MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru alipire terenuri, schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

”CONSTRUIRE SCARĂ, AMENAJARE ETAJ 3, ETAJ 4 ȘI MANSARDĂ PENTRU CLINICA "CLUBUL SĂNĂTĂȚII", MUNICIPIUL CÂMPULUNG, JUDEȚUL ARGEȘ”

Municipiul Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.81820, 85147, 81818, județul Argeș

FIȘĂ RESPONSABILITĂȚI
COLECTIV DE ELABORARE

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru alipire terenuri, schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

"CONSTRUIRE SCARĂ, AMENAJARE ETAJ 3, ETAJ 4 ȘI MANSARDĂ PENTRU CLINICA "CLUBUL SĂNĂTĂȚII", MUNICIPIUL CÂMPULUNG, JUDEȚUL ARGEȘ"

Amplasamentul obiectivului și adresa:
Mun.Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.54B, nr.cad.85147, 81818, 81820, jud.Argeș

Beneficiarul lucrării: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Elaborator:
S.C. METROPOLITAN PLAN CONCEPT S.R.L.
CUI 51265460, Nr.Reg.Com. J2025009260000, Mun. Pitești, Jud. Argeș
Tel: 0741.220.564, email: metropolitanplan@gmail.com

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urbanist Sebastian STOICA

Data: 2026

CUPRINS

1. INTRODUCERE
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
2.1. EVOLUȚIA ZONEI
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
2.4. CIRCULAȚIA
2.5. OCUPAREA TERENURILOR
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
2.7. PROBLEME DE MEDIU
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
3.2. PREVEDERI PUG
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire lucrare:
PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru alipire terenuri, schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
”CONSTRUIRE SCARĂ, AMENAJARE ETAJ 3, ETAJ 4 ȘI MANSARDĂ PENTRU CLINICA "CLUBUL SĂNĂTĂȚII", MUNICIPIUL CÂMPULUNG, JUDEȚUL ARGEȘ”

Beneficiar: S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L.

Elaborator documentație urbanism: S.C. METROPOLITAN PLAN CONCEPT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: mast. urb. Sebastian STOICA

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 365/ 23.10.2025 emis de Primăria Municipiului Câmpulung , tema de proiectare dată de Beneficiar și Avizul de Oportunitate nr. 01/31.03.2026 emis de Primăria Municipiului Câmpulung, obiectul Planului Urbanistic Zonal este **alipire terenuri**, **schimbarea reglementărilor aprobate** și **reglementarea unitară** asupra terenurilor studiate identificate cu nr.cad. 85147, 81818, 81820, ce au generat Planul Urbanistic Zonal, situate în intravilan, ce au o suprafață totală însumată de 1.565,00mp și stabilirea condițiilor, atât de construire, cât de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare funcționării investiției.

Obiectivul de investiții, face parte dintr-un program de dezvoltare finanțat prin **fonduri europene nerambursabile**.

Limita de studiu, stabilită prin Studiul de oportunitate, la care se raportează terenurile ce fac obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la Nord Vest de limita nord vestică a Râului Târgului pe segmentul identificat cu nr.cad.89206, la Sud Vest de limita sud vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad.80853, la Sud Est, de limita sud estică a terenului identificat cu nr.cad.80631, la Nord Est de terenuri proprietate privată, necadastrate.

Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform planșelor, sunt căi de comunicație carosabilă, pietonală şi amenajări aferente, zonă pentru locuire individuală, zonă pentru locuire colectivă.

Limita reglementată prin Planul Urbanistic Zonal, în care se va interveni pentru alipire terenuri, schimbare de destinație, stabilire a condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenurilor identificate cu nr.cad. 85147 (S= 394,00mp), 81818 (S= 213,00mp), 81820 (S= 958,00mp), ce au o suprafață totală însumată de 1.565,00mp, situate în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung.

Prin Planul Urbanistic Zonal, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenului;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcționării investiției propuse;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic Zonal:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Regulamentul General de Urbanism
- Planul urbanistic general al Municipiului Câmpulung;
- Certificatul de urbanism nr.365 /23.10.2025;
- Avizul de oportunitate nr. 01 /31.03.2026;
- Ridicare topografică fază PUZ, vizată OCPI;
- P.d.v.d. ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ ARGEȘ-VEDEA nr. 2947 / 26.02.2026
- Vizită în teren.

Avizele solicitate prin Avizul de oportunitate, ce stau la baza Planului urbanistic zonal:
- Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate Argeș – nr. 274/10.06.2026
- Alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Oltenia SA - nr.18596/17.04.2026
- DSP Argeș - nr.10186/20.04.2026
- Salubritate - nr. 6243/17.04.2026
- ISU Argeș - nr.422706 / 17.04.2026
- Ridicare topografică fază PUZ, vizată OCPI
- Aviz Arhitect-șef

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Municipiul Câmpulung este situat în nord-estul județului, în depresiunea omonimă, la o altitudine de 580–780 m, în Muscelele Argeșului, la poalele Munților Iezer, pe malurile Râului Târgului. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN73, care leagă Piteștiul de Brașov, aflându-se la o distanță de 52 km de Pitești și 84 km de Brașov. La Câmpulung, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ737, care duce spre sud-est la Mioarele și Boteni (unde se termină în DN73D); șoseaua județeană DJ734, care duce spre nord la Lerești; și șoseaua județeană DJ732C, care duce spre vest la Bughea de Jos, Godeni (unde se intersectează cu DN73C) și Schitu Golești (unde se termină în DN73). Municipiul este format din localitățile componente Câmpulung (reședința) și Valea Rumânești.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații sunt identificate cu numerele cadastrale 85147, 81818, 81820, intabulate în CF 85147, 81818, 81820, au o suprafață totală însumată de 1.565,00mp, sunt situate în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung.

Terenul identificat cu **nr.cad.85147** se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 580, din 23/03/2017 emis de Zipisi Cornelia. Conform extras CF, se notează contractul de închiriere nr. 5331/29.10.2021, încheiat între S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII SRL (proprietar) și S.I.E.P.C.O.F.A.R. S.A. (chiriaș), pentru o perioadă de 5 ani (cu valabilitate până la data de 03.11.2026).

Terenul are o suprafață de 394,00mp, este ocupat de două construcții:

C1 - Centru medical Clubul Sănătății (aut. constr. 64/10.01.1991, contract cesiune. aut. 986/17.11.2000), regim de înălțime P+1E+M, suprafață construită = 101,00mp.

C2 - Centru medical Clubul Sănătății (aut. constr. 47/23.05.2011), regim de înălțime P+4E+M, suprafață construită 273,00mp.

Terenul identificat cu **nr.cad.81818** se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 563, din 20/03/2012 emis de ZIPISI CORNELIA. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 81818.

Terenul are o suprafață de 213,00mp, este ocupat de o construcție:

C1 - Școală sanitară (aut.constr. 347/15.12.1995), regim de înălțime P+2E+M, suprafață construită 170,00mp. Dreptul de proprietate asupra construcției aparține titularilor: Mănescu

Emilian-Silviu, Mănescu Marina-Carmen, Fundația „Sinergii Muscelene". Proprietate dobândită prin Convenție și Ieșire din indiviziune, fiind intabulată conform mențiunilor din Partea a II-a a Extrasului de Carte Funciară.

Terenul identificat cu **nr.cad.81820** se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 563, din 20/03/2012 emis de ZIPISI CORNELIA. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 81820.

Terenul are o suprafață de 958,00mp, este ocupat de o construcție PROPUSĂ SPRE DESFIINȚARE: Construcție fără acte - terasă acoperită structură lemn + depozitare, regim de înălțime S + P, suprafață construită 61,00mp.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. al Municipiului Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCL 135 din 2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr.103/2018, terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, identificate cu numerele cadastrale 85147, 81818, 81820, se încadrează în UTR 10, subzona LM10(a+b) pentru locuințe înalte (mai mult de 3 niveluri).

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile parcaje, garaje;
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

Indicatori urbanistici:
P.O.T. maxim admis = 40% ; C.U.T. maxim admis = conform regimului de înălțime.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Câmpulung aflat în curs de aprobare, terenurile studiate se încadrează în subzona CS - Comerț şi servicii.

Conform capitolului 3.2.4. IS – Zona pentru instituții publice, comerț şi servicii din Regulamentul local de urbanism aferent PUG

Pentru Zone de dezvoltare a sectorului terțiar: U.T.R.: 1.4; 3.4.; 10.5.

POT maxim: 40%, cu respectarea suprafeței maxime a fiecărui corp de clădire;

CUT maxim: 1.2; suprafața demisolului este inclusă în calculul ariei desfășurate pentru calcularea C.U.T., în conformitate cu definiția din normativul P118/1.

Sistem de acoperire: în terasă/pante (sub 45%).

Înălțimea maximă la cornișa principală a clădirilor: 12m; înălțimea maximă la coamă: 15m.

Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat, permeabil la trecerea apei, în interiorul parcelei este de 30% din suprafața totală a parcelei.

Imobile incluse în aceste subzone, situate în alte U.T.R. din teritoriul administrativ al Municipiului:

Se permite păstrarea indicatorilor situației existente sau depășirea P.O.T. şi C.U.T. stabiliţi pentru zonele de locuire aferente U.T.R. respective cu maximum 20%. Sporirea indicatorilor, peste această limită, se poate face numai pe bază de P.U.Z.

Terenurile studiate, identificate cu numerele cadastrale 85147, 81818, 81820 au cel puțin o latură comună și au ca vecinătăți:

- Nord - Vest: teren rezervă Râul Târgului, necadastrat;
- Nord - Est: terenuri proprietate privată identificate cu nr.cad. 81750 și 87184;
- Sud-Est: Circulație carosabilă publică strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad. 87232;
- Sud-Vest: teren proprietate privată Mănescu Carmen, necadastrat.

Din punct de vedere al ***relațiilor în teritoriu***, amplasamentul studiat, situat pe Strada I.C. Brătianu, beneficiază de o accesibilitate facilă pentru locuitorii municipiului și ai localităților limitrofe.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Câmpulung Muscel este situat în partea de nord-est a județului Argeș, într-o zonă de contact între Subcarpații Getici și Carpații Meridionali. Poziția geografică favorizează legătura între zona montană și cea colinară, municipiul fiind traversat de importante axe de circulație, dintre care se remarcă drumul național DN 73.

Relieful este specific zonei subcarpatice, fiind caracterizat printr-o alternanță de culmi deluroase și zone mai joase, dezvoltate de-a lungul cursului Râul Târgului. Altitudinile variază, în general, între aproximativ 600 și 800 m, iar fragmentarea reliefului este moderată spre accentuată, ca urmare a proceselor de eroziune și modelare torențială.

Din punct de vedere geologic, teritoriul este alcătuit din formațiuni sedimentare neogene, reprezentate prin alternanțe de argile, marne, nisipuri și pietrișuri. Structura este influențată de procese tectonice specifice zonei subcarpatice, ceea ce determină o diversitate a formelor de relief și o anumită sensibilitate a versanților la procese de instabilitate.

Clima este temperat-continentală moderată, cu influențe subcarpatice. Valorile medii anuale ale temperaturii se situează în jurul a 8–10°C, iar cantitățile medii anuale de precipitații sunt cuprinse între 700 și 900 mm. Aceste condiții favorizează dezvoltarea vegetației de foioase, predominând speciile de fag, carpen și gorun, alături de suprafețe de pajiști utilizate în scop agricol.

Rețeaua hidrografică este bine reprezentată, având ca element principal Râul Târgului, care traversează municipiul și colectează apele din zona înconjurătoare. Din punct de vedere hidrogeologic, sunt prezente acvifere freatice dezvoltate în depozitele aluvionare ale luncii și teraselor, precum și acvifere asociate versanților, alimentate din precipitații. Nivelul apelor subterane variază în funcție de relief și de apropierea față de cursurile de apă.

2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Terenurile studiate dispun de un acces la strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad. 87232 cu care acestea se învecinează pe latura de Sud Est.

În interiorul lotulurilor studiate circulația carosabilă are o lățime de minim 3,35m în dreptul construcțiilor existente. Parcarea este organizată în interiorul lotului studiat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul identificat cu nr.cad.85147 se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 580, din 23/03/2017 emis de Zipisi Cornelia. Conform extras CF, se notează contractul de închiriere nr. 5331/29.10.2021, încheiat între S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII SRL (proprietar) și S.I.E.P.C.O.F.A.R. S.A. (chiriaș), pentru o perioadă de 5 ani (cu valabilitate până la data de 03.11.2026).

Terenul are o suprafață de 394,00mp, este ocupat de două construcții:

C1 - Centru medical Clubul Sănătății (aut. constr. 64/10.01.1991, contract cesiune. aut. 986/17.11.2000), regim de înălțime P+1E+M, suprafață construită = 101,00mp.

C2 - Centru medical Clubul Sănătății (aut. constr. 47/23.05.2011), regim de înălțime P+4E+M, suprafață construită 273,00mp.

Terenul identificat cu nr.cad.81818 se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 563, din 20/03/2012 emis de ZIPISI CORNELIA. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 81818.

Terenul are o suprafață de 213,00mp, este ocupat de o construcție:

C1 - Școală sanitară (aut.constr. 347/15.12.1995), regim de înălțime P+2E+M, suprafață construită 170,00mp. Dreptul de proprietate asupra construcției aparține titularilor: Mănescu Emilian-Silviu, Mănescu Marina-Carmen, Fundația „Sinergii Muscelene”. Proprietate dobândită prin Convenție și Ieșire din indiviziune, fiind intabulată conform mențiunilor din Partea a II-a a Extrasului de Carte Funciară.

Terenul identificat cu nr.cad.81820 se află în proprietatea S.C. CLUBUL SĂNĂTĂȚII S.R.L. conform Act Notarial nr. 563, din 20/03/2012 emis de ZIPISI CORNELIA. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 81820.

Terenul are o suprafață de 958,00mp, este ocupat de o construcție PROPUSĂ SPRE DESFIINȚARE: Construcție fără acte - terasă acoperită structură lemn + depozitare, regim de înălțime S + P, suprafață construită 61,00mp.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

În zona studiată, pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232, există rețea pentru alimentare cu apă.

CANALIZARE MENAJERĂ

În zona studiată, pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232, există rețea pentru evacuarea apelor uzate menajere.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată, strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232, există rețea pentru alimentare cu energie electrică.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona studiată, strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232, există rețea pentru alimentare cu gaze naturale.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt Studiul Topografic și Studiul Geotehnic. Acestea confirmă viabilitatea terenului pentru realizarea investiției propuse.

Studiul topografic (întocmit în sistem de referință Stereografic 1970) confirmă limitele proprietății și evidențiază că terenul prezintă o declivitate redusă, cu variații de nivel minime pe suprafața studiată. Morfologia favorabilă a terenului nu necesită lucrări ample de sistematizare verticală, ci doar ajustări locale.

Studiul geotehnic a determinat alcătuirea litologică și caracteristicile fizico-mecanice ale solului din zona amplasamentului. Având în vedere stratigrafia identificată și lipsa apelor subterane la adâncimea investigată, terenul este apreciat ca fiind stabil, fără riscuri de alunecări sau tasări diferențiate majore.

În concluzie, terenul poate fi folosit pentru scopul propus, cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic:

- fundarea construcțiilor se va realiza prin încastrarea elementelor portante în stratul de rezistență, evitându-se amplasarea pe umplutură;
- adâncimea optimă de fundare va fi stabilită de proiectantul de structuri, în funcție de caracteristicile construcției.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. al Municipiului Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCL 135 din 2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr.103/2018, terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, identificate cu numerele cadastrale 85147, 81818, 81820, se încadrează în UTR 10, subzona LM10(a+b) pentru locuințe înalte (mai mult de 3 niveluri).

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;

- accese pietonale și carosabile parcaje, garaje;
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

Indicatori urbanistici:
P.O.T. maxim admis = 40% ; C.U.T. maxim admis = conform regimului de înălțime.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Câmpulung aflat în curs de aprobare, terenurile studiate se încadrează în subzona CS - Comerț şi servicii.

Conform capitolului 3.2.4. IS – Zona pentru instituții publice, comerț şi servicii din Regulamentul local de urbanism aferent PUG

Pentru Zone de dezvoltare a sectorului terțiar: U.T.R.: 1.4; 3.4.; 10.5.

POT maxim: 40%, cu respectarea suprafeței maxime a fiecărui corp de clădire;

CUT maxim: 1.2; suprafața demisolului este inclusă în calculul ariei desfășurate pentru calcularea C.U.T., în conformitate cu definiția din normativul P118/1.

Sistem de acoperire: în terasă/pante (sub 45%).

Înălțimea maximă la cornișa principală a clădirilor: 12m; înălțimea maximă la coamă: 15m.

Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat, permeabil la trecerea apei, în interiorul parcelei este de 30% din suprafața totală a parcelei.

Imobile incluse în aceste subzone, situate în alte U.T.R. din teritoriul administrativ al Municipiului:

Se permite păstrarea indicatorilor situației existente sau depășirea P.O.T. şi C.U.T. stabiliţi pentru zonele de locuire aferente U.T.R. respective cu maximum 20%. Sporirea indicatorilor, peste această limită, se poate face numai pe bază de P.U.Z.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare.

Intervențiile propuse – realizarea unui corp de clădire pentru circulații verticale, extinderea funcțiunilor medicale și amenajarea parcajelor – sunt compatibile cu caracterul zonei și nu generează impact negativ asupra mediului, neimplicând activități poluante.

Zona de spații verzi propusă, va fi amenajată astfel încât să deservească rolul de zonă de loisir și activități de recreere, va fi înierbată și plantată cu vegetație ornamentală, inclusiv arbuști și arbori din specii aclimatizate zonei și va fi dotată cu alei pietonale, elemente de mobilier exterior, oglinzi de apă sau alte elemente de amenajare peisajeră.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad. 87232 cu care acestea se învecinează pe latura de Sud Est.

Pentru deservirea construcțiilor, se propune amenajarea, exclusiv pe terenul studiat, a unui număr de 13 locuri de parcare pentru autoturisme, dintre care 2 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Limita de studiu, stabilită prin Studiul de oportunitate, la care se raportează terenurile ce fac obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la Nord Vest de limita nord vestică a Râului Târgului pe segmentul identificat cu nr.cad.89206, la Sud Vest de limita sud vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad.80853, la Sud Est, de limita sud estică a terenului identificat cu nr.cad.80631, la Nord Est de terenuri proprietate privată, necadastrate.

Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform planșelor, sunt căi de comunicație carosabilă, pietonală şi amenajări aferente, zonă pentru locuire individuală, zonă pentru locuire colectivă.

Limita reglementată prin Planul Urbanistic Zonal, în care se va interveni pentru alipire terenuri, schimbare de destinație și reglementarea urbanistică, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenurilor identificate cu nr.cad. 85147 (S= 394,00mp), 81818 (S= 213,00mp), 81820 (S= 958,00mp), ce au o suprafață totală însumată de 1.565,00mp, situate în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung.

Se propune alipirea, schimbarea de destinație și reglementarea urbanistică a terenurilor identificate cu nr.cad. 85147 (S= 394,00mp), 81818 (S= 213,00mp), 81820 (S= 958,00mp), ce au o suprafață totală însumată de 1.565,00mp, situate în prezent, în intravilanul Municipiului Câmpulung, în vederea:

- construirii unui corp de clădire (S+P+4E+M) cu funcțiunea de casă de scară și lift, ce va deservii clinica Clubul Sănătății, cu scopul asigurării acceselor și evacuărilor necesare încadrării în normele de securitate la incendiu;
- amenajarea etajelor 3, 4 și mansardă, ce vor găzdui doua săli de operații, saloane pentru pacienți și săli de recuperare, asigurarea accesului la corpul propus și dotarea clădirii conform necesităților persoanelor cu dizabilități;
- dezafectarea construcției fără acte cu funcțiunea terasă acoperită structură lemn și depozitare (S+P);
- Amenajarea unui subsol tehnic (h util =1,80m), prin acoperirea cu un planșeu la cota ±0,00m cu funcțiune de circulație carosabilă, pietonală și parcaje, a elementelor existente pe teren, menținute (fostă parcare cota -2,00m și ziduri de sprijin).
- amenajarea de locuri de parcare pentru deservirea imobilelor existente și propuse.

Obiectivul de investiții face parte dintr-un program de dezvoltare finanțat prin fonduri europene nerambursabile.

Lucrările constructive ale noului corp de clădire (extindere casa scării și lift) se vor realiza cu rost de dilatare față de clădirile de care se andosează si vor respecta prevederile specificate în concluziile expertizei tehnice. Căile de evacuare vor fi dimensionate conform prevederilor normativelor in vigoare. Căile de circulație vor fi luminate natural. Ușile pe căile de evacuare vor fi batante și cu deschidere către exterior.

Astfel, pentru terenurile propuse pentru alipire, schimbare de destinație și reglementare, se propune zona funcțională **ISme- zonă pentru instituții și servicii medicale, educaționale și funcțiuni complementare.**

BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ.

Bilanțul teritorial poate fi calculat și pentru zona studiată, zona la care se raportează terenul reglementat și, după caz, realizează reglementări pentru terenurile din vecinătate prin funcțiunea propusă, după caz.

În prezenta documentație, bilanțul teritorial nu creează reglementări pentru terenurile cuprinse în zona studiată și a fost calculat pentru terenurile reglementate prin PUZ (nr.cad.85147, 81818, 81820).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS
CF. SUGESTIE DE MOBILARE pt. nr.cad.85147, 81818, 81820:

EXISTENT				**PROPUS**			
Zona studiată	**Suprafață Teren**	**Construcții existente**	**Zona funcțională existentă**	**Zona funcțională propusă**	**Propunere de mobilare a terenului**	**Suprafață**	**Procent**
Nr.cad. **85147** Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	394,00mp	Suprafață construcție C1 cu destinație: Centru medical Clubul Sănătății (P+1E+M) = **101,00mp** Suprafață construcție C2 cu destinație: Centru medical Clubul Sănătății (P+4E+M) = **273,00mp**	U.T.R.10 - Subzona **LM10(a+b)** pentru locuințe înalte (mai mult de 3 niveluri)	**ISme** zonă pt. instituții și servicii medicale, educaționale și funcțiuni complementare	Suprafața construcțiilor propuse cf. sugestie mobilare	619,00 mp	39,55%
Nr.cad. **81818** Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	213,00mp	Suprafață construcție C1 cu destinație Școală sanitară (P+2E+M) = **170,00mp**			Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)	569,86 mp	36,42%
Nr.cad. **81820** Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	958,00mp	Suprafață construcție fără acte cu destinație: terasă acoperită structură lemn + depozitare (S+P) = **61,00mp** (PROPUSĂ SPRE DESFIINȚARE)			Suprafața spațiilor verzi propuse	376,14 mp	24,03%
TOTAL	**1565,00 mp**			**1565,00 mp**			**100%**

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ pt. nr.cad.85147, 81818, 81820:

EXISTENT				PROPUS		
Zona studiată	**Suprafață Teren**	**Construcții existente**	**Zona funcțională existentă**	**Zona funcțională propusă**	**Suprafață**	**Procent**
Nr.cad. **85147** Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	394,00mp	Suprafață construcție C1 cu destinație: Centru medical Clubul Sănătății (P+1E+M) = **101,00mp** Suprafață construcție C2 cu destinație: Centru medical Clubul Sănătății (P+4E+M) = **273,00mp**	U.T.R.10 - Subzona **LM10(a+b)** pentru locuințe înalte (mai mult de 3 niveluri)	**ISme** zonă pt. instituții și servicii medicale, educaționale și funcțiuni complementare	1565,00 mp	100%
Nr.cad. **81818** Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	213,00mp	Suprafață construcție C1 cu destinație Școală sanitară (P+2E+M) = **170,00mp**				
Nr.cad. **81820** Cat. de folosință Curți construcții INTRAVILAN	958,00mp	Suprafață construcție fără acte cu destinație: terasă acoperită structură lemn + depozitare (S+P) = **61,00mp** (PROPUSĂ SPRE DESFIINȚARE)				
TOTAL	**1565,00 mp**			**1565,00 mp**		**100%**

INDICATORI URBANISTICI

Au fost stabilite valori maxime pentru POT si CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce fac obiectul de studiu.

DATE TEREN:

Suprafață teren Nr.cad.**85147** = 394,00mp
Suprafață teren Nr.cad.**81818** = 213,00mp
Suprafață teren Nr.cad.**81820** = 958,00mp
Suprafață totală însumată = 1565,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI:

Nr.cad.85147

C1 - Centru medical Clubul Sănătății
(aut.constr. 64/10.01.1991)
Regim de înălțime = P+1E+M
Suprafață construită = 101,00mp
Suprafață desfășurată= 288,00mp

C2 - Centru medical Clubul Sănătății
(aut.constr. 47/23.05.2011)

Regim de înălțime = P+4E+M
Suprafață construită = 273,00mp
Suprafață desfășurată= 1638,00mp

Nr.cad.81818
C1 - Școală sanitară
(aut.constr. 347/15.12.1995)
Regim de înălțime = P+2E+M
Suprafață construită = 170,00mp
Suprafață desfășurată= 610,00mp

Nr.cad.81820
Construcție fără acte PROPUSĂ SPRE DESFIINȚARE - terasă acoperită structură lemn + depozitare
Regim de înălțime = S+P
Suprafață construită = 61,00mp
Suprafață desfășurată= 122,00mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI (C1+C2 cad 85147) + C1 cad 81818
P.O.T.existent = 34.76 %
C.U.T.existent = 1,62

INDICATORI URBANISTICI REZULTAȚI CF. PROPUNERE MOBILARE:
Suprafață N.C.85147+ N.C.81818+ N.C.81820 totală = 1565,00mp

IMOBIL PROPUS cu funcțiune de **casa scării, lift**, culoar pt asigurarea accesului
Regim de înălțime = S+P+4E+M
Suprafață construită = 75,00mp
Suprafață desfășurată= 455,28mp

IMOBILE EXISTENTE MENȚINUTE
Centru medical (C1, C2)+ Școală sanitară
Suprafață construită însumată = 544,00mp
Suprafață desfășurată însumată = 2536,00mp

Suprafață TOTALĂ construită însumată = 619,00mp
SuprafațăTOTALĂ desfășurată însumată = 2991,28mp

P.O.T. rezultat = 39,55 %
C.U.T. rezultat = 1,92

Suprafață subsol tehnic (hu=1,80m), elemente existente menținute (fostă parcare cota -2,00m și ziduri de sprijin) acoperite cu planșeu cota ±0,00m cu funcțiune de circulație carosabilă, pietonală și parcaje = 319,85mp

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMIȘI:

P.O.T. maxim admis = 40%
C.U.T. maxim admis = 1,92

Regimul de înălțime maxim admis este S+P+4E+M
Înălțimea maximă la streașină / atic = 15,00 m
Înălțimea maximă admisă = 18,50 m

Se propun 13 locuri de parcare pentru autoturisme, dintre care 2 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile pentru amplasare și retragerile minime obligatorii pentru **ISme- zonă pentru instituții și servicii medicale, educaționale și funcțiuni complementare** sunt:

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:
- edificabilul maxim admis va fi amplasat pe aliniament, menținându-se caracterul frontului stradal existent – retragere 0,00m, față limita de proprietate;
- Ieșirile în consolă sau balcoanele pot depăși cu maximum 0,90 m alinierea spre stradă și nu sunt permise sub 4,50 m față de nivelul terenului amenajat;
- Streșinile pot ieși din planul fațadei / aliniamentului la stradă cu maxim 1,20 m

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei:
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Nord Est - minim 3,35m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Sud Vest: 0,00m
- retragerea minimă față de limita posterioară (Nord Vest) - minim 23,90m.

Se vor avea în vedere la mobilarea terenului, impunerile HG 525/1996, ale Ordinului 119/2014, ale Legii 307/2006, precum și culoarele de protecție generate de rețelele tehnico edilitare.

Conform **PUNCTULUI DE VEDERE emis de ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ ARGEȘ-VEDEA înregistrat cu nr. 2947 / 26.02.2026**:
- Râul Târgului, se află în proprietatea Statului Român, administrat de A.N. "Apele Române" prin A.B.A. Argeș-Vedea, conform Anexei nr. 12 a H.G. nr. 1705/2006 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului cu modificările și completările ulterioare, face parte din bunul imobil denumit B.H. Argeș cu toți afluenții de ordinul I-VI, în județul Argeș și este înregistrat cu nr. MF 106222 (cod cadastral X.1.17.8).

- În zona de interes, albia cursului de apă Râul Târgului este regularizată prin lucrări hidrotehnice, bunul imobil fiind denumit "Regularizare Râul Târgului în zona Municipiului Câmpulung" și înregistrat cu nr. MF 155246, conform Anexei nr. 12 a H.G. nr. 1705/2006 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului cu modificările și completările ulterioare.
- Retrageri obligatorii față de limita cadastrală a cursului de apă: conform Legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare - Anexa nr. 2, zona de protecție în lungul cursurilor de apă regularizate pentru cursuri de apă cuprinse între 10m și 50m este de 3m (conform intabulării existente lățimea cursului de râu în această zonă este de ~39m);
- Terenurile identificate cu numerele cadastrale 85147, 81818, nu sunt situate în limita de inundabilitate Q1% a cursului de apă Râul Târgului.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție în sistem centralizat a localității, existentă pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232 din care se realizează accesul pe lotul studiat.

CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza prin racord la rețeaua în sistem centralizat a localității, existentă pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232 din care se realizează accesul pe lotul studiat.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție în sistem centralizat a localității, existentă pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232 din care se realizează accesul pe lotul studiat.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție în sistem centralizat a localității, existentă pe strada I.C. Brătianu identificată cu nr.cad.87232 din care se realizează accesul pe lotul studiat.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a localității, respectiv, prin centrală termică electrică cu aport fotovoltaic, după caz.

AMENAJĂRILE EXTERIOARE ALE CONSTRUCȚIILOR

Zona de spații verzi propusă, va fi amenajată astfel încât să deservească rolul de zonă de loisir și activități de recreere, va fi înierbată și plantată cu vegetație ornamentală, inclusiv arbuști și arbori din specii aclimatizate zonei și va fi dotată cu alei pietonale, elemente de mobilier exterior, oglinzi de apă sau alte elemente de amenajare peisajeră.

Se vor amenaja alei pietonale și trasee carosabile ocazionale, asigurând un flux eficient de circulație în interiorul ansamblului și conectarea optimă cu rețeaua stradală existentă.

Vor fi prevăzute locuri de parcare dimensionate corespunzător funcțiunii propuse, respectând normele în vigoare și asigurând accesibilitatea necesară.

Se vor realiza trotuare perimetrale în jurul construcțiilor, cu o pantă descendentă de minimum 5% orientată către exterior, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale și a proteja fundațiile clădirilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Realizarea investiției nu generează impact negativ semnificativ asupra mediului, fiind prevăzute măsuri pentru limitarea efectelor asupra acestuia.

La executarea lucrărilor se vor utiliza utilaje și mijloace de transport conforme normelor în vigoare privind emisiile poluante.

Spațiile verzi rezultate vor contribui la îmbunătățirea calității mediului și la integrarea peisagistică a terenului.

Prin măsurile constructive prevăzute, precum și prin asigurarea unor spații speciale pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor, se apreciază că riscul de poluare a apei, aerului și solului este redus.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor de utilități publice – respectiv racordarea la utilități pe căile de circulație, din interiorul terenului acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse și amenajărilor exterioare a terenului.

Toate costurile generate de soluția propusă, inclusiv cele privind obiectivele de utilitate publică (accese, branșamente, căi de circulație), sunt asumate de către Beneficiar. Investiția face obiectul unui proiect cu finanțare nerambursabilă, aflat deja în etapa de implementare/ contractare pentru achiziția de echipamente și dotări specifice.

Din punct de vedere constructiv, realizarea unei căi suplimentare de evacuare este o condiție obligatorie pentru conformarea spațiului la normele de siguranță la foc (ISU), impusă de noile fluxuri și de standardele de securitate specifice programului de finanțare.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă asigură locuitorilor Municipiului Câmpulung, precum și celor din localitățile limitrofe, accesul la o clinică medicală dotată modern, ce completează oferta de servicii de sănătate existentă zonă oferind servicii de diagnostic, tratament și recuperare de înaltă calitate, astfel, reducând necesitatea deplasării pacienților către centre urbane mai îndepărtate.

Din punct de vedere economic, investiția propusă generează noi locuri de muncă specializate și sprijinirea dezvoltării economice a zonei prin atragerea de personal calificat.

Generează noi venituri la bugetul public local prin taxele și impozitele aferente activității medicale și educaționale desfășurate.

Implementarea funcțiunilor propuse nu generează un impact negativ asupra zonei studiate. Dimpotrivă, intervenția urbanistică contribuie la consolidarea și diversificarea fondului construit existent, cu efecte directe asupra creșterii calității vieții locuitorilor din arealul studiat.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent din proximitate.

întocmit

mast. urb. Sebastian STOICA