcției) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scârilor de acces, Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect-geol

31.05.2019 în 12.25

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

(12) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, în cazul de față, după cum urmează: zonă ZP+IS (zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție + zona de institutii si servicii) - POTmaxim = 50%, din care max. 25% va fi prevăzut pentru clădiri propriu-zise, iar restul de suprafață va fi alocată amenajărilor și dotărilor sportive la sol; - CUT max. = 0.50 mp Ad / mp teren

(13) Pentru noile construcții realizate în zona din intravilan propusă spre schimbarea funcțiunii prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

(14) Nu este cazul.

(15) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(19) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Art 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor destinate trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- (1) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;
- (2) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- (3) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- (4) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- (5) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- (6) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

(7) Conform OMS 119/ 2014 actualizat în 2023:

- Locurile de parcare de pa parcelă vor fi amplasate la minimum 5,00m față de ferestrele construcțiilor;

- Platformele selective de depozitare a deșeurilor vor fi amplasate la minimum 10.00m de ferestrele locuințelor(construcțiilor), vor fi împrejmuite, acoperite și prevăzute cu sifoane de pardoseală pentru a putea fi igienizate;

Orientarea față de punctele cardinale

(8) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCTIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICA PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL IN BAZA SPORTIVA, STR. ION TICALOIU NR. 2, MUN. CAMPULUNG

Regulamentul General de Urbanism.

(9) Se vor respecta normativele cuprinse în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației Nr. 119/ 2014 cu modificările ulterioare.

(10) Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de încălzire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

(11) În acest sens s-au solicitat și obținut avize/acorduri fața P.U.Z. de la:

- ANPM Argeș Nr.392/ 04.08.2025;

- DSP Argeș Nr. 14473/ 11.06.2025;

- Agenția Națională pentru Sport Nr. 6177/ 16.06.2025

Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize și/ sau acorduri și vor fi eliberate autorizații de construire.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

(11) Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(12) Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi

(13) Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

(14) Nu este cazul. S-a obținut avize fața P.U.Z. de la:

- CNCF „CFR” SA Nr. 72/1/1/561/ 23.07.2025;

- Ministerul Transporturilor și Infrastructurii D.A.C.R.T.M. Nr.33531/ 09.10.2025;

Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize și/ sau acorduri și vor fi eliberate autorizații de construire.

Amplasarea față de drumuri publice

(15) Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranța și zonele de protecție.

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

(17) Zonele de siguranța sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera , sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

(18) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta până la marginea zonei drumului fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului respectiv.

(19) Lucrările din apropierea drumului se vor autoriza numai cu respectarea condițiilor impuse de avizele organelor de specialitate, ale administrației publice, ce se obțin în prealabil.

(20) Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

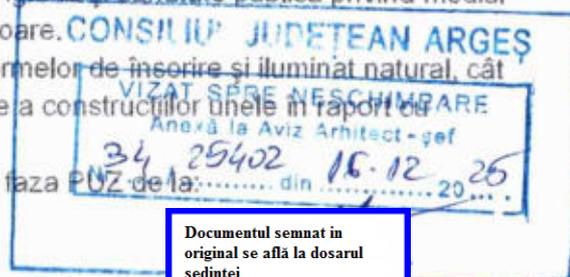
(21) Regimul de aliniere este limita convențional stabilită prin regulamentele locale de urbanism și prin fixarea unor distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc)

(22) Se va respecta o retragere a edificabilului de H/2 minimum 7.00m față limita de proprietate pe toate laturile

(23) Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralela sau neparalela cu aceasta.

(26) Autorizarea construcțiilor din interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , stabilite prin prezentul P.U.Z



PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ, STR. ION TICALOIU NR. 2, MUN. CAMPULUNG

- distanțele minime, necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite cf. HG 525/1996 (RGU)

Amplasarea față de linii electrice aeriene (LEA) și/ sau subterane (LES)

(27) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

(28) Amplasarea construcțiilor se va face numai după obținerea avizelor/ acordurilor emise de deținătorul rețelelor de distribuție/ transport a energiei electrice.

(29) Cele două linii electrice aeriene de 110 kV (LEA 110 kV) identificate în planul istorică a operatorului de distribuție nu mai există pe amplasament.

Acestea, împreună cu postul de transformare aferent (PTA), au fost dezafectate complet în cadrul lucrărilor de dezmembrare a infrastructurii fostei platforme industriale, înainte de inițierea prezentului PUZ.

Pe teren nu mai există conductoare, stâlpi, fundații sau elemente de echipare electrică, iar terenul este liber de rețele de medie și înaltă tensiune.

Conform verificărilor efectuate pe planurile cadastrale actualizate și pe teren, nu mai există niciun element activ sau pasiv care să impună coridoare de protecție.

Amplasarea față de conductele de gaze naturale

(29) Amplasarea construcțiilor se va face numai după obținerea avizelor/ acordurilor emise de deținătorul rețelelor de distribuție/ transport a gazului natural.

În acest sens s-a obținut Aviz de amplasament favorabil fața PUZ de la SC Distrigaz Sud Rețele SA Nr. 63710-320.680.710/ 20.01.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

Amplasarea față de aliniament

(30) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.

(31) Edificabilul propus (zona în care se pot executa lucrări de construcții) va respecta următoarele retrageri față de limita proprietății:

- față de limita de Sud – H/2 minimum 7.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Est – H/2 minimum 7.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Nord – H/2 minimum 7.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Vest – H/2 minimum 7.00m pe toată lungimea;

Amplasarea față de captările de apă

(32) Nu este cazul.

Amplasarea în interiorul parcelei

(33) La amplasarea în parcelă, pentru zona de implementare (edificabilul propus) a construcțiilor se vor respecta următoarele retrageri/ distanțe:

- față de limita de Nord – H/2 minimum 7,00 pe toată lungimea;
- față de limita de Sud – H/2 minimum 7.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Est – H/2 minimum 7.00m pe toată lungimea;
- față de limita de Vest – H/2 minimum 7.00m pe toată lungimea;

(34) Pe lângă construcția principală, se vor putea amplasa și unele anexe tehnice secundare ce se impun: platforma pentru depozitarea controlată a deșeurilor menajere, etc.

Art 7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.5 m) la drumurile publice proprietate domeniu public, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT ȘI PUS ÎN SCHEMĂ

Arhitect-șef
N. 34.1.35102 din 16.12.2025

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței



PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZA SPORTIVĂ, STR. ION ȚICĂLOIU NR. 2, MUN. CÂMPULUNG

(2) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) s-au determinat conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

(5) Accesul carosabil se va asigura din Străzile Ion Țicăloiu și G-ral. Ion Dragalina, existente, străzi de categoria III (cu 2 benzi de circulație, având platforma drumului cu lățime totală 6.80m);

(6) Circulația în incintă se va face pe alei carosabile, cu 2 benzi de 3.50m (lățimea totală de circulație carosabilă =7.00m), cu trotuare de 1.20m pe una sau ambele laturi (ampriza = 9.40 sau 8.40m).

(7) Sunt asigurate cai de intervenție în cazul unor situații de urgență prin cele două străzi adiacente, strada G-ral. Ion Dragalina și Ion Țicăloiu, adiacente parcelei pe lăturile de Nord și Est.

(8) Este asigurat accesul autospecialelor de intervenție la numărul de fațade prevăzute în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor (P 118/1 – 2025)

În acest sens au fost solicitate și obținute avizele la faza PUZ:

- ISU Argeș Nr. 1222307/ 17.10.2025

- Poliția Municipiului Câmpulung- Biroul Rutier Nr.1126165/ 16.10.2025

- IPJ Argeș – Serviciul Rutier Nr. 207.319/ 04.09.2025

- SPADPP Câmpulung – Nr.1517/ 03.09.2025

Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

Accese pietonale

(9) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(10) În sensul prezentului articol, 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.

(11) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(12) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări.

Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

(13) Trotuarele pietonale vor fi amplasate pe una sau pe ambele părți ale aleilor carosabile și vor avea lățimea minimă de 1.20m

(14) Planurile de situație, pentru Autorizația de construire și amenajările de orice fel, trebuie să asigure accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Accesele pietonale, vor trebui să permită totodată, circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace de deplasare.

Parcaje

(15) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

(16) Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către administrația locală, conform legii.

(17) Suprafețele și numărul minim al parcajelor s-au determinat în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de

CON. 10 JOU. TEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHEMBARE

NUMARUL DE FATADE - 2

NUMARUL DE FATADE - 2

34.125402 din 16.12.2025

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZA SPORTIVĂ, STR. ION ȚICĂLOIU NR. 2, MUR, CAMPULUNG

Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.

(18) În interiorul parcelei se vor realiza 1205 de locuri de parcare supraterane dintre care 20 pentru autocare și 28 pentru persoanele cu dizabilități.

(19) Parcățile au fost grupate pe zone funcționale distincte, amplasate în proximitatea fiecărei clădiri principale, astfel încât accesul auto să fie limitat la trasee scurte, dedicate fiecărui obiectiv, fără circulații longitudinale de-a lungul întregului lot (cu excepția celor obligatorii pentru deplasarea autospecialelor de intervenție cf. P118-1/2025).

(19) Amplasarea construcțiilor necesare investiției propuse, precum și circulația în și din vecinătate, se va realiza cu respectarea documentațiilor necesare.

Stații pentru transportul în comun

(20) Nu este cazul pentru amplasarea stațiilor pentru transportul în comun: amenajarea unor intervenții, sensuri unice, semaforizări.

Art 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Actualul teren studiat prin P.U.Z. este liber de construcții și nu este ocupat de rețele tehnico-edilitare, sau rezervat pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

(2) **Alimentarea cu apă** a obiectivului, se va face din rețeaua municipală de alimentare cu apă, prin intermediul unor branșamente la rețelele stradale de alimentare cu apă potabilă amplasate pe străzile G-ral Ion Dragalina și Ion Țicăloiu. Apa va fi utilizată pentru necesități menajere și stingerea incendiilor.

Distribuția apei, se va realiza prin conducte din țevă de PEHD, iar mai departe la consumatori printr-o rețea de distribuție executată din țevă de PEHD.

În acest sens s-a obținut Aviz de amplasament favorabil fața PUZ de la SC Ediliul CGA SA Nr. 289/20.01.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

(3) Evacuarea apelor

Colectarea apelor uzate menajere, rezultate de la grupurile sanitare, se va face printr-un sistem de canalizare care va prelua apele și le va transmite gravitațional către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă pe străzile G-ral. Ion Dragalina și Ion Țicăloiu. Se vor realiza branșamente la rețeaua stradală de canalizare menajeră.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe suprafețele acoperișurilor se vor scurge liber la nivelul solului, pe spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe platformele betonate vor fi colectate printr-un sistem de canalizare exterioră (geigere colectoare și tubulatură), și evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră existentă pe străzile G-ral. Ion Dragalina și Ion Țicăloiu.

Evacuarea apelor uzate provenite de pe platformele carosabile se va face obligatoriu prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi montate în incinta proprietății. Se vor executa branșamente la rețeaua stradală de canalizare pluvială.

Rezolvarea acestor utilități descrise vor fi suportate de către beneficiar, cu autorizație de construire, și cu avizul organelor publice administrative competente, pe baza unor documentații tehnice.

În acest sens s-a obținut Aviz de amplasament favorabil fața PUZ de la SC Ediliul CGA SA Nr. 289/20.01.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

(4) Alimentarea cu gaz natural

Se va face din rețeaua stradală de alimentare cu gaz natural, prin intermediul unui branșament la rețeaua stradală existentă, prin intermediul unui branșament executat la limita proprietății.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

ANEXĂ LA AVIZ DE ÎNSCRIEREA
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 34 / 25402 din 16.12.2025

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZA SPORTIVĂ, STR. ION ȚICALOIU NR. 2, MUN. CAMPULUNG

Gazul natural va fi folosit drept combustibil pentru prepararea hranei (bucătărie), prepararea agentului termic și a apei calde menajere.

În acest sens s-a obținut Aviz de amplasament favorabil fața PUZ de la SC Distribuție Sud Retele SA Nr. 63710-320.680.710/ 20.01.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

NR. 3617/2024 din 16.12.2024

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

(5) Alimentarea cu căldura și apa caldă

Alimentarea cu căldura și apa caldă se va rezolva prin microcentrale termice cu tiraj forțat, în condensare, de apartament, (M.C.T). Acestea vor funcționa cu combustibil gazos = gaz natural. Se interzice folosirea combustibililor lichizi care pot polua aerul.

(6) Alimentarea cu energie electrică

Zona beneficiază de rețea electrică de medie tensiune, pe străzile G-ral. Ion Dragalina și Ion Țicaloiu. Se vor executa branșamente la limita proprietății, prevăzute cu BMPT și contoare de măsurare a energiei.

Cele două linii electrice aeriene de 110 kV (LEA 110 kV) identificate în baza de date istorică a operatorului de distribuție nu mai există pe amplasament.

Acestea, împreună cu postul de transformare aferent (PTA), au fost dezafectate complet în cadrul lucrărilor de dezmembrare a infrastructurii fostei platforme industriale, înainte de inițierea prezentului PUZ.

Pe teren nu mai există conductoare, stâlpi, fundații sau elemente de echipare electrică, iar terenul este liber de rețele de medie și înaltă tensiune.

Conform verificărilor efectuate pe planurile cadastrale actualizate și pe teren, nu mai există niciun element activ sau pasiv care să impună coridoare de protecție.

Se propune și instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice) amplasate pe acoperișurile parcarilor acoperite (car-port).

Instalarea sistemelor fotovoltaice (PV) pe acoperișurile clădirilor sau pe structuri ușoare tip carport nu implică lucrări de excavație și nu afectează solul sau stratul vegetal existent, fiind montate exclusiv pe structuri de susținere deasupra cotei terenului amenajat.

Prin urmare, aceste sisteme nu modifică regimul de impermeabilizare al terenului, nu influențează scurgerea apelor pluviale și contribuie la reducerea amprentei ecologice a ansamblului, prin utilizarea de energie regenerabilă fără impact asupra mediului.

În acest sens s-a obținut Aviz de amplasament favorabil fața PUZ de la SC Distribuție Energie Oltenia SA Nr. 060070070512/ 12.05.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

(7) Telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații este prezentă în zona, fiind reprezentată de fibra optică.

Construcțiile vor fi conectate la rețea în funcție de opțiunea utilizatorilor.

(8) Gospodărirea comunala

Deșeurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în pubele cu capac, amplasate pe o platformă betonată amplasată pe latura de nord a clădirii. Evacuarea lor se va face periodic, după ce beneficiarul va încheia un contract în acest sens cu o firmă specializată.

În perioada de construcție, pe amplasamentul supus analizei, în timpul execuției lucrărilor de construcție, vor rezulta în principal deșeuri inerte – sterile, provenit din excavații, deșeuri metalice, deșeuri menajere care vor fi evacuate auto, prin grija beneficiarului.

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERȘIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZA SPORTIVĂ, STR. ION ȚICALOIU NR. 2, MUN. CÂMPULUNG

In acest sens s-a obtinut Aviz de amplasament favorabil faza PUZ de la SC Financiar Urban SRL Nr. 5599/20.01.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate. Încheia contracte cu operatorul local și eliberate autorizații de construire

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

Parcelări

(1) Terenul studiat este delimitat prin lucrări cadastrale. Nu se impun parcelări. Suprafața. 20 ...

Înălțimea construcțiilor

(2) Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maximum P+5Ep (Rh max. 22.00 m la cornisa la construcțiile propuse)

Hmax la construcția existentă COȘ DE FUM (123.00m) se va menține

Hmax 45m rezultat din construcția existentă CASTEL APĂ (40.00m) ce se va majora cu 5.00m

Este de menționat ca terenurile din imediata vecinătate a incintei P.U.Z.-ului propus, sunt reprezentate de domeniul public al Municipiului Câmpulung pe laturile de Est și de Nord (strada Ion Țicaloiu la Est și strada G-ral. Ion Dragalina la Nord), parcelele adiacente laturilor de Vest și de sud fiind libere de construcții

Art 10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- (3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

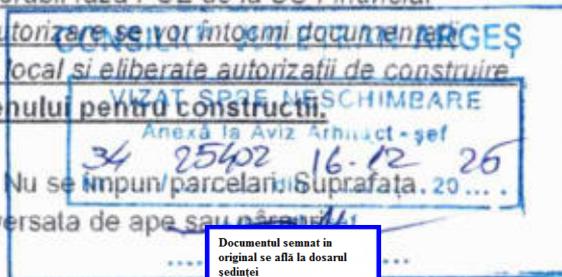
Art 11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- (3) Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- (4) Suprafața spațiilor verzi și plantate va fi de minimum 30% din aceea a parcelei.

Împrejuriri

- (5) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:
 - împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
 - împrejuriri din gard viu



PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ, STR. ION TICALOIU NR. 2, MUN. CAMPULUNG

(6) Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.

(7) Înălțimea maximă a împrejuririlor către stradă nu va depăși 1,80m, va fi transparentă și va fi prevăzută cu un soclu de minimum 30cm.

(8) Înălțimea maximă a împrejuririlor executate între proprietăți nu va depăși 2,00m, poate fi opacă și executată fără soclu.

Aspectul împrejuririlor (gardurilor)

(9) Împrejuririle vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale simple – piatră, zidărie, lemn, și metal);

(10) Tratatul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

(11) Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejuriri transparente dublate de gard viu sau, dacă este posibil numai din gard viu.

Art 12. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

(2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului pentru zona studiată aflat în vigoare, până la avizarea și aprobarea viitorului PUG și RLU din care prezentul plan de urbanism face parte integrantă.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art 13. Unități și subunități funcționale

Suprafața propusă pentru schimbarea funcțiunii și reglementare urbanistică este de 162415.00mp, fiind reprezentată de terenul cu categoriile de folosință curți construcții și fâneată intravilan

Pentru parcela cu folosința actuală: teren curți construcții(130097mp) și fâneată (32318mp) (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: ZP+IS - (zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție + zona de instituții și servicii)

În P.U.Z.-ul de față, incinta cu propuneri are suprafața de 162415.00mp, zonificarea cuprinde :

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este aceea de agrement (bază sportivă)

Funcțiuni complementare admise :

- cai de comunicație rutieră și parcaje.
- rețele tehnico - edilitare cu anexe.
- gospodărie comunala.
- spații plantate, agrement, protecție.

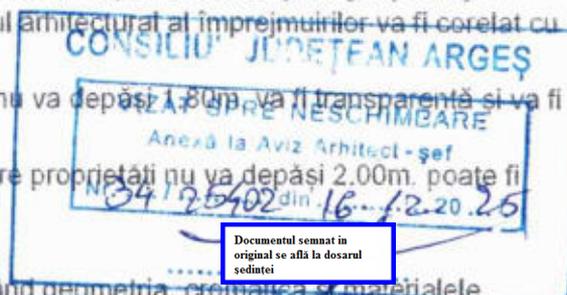
Toate construcțiile necesare investiției, atât cele ale funcțiunii propuse cât și cele ale funcțiilor complementare sau cele edilitare, vor fi proiectate, avizate la faza DTAC și apoi autorizate.

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

În P.U.Z.-ul de față, incinta cu propuneri are suprafața de 162415.00, zonificarea cuprinde :

Funcțiunea dominantă a zonei studiate și care este aceea de agrement (bază sportivă).



Funcțiuni complementare admise :

- cai de comunicație rutiera și parcaje,
- rețele tehnico - edilitare cu anexe,
- gospodărie comunală,
- spații plantate, agrement, protecție.

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

Suprafața propusă pentru schimbarea funcțiunii și reglementare urbanistică este de 162415,00mp, fiind reprezentată de terenul cu categoria de folosință curți construcții și fâneată intravilan

Pentru parcela cu folosința actuală: teren fâneată (intravilan) - se propune instituirea zonei funcționale: ZP+IS- (zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție + zona de instituții și servicii)

IV.2.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

a) Utilizări permise

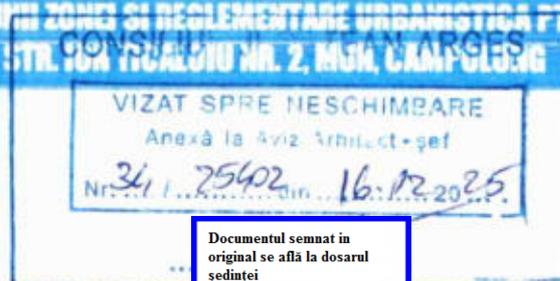
- construcții cu funcțiunea de bază sportivă și amenajări aferente cu regim mediu de înălțime Max. P+5E : hub multifuncțional, muzeu „Arca”, sală polivalentă, cantină-restaurant, teren acoperit hangar/balon, terenuri de sport cu gazon sintetic și natural);
- Aflate în stare existentă — coșul de fum (înălțime totală H=123,00 m) și castelul de apă (cota actuală H=40,00 m, supus majorării cu +5,00 m până la H=45,00 m), vor fi integrate în ansamblu prin instituirea, la cota H=45,00 m, a unor esplanade/puncte de belvedere, iar pe coșul de fum, în intervalul H=50,00 m–H=coronament (H=123,00 m), se admite și se reglementează montarea de panouri publicitare/de reclamă și elemente de semnalistică aferente;
- circulații carosabile și pietonale ca lucrări aferente;
- rețele tehnico – edilitare;
- gospodărie comunală aferentă funcționării investiției propuse;
- spații verzi și aliniamente de protecție

Funcțiunea pentru gospodărie comunală a fost indicată ca amplasament în planșa P.U.Z., în partea de Sud Est a amplasamentului. Se va prevedea o platformă betonată de selectare controlată a deșeurilor, cu europubele, care vor fi evacuate prin intermediul unor firme de specialitate cu care se va încheia un contract.

Conform OMS 119/ 2014 actualizat:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

a1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeururi să fie zilnic;



c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit: în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

b) Utilizări permise cu condiții

- construcții și extinderi de anexe care se pot alipi construcțiilor principale, cu respectarea încadrării în edificabilul maxim și respectarea indicatorilor urbanistici aprobati;

- construcții provizorii demontabile, dacă funcțiunea o cere.

c) Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea oricăror alte unități care nu sunt cuprinse la punctele a) utilizări permise și b) utilizări permise cu condiții.

IV.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru terenul studiat, regimul de aliniere al construcțiilor va fi la minim 7,00m (H/2) de la limita de proprietate pe toate laturile parcelei.

IV.4. CONDITII DE AMPLASARE PE PARCELA

La amplasarea în parcelă, pentru zona de implementare (edificabilul propus) a construcțiilor se vor respecta următoarele distanțe:

- față de limita de Nord – H/2 minimum 7,00m pe toată lungimea;

- față de limita de Sud – H/2 minimum 7,00m pe toată lungimea;

- față de limita de Est – H/2 minimum 7,00m pe toată lungimea;

- față de limita de Vest – H/2 minimum 7,00m pe toată lungimea

• Construcțiile principală, existentă, (hub multifuncțional) are regimul de înălțime P+3E, cu înălțimea de maxim 13,00m la cornișa (de la cota ±0,00).

Pe lângă construcțiile principale, se vor amplasa și unele anexe tehnice secundare ce se impun: platforma pentru depozitarea controlată a deșeurilor menajere, etc.

IV.5. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

IV.5.1 Circulații carosabile

(1) Accesul carosabil se va asigura din Străzile Ion Țicăloiu și G-ral. Ion Dragalina, existente, străzi de categoria III (cu 2 benzi de circulație, având platforma drumului cu lățime totală 6,80m);

(2) Circulația în incintă se va face pe alei carosabile, cu 2 benzi de 3,50m și 3,00 (lățimea totală de circulație carosabilă = 7,00m, respectiv 6,00), cu trotuare de 1,20m pe una sau ambele laturi (ampriza = 9,40 sau 8,40m).

(3) Sunt asigurate cai de intervenție în cazul unor situații de urgență prin cele două străzi adiacente, strada G-ral. Ion Dragalina și Ion Țicăloiu, adiacente parcelei pe laturile de Nord și Est.

(4) Este asigurat accesul autospecialelor de intervenție la numărul de fațade prevăzut în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor (P 118/1 – 2025).

(5) Circulația perimetrală de-a lungul laturilor de Vest, Sud-Vest și Sud a parcelei a fost menținută exclusiv pentru accesul autospecialelor de intervenție (pompieri, ambulanță, utilaje tehnice), în conformitate cu prevederile Normativului P 118-1/2025 și ale NP 051-2012, asigurând accesibilitate completă la toate clădirile propuse.

(6) Configurația rețelei rutiere interioare prevede:

- Acces secundar A (Nord – Str. G-ral. I. Dragalina) pentru autospeciale de intervenție;
- Acces principal B (Nord– Str. G-ral. I. Dragalina) pentru clădirea hub multifuncțional;
- Acces secundar C (Nord– Str. G-ral. I. Dragalina) pentru sala polivalentă și hangarul acoperit (balon);



PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIONII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ, STR. ION ȚICĂLOIU NR. 2, MUN. CÂMPULUNG

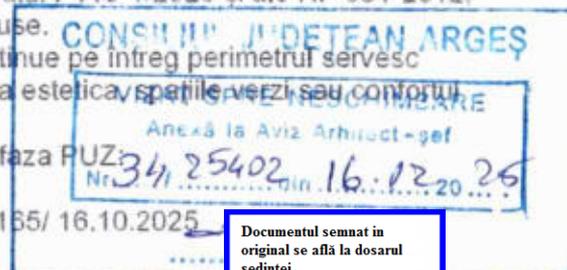
- Acces secundar D (Nord– Str. G-ral. I. Dragalina) pentru aprovizionare și VIP;
- Acces principal E (Nord– Str. G-ral. I. Dragalina) pentru publicul general)
- Acces principal F (Est- Str. Ion Țicăloiu) pentru publicul general;

Toate accesele A-F, permit accesul autospecialelor de intervenție (pompieri, ambulanță, utilaje tehnice), în conformitate cu prevederile Normativului P118-1/2025 și ale NP 051-2012, asigurând accesibilitate completă la toate clădirile propuse.

Astfel, traficul uzual va fi localizat, iar circulațiile continue pe întreg perimetrul servesc exclusiv scopuri de siguranță și intervenție, fără a afecta estetica spațiilor verzi sau confortul pietonal.

În acest sens au fost solicitate și obținute avizele la faza PUZ:

- ISU Argeș Nr. 1222307/ 17.10.2025
- Poliția Municipiului Câmpulung- Biroul Rutier Nr.1126135/ 16.10.2025
- IPJ Argeș – Serviciul Rutier Nr. 207.319/ 04.09.2025
- SPADPP Câmpulung – Nr.1517/ 03.09.2025



Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

IV.5.2 Circulații și accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, 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.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.
- (5) Trotuarele pietonale vor fi amplasate pe una sau pe ambele părți ale aleilor carosabile și vor avea lățimea minimă de 1.20m
- (6) Planurile de situație, pentru Autorizația de construire și amenajările de orice fel, trebuie să asigure accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Accesele pietonale, vor trebui să permită totodată, circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace de deplasare.
- (7) Accesul pietonal se va face pe accesele B, D, E, F și va fi interzis pe accesul A (dedicat autospecialelor de intervenție)

IV.5.3 Parcaje

- (15) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.
- (16) Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către administrația locală, conform legii.
- (17) Suprafețele și numărul minim al parcajelor s-au determinat în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.
- (18) În interiorul parcelei se vor realiza 1205 de locuri de parcare supraterane dintre care 20 pentru autocare și 28 pentru persoanele cu dizabilități.
- (19) Parcățile au fost grupate pe zone funcționale distincte, amplasate în proximitatea fiecărei clădiri principale, astfel încât accesul auto să fie limitat la trasee scurte, dedicate fiecărui

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ PT. CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZA SPORTIVĂ, STR. ION TICALOIU NR. 2, MUN. CAMPULUNG

obiectiv, fără circulații longitudinale de-a lungul întregului lot, cu excepția celor obligatorii pentru deplasarea autospecialelor de intervenție cf. P118-1/ 2025)

(19) Amplasarea construcțiilor necesare investiției propuse, precum și circulația în și din incintă, se va realiza cu respectarea documentațiilor necesare.

(20) Suprafețele carosabile și parcajele vor fi realizate din materiale impermeabile (asfalt cald sau beton rutier), având pante de scurgere de minimum 1,5-2,0% orientate către rigole... 20... carosabile prefabricate sau guri de scurgere.

Structura rutieră va include straturi compacte de fundație minerală și rosturi pentru a împiedica infiltrarea apelor meteorice.

Apele pluviale colectate din suprafețele carosabile vor fi dirijate către sistemul de preepurare, format din decantor de nămol și separator de hidrocarburi clasa I, conform SR EN 858-1 și SR EN 858-2, cu dispozitiv automat de închidere (shut-off) pentru reținerea poluanților în caz de avarie.

După separare, apele vor fi evacuate în bazine etanș de retenție/laminare, prevăzut cu regulator de debit și evacuare controlată în rețeaua publică pluvială, conform avizului operatorului.

Este strict interzisă percolația apelor uzate sau pluviale contaminate în sol, iar spațiile verzi adiacente parcajelor vor fi izolate hidraulic prin borduri continue, straturi impermeabile laterale și root-barrier pentru protejarea sistemelor radiculare.

Alveolele plantate vor avea substrat vegetal separat, cu drenaj propriu, neconectat la sistemul de colectare al parcajului.

Între rândurile de locuri de parcare se pot realiza benzi verzi delimitate, pergole ușoare și aliniamente de arbori, exclusiv în zonele necarosabile, în scopul integrării estetice și reducerii efectului de suprafață minerală.

(21) Parcările acoperite tip „carport” propuse a fi realizate în zonele destinate staționării autovehiculelor, vor fi executate cu structuri metalice ușoare sau din lemn lamelar, integrate arhitectural în ansamblu.

Acoperișurile acestora vor fi utilizate, după caz, pentru montarea de panouri fotovoltaice (PV), contribuind la producerea locală de energie regenerabilă și la reducerea amprentei de carbon a ansamblului.

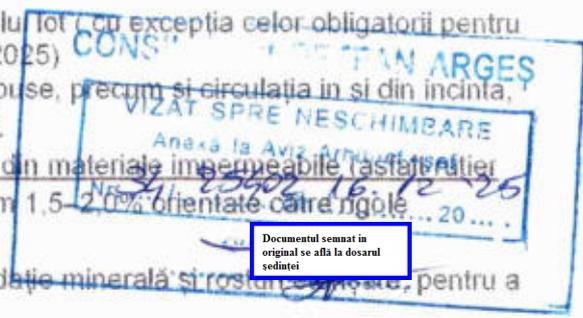
Sistemele fotovoltaice vor fi conectate la rețeaua internă a clădirilor din zonă (ex. iluminat exterior, spații comune, stații de încărcare vehicule electrice), contribuind la autonomia energetică parțială a investiției.

Soluția propusă este în concordanță cu principiile economiei circulare, ale Directivei (UE) 2018/844 privind performanța energetică a clădirilor și ale strategiilor de dezvoltare durabilă la nivel național și local.

Se recomandă utilizarea unor sisteme fotovoltaice cu integrare estetică, cu cadre și finisaje adaptate culorilor și materialelor utilizate în arhitectura ansamblului, pentru menținerea unei imagini unitare și coerente a spațiilor publice.

(22) Pentru optimizarea raportului dintre suprafețele verzi și cele destinate parcării, beneficiarul poate analiza, pe termen viitor, posibilitatea identificării și achiziționării unor terenuri situate în vecinătatea amplasamentului (vis a vis, la cca. 15 m, pe Str. General Ion Dragalina), în vederea eventualei relocări a unei părți din locurile de parcare prevăzute în interiorul parcelei.

O astfel de măsură ar permite creșterea suprafețelor plantate în interiorul amplasamentului principal, fără a modifica parametrii urbanistici aprobați prin prezentul PUZ.



Prezenta prevedere are caracter orientativ și nu generează obligații privind realizarea, achiziția sau reglementarea terenurilor menționate.

IV.6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLADIRILOR

Regimul de înălțime al construcțiilor care pot fi amplasate pe teren conform prezentului regulament va fi de parter + 5 etaje, cu înălțimea maximă 22,00m la cornișă, de la cota ±0.00. Hmax la construcția existentă COȘ DE FUM (123.00m) se va menține
Hmax la construcția existentă CASTEL APĂ (40.00m) se va majora cu 5.00m

IV.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricație și punere în opera nu afectează mediul înconjurător și sănătatea populației. Volumetria de exterior va fi echilibrată în vadată în volume regulate. Se interzice folosirea azbocimetului și a tablelor zincate la nivelul învelitorii.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei
- se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător
- se vor folosi culori naturale, deschise, suprafețe vitrate
- volumetria de exterior va fi una echilibrată
- acoperișul se va executa în sistem șarpantă în attic din zidărie;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- se recomandă învelitoari din tablă amprentată tip țiglă culoarea brun sau gri antracit;
- nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă
- se vor folosi materiale locale: lemn, piatră, etc
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă

Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

(1) Culori de câmp – reprezintă minim 70 % din suprafața totală a fațadelor

Pentru culori de câmp se poate folosi albul sau următoarele culori S 0300 – N, S 0505 – Y, S 0505 – B, S 0505 - Y60R, S 0505 - G30Y, S 0505 - R80B conform codurilor de culoare NCS (Natural Colour System)

(2) Culori pentru soclu - maxim 20 % din suprafața fațadelor

Pentru culori de soclu se pot folosi următoarele culori: S 3500 - N S 2020 - G80Y S 2005 - B S 3010 - Y20R S 2005 - G70Y S 3020 - R90B conform codurilor de culoare NCS (Natural Colour System)

(3) Materialele permise pentru învelitoare : tablă amprentată tip țiglă sau tablă amprentată fâltuită având culorile brun închis sau gri antracit.

(4) Materiale permise pentru finisaje : tencuieli decorative și tencuieli mozaicate pentru socluri având culorile menționate anterior, baton aparent, cărămidă aparentă, metal tip Corten, sticlă, lemn aparent tratat vopsit în culori neutre și/ sau nuanțe de gri.

IV.8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Actualul teren studiat prin P.U.Z. este liber de construcții și nu este ocupat de rețele tehnico-edilitare, sau rezervat pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

• **Alimentarea cu apă a obiectivului**, se va face din rețeaua comunală de alimentare cu apă, prin intermediul unui branșament la rețeaua stradală de alimentare cu apă potabilă. Apa va fi utilizată pentru necesități menajere și stingerea incendiilor.

Distributia apei, se va realiza prin conducte din teava de PEHD, iar mai departe printr-o rețea de distribuție executată din teava de PEHD.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la AVIZ nr. 1001/2025
Nr. 341/2025 din 16.12.2025

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

În acest sens s-a obținut Aviz de amplasament favorabil faza PUZ de la SC Ediliul CGA SA Nr. 289/ 20.01.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

• **Evacuarea apelor**

Colectarea apelor uzate menajere, rezultate de la grupurile sanitare, se va face printr-un sistem de canalizare care va prelua apele și le va transmite gravitațional către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă pe străzile străzile G-ral Ion Dragalina și Ion Țicăloiu. Se vor realiza branșamente la rețeaua stradală de canalizare menajeră.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe suprafețele acoperisurilor se vor scurge liber la nivelul solului, pe spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale (meteorice) provenite de pe platformele betonate vor fi colectate printr-un sistem de canalizare exterioară (geigere colectoare și tubulatură), și evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră existentă pe străzile G-ral Ion Dragalina și Ion Țicăloiu.

Evacuarea în rețeaua de canalizare pluvială se va face obligatoriu prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi amplasate în interiorul parcelei. Se vor executa branșamente la rețeaua stradală de canalizare pluvială.

Rezolvarea acestor utilități descrise vor fi suportate de către beneficiar, cu autorizație de construire, și cu avizul organelor publice administrative competente, pe baza unor documentații tehnice.

În acest sens s-a obținut Aviz de amplasament favorabil faza PUZ de la SC Ediliul CGA SA Nr. 289/ 20.01.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

• **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va face din rețeaua comunală de alimentare cu gaz natural, prin intermediul unui branșament la rețeaua stradală existentă, prin intermediul unui branșament executat la limita proprietății. Gazul natural va fi folosit drept combustibil pentru prepararea hranei (bucătării), prepararea agentului termic și a apei calde menajere.

În acest sens s-a obținut Aviz de amplasament favorabil faza PUZ de la SC Distrigaz Sud Retele SA Nr. 63710-320.680.710/ 20.01.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

• **Alimentarea cu căldură și apă caldă**

Alimentarea cu căldură și apă caldă se va rezolva prin microcentrale termice cu tiraj forțat, în condensare, de apartament, (M.C.T). Acestea vor funcționa cu combustibil gazos = gaz natural. Se interzice folosirea combustibililor lichizi care pot polua aerul.

• **Alimentarea cu energie electrică**

Zona beneficiază de rețea electrică de medie tensiune, pe străzile Ion Țicăloiu și G-ral Dragalina. Se vor executa branșamente la limita proprietății, prevăzut cu BMPT și contoare de măsurare a energiei. Vor trebui întocmite documentații tehnice de specialitate, obținute avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

Se propune și instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice) amplasate pe acoperișurile parcarilor acoperite (car-port).

Instalarea sistemelor fotovoltaice (PV) pe acoperișurile clădirilor sau pe structuri ușoare tip carport nu implică lucrări de excavație și nu afectează solul sau stratul vegetal existent, fiind montate exclusiv pe structuri de susținere deasupra cotei terenului amenajat.

Prin urmare, aceste sisteme nu modifică regimul de impermeabilizare al terenului, nu influențează scurgerea apelor pluviale și contribuie la reducerea amprentei ecologice a ansamblului, prin utilizarea de energie regenerabilă fără impact asupra mediului.

În acest sens s-a obținut Aviz de amplasament favorabil faza PUZ de la SC Distribuție Energie Oltenia SA Nr. 060070070512/ 12.05.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

• **Telecomunicații**

Reteaua de telecomunicații este prezentă în zona, fiind reprezentată de fibra optică.

Construcțiile vor fi conectate la rețea în funcție de opțiunea utilizatorilor.

• **Gospodărirea comunala**

Deseurile menajere ce vor rezulta din funcțiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, în pubele cu capac, amplasate pe o platformă betonată amplasată pe latura de nord a clădirii. Evacuarea lor se va face periodic, după ce beneficiarul va încheia un contract în acest sens cu o firmă specializată.

În perioada de construcție, pe amplasamentul supus analizei, în timpul execuției lucrărilor de construcție, vor rezulta în principal deseuri inerte – sterile, provenit din excavații, deseuri metalice, deseuri menajere care vor fi evacuate auto, prin grija beneficiarului.

În acest sens s-a obținut Aviz de amplasament favorabil faza PUZ de la SC Financiar Urban SRL Nr. 5599/ 20.01.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, încheia contracte cu operatorul local și eliberate autorizații de construire.

IV.9 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE, IMPREJMUIRI

Zona studiată, deși are un caracter predominant de fâneață, nu este plantată controlat. Conform Regulamentului General de Urbanism R.G.U (HG 525/1996), se cere asigurarea unor suprafețe verzi și plantate de minim 30% din suprafața terenului studiat, prevăzută cu vegetație scundă, medie și înaltă.

IV.9.1. Spații libere și spații plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.

(3) Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

(4) Suprafața spațiilor verzi și plantate va fi de minimum 30% din aceea a parcelei.

(5) Principii generale

(5.1) Se vor utiliza exclusiv specii autohtone, compatibile cu zona de rusticitate USDA 5b–6b.

(5.2) Se va asigura protecția circulațiilor și suprafețelor sportive; se evită specii cu spini, toxicitate pentru public sau fructe mari/alunecoase pe trasee.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES

PUZ de la SC Distribuție Energie Oltenia SA Nr. 060070070512/ 12.05.2025. Pentru lucrările de autorizare se vor întocmi documentații tehnice de specialitate, obține avize tehnice de racordare și eliberate autorizații de construire.

37 2542 16.12.2026

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

(6) Lista de specii admise

(6.1) Arbori rășinoși: *Picea abies* (molid), *Pinus sylvestris* (pin silvestru).

(6.2) Arbori foioși: *Acer platanoides* (arțar), *Acer pseudoplatanus* (paltin); *Betula pendula* (mesteacăn), *Prunus avium* (cireș sălbatic), *Sorbus aucuparia* (scoruș), *Larix decidua* (larice).

(6.3) Arbuști: *Cornus sanguinea* (sânge de drac), *Cornus mas* (com), *Viburnum opulus* (călin), *Viburnum lantana* (coriș), *Ligustrum vulgare* (lemn-câinesc – gard viu), *Salix caprea* / *S. purpurea* (salcie – zone umede), *Alnus glutinosa* (arin – rar, zone umede).

(7) Amplasare și distanțe

(7.1) Perimetru ecranare/parazăpezi: *Picea abies* + *Pinus sylvestris* în zig-zag, c-c 6,0 m, amplasate la $\geq 3,0$ m interior față de împrejurire; la bază bandă *Cornus sanguinea* c-c 1,2–1,5 m.

(7.2) Alei principale (aliniamente): *Acer platanoides* / *A. pseudoplatanus* c-c 7–8 m; inserții *Betula pendula* c-c 8 m; ax arbori la $\geq 1,50$ m de bordură.

(7.3) Intrări/piațete: *Prunus avium* + *Sorbus aucuparia* c-c 6–7 m; masive *Cornus mas* + *Viburnum opulus* c-c 1,2–1,5 m.

(7.4) Parcări: arbori insule *Acer platanoides* ≈ 1 arbore/4–5 locuri (\approx c-c 8 m); gard viu *Ligustrum vulgare* dublu eșalonat 5 buc/m (rânduri la 0,40 m).

(7.5) Margini terenuri/tribune: benzi *Viburnum lantana* + *Cornus sanguinea* c-c 1,2–1,5 m; retrageri minime: arbuști $\geq 3,0$ m, arbori $\geq 5,0$ m față de suprafețe.

(7.6) Rigole/taluzuri umede: *Salix caprea/purpurea* c-c 1,5 m; arbori rari *Alnus glutinosa* c-c 5–6 m; fără arbori în albiile deschise.

(7.7) Repere vizuale: grupuri *Larix decidua* + *Betula pendula* c-c 6–8 m pe platforme pietonale, în afara traseelor autospeciale.

(8) Interdicții

(8.1) Este interzisă plantarea pe zone publice a speciilor spinoase (*Crataegus*, *Rosa*) și a speciilor cu toxicitate pentru public (*Taxus*, *Ilex*, *Euonymus europaeus*).

(8.2) Este interzisă plantarea arborilor cu fructe mari/alunecoase deasupra aleilor, rampelor și locurilor de parcare.

(8.3) Este interzisă plantarea arborilor în albiile deschise și pe radiierul rigolelor.

(9) Condiții speciale

(9.1) La amplasări de arbori la $< 5,0$ m de piste/terenuri se vor prevedea bariere anti-rădăcini pe verticală.

(9.2) Orice abatere de la lista de specii admise se va supune avizării proiectantului de specialitate peisagistică.

IV.9.2. Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

– împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

– împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

– împrejmuiri din gard viu

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.

(3) Înălțimea maximă a împrejmirilor către stradă nu va depăși 1.78m în va fi transparentă și va fi prevăzută cu un soclu de minimum 30cm.

(4) Înălțimea maximă a împrejmirilor executate între proprietăți nu va depăși 2.00m, poate fi opacă și executată fără soclu.

Aspectul împrejmirilor (gardurilor)

(5) Împrejmirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale simple – piatră, zidărie, lemn, și metal);

(6) Tratatamentul arhitectural al împrejmirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

(7) Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu sau, dacă este posibil numai din gard viu.

IV. 10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

P.O.T. = $SC/St \times 100 = 50\%$ procentul de ocupare al terenului reprezintă raportul dintre suprafața la sol a clădirilor și suprafața terenului desfășurat. (POT 50% constituit din maximum 30% construcții + 20% amenajări sportive)

C.U.T. = $SD/St = 0.50$ coeficientul de ocupare al terenului reprezintă raportul dintre aria desfășurată și suprafața terenului desfășurat

Spații verzi și plantate minimum 30% din suprafața terenului

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiată în acest P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul Municipiului Câmpulung, UTR15, Județul Argeș.

VI. ALTE DATE.

Nu sunt.

CONSILIU LOCAL JUDEȚUL ARGEȘ
Anexă la viz. proiect - gef
Nr. 25402 din 16.12.2025

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

Intocmit,
Arh. Mariana Dascălu
OAR 714, Atestat RUR

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței



Pitești, str. I.C. Brătianu, Bl. C1, ap. 24,
CUI 22829205, Cod fiscal: J03/2395/2007, Argeș
Tel: 0248/224119 mobil:0724/522789
e-mail: art.gascalu@yahoo.com



Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de identificare a investitiei

Denumirea obiectivului de investiții - „SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI ȘI
REGLEMENTARE URBANISTICĂ CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ
SPORTIVĂ.”

Beneficiarul investiției : SC DAMINA SOLUTIONS SRL

Elaboratorul studiului de urbanism : SC CONSULTING URBAN PROIECT GRUP SRL

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

Amplasament: Municipiul CÂMPULUNG, Str. ION ȚICĂLOIU Nr.2, Nr.cad.: 88744,
Județul Argeș

Data elaborării : - FAZA PUZ - Inoiembrie 2025

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

B. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/propietar.

Dupa aprobarea fazei PUZ, prin Hotarare de Consiliu Local investitorul va demara procedurile la Oficiul Județean de Cadastru pentru modificarea categoriei terenului din extravilan în intravilan.

Ulterior se va emite un Certificat de urbanism pentru edificarea investitiei corespunzătoare aprobată prin regulamentul PUZ. Într-o primă etapă vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC și detaliile de execuție. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei PUZ aprobate.

La solicitarea Beneficiarului s-a prezentat următorul tabel pentru etapizarea documentațiilor în vederea obținerii autorizațiilor de construire:

Faza I		
	Denumire obiectiv	Autorizații de Construire
I	2 terenuri sport sintetice	1
	1 teren sport natural	
	Vestiare	
	Amenajări exterioare, rețele, sistematizare, parcaje	1
	Muzeu „Arca”	1
	Restaurant	1
	Hub multifuncțional	1
	Hangar, sală polivalentă, arena cu tribune	1
	Total Autorizații de Construire solicitate la faza I	6
Faza II		
II	Coș de fum și castel de apă	1
	Tumuri P+5 cazare	1
	Total autorizații de Construire solicitate la faza II	2

Documentațiile pentru obținerea AC aferente fiecărei faze vor fi depuse în același timp, într-un singur pachet de transmitere, cu numere de înregistrare separate.

Lucrarile de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației de construire, de către un antreprenor.

La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate în conformitate cu reglementările tehnice.

În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintei de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții.

Pentru punerea în funcțiune, vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

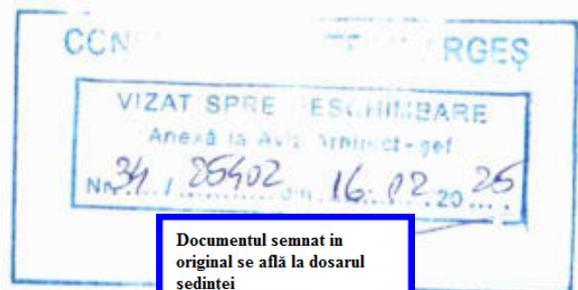
Acțiunile de publicitate se vor derula în special prin internet.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de investitor. Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

C. Defalcarea costurilor

Categoriile de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> • Obținere avize DTAC • Studii de teren (topo, geo, etc.) • Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Verificări de proiect 	Beneficiarul investiției Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică 	Beneficiarul investiției Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Beneficiarul investiției Suportate de către investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări	Beneficiarul investiției Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		RESPONSABIL
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: <ul style="list-style-type: none"> • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă. • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului. 	Beneficiarul investiției Suportate de către investitori privați
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru bransamente în baza unui proiect de specialitate: 	Beneficiarul investiției Suportate de către investitori privați



b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări.	Beneficiarul investitiei Suportate de către investitori privați
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Beneficiarul investitiei Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- executarea bransamentelor la utilități
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întăbularea construcției /construcțiilor

Elaborat
Arh.Mariana
Dascaiu

și SC DAMNA SOLUTIONS SRL



Președinte de sedință,
Ionel STATE

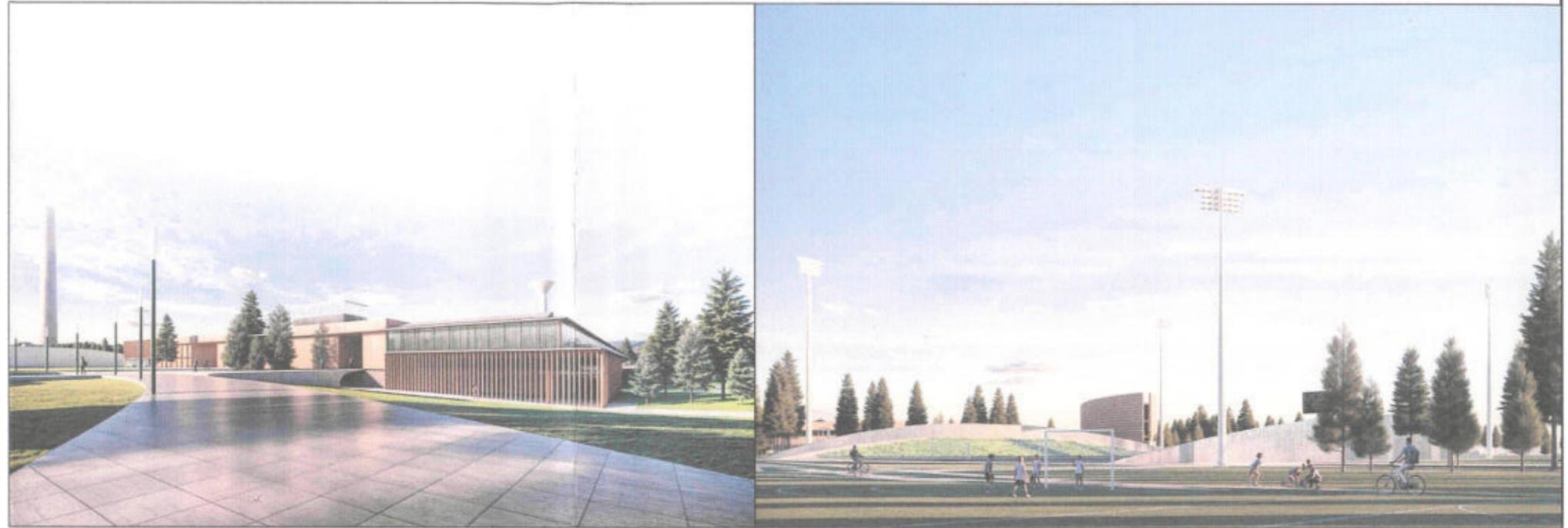
Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedintei



STUDIU DE OPORTUNITATE pentru „PLAN URBANISTIC ZONAL - CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ ”
 în Str. Ion Țicăloiu Nr.2, Municipiul Câmpulung, Județul Argeș

Concept arhitectural, volumetrie și randări
 by Arhitecți Asociați SRL:

- Arh. Ana Iacob
- Arh. Cătălina Mircescu
- Arh. Monica Păduraru
- Arh. Silvia Pleșea
- Arh. Alexandru Popescu
- Arh. Otilia Popescu



PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ - RANDĂRI

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI MAXIMI ADMISI

- P.O.T. maxim propus = 50.00% (din care maximum 25% va fi prevăzut pentru clădiri propriu-zise, iar restul de suprafață va fi alocată amenajărilor și dotărilor sportive la sol)
- C.U.T. maxim propus = 0.50 ADC/ mp
- Regim maxim de înălțime = P+5Ep(Rh max. 22.00 m la cornisa la construcțiile propuse)
- Hmax la construcția existentă COȘ DE FUM (123.00m) se va menține
- Hmax la construcția CASTEL APĂ (45.00m), rezultată din construcția existentă castel apă (40.00m) ce se va majora cu 5.00m



Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

		Beneficiar: SC DAMINA SOLUTIONS SRL Denumire pr.: CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ Amplasament: Str. ION ȚICĂLOIU Nr.2, CF 88744 Municipiul CÂMPULUNG, Județul ARGEȘ		Numar proiect / 2 / 25
Specificație Sef Proiect Proiectat Desenat	Nume Arh. Mariana Dascalu Arh. Ioan Alexandru Dascalu Bogdan Simionescu	Semnatura [Signature] [Signature] [Signature]	Scara 1:2500 Aprilie 2025	Specialitate: URBANISM Denumire plan: PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ- RANDĂRI U09

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL U.A.T. CÂMPULUNG
 SC. 1:5000

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la Aviz Arhitect-șef
 Nr. 34.256/02 din 16.12.2025

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței



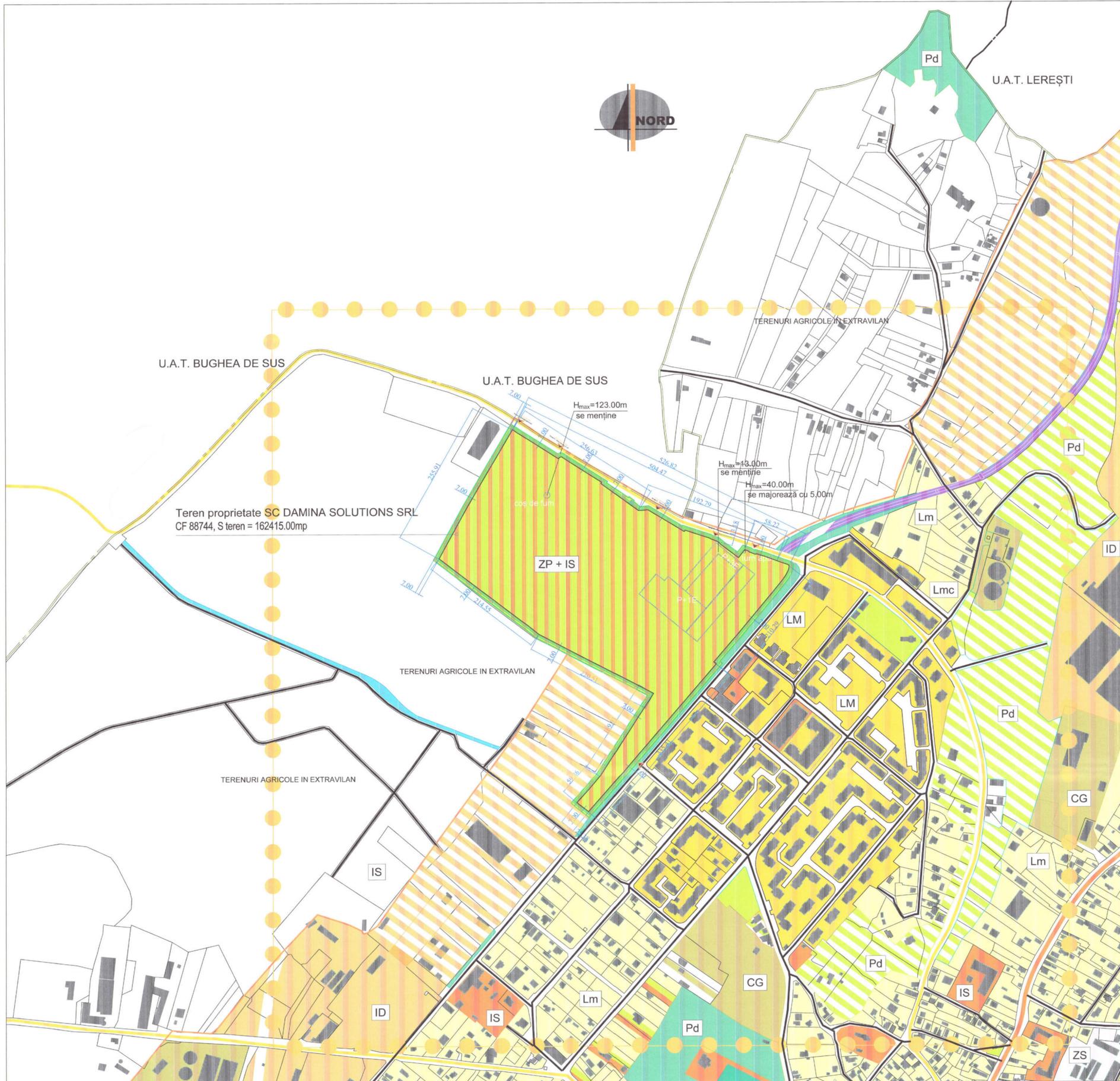
PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL U.A.T. CÂMPULUNG
 SC. 1:5000

Teren proprietate SC DAMINA SOLUTIONS SRL conform ACT DE ALIPIRE autentificat sub Nr.788 din 18.08.2024 la BIN Țuluca Andrei din Municipiul Câmpulung, Județul Argeș
 CF 88744
 S teren = 162415.00mp



<p>Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței</p>					
<p>GRAPHISOFT SOFTWARE LICENSE AGREEMENT 3-2014014</p>	<p>S.C CONSULTING URBAN PROIECT GRUP S.R.L CUI 22829205, Cod fiscal: J03/2395/2007 Municipiul Pitești, Județul Argeș Tel: 0248/224119, Mobil: 0724/522789</p>		<p>Beneficiar: SC DAMINA SOLUTIONS SRL Denumire pr.: CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ Amplasament: Str. ION ȚICĂLOIU Nr.2, CF 88744 Municipiul CÂMPULUNG, Județul ARGEȘ</p>		<p>Numar proiect / 2 / 25</p>
<p>Specificatie</p>	<p>Nume</p>	<p>Semnatura</p>	<p>Scara</p>	<p>Specialitate: URBANISM</p>	<p>Plan Urbanistic Zonal</p>
<p>Sef Proiect</p>	<p>Arh. Mariana Dascalu</p>	<p>Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței</p>	<p>1:5000</p>	<p>Denumire plan:</p>	<p>U01</p>
<p>Proiectat</p>	<p>Arh. Ioan Alexandru Dascalu</p>	<p>Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței</p>	<p>Februarie 2025</p>	<p>PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL U.A.T. CÂMPULUNG</p>	
<p>Desenat</p>	<p>Bogdan Simionescu</p>	<p>Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței</p>			

P.U.Z. - „PLAN URBANISTIC ZONAL - CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ”
 în Str. Ion Țicăloiu Nr.2, Municipiul Câmpulung, Judetul Arges



U.A.T. BUGHEA DE SUS

U.A.T. BUGHEA DE SUS

U.A.T. LEREȘTI

Teren proprietate SC DAMINA SOLUTIONS SRL
 CF 88744, S teren = 162415.00mp

ZP + IS

TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN

TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN

IS

ID

IS

Lm

Pd

Pd

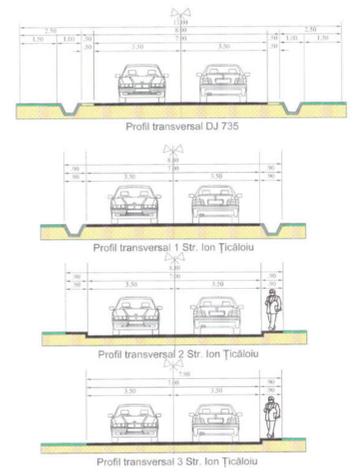
Pd

IS

CG

ZS

Nr.punct	N(x)	E(y)
1	421255.009	503604.289
2	421299.091	503535.814
3	421299.422	503534.401
4	421296.267	503529.292
5	421302.291	503519.926
6	421333.268	503471.603
7	421342.209	503457.828
8	421344.829	503454.258
9	421346.703	503451.279
10	421261.728	503402.019
11	421216.768	503376.494
12	421212.358	503373.919
13	421123.635	503325.854
14	421115.802	503335.764
15	421104.620	503350.109
16	421094.881	503362.767
17	421067.205	503398.648
18	421051.246	503419.292
19	421036.859	503437.841
20	421020.830	503458.626
21	421007.381	503476.466
22	421000.270	503485.426
23	420995.467	503491.233
24	420994.233	503492.790
25	420992.164	503495.399
26	420985.385	503508.380
27	420969.939	503537.915
28	420955.833	503564.913
29	420942.926	503589.663
30	420927.188	503619.609
31	420915.054	503642.756
32	420903.326	503664.766
33	420889.332	503690.462
34	420876.367	503722.268
35	420860.171	503761.934
36	420837.191	503857.257
37	420821.616	503967.389
38	420802.484	504085.129
39	420793.031	504229.230
40	420782.737	504322.623
41	420767.931	504363.209
42	420746.005	504399.211
43	420741.094	504395.240
44	420733.887	504389.244
45	420727.759	504384.126
46	420725.783	504382.525
47	420700.663	504360.135
48	420697.276	504363.797
49	420684.842	504379.975
50	420726.754	504316.280
51	420787.734	504367.894
52	420879.148	504745.889
53	420940.253	504797.378
54	420943.361	504793.026
55	420989.270	504831.867
56	421048.548	504880.812
57	421085.264	504910.552
58	421092.870	504915.869
59	421098.847	504919.092
60	421102.640	504920.792
61	421106.940	504921.720
62	421109.654	504921.752
63	421111.718	504919.554
64	421114.676	504910.827
65	421121.463	504892.347
66	421126.004	504880.134
67	421126.300	504879.173
68	421130.373	504865.999
69	421129.412	504864.435
70	421133.764	504853.126
71	421134.997	504852.767
72	421137.382	504846.070
73	421123.843	504835.383
74	421146.547	504805.809
75	421152.255	504799.416
76	421155.697	504790.103
77	421158.063	504785.888
78	421171.716	504745.077
79	421169.274	504743.759
80	421207.201	504681.979
81	421205.977	504670.824
82	421206.028	504665.918
83	421252.873	504602.813
84	421255.009	504604.289



BILANT TERITORIAL PROPUȘ	
POT MAXIM PROPUȘ (ÎN LIMITELE EDIFICABILULUI)	50.00%
din care: CONȘTRUCȚII PROPRIU ZISE	25.00%
AMENAJĂRI SPORTIVE	25.00%
SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE, PARCAJE CIRCULATII PIETONALE, PLATFORME	20.00%
SUPRAFATA SPATII VERZI SI PLANTATE (MINIM)	30.00%
TOTAL	100.00%
SUPRAFATA DESFASURATA (MAXIMA ADMISIBILA)	
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (MAXIM)	50.00%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (MAXIM)	0.50

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA UNIĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE
 - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CF. OCPI 1990
 - LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - Zona de parcuri/ păduri/ complexe sportive + instituții și servicii propusă prin PUZ - ZP+IS
 - Edificabil propus prin PUZ
 - TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
 - Zona de locuințe și dotări complementare cu regim mic de înălțime (P-P+1- maximum P+2)
 - Zona de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mare și mediu de înălțime (peste P+2)
 - Zona unităților industriale/ agricole
 - Zona de parcuri/ păduri/ complexe sportive
 - Zona de gospodărie comunală/ cimitire
 - Zona dotări (instituții publice și servicii)
 - Zona cu destinație specială
 - Zona căilor ferate
 - Ape/ canale
 - Plantații de aliniament/ perdele protecție
 - Conștrucții existente care se mențin
 - Accese auto și pietonale
 - CAI DE COMUNICATII
 - Căi de comunicații existente de interes național (DN 73)
 - Căi de comunicații rutiere de interes județean
 - Căi de comunicații rutiere de interes local (străzi)
 - REGLEMENTĂRI
 - Interdicție temporară de construire până la întocmirea PUZ/ PUD

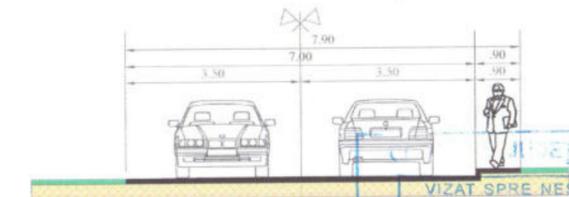
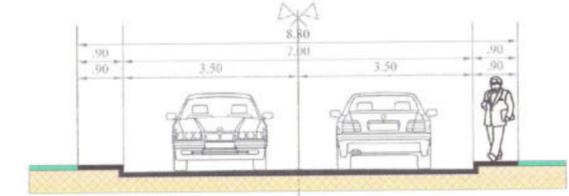
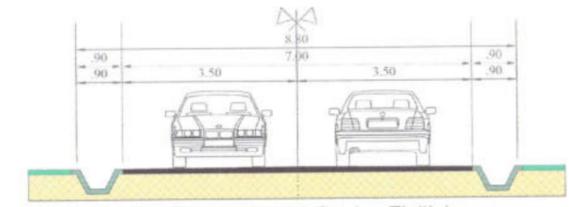
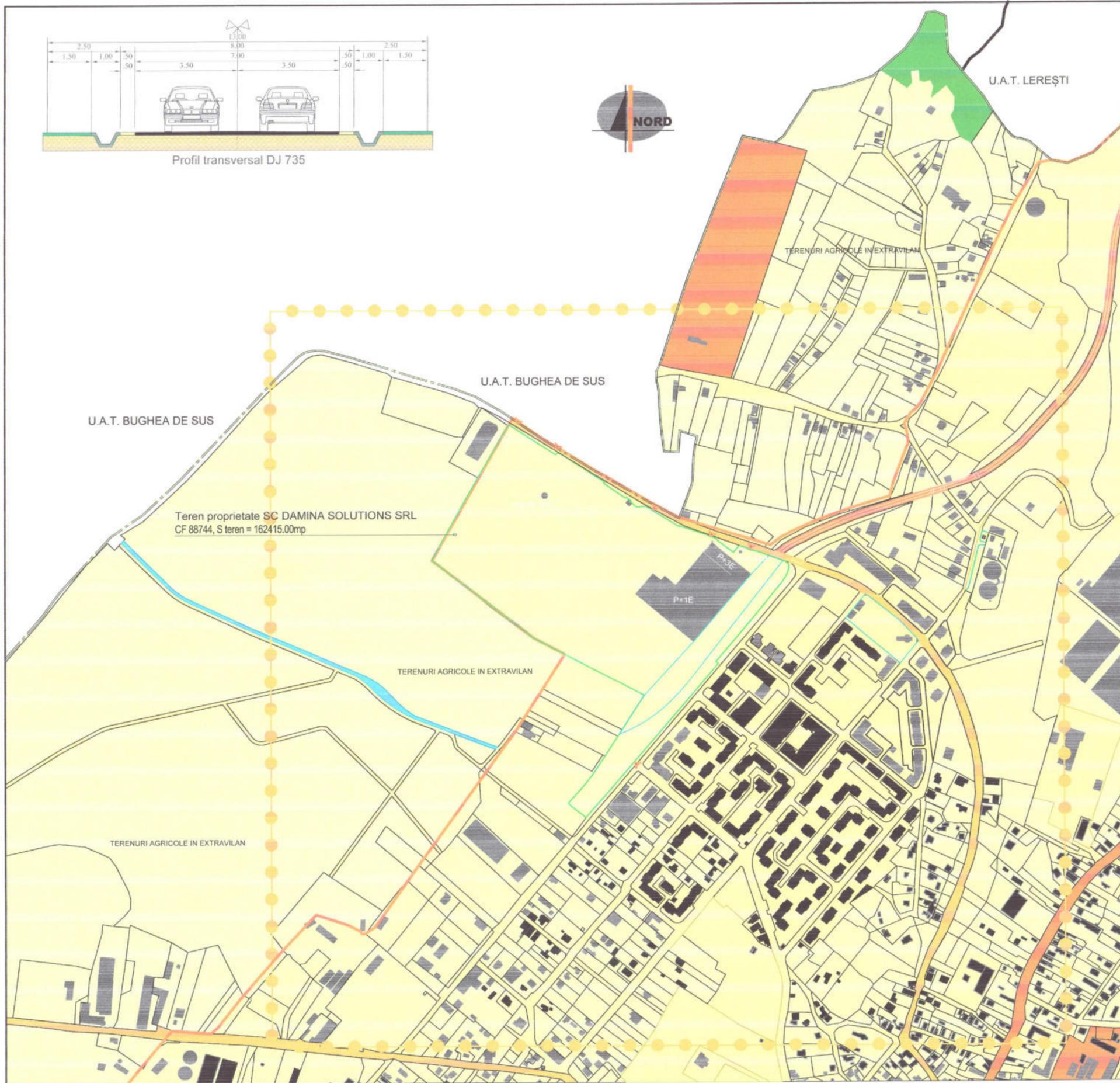
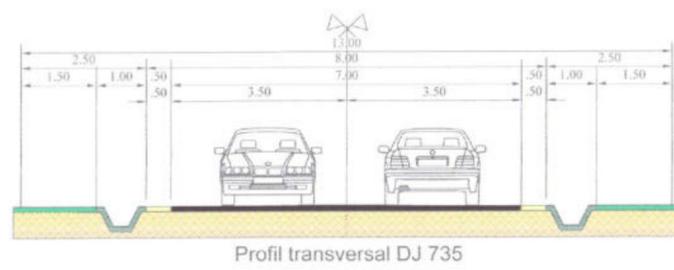


PROPUNERE REGLEMENTARE URBANISTICĂ
SC. 1:2500

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI MAXIMI ADMISI
 P.O.T. maxim propus = 50.00% (din care maximum 25% va fi prevăzut pentru clădiri propriu-zise, iar restul de suprafață va fi alocată amenajărilor și dotărilor sportive la sol)
 C.U.T. maxim propus = 0.50 ADG/ mp
 Regim maxim de înălțime = P+5Ep (Rh max. 22.00 m la cornisa la construcțiile propuse)
 Hmax la construcția existentă COȘ DE FUM (123.00m) se va menține
 Hmax la construcția CASTEL APA (45.00m), rezultat din construcția existentă castel apă (40.00m) ce se va majora cu 5.00m

Proiectant	Beneficiar	Scara	Data
S.C. CONSULTING URBAN PROJECT GROUP S.R.L.	SC DAMINA SOLUTIONS SRL	1:5000	2025
Proiectant	Beneficiar	Scara	Data
Proiectant	Beneficiar	Scara	Data

STUDIU DE OPORTUNITATE pentru „PLAN URBANISTIC ZONAL - CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ”
 în Str. Ion Țicăloiu Nr.2, Municipiul Câmpulung, Județul Argeș



ING. MARIANA V. DASCALU
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 în baza a Aviz Arhitect-șef
 Nr. 24 / 25402 din 16.12.2025
 Document semnă în
 original se află în dosar

LEGENDA

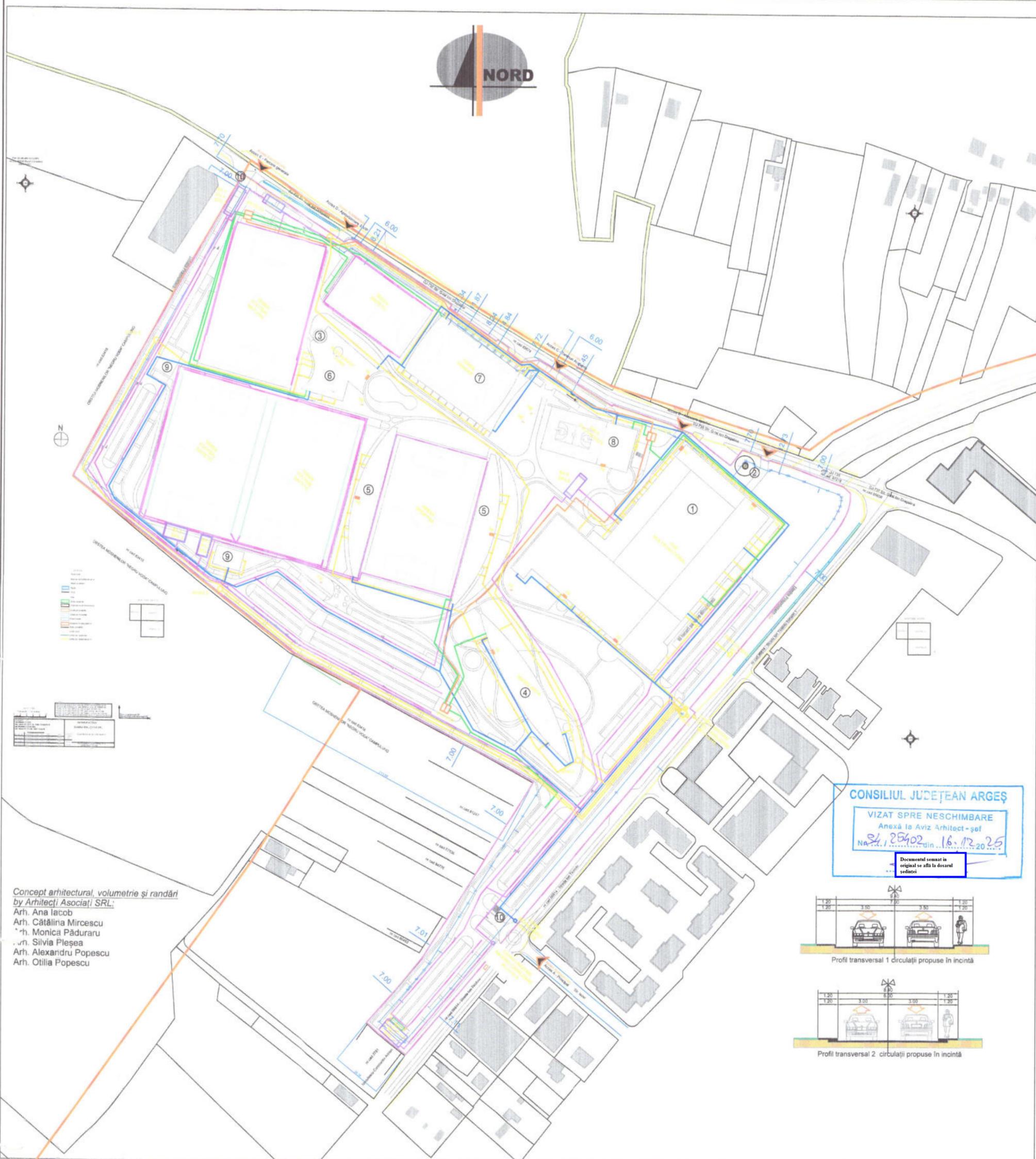
- LIMITE
- LIMITĂ ZONEI STUDIATE
- LIMITA UNIĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT CF. OCPI 1990
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Terenuri proprietate privată aparținând persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri proprietate publică de interes local
- Terenuri proprietate publică de interes județean
- Terenuri proprietate publică de interes național
- Pădure
- Ape/ canale
- Accese auto și pietonale

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:5000

<p>S.C CONSULTING URBAN PROIECT GRUP S.R.L. CUI 22829205, Cod fiscal: J032395/2907 Municipiul Pitești, Județul Argeș Tel: 0248/224119, Mobil: 0724/822788</p>	Beneficiar: SC DAMINA SOLUTIONS SRL Denumire pr.: CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ Amplasament: Str. ION ȚICĂLOIU Nr.2, CF 88744 Municipiul CÂMPULUNG, Județul ARGEȘ Specialitate: URBANISM	Numar proiect 12/25 Plan Urbanistic Zonal U07
Specificatie Nume Arh. Mariana Dascalu Arh. Ioan Alexandru Dascalu Desenat Bogdan Simionescu	Scara 1:5000 Februarie 2025	Denumire plan: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

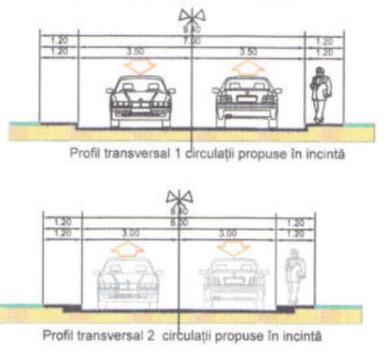
STUDIU DE OPORTUNITATE pentru „PLAN URBANISTIC ZONAL - CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ”
 în Str. Ion Țicăloiu Nr.2, Municipiul Câmpulung, Județul Argeș



1	Clădire multifuncțională - HUB
2	Castel apă existent
3	Coș de fum existent
4	Muzeu
5	Tribune acoperite
6	Cantină restaurant
7	Teren acoperit
8	Sală polivalentă
9	Cazare P+5E
10	Cabină poartă
11	19
12	19
13	19
14	19
15	19
16	19
17	19
18	19
19	19

Concept arhitectural, volumetrie și randări
 by Arhitecți Asociați SRL;
 Arh. Ana Iacob
 Arh. Cătălina Mircescu
 Arh. Monica Păduraru
 Arh. Silvia Pleșea
 Arh. Alexandru Popescu
 Arh. Otilia Popescu

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la Aviz Arhitectural
 Nr. 1254/02 din 16.12.2025
 Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței



- Limită UAT
- Limită intravilan
- Limită parcelă
- Limită edificabil propus
- Oglinda apă
- Terenuri sport
- Construcții
- 1 Clădire multifuncțională - HUB
- 2 Castel apă existent
- 3 Coș de fum existent
- 4 Muzeu
- 5 Tribune acoperite
- 6 Cantină restaurant
- 7 Teren acoperit
- 8 Sală polivalentă
- 9 Cazare P+5E
- 10 Cabină poartă
- 11 19
- 12 19
- 13 19
- 14 19
- 15 19
- 16 19
- 17 19
- 18 19
- 19 19

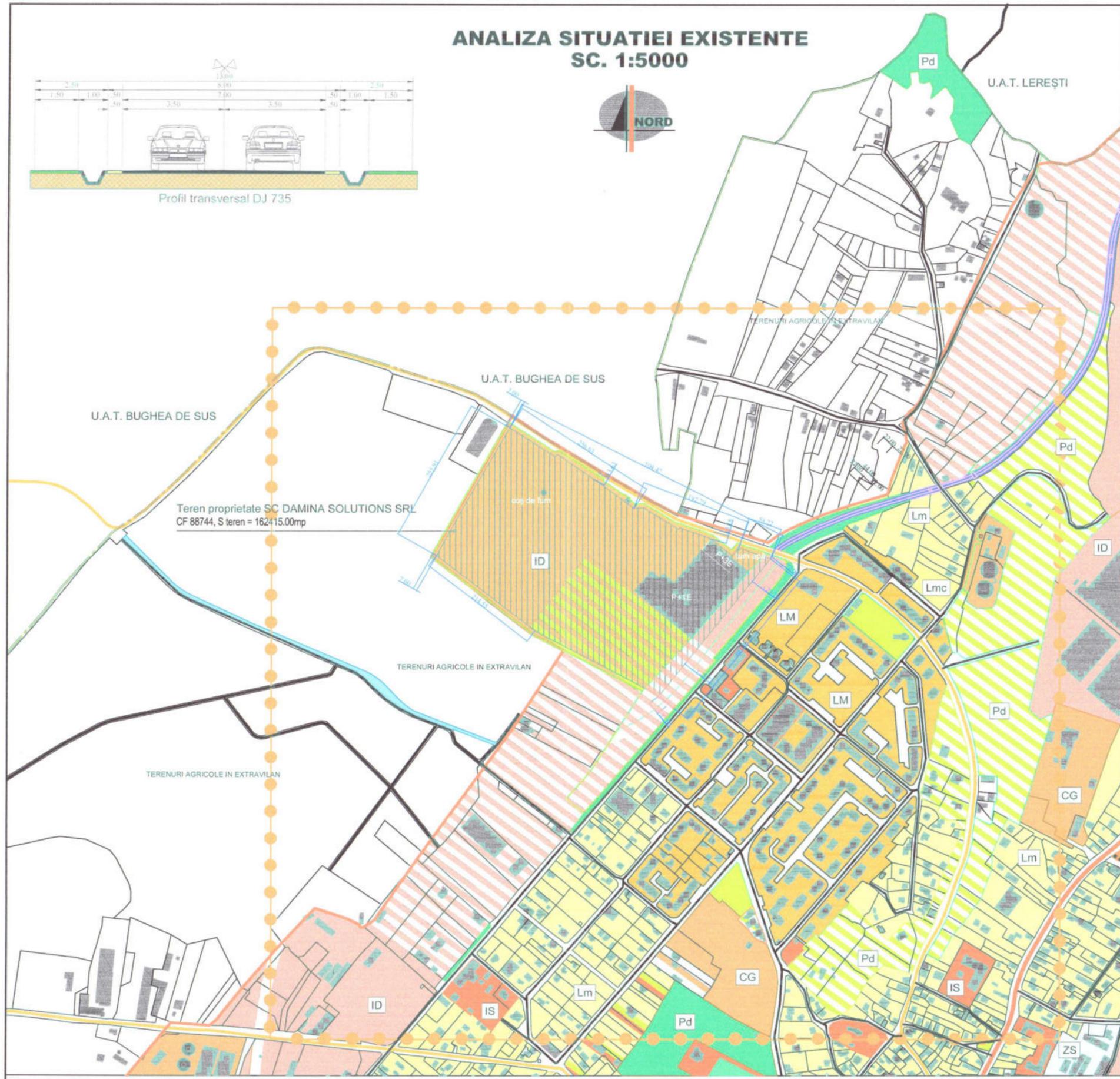
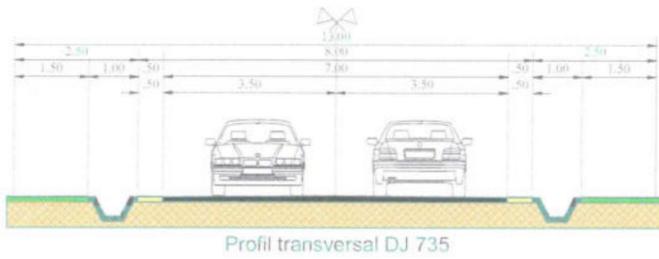
- LEGENDA**
- CABLU MĂDIE TENSIUNE
 - CABLU JOASA TENSIUNE
 - CANALIZARE MENAJERA GRAVITATIONALĂ;
 - CANALIZARE MENAJERA POMPATĂ;
 - CANALIZARE PLUVIALĂ GRAVITATIONALĂ;
 - CANALIZARE PLUVIALĂ POMPATĂ;
 - RIGOLE CANALIZARE PLUVIALĂ;
 - CONDUCTĂ GAZ;
 - APA RECE MENAJERA;
 - BA - BAZIN RETENȚIE APA PLUVIALĂ
 - SH - SEPARATOR HIDROCARBURI
 - SPA - STAȚIE POMPARE APA PLUVIALĂ
 - SPAU - STAȚIE POMPARE APE UZATE
 - PT/TEG - POST DE TRANSFORMARE/TABLOU ELECTRIC GENERAL
 - HE - HIDRANT EXTERIOR
 - HI - HIDRANT INTERIOR
 - GURA DE SCURGERE APA PLUVIALĂ TIP GEIGER

REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARĂ SC. 1:2500

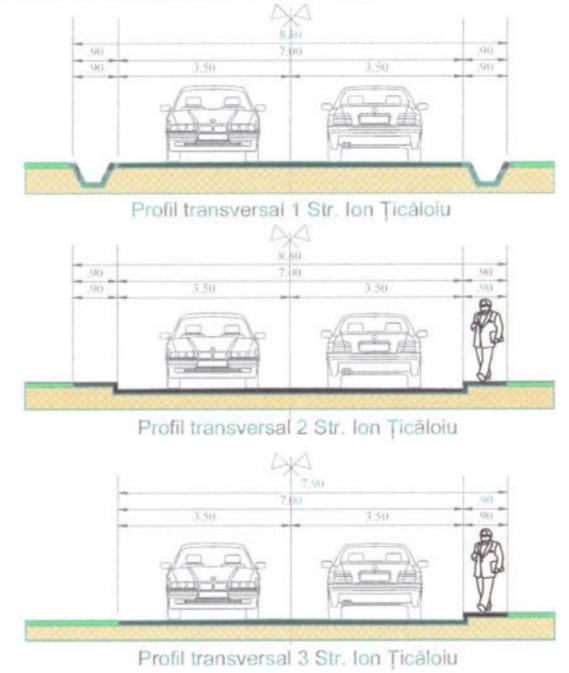
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI MAXIMI ADMISII
 P.O.T. maxim propus = 50.00% (din care maximum 25% va fi prevăzut pentru clădiri propriu-zise, iar restul de suprafață va fi alocată amenajărilor și dotărilor sportive la sol)
 C.U.T. maxim propus = 0.50 ADC/ mp
 Regim maxim de înălțime = P+5Ep (Rh max. 22.00 m la cornisa la construcțiile propuse)
Hmax la construcția existentă COȘ DE FUM (123.00m) se va menține
Hmax la construcția CASTEL APĂ (45.00m), rezultată din construcția existentă castel apă (40.00m) ce se va majora cu 5.00m

<p>Beneficiar: SC DAMINA SOLUTIONS SRL Denumire pr.: CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ Amplasament: Str. ION ȚICĂLOIU Nr.2, CF 88744 Municipiul CÂMPULUNG, Județul ARGEȘ</p>	<p>Numar proiect: 12/25 Plan Urbanistic Zonal U06</p>
<p>Specificatie: Nume Arh. Mariana Dascalu</p>	<p>Scara: 1:2500</p>
<p>Sef Proiect: Arh. Cristian Meca</p>	<p>August 2025</p>
<p>Pr.Arh: Arh. Ioan Alexandru Dascalu</p>	<p>REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARĂ</p>
<p>Desenat: Bogdan Simionescu</p>	<p>Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței</p>

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SC. 1:5000



P.U.Z. - „PLAN URBANISTIC ZONAL - CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ” În Str. Ion Țicăloiu Nr.2, Municipiul Cămpulung, Judetul Arges



NR. CRT.	DOMENII	DISFUNCIONALITĂȚI	PROPUȘURI
1	CAI DE COMUNICATIE PE PARCELA	VO DN73 propusă prin SF poate afecta regimul proprietăților	În interiorul parcelei se vor prevedea cai de circulație rutiera și pietonală cf. HG 525/1996
2	FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Terenul se află în intravilan, având categoria de folosință de curți construcții, funcțiunea zonei fiind de industrie/ depozitare	Schimbarea funcțiunii zonei
3	SPATII PLANTATE	În prezent nu există, terenul fiind neîngrijit, cu vegetație spontană, crescută haotic	Dupa realizarea obiectivului propus, se va trece la amenajarea peisagistica prin crearea de spații verzi și plantate
4	PROBLEME DE MEDIU	În prezent nu există	Recuperarea terenurilor degradate în urma edificării obiectivului se va face prin plantări
5	ASPECTE LEGATE DE GRADUL DE ECHIPARE EDILITARA ÎN ZONA	În prezent nu există, în zonă fiind prezente toate rețelele de utilități.	Asigurarea cu utilități a zonei este prioritară, cheltuielile cu extinderea rețelelor sau crearea de rețele noi fiind suportate de către beneficiar

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA UNIĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT CF. OCPI 1990
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITE PROPRIETĂȚI PRIVATE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- Terenuri agricole în extravilan
- Zona de locuințe și dotări complementare cu regim mic de înălțime (P-P+1- maximum P+2)
- Zona de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mare și mediu de înălțime (peste P+2)
- Zona unităților industriale/ agricole
- Zona de parcuri/ păduri/ complexe sportive
- Zona de gospodărie comunală/ cimitire
- Zona dotări (instituții publice și servicii)
- Zona cu destinație specială
- Zona căilor ferate
- Ape/ canale
- CAI DE COMUNICATII
- Căi de comunicații existente de interes național (DN 73)
- Căi de comunicații rutiere de interes județean
- Căi de comunicație rutiere de interes local (străzi)
- REGLEMENTĂRI
- Interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z.

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței



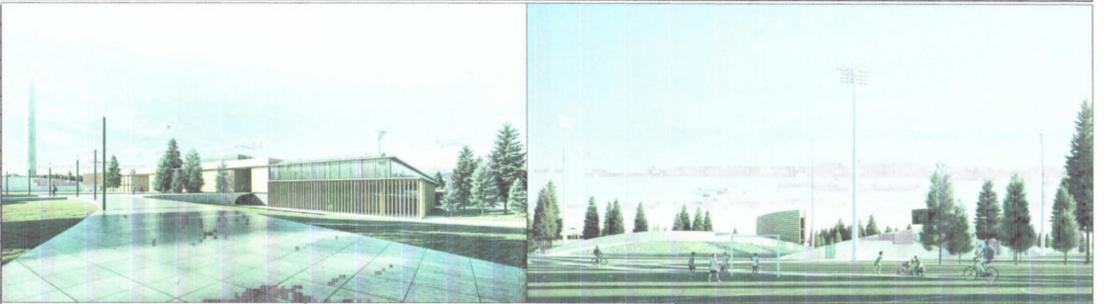
<p>ORGANIZATOR SC S.C. CONSULTING URBAN PROIECT GRUP S.R.L.</p> <p>Beneficiar: SC DAMINA SOLUTIONS SRL</p> <p>Denumire pr.: CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ</p> <p>Amplasament: Str. ION ȚICĂLOIU Nr.2, CF 88744 Municipiul CĂMPULUNG, Județul ARGES</p> <p>Specialitate: URBANISM</p> <p>Denumire plan: ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE</p>	<p>Numar proiect 1/25</p> <p>Plan Urbanistic Zonal</p>
<p>Specificatie: Nume</p> <p>Sef Proiect: Arh. Mariana Dascalu</p> <p>Proiectat: Arh. Ioan Alexandru Dascalu</p> <p>Desenat: Bogdan Simionescu</p>	<p>Scara 1:5000</p> <p>Februarie 2025</p>

P.U.Z. - „PLAN URBANISTIC ZONAL - CONVERSIE SIT INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ” în Str. Ion Țicăloiu Nr.2, Municipiul Câmpulung, Județul Argeș

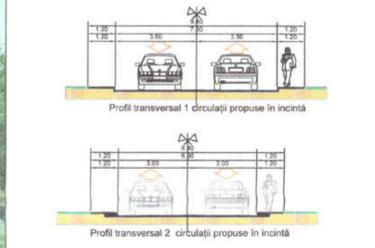


Puncte contur edificabil propus
Tabel coordonate Stereo*70

Nr.punct	N(x)	E(y)
1	421255.009	503604.289
2	421299.091	503535.814
3	421299.422	503534.401
4	421296.267	503529.292
5	421302.291	503519.926
6	421333.268	503471.603
7	421342.209	503457.828
8	421344.829	503454.258
9	421346.703	503451.279
10	421261.728	503402.019
11	421216.768	503376.494
12	421212.358	503373.919
13	421123.635	503325.854
14	421115.802	503335.764
15	421104.620	503350.109
16	421094.881	503362.767
17	421067.205	503398.648
18	421051.246	503419.292
19	421036.859	503437.841
20	421020.830	503458.626
21	421007.381	503476.466
22	421000.270	503485.426
23	420995.467	503491.233
24	420994.233	503492.790
25	420992.164	503495.399
26	420985.385	503508.380
27	420969.939	503537.915
28	420955.833	503564.913
29	420942.926	503589.663
30	420927.188	503619.609
31	420915.054	503642.756
32	420903.326	503664.766
33	420889.332	503690.462
34	420876.367	503682.268
35	420860.171	503671.934
36	420837.191	503657.257
37	420821.616	503647.389
38	420802.484	503635.129
39	420793.031	503629.230
40	420782.737	503622.623
41	420767.931	503613.209
42	420746.005	503599.211
43	420741.094	503595.240
44	420733.887	503589.244
45	420727.759	503584.126
46	420725.783	503582.525
47	420700.663	503560.135
48	420697.276	503563.797
49	420684.842	503579.975
50	420726.754	503616.260
51	420787.734	503667.894
52	420879.148	503745.889
53	420940.253	503797.378
54	420943.361	503793.026
55	420989.270	503831.867
56	421048.548	503880.812
57	421085.264	503910.552
58	421092.870	503915.869
59	421098.847	503919.092
60	421102.640	503920.702
61	421106.945	503921.720
62	421109.654	503921.752
63	421111.718	503919.554
64	421114.676	503910.827
65	421121.463	503892.347
66	421126.004	503880.134
67	421126.300	503879.173
68	421130.373	503865.999
69	421129.412	503864.435
70	421133.764	503853.126
71	421134.997	503852.767
72	421137.382	503846.070
73	421123.843	503835.383
74	421146.547	503805.809
75	421152.255	503799.416
76	421155.697	503790.103
77	421158.063	503785.888
78	421171.716	503745.077
79	421169.276	503743.759
80	421207.201	503681.979
81	421205.977	503670.824
82	421206.028	503665.918
83	421252.873	503602.813
84	421255.009	503604.289



Concept arhitectural, volumetrie și randări
by Arhitecți Asociați SRL:
Arh. Ana Iacob
Arh. Cătălina Mircescu
Arh. Monica Păduraru
Arh. Silvia Pleșea
Arh. Alexandru Popescu
Arh. Otilia Popescu



PROFILI TRANSVERSALE CIRCULAȚII PROPUSE ÎN INCINTĂ



SECȚIUNE DE PRINCIPIU - STRUCTURĂ VEGETALĂ ETAPIZATĂ PENTRU ECRANARE ȘI UMBRIRE
TABLOU SISTEMATIC AL VEGETAȚIEI PROPUSE



IMPORTANT: ACEASTA PROPUNERE NU ESTE EXHAUSTIVĂ. LA DOLBANȚELE BENEFICIARULUI PUTÂND FI MODIFICATĂ CU RESPECTAREA INDICATORILOR URBANISTICI MAXIMI ȘI MINIMI PROPUȘI PRIN P.U.Z.
- POT MAXIM = 50.00% (din care maximum 25% va fi prevăzută pentru clădiri propriu-zise, iar restul de suprafață va fi alocată amenajărilor și dotărilor sportive la sol)
- CUT MAXIM = 0.50 ADC/MP, R_{hmax} cornișă=22.00m
- SPAȚII VERZI = MINIMUM 30%
- H_{max} la construcția existentă COȘ DE FUM (123.00m) se va menține
- H_{max} la construcția CASTEL APĂ (45.00m), rezultată din construcția existentă castel apă (40.00m) ce se va majora cu 5.00m

SUGESTIE MOBILARE URBANISTICĂ ȘI ORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR SC. 1:500

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI MAXIMI ADMIS!
P.O.T. maxim propus = 50.00% (din care maximum 25% va fi prevăzută pentru clădiri propriu-zise, iar restul de suprafață va fi alocată amenajărilor și dotărilor sportive la sol)
C.U.T. maxim propus = 0.50 ADC/MP
Regim maxim de înălțime = P+5Ep (R_h max. 22.00 m la cornișa la construcțiile propuse)
H_{max} la construcția existentă COȘ DE FUM (123.00m) se va menține
H_{max} la construcția CASTEL APĂ (45.00m), rezultată din construcția existentă castel apă (40.00m) ce se va majora cu 5.00m

BILANT TERITORIAL PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ

Suprafața construită clădiri existente și propuse	38716.00	23.80%
Suprafața amenajări sportive propuse	41453.00	25.50%
Suprafața circulații pietonale, platforme	32346.00	19.90%
Suprafața spații verzi și plantate	49910.00	30.70%
TOTAL	162415.00	100.00%
Suprafața desfasurată (maxim admisibilă)	81207.50	
Procent de ocupare a terenului (maxim)		50.00%
Coeфициent de utilizare a terenului (maxim)		0.50

LEGENDA

- LIMITA U.A.T.
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA PARCELĂ
- EDIFICABIL PROPUȘI

CONSTRUCȚII EXISTENTE CE SE REABILITEAZĂ

- 1 HUB P+5EP
- 2 CASTEL APĂ
- 3 COȘ DE FUM

CONSTRUCȚII PROPUȘI

- 4 EXTINDER HUB
- 5 MUZEU
- 6 SALĂ POLIVALENTĂ P ÎNALT
- 7 TRIBUNE ARENĂ
- 8 TEREN ACOPERIT
- 9 CANTINĂ RESTAURANT
- 10 CAZARE P+SE
- 11 CONTROL ACCES (CABINA POARTĂ)
- 12 GRADENE CU VESTIARE
- 13 GRADENE CU VESTIARE
- 14 15 PARCAJE ACCOPERITE TIP CAR PORT
- 16 17 PE CARE SE VOR MONTA PANDURI FOTOVOLTAICE
- 20 21 22

AMENAJĂRI SPORTIVE PROPUȘI

- 23 TEREN FOTBAL TIP I GAZON NATURAL
- 24 TEREN FOTBAL TIP I GAZON SINTETIC
- 25 TEREN MULTIFUNCȚIONAL GAZON SINTETIC
- 26 ALEI SPORTIVE/ CICLISM/ JOGGING

UTILITĂȚI

- 27 GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- 28 RACORD ENERGIE ELECTRICĂ
- 29 RACORD GAZ NATURAL
- 30 RACORD APĂ POTABILĂ
- 31 RACORD CANALIZARE MENAJERĂ

CIRCULAȚII SPAȚII VERZI

- 32 CIRCULAȚII CAROSABILE ÎN INCINTĂ
- 33 PARCALE
- 34 CIRCULAȚII PIETONALE ÎN INCINTĂ
- 35 SPAȚII VERZI
- 36 LUCIU DE APA

ACCES AUTO ȘI PIETONALE

- Accese auto și pietonale
- Alei carosabile dublu sens
- Alei carosabile sens unic
- Parcări
- Alei pietonale
- Alei sport
- Zone calare autospeciale
- Trasee autospeciale
- Treceri pietoni

LOCURI DE PARCARE: 1205 din care 20 pentru autoturace și 28 pentru persoanele cu dizabilități

A. INDICATOARE DE AVERTIZARE

B. INDICATOARE DE PRIORITATE

C. INDICATOARE DE INTERZICERE SAU DE RESTRIȚIE

D. INDICATOARE DE OBLIGARE

G. INDICATOARE DE INFORMARE

P. PANDURI ADIȚIONALE