

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 Scriș Est SRL ID 80711/Căncila George, NC 1996/Vlăduță Cătălin, NC 647/Călinescu Răzvan, ID 85425/Caprarus Nicolae ID 82297/ID 85486 / Olteanu Nicolae / CT Primaria Câmpulung ID 85464 / Cale Acces (servitute) alee bloc,

SUD : Carrefour 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 construibilitate 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.

ACCESE :

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.

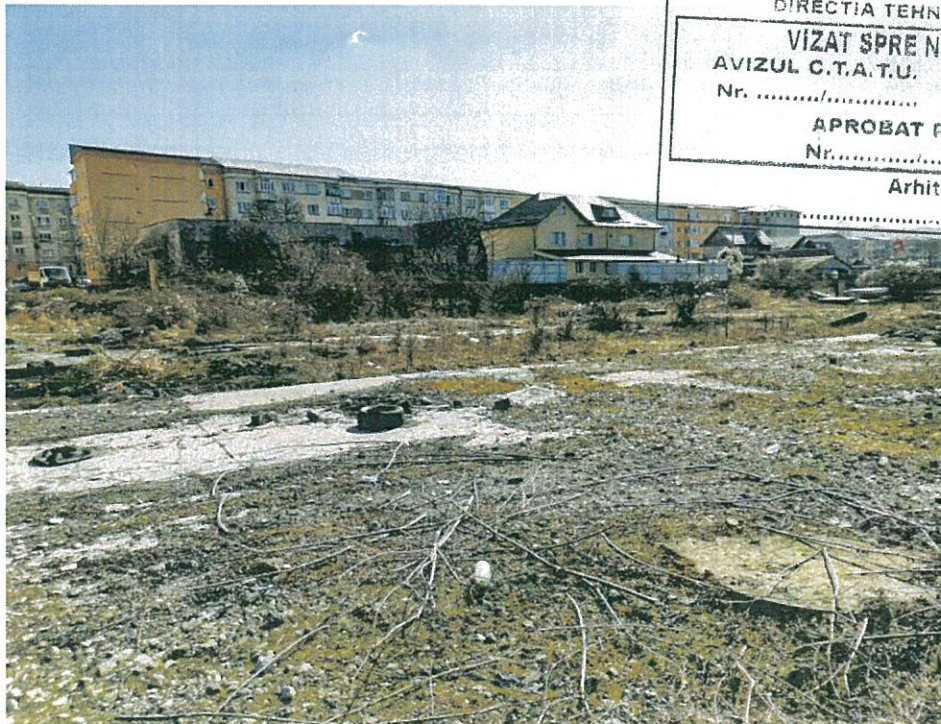


Foto existent pe parcela

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG
DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

AVIZUL C.T.A.T.U. AVIZ ARHITECT SE
Nr. **Nr. 2/5.02.20**

APROBAT PRIN H.C.L.
Nr.

Arhitect Sef.

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, curățatorie, farmacie, loc de joacă, etc).



Funcțiunea dominantă propusă :

ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII (IS) - zona ocupata de constructii si amenajarile exterioare aferente (alei de circulație 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 ÎNVECINATE 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).

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 constructiilor 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 PARCURI | 9856,50 | 36,36% |
| PROIECTANT GENERAL : | | |



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.

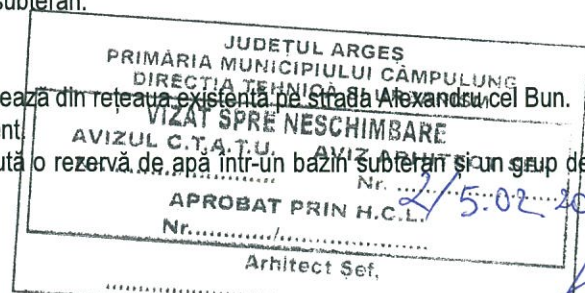
Pentru instalațiile de stingere a incendiilor va fi prevăzută o rezervă de apă într-un bazin subteran și un grup de pompare.

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, soluția privind modul de racordare va fi stabilită 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 precolectare pe platforma exterioară, în apropierea unei alei carosabile, dotată cu pubele sau containere, pe categorii de deșeurii;

- Colectarea și transportul deșeurilor la deponia zonală 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 detinătoare de rețele în zonă.



CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII 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 AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

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

8. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Avandu-se în vedere numărul 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 civilizată cu o gamă largă de produse;
- Centrul comercial 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)

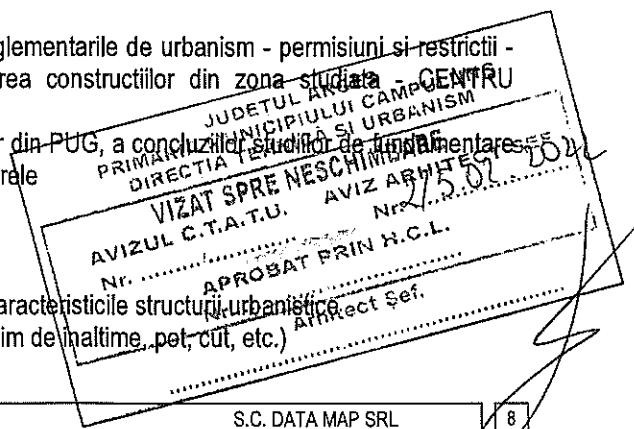
Punctul de vedere al proiectantului este favorabil inițiativei investitorului, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorită faptului că se contureaza si se completeaza functional caracterul zonei.

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 studiului de fundamentare și a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor
- organizarea urbanistic-architecturala in functie de caracteristicile structurilor 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



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurând concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare initiala.

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si interconditionarile generate de aceasta.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care mai importante sunt :

- * Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001 actualizatã ;
- * Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajare teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- * Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata) ;
- * Codul civil ;
- * Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului nr. 525 / 1996 ;
- * Legea nr. 198/2015 privind aprobarea OG 7/2010 pentru modificarea și completarea OG 43/1997.
- * Legislatia in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Zona studiată este reprezentată de un teren situat în partea centrală de Cămpulung, la 200 m față de intersecția str. Colonel Stănescu cu B-dul I.C. Brătianu, în apropierea Municipiului Market și la aproximativ 1000 m față de Primărie.

Parcela studiată în prezentul PUZ, de 18856 mp, are numărul cadastral 107 și este proprietate privată ce aparține S.C. CREATIV GENERAL IMOBILIAR SRL.



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 / Oțelaru Nicolae / CT Primaria Câmpulung ID 85464 / Cale Acces (servitute)/ alee bloc;
SUD : Carrefour Market (NC 3213);
VEST : Râul Târgului și dig de protecție;

3.2. 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 de tip "Strip Mall" (spațiile comerciale vor avea acces direct din parcare).

3.3. În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 02/04.01.2021, elaborarea unui Plan urbanistic zonal, care să cuprindă reglementări specifice modificatoare detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la: funcțiunea zonei, organizarea acceselor, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, posibilitatea extinderii funcțiunii de bază, dezvoltarea infrastructurii edilitare, măsuri de protecție a mediului, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, permisiuni și restricții incluse în Regulament.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate în planșele "Reglementări Urbanistice - Zonificare".

Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

Teritoriul studiat este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale :

18 Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

Zona pentru institutii publice si servicii de interes general se compune din următoarele subzone funcționale:

18a – Subzona instituțiilor comerciale

III. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CAP.1. GENERALITATI

4.1. Tipurile de subzone funcționale

- Căminări comerciale: ISc
 - Căminări de prestări servicii: ISps
- 4.1.1. Zona funcțională IS este delimitată prin următoarele criterii:
- Funcțiunea dominantă;



- înălțimea maximă de înălțime;
- amenajările tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1. Utilizari permise.

- activități comerciale de tip supermarket împreună cu toate amenajările și dotările tehnico-edilitare aferente;
- comerț cu amănuntul;
- comerț de tip angro;
- activități de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.);
- activități ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- activități ale unor bănci sau firme de creditare;
- servicii medicale;
- servicii pentru întreținerea autoturismelor;
- activități la sol;
- străzi libere pietonale;
- activități comerciale;
- arbori plantați – scuaruri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- mobilier urban, amenajări joc și odihnă;
- iluminări, reclame, banere, construcții și amenajări pietonale, care deservește buna funcționare a obiectivului propus;

2.2. Utilizari permise cu conditii.

Modificarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face de în urma obținerii Autorizației de Modificare.

2.3. Utilizări interzise

- activități industriale individuale și colective;
- activități industriale pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitări de materiale refolosibile;
- activități productive;
- activități de betoane;
- activități de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelă vecine;
- activități de lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică curgerea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

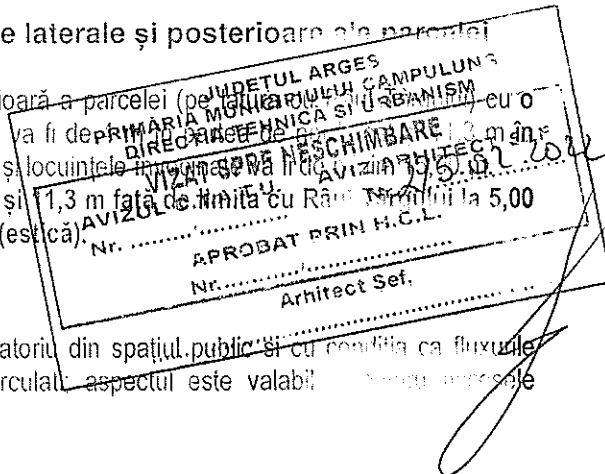
CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Un **BIROU COMERCIAL** va fi amplasat în partea posterioară a parcelei (pe limita cu strada) la o distanță de 4,00 m față de această limită (retragerea va fi de 1,3 m față de limita cu Râul în partea de vest a parcelei). Distanța dintre centrul comercial și locuințele învecinate este cuprinsă între 4,00 m și 1,3 m față de limita cu Râul în partea laterală și la 4,00 m față de limita frontală (estică).

3.2. Accesul autovehiculelor pe parcela.

Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul caii de circulație. Aspectul este valabil și în cazul în care accesul existent nu există, ori urmează a fi create;



10. Accesul pietonal.

- accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corectarea fluxurilor de intrare – iesire în incinta.
- accesul persoanelor în incinta se va face astfel încât sa nu fie stânjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulație. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific, birourile de servicii se organizeaza specializat.

11. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice :

12. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).

- suprafata minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în zona funcțională este de 10000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 40 m.

13. Înălțimea construcțiilor.

- înălțimea maximă admisă este P;
- înălțimea maximă admisă pentru cladiri este de 8,00 m ;
- înălțimea maximă admisă pentru totem este de 25,00 m ;

14. Aspectul exterior al construcțiilor.

- în prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic și al materialelor de fatada :

- linii nete clare
- linii clare corect articulate între corpuri
- materiale permise :

- fațadă decorativă pe termosistem,
- fațadă material compozit (alucobond cu parament pastelat, deck cu nuanțe de lemn, etc.) pe termosistem utilizat ca accent volumetric și de fațadă

- fațadă lemn tratat cu lazuri de exterior
- fațadă panouri sandwich in culori nestridente;
- fațadă piatră naturală șlefuită / scapitată, dispusă ordonat sau opus incertum ;
- fațadă similipiatră cu asize verticale și panouri buciardate ;
- fațadă placajala decorativa.

Materiale interzise :

- fațadă de piatra pe intreaga fatada,
- fațadă mozaic sau mozaic pe toata suprafata unei fatade

- în situația în care se optează pentru acoperis de tip sarpanta se admit invelitori din țiglă ceramice, tablă imitatie țiglă (cu diferite tipuri de tratamente pentru stratul de uzura), tablă plană sau șlefuită. Se admit și acoperisuri din țiglă ceramice, antracit și alte nuanțe de gri-negru, brun-roșcat.

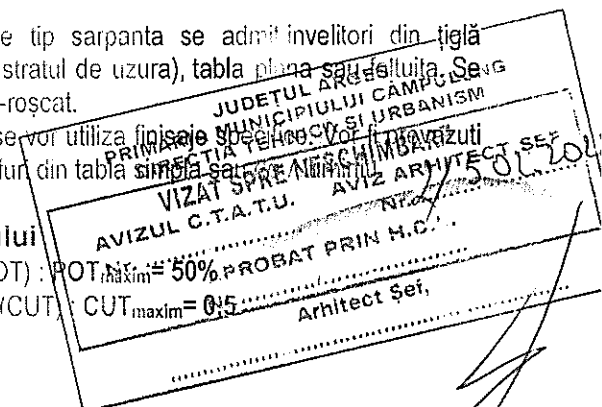
- pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje speciale. Vor fi interzise parapetii din sticlă de protecție împotriva caderii și se vor monta glafuri din tabla simplă sau PVC în înălțime.

15. Procentul de ocupare și utilizare a terenului

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : POT_{maxim} = 50%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) : CUT_{maxim} = 0,5

16. Staționarea autovehiculelor.

- pentru fiecare parcela cu funcțiune IS este obligatorie asigurarea condițiilor de parcare/garare și/sau staționare a tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, astfel :
- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității;



- autovehicule de orice tip ale angajatilor care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva;
- autovehiculele vizitatorilor.

b. Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și RGU in functie de specificul fiecarei unitați.

c. Va trebui asigurat minim 1 loc de parcare la fiecare 40 de metri pătrați de spațiu comercial.

4.15. Spatii verzi.

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unității, dar nu mai puțin de 20% din suprafata totală a parcelei.

4.16. 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, inaltime maxima de 2,00 m. Limita cu Râul Târgului nu va fi imprejmuită.

Intocmit,
arh. urb. Dumitru Barbu



ROMANIA
Județul ARGEȘ
Consiliul Județean ARGEȘ

Aprobat
Președintele Consiliului Județean
Ion MINZINĂ



Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ dl. Lungeanu Ionuț Cosmin în calitate de reprezentant S.C. CREATIV GENERAL IMOBILIAR S.R.L., , cu domiciliul/sediul²⁾ în județul DĂMBOVIȚA, municipiul/erașul/comuna Târgoviște, sectorul, cod poștal, satul, str. Lt. Stancu Ion, nr. 2E, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0723424890, email, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 4626/22.03.2021, adrese de înaintare completări cu nr. 10736/16.06.2021,

și punctului de vedere al Primăriei municipiului Câmpulung exprimat prin adresa nr.18186/23.06.2021, înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 11176/24.06.2021,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 15 din 25.06.2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: „CENTRU COMERCIAL – UN TRONSON PARTER - CONSTRUCȚIE CU DESTINAȚIE MIXTĂ: COMERT, BIROURI SI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, TOTEM CU PILONI DE SUSTINERE ȘI SIGNALISTICĂ LA SOL ȘI PENTRU CONSTRUCȚII, ÎMPREJMUIRE ” în municipiul Campulung, jud. Argeș

generat de imobilul*) cu nr. cad. 86797, înscris în C.F. nr. 86797 - municipiul Câmpulung

cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Teritoriul studiat și reglementat prin Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism este de 18856mp, reprezentând suprafața terenului cu nr. cad. 86797 ce a generat PUZ, situat în intravilanul municipiului Câmpulung, U.I.R. 10 – parțial Zona unități industriale și depozitare, parțial Zona de locuire cu regim mediu și mare de înălțime, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/invecinate terenului studiat.

Conform Anexei la prezenta adresă, teritoriul este delimitat la vest de limita vestică a Râului Târgului, la est de limita estică a străzii Alexandru cel Bun și bdul. I.C. Brătianu până la prima intersecție, respectiv până la limita sudică a terenului proprietate privată Coldplay Management SRL (Carrefour Market) la sud de limita sudică a terenului proprietate privată Coldplay Management SRL (Carrefour Market) și la nord de limita nordică a drumului public de acces secundar poziționat în nordul imobilului de locuințe colective Bloc D25.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servitui

Prin PUZ se vor analiza și reglementa urbanistic condițiile pentru schimbarea destinației terenului cu suprafața de 18856mp, în vederea realizării investiției propuse. Se vor stabili reglementări asupra întregului teritoriului studiat în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) și art. 32, alin. (7) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, în vederea creării unei zone cu destinația IS – zonă pentru instituții publice și servicii (construcții comerciale, birouri și alimentație publică). Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone. La stabilirea suprafețelor ocupate cu lucrările aferente dezvoltării propuse se va ține cont de rețele sau obiective existente în zonă care generează zone de siguranță/protecție/interdicție de construire.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- retragerea minimă față de limita estică (include zona de acces) = minim 4,00m cu asigurarea unui spațiu verde cu vegetație medie înaltă cu rol de protecție către zona de locuințe individuale;
- retragere minimă față de limitele laterale = minim 5,00m față de limita din partea sudică, respectiv față de limita din partea nordică;
- retragerea minimă față de limita posterioară (vest) = minim 4,00m (colț NV), pe o linie paralelă cu fațadele imobilelor de locuințe colective (bloc D25), cu respectarea condițiilor impuse prin avizul de gospodărire a apelor emis de ABA Argeș-Vedea;

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- PGI maxim = 50%
- PUZ maxim = 0,5
- Hmax = P - 0,30 m la cornișă, Accent totem H max=25m

4.Dotație de interes public necesară, asigurarea scopului...

Întrucât terenul nu are acces dintr-un drum public, corespunzător destinației construcției, continuarea elaborării și avizării documentației PUZ este condiționată de asigurarea accesurilor în conformitate cu prevederile legale. Numărul și configurația acestora se va determina conform Anexei nr. 4 la HG nr. 525/1996. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativului în vigoare. Accesurile și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul și speșilor de intervenție în caz de incendiu. Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități. Se va reglementa obligatoriu dotarea cu rețele de echipare în funcție de mărimea dimensiunilor. În conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări. Modalitatea de asigurare a spațiilor necesare va fi studiată și reglementată prin Planul urbanistic zonal, în baza avizelor obținute. Vor fi prevăzute spații verzi cu o rată medie-înaltă cu rol de protecție - minim 20% din suprafața totală a terenului.

5. Condițiile de transport admise

Se vor stabili în conformitate cu avizul obținut de la administratorul drumului din care se va realiza accesul pe terenul solicitat.

6. Avizările / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- avizare cu apă și canalizare
 - avizare cu energie electrică
 - avizare cu gaze naturale
 - Agenția Argeș-Vedea
 - Agenția pentru cultura Argeș
 - Administrator drumului din care se vor realiza accesurile
 - Serviciu de securitate la incendiu pentru terenul în interiorul parcelei și asigurarea
- posibilităților de acces la drumurile publice (Anexa 7 și Anexa 12 O.M.A.I. nr. 129/2010)
- Agenția pentru Protecția Mediului Pitești
 - ridicare topografică vizată O.C.P.I. pentru PUZ
 - studiu geotehnic pentru PUZ
 - studiu de impact asupra circulației din zonă
 - Aviz Arhitect-șef C.J. Argeș

7. Informații inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare

Primăria Municipality Câmpulung, în calitate de autoritate responsabilă cu aplicarea publică în toate etapele procesului de elaborare PUZ, în conformitate cu prevederile legale pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Investitorul privat inițiator al PUZ va avea la dispoziție panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcare, în cadrul terenului PUZ.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal din 04.01.2021 emis de Primăria Municipality Câmpulung.

Costul avizului este de 125 LEI, conform O.P. nr. 18 și 19/25.06.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect - Șef*),

arh. Andreea Cosmina TACHE

Prezentul aviz de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) implicat în aprobările ulterioare ale PUZ. Își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorul PUZ prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de oportunitate întocmit de S.C. Data Map S.R.L., care a stat la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexa la prezentul aviz.

(De semnă) în semn cu breșelarea semnului-ocustela, precum și a cântării semnatarului în cadrul firmei.

Se completează cu date privind identitatea acestuia:

1) se completează cu date privind activitatea socială a firmei

2) operațiuni în acte

3) semnătură: Nume și prenume complet și numărul certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate

4) semnătură de conținut: prenume și nume complet actualizat, furnizat de oficiu de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea terenului

5) semnătură de conținut: prenume și nume complet actualizat, furnizat de oficiu de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea terenului

6) semnătură de conținut: prenume și nume complet actualizat, furnizat de oficiu de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea terenului

7) semnătură de conținut: prenume și nume complet actualizat, furnizat de oficiu de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea terenului



JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel/fax: 0248511034, 0248510055;
Mobil 0756.998.960; email: primarie@primariacampulung.ro



ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
Primăria municipiului Câmpulung

Primar
Nr. 18186 din 23.06.2021.

Către,

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN ARGEȘ

Urmare adresei dvs. nr. 17663/18.06.2021 din , referitoare la cererea nr. 10171 din 06.04.2021 pentru emiterea avizului de oportunitate inaintată de dl.Lungeanu Ionuț Cosmin, cu domiciliul²⁾/sediul în județul Dâmbovița municipiul Târgoviște , satul -, sectorul - cod poștal - , str. Lt.Stancu Ion, nr. 2E, bl. -, sc. - , et. - , ap.- , telefon/fax 0723424890, e-mail -, în calitate de reprezentant **SC CREATIV GENERAL IMOBILIAR SRL**, CUI 42235908.

În urma analizării documentației transmise și a verificării datelor existente, se emite urmatorul punct de vedere **FAVORABIL** cu privire la oportunitatea realizării investiției propuse, raportată la interesul public.

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru investiția: **CENTRU COMERCIAL-UN TRONSON PARTER-CONSTRUCTIE CU DESTINATIE MIXTĂ, COMERT, BIROURI ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, TOTEM CU PILONI DE SUSȚINERE ȘI SIGNALISTICĂ LA SOL PENTRU CONSTRUCȚII, ÎMPREJMUIRE-ÎN MUNICIPIUL CÂMPULUNG.**

Generat de imobilul cu NR.CAD.86797, înscris în CF 86797-Municipiul Câmpulung
Cu respectarea condițiilor transmise prin adresa Consiliului Județean Argeș.

Motivele care stau la baza emiterii punctului de vedere NEFAVORABIL sunt următoarele:

.....
.....
.....

Primar
Elena Valerica Lăsconi
(numele, prenumele și semnătura)

L.S.



Arhitect-șef^{*)}
Alina Mihaela Sminchișe
(numele, prenumele și semnătura)



JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel./fax: 0248511034, 0248510055;
Mobil 0756.998.960; email: primarie@primariacampulung.ro



ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
Primăria municipiului Câmpulung

Primar
Nr. 18186 din 23.06.2021.

Către,

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN ARGEȘ

Urmare adresei dvs. nr. 17663/18.06.2021 din , referitoare la cererea nr. 10171 din 06.04.2021 pentru emiterea avizului de oportunitate inaintată de dl.Lungeanu Ionuț Cosmin, cu domiciliul²⁾ /sediul în județul Dâmbovița municipiul Târgoviște , satul -, sectorul - cod poștal - , str. Lt.Stancu Ion, nr. 2E, bl. -, sc. - , et. - , ap.- , telefon/fax 0723424890, e-mail -, în calitate de reprezentant **SC CREATIV GENERAL IMOBILIAR SRL**, CUI 42235908.

În urma analizării documentației transmise și a verificării datelor existente, se emite urmatorul punct de vedere **FAVORABIL** cu privire la oportunitatea realizării investiției propuse, raportată la interesul public.

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru investitia: **CENTRU COMERCIAL-UN TRONSON PARTER-CONSTRUCTIE CU DESTINATIE MIXTĂ, COMERT, BIROURI ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, TOTEM CU PILONI DE SUSȚINERE ȘI SIGNALISTICĂ LA SOL PENTRU CONSTRUCȚII, ÎMPREJMUIRE-ÎN MUNICIPIUL CÂMPULUNG.**

Generat de imobilul cu NR.CAD.86797, înscris în CF 86797-Municipiul Câmpulung
Cu respectarea condițiilor transmise prin adresa Consiliului Județean Argeș.

Motivele care stau la baza emiterii punctului de vedere NEFAVORABIL sunt următoarele:

.....
.....
.....

Primar
Elena Valerica Lăsconi
(numele, prenumele și semnătura)

L.S.



Arhitect-șef^{*)}
Alina Mihaela Sminchișe
(numele, prenumele și semnătura)