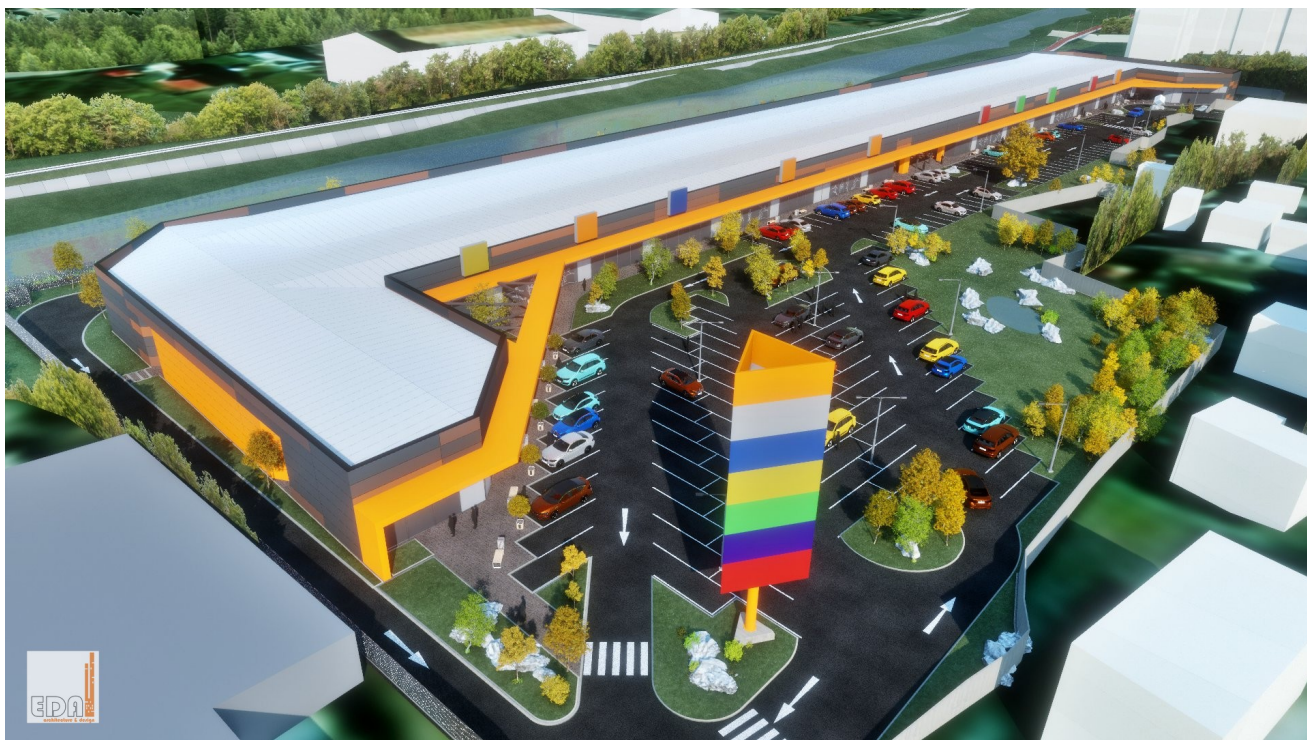


PLAN URBANISTIC ZONAL

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - CENTRU COMERCIAL - UN TRONSON PARTER - CONSTRUCTIE CU DESTINATIE MIXTA: COMERT, BIROURI SI ALIMENTATIE PUBLICA, TOTEM CU PILONI DE SUSTINERE SI SIGNALISTICA LA SOL SI PENTRU CONSTRUCTII, IMPREJMUIRE”



Beneficiar: **S.C. CREATIV GENERAL IMOBILIAR SRL**

Amplasament: **mun. Câmpulung, cp. 115100, Bulevardul I.C. Brătianu și str. Alexandru cel Bun, Județul Argeș;**

Proiectant: **S.C. DATA MAP S.R.L. Târgoviste**

Proiect nr.: **8/2021**

Șef proiect: **arh. BARBU DUMITRU**

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL – "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - CENTRU COMERCIAL - UN TRONSON PARTER - CONSTRUCTIE CU DESTINATIE MIXTA:COMERT, BIROURI SI ALIMENTATIE PUBLICA, TOTEM CU PILONI DE SUSTINERE SI SIGNALISTICA LA SOL SI PENTRU CONSTRUCTII, IMPREJMUIRE"

2. BENEFICIAR

S.C. CREATIV GENERAL IMOBILIAR SRL, cu sediul în mun. Târgoviște, Str. Lt. Stancu Ion, nr. 2E, județul Dâmbovița, CUI 42235908, J15/138/2020.

3. PROIECTANT GENERAL.

S.C. DATA MAP S.R.L., cu sediul în mun. Târgoviște, strada Al. I. Cuza, nr. 34A
Data elaborării: 2021

4. AMPLASAMENT

Municipiul Câmpulung, cp. 115100, Bulevardul I.C. Brătianu și str. Alexandru cel Bun, număr Cadastral 86797, CF 86797, Județul Argeș;

INCADRARE IN LOCALITATE :

Parcela studiată este situată în partea central-nordică a municipiului Câmpulung, la 200 m față de intersecția str. Colonel Stănescu cu B-dul I.C. Brătianu, în apropierea Carrefour Market și la aproximativ 1000 m față de Primărie.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD : Alee acces blocuri

EST : Bulvardul I.C. Brătianu + proprietari particulari: NC 3213 SC Rip Est SRL ID 80711/Gancila George, NC 1996/Vlăducă Cătălin, NC 647/Călinescu Răzvan, ID 85425/Caprarus Neculae ID 82297/ ID 85168 / Olteanu Nicolae / CT Primaria Câmpulung ID 85464 / Cale Acces (servitute)/ alee bloc;

SUD : Carrefou Market (NC 3213);

VEST : Râul Târgului și dig de protecție;

SUPRAFATA MASURATA : 18856 mp .

CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI : Curți construcții.

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Terenul se află în proprietatea S.C. CREATIV GENERAL IMOBILIAR SRL și a rezultat în urma alipirii a 4 parcele (nc. 84644, nc. 84980, nc. 86508 și nc. 86509), dobândite de beneficiar conform contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1133/05.10.2020, 1264/04.11.2020, 1133/05.10.2020 și hotărârea nr. 1/13.02.2020 cu încheierea de autentificare nr 441/2020.

Zona propusă a fi studiată prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusă din terenul ce face obiectul de studiu (limita de proprietate a acestuia) și pentru care vor fi reglementate condițiile de constructibilitate împreună cu zonele necesare a fi studiate pentru realizarea lucrărilor și amenajărilor de interes public (utilitate publică) asociate realizării obiectivelor propuse.

In prezent NU exista riscuri naturale in zona studiata si cele invecinate. Pe terenul studiat nu există construcții.

ACCES :

Accesul pe parcelă se realizează din Bulevardul I.C. Brătianu (prin parcare Carrefour Market) și str. Alexandru cel Bun (prin aleile de acces aferente blocurilor D25)

SERVITUTI : terenul nu este grevat de servituti - liber de orice sarcini și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice. Cel mai apropiat monument este o cruce de piatră, cod LMI AG-IV-m-A-13912, aflată la intersecția str. Alexandru cel Bun, bd. I. C. Brătianu și str. George Topîrceanu, crucea de piatră a fost strămutată de pe str. Dr. N. Fălcoianu cu acordul INP. Crucea se găsește la 75 m față de parcela studiată.

5. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, pentru construirea unui **centru comercial**. Prin Certificat de urbanism nr. 02/04.01.2021 a fost condiționată autorizarea construirii de elaborarea unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general.

Investiția propusă va permite transformarea terenului studiat din Zona Industrială într-o zonă pentru Comerț și Servicii.

6. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Parcela studiată este situată în partea central-nordică a municipiului Câmpulung, la 200 m față de intersecția str. Colonel Stănescu cu B-dul I.C. Brătianu, în apropierea Carrefour Market și la aproximativ 1000 m față de Primărie. Parcela prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind situată pe un fost amplasament industrial, abandonat.



Foto existent pe parcela

Prin prezentul studiu se propune construirea unui spațiu comercial cu spațiu de promenadă în fața. Centrul comercial propus în Municipiul Câmpulung va avea zonă de promenadă pe ambele laturi și aproximativ 3800 mp spațiu verde amenajat.

În centrul comercial vor fi comercializate produse alimentare și nealimentare, de asemenea centrul comercial va avea: cafenea, restaurante și spații pentru servicii (banca, curățătorie, farmacie, loc de joacă, etc).



Funcțiunea dominantă propusă :

ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII (IS) - zona ocupata de constructii si amenajarile exterioare aferente (alei de circulatie rutiera si pietonala, parcaje, spatii verzi ambientale, platforme gospodaresti, utilitati).

Amplasarea centrului comercial

SPAȚIUL COMERCIAL va fi amplasat în partea posterioară a parcelei (pe latura cu Râul Târgului) cu o retragere minimă de 4,00 m față de această limită (retragerea va fi de 4 m în partea de nord-vest și 11,3 m în partea de sud-vest a parcelei). Distanța dintre centrul comercial și locuințele învecinate va fi de minim 15,00 m. Zona edificabilă propusă este cuprinsă între 4,00 m și 11,3 m față de limita cu Râul Târgului la 5,00 m față de limitele laterale și la 4,00 m față de limita frontală (estică).

DISTANȚA SPAȚIULUI COMERCIAL FAȚĂ DE CLADIRILE INVECINATE ESTE DE:

- **NORD - BLOC DE LOCUINTE** – 15,00 m ;
- **EST - LOCUINTA INDIVIDUALA** – 25,27 m ;
- **SUD – SPAȚIU COMERCIAL (CARREFOUR MARKET)** – 6,0 m ;
- **VEST – nu este cazul.**

Pentru a pune în valoare vecinătatea cu Râul Târgului, spațiul comercial va fi prevăzut cu o zonă de acces pietonală ce va face legătura între parcare centrului comercial și aceasta. Între centrul comercial și limita de proprietate va fi amenajată o alee carosabilă de 4,00 m (alee ce va fi folosită în special pentru aprovizionarea magazinelor pe timp de noapte) și o zonă de aproximativ 1830 mp, spațiu verde, amenajat cu mobilier urban (băncuțe și coșuri de gunoi).

Beneficiar: S.C. CREATIV GENERAL IMOBILIAR SRL

Zona posterioară a Centrului Comercial va fi o zonă deschisă publicului iar aceasta nu va fi împrejmuită pentru a permite accesul spre râu.

Până la realizarea proiectului de amenajare a malurilor Râului Târgului zona verde de va fi amenajată și întreținută de către proprietar iar în momentul realizării proiectului pentru amenajarea râului această suprafață va fi trecută în domeniul public.



IMPREJMUIRI

Imprejmuirile, acolo unde este cazul, sunt realizate cu panouri din plasa de sarma pe stalpi din profile de otel zincat, cu fundatii de beton. **Limita cu Râul Târgului nu va fi împrejmuită.**

Indici si indicatori urbanistici maximi de densitate a construirii propusi prin studiu:		
Procentul de ocupare a terenului	$POT = SC / ST \times 100$	POT max propus = 50 %
Coeficientul de utilizare a terenului	$CUT = SD / ST$	CUT max propus = 0,5
Nivelul mediu	CUT / POT	RH max = P
Inaltimea maxima clădiri		Hmax = 8,00 m
Inaltimea maxima totem		Hmax = 25,00 m

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELA STUDIATA	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA	18856	100
DIN CARE:		
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	18856	100,00%

BILANT MOBILARE INFORMATIVA PE LOT	S (mp)	Procent %
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	18856,00	100,00%
DIN CARE:		
SPATIU COMERCIAL PROPUS (P)	8110,00	43,01%
PLATFORMA PENTRU TERASA CAFENEA	90,00	0,48%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PIETONALA SI PARCARI	6855,50	36,36%

Organizarea circulației (circulații publice / private)

Circulația publică principală în zona se desfășoară pe Bd-ul I.C. Brătianu și str. Alexandru cel Bun.

Accesul și parcare privată:

Sunt propuse 3 accese pe parcelă: un acces din Bd-ul I.C. Brătianu prin parcare Carrefour, două accese prin spatele blocurilor D25 (str. Alexandru Cel Bun) pe lângă fosta centrală termică (acces cu lățimea carosabilului de 6,00 m). Acestea sunt reprezentate pe planșa 05 – Reglementări Urbanistice – Zonificare.

Dat fiind că spațiul comercial propus este de tipul comerț de proximitate, cu amănuntul dar și comerț efectuat în magazine mari, împreună cu alte tipuri de funcțiuni admise conform regulamentului de urbanism, întregul ansamblu va fi dotat cu parcări conform discuțiilor cu beneficiarii dar respectând și regulamentul general de urbanism.

Conform RGU trebuie asigurat un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Aria construită desfășurată a construcțiilor comerciale propuse este de 8110 mp, având în vedere că din totalul suprafeței construite o suprafață de minim 30% este alocată depozitelor se consideră că trebuie asigurate locuri de parcare pentru o suprafață de 5677 mp spațiu comercial. Aplicând prevederile RGU pentru spațiul comercial rezultă un necesar de 142 locuri de parcare.

Prin studiu se propune amenajarea unei parcări cu 156 locuri.

Aprovizionarea centrului comercial se va face din str. Alexandru cel Bun, numai pe timp de noapte și la o oră în care traficul auto în zona este minim, cu mașini sub 7,5 tone și dimensiuni ce pot face manevre de întoarcere în zona de aprovizionare. Masa maximă admisă pe platformele carosabile interioare nu va depăși 3,5 t pe axă (osie).

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Prin studiu se propune înființarea unui post de transformare și racordarea acestuia la linia electrică de medie tensiune din vecinătatea parcelei, printr-un cablu subteran.

Construcțiile propuse se vor racorda subteran la acest post de transformare.

Iluminatul parcarilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stâlpi metalici. Racordarea acestora la rețeaua electrică va fi tot prin subteran.

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă rece a obiectelor sanitare se realizează din rețeaua existentă pe strada Alexandru cel Bun. Contorizarea apei reci se face în caminul de bransament.

Pentru instalațiile de stingere a incendiilor va fi prevăzută o rezervă de apă într-un bazin subteran și un grup de pompare.

CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Pentru preluarea, transportul și tratarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivele ce urmează a fi construite, se propune realizarea unui sistem centralizat zonal.

Sistemul propus va prelua apele uzate menajere rezultate de la clădirile propuse pe parcela studiată, precum și apele pluviale și le va deversa în colectorul de canalizare orășenesc existent, aflat la limita de proprietate pe strada Alexandru cel Bun.

Colectorul de canalizare va fi executat îngropat, la o adâncime care să permită preluarea apelor uzate de la clădiri și cu o pantă longitudinală ce va permite asigurarea scurgerii, precum și a vitezei de autocurățire.

Canalizarea apelor meteorice se va face controlat, cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate de-a lungul aleilor, deversarea apelor pluviale realizându-se în colectoarele principale si secundare propuse.

Pentru canalizarea apelor pluviale colectate de platformele betonate (parcări) se vor folosi rigole acoperite cu capace carosabile, care vor deversa apele uzate în colectoarele stradale propuse.

ALIMENTAREA CU GAZE

Alimentarea cu gaze a obiectelor propuse se realizează din rețeaua existentă pe strada Alexandru cel Bun, solutia privind modul de racordare va fi stabilita de distribuitorul de gaze prin proiect special.

SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPȚIE TV, INTERNET

Beneficiarii vor încheia contracte de furnizare cu unul dintre operatorii de telefonie și internet prezenți în zonă.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislației actuale problema gestionării deșeurilor urbane revine administrației locale care trebuie să asigure condițiile și structura instituțională necesare colectării, transportului și depozitării acestora în condiții sigure pentru mediu și pentru sănătatea populației.

Ca urmare investitorul nu are responsabilități directe în acest domeniu, el va trebui doar să asigure condițiile de aplicare a programelor și proiectelor dezvoltate de administrația locală.

- Pentru strângerea și depozitarea pe timp limitat a deșeurilor menajere și stradale se va amenaja un punct de pre colectare pe platforma exterioară, în apropierea unei alei carosabile, dotată cu pubele sau containere, pe categorii de deșuri;

- Colectarea și transportul deșeurilor la deponia zonala se va face de către o firmă specializată, prin contract încheiat cu o societate de profil.

PROTECȚIA MEDIULUI

■ Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea la teren a acestora.

■ Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

■ Se va asigura **minim 20% spațiu verde** pe parcelă .

■ Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

7. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform PUG MUNICIPIUL CÂMPULUNG, aprobat prin HCL nr.135/2003, amplasamentul studiat face parte din UTR 10. Zonificarea funcțională conform PUG :

- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

- ZONA DE LOCUIRE CU REGIM MEDIU SI MARE DE INALTIME

Pentru realizarea investiției, în conformitate cu cerințele din CERTIFICATUL DE URBANISM (CU) nr.02 din 04.01.2021, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG, sunt necesare NOI REGULI de RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ.

Conform CU menționat se solicită întocmirea unui PLAN URBANISTIC ZONAL, numai în baza unui AVIZ DE OPORTUNITATE și obținerea de avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura, securitate la incendiu, precum și avize și acorduri specifice administrației publice, dar și de la companiile detinatoare de rețele în zonă.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORI

- 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 bransamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute;
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITAȚILOR PUBLICE LOCALE

- Amenajarea stazilor de acces din spatele blocurilor D25 aflate pe domeniul public.

8. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Avandu-se în vedere numarul mare de locuitori din Municipiul Câmpulung și din comunele limitrofe, se observă faptul că apare necesitatea unei funcțiuni de tip CENTRU COMERCIAL, care sa includa dotari pentru diverse servicii, alimentatie publica, activitati de «timp liber» si sa joace rolul de pol urban si să ofere activitati și experiențe de cea mai înalta calitate.

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul municipiului Câmpulung, la initiativa unui investitor privat, va aduce:

- Contributie financiara la bugetul local (impozite si taxe pentru construcțiile noi);
- Va crea noi locuri de muncă (aproximativ 150 locuri de muncă).
- Pe parcela studiată va fi amenajată o suprafață minimă de 20% spațiu verde (aproximativ **3800 mp**)
- Va dispărea aspectul insalubru al zonei;
- Vor fi îmbunătățite serviciile pentru populație prin practicarea unui comerț civilizat cu o gamă largă de produse;
- Centrul commercial va reprezenta un punct de atracție și pentru locuitorii comunelor învecinate, nu doar pentru cei din municipiu.
- Prin construirea centrului comercial și amenajarea parcelei, inclusiv accesul către Râul Târgului, ar reprezenta un prim pas pentru realizarea unei zone de promenadă de-alungul râului. (În municipiul Câmpulung nu există nici o altă zonă amenajată pe malul râului)

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil inițiativei investitorului, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorită faptului că se contureaza si se completeaza functional caracterul zonei.

9. CONCLUZII.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata - CENTRU COMERCIAL.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele

categorii de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbanistice
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, pot, cut, etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare

Beneficiar: S.C. CREATIV GENERAL IMOBILIAR SRL

- statutul juridic si circulatia terenurilor
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista)
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista)
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat a programelor specifice
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent puz.

Intocmit,
Arh. Dumitru Barbu