



ARCHITECTURE & ING

Bucuresti, Str. Alecu Russo, nr. 8, sector 2, J40/21355/2005, RO18230037, office@baukunst.ro, www.baukunst.ro

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE:

Denumirea investitiei „P.U.Z. INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN SI ZONIFICARE FUNCTIONALA PENTRU AMENAJARE ANSAMBLU TURISTIC”

Beneficiar: OSMAN FIDAN

Proiectant: S.C. BAUKUNST DG S.R.L.
str. Alecu Russo, nr. 8, sector 2, Bucuresti;
Persoana contact: arh. Gabriel Carstea;
tel: 0722599131
mail: gabriel.carstea@baukunst.ro

2. DATE AMPLASAMENT:

Amplasament: Judetul Arges, Oras Campulung, Strada Livadiei, nr. 53

Nr. cadastral: 86935, 86827, 86740, 86808

Suprafata teren: 6669mp + 3943 mp + 6361 mp + 5000 = 21973 mp (conform extrase CF);

Acces amplasament: accesul pietonal cat si cel carosabil se face prin Strada Livadiei (De 420)

Regim juridic: Proprietarul imobilelor cu nr. cadastrale 86935, 86827, 86740, respectiv 86808 este Dna. Osman Fidan, conform Extraselor de Carte Funciara anexate la dosar.

Vecinatatile terenurilor sunt:

➔ Nr. Cad.: 86935:

La Nord – teren proprietate particulara Osman Fidan nr. cad. 86827

La Est – teren proprietate particulara Postoaca Stelian nr. cad. 86895

La Sud – Drum de acces

La Vest – Drum de acces (De 420)

➔ Nr. Cad.: 86827:

La Nord – teren proprietate particulara Postoaca Stelian

La Est – teren proprietate particulara Postoaca Stelian nr. cad. 86895

La Sud – teren proprietate particulara Osman Fidan nr. cad. 86935

La Vest – Drum de acces

➔ Nr. Cad.: 86740:

La Nord – Drum de acces (De 420)

La Est – teren proprietate particulara Vlad Virgil nr. cad. 86435

La Sud – teren proprietate O.S. Campulung u.a. 47

La Vest – teren proprietate particulara Postoaca Stelian

→ Nr. Cad.: 86808:

La Nord – teren proprietate particulara Popa Elisabeta, Postoaca Stelian
La Est – teren proprietate particulara Popa Elisabeta, Postoaca Stelian,
teren proprietate particulara Most. Vlad
La Sud – Drum de acces (De 420)
La Vest – teren proprietate particulara Popa Elisabeta, Postoaca Stelian

Regim economic:

Imobilul teren cu nr. cad. 86935 este inclus in categoria intravilan, iar terenurile cu nr. cad. 86827, 86740, respectiv 86808 sunt incluse in categoria extravilan.

Reglementari urbanistice:

- cf. P.U.G. Orasul Campulung, terenul cu nr. cad. 86935 se afla in intravilanul localitatii, iar terenurile cu nr. cad. 86827, 86740, respectiv 86808 se afla in raza administrativa a orasului, dar in extravilan

3. DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE:

Beneficiarul intentioneaza realizarea unui P.U.Z. pentru introducerea in intravilan a terenurilor cu nr. cadastrale: 86827 (in suprafata de 3943 mp), 86740 (in suprafata de 6361 mp) si 86808 (in suprafata de 5000 mp -din acte- ./ 5066 mp -din masuratori-) si, ulterior, edificarea unui ansamblu cu functiune turistica pe aceste terenuri.

Avand in vedere dezvoltarea urbanistica a orasului Campulung si a zonei observata in ultimii ani, este oportuna propunerea functiunii turistice, care va fi pusa in opera prin adoptarea unor solutii de arhitectura vernaculara si sustenabila (ex: prevederea unei zone extinse pentru puturile pompelor de caldura ce vor asigura alimentarea cu energie termica prin tehnologii eficiente si regenerabile, realizarea unui complex turistic de bungalow-uri/casute din barne ce vor tine cont de resursele si arhitectura locala, etc.)

De asemenea, limita actuala a intravilanului, prevazuta prin P.U.G. Orasul Campulung, aprobat prin HCL 135/2003, este trasata arbitrar si nu tine cont de limitele de proprietate ale terenurilor pe care le traverseaza, astfel incat este necesara introducerea in intravilan a terenurilor specificate (avand nr. cad.: 86827, 86740, respectiv 86808).

Pentru delimitarea edificabilului maxim, s-au avut in vedere atat retragerile minime de la limitele de proprietate reglementate prin P.U.G. Orasul Campulung, cat si sistematizarea delimitarilor proprietatii.

In cadrul edificabilului maxim, au fost propuse zone edificabile, unde vor fi amplasate constructii cu functiune turistica (spatii de cazare, alimentatie, servicii, etc.). Acestea vor avea un regim de inaltime maxim P+1E/M si o inaltime maxima de 10 metri.

Pentru circulatia de incinta se vor prevedea alei carosabile / ocazional carosabile, care vor asigura accesul auto pentru fiecare proprietate / constructie (inclusiv pentru autospeciale de interventie, conform *Normativului de siguranta la foc a constructiilor P118-99*), precum si circulatii pietonale, dotari comune si ample spatii verzi si amenajari peisagere.

In cadrul amplasamentului studiat, nu exista zone cu risc de inundatii, alunecari de teren sau alte riscuri ce impun restrictii de construire. De asemenea, in vecinatatea terenurilor care fac obiectul prezentului P.U.Z. nu exista statii de distributie a carburantilor, sisteme de alimentare cu GPL pentru autovehicule si nici linii electrice de inalta tensiune, care sa impuna distante de siguranta.

Bilant teritorial:

LOTURI NR. CAD. 86935 si 86827

Suprafata teren nr. cad. 86935: 6669 mp

Suprafata teren nr. cad. 86827: 3943 mp

Suprafata teren total nr.cad. 86935 si 86827: 10612 mp

Constructii existente:

Suprafata construita C1: 27.00 mp

Suprafata construita desfasurata C1: 79.00 mp

Regim de inaltime C1: D+P

Constructii in curs de executie:

Suprafata construita C2: 126.60 mp

Suprafata construita desfasurata C2: 379.80 mp

Regim de inaltime C2: P+1E+M

Suprafata construita / S. c. desfasurata C3: 86.85 mp

Suprafata construita / S. c. desfasurata C4: 31.50 mp

Regim de inaltime C3, C4: Parter

Suprafata construita C5: 88,00 mp

Suprafata construita desfasurata C5: 176,00 mp

Regim de inaltime C5: P+M

Constructii propuse:

Suprafata construita C6: 150,00 mp

Suprafata construita desfasurata C6: 300,00 mp

Regim de inaltime C6: P+1E

Suprafata construita H1: 1000,00 mp

Suprafata construita desfasurata H1: 2000,00 mp

Regim de inaltime H1: S+P+1E/M

P.O.T. existent lot nr. cad. 86935 = 0,40 %

C.U.T. existent lot nr. cad. 86935 = 0,01

P.O.T. / C.U.T. existent lot nr. cad. 86827 = 0

P.O.T. propus loturi nr. cad. 86935 si 86827 = 15 %

C.U.T. propus loturi nr. cad. 86935 si 86827 = 0,30

Rh max. = P+1E

H max. = 10 m

Suprafata circulatii: 2448.00 mp (**23% din S. teren**), din care

- 501.95 mp circulatii carosabile

- 324.35 mp parcaje (26 locuri)

- 1372.50 mp circulatii pietonale

- 249.2 mp platforma carosabila existenta

Suprafata spatii verzi: 6579.45 mp (**62% din S. teren**)

LOT NR. CAD. 86740

Suprafata teren nr. cad. 86740: 6361 mp

Constructii propuse:

Suprafata construita imobile propuse: 121,00 mp x 7 = 847,00 mp

Suprafata construita desfasurata imobile propuse: 242,00 mp x 7 = 1694,00 mp

Regim de inaltime imobile propuse: P+1E

P.O.T. / C.U.T.existent = 0

P.O.T. propus lot nr. cad. 86740 = 15 %

C.U.T. propus lot nr. cad. 86740 = 0,30

Rh max. = P+1E

H max. = 10 m

Suprafata circulatii: 1504.95 mp (24% din S. teren), din care

- 752.50 mp circulatii ocazional carosabile

- 125.00 mp parcaje (10 locuri)

- 627.45 mp circulatii pietonale

Suprafata spatii verzi: 3880.20 mp (61% din S. teren)

LOT NR. CAD. 86808

Suprafata teren nr. cad. 86808: 5000 mp (din acte) / 5066 mp (masurata)

Constructii propuse:

Suprafata construita imobile propuse: 121,00 mp x 6 = 726,00 mp

Suprafata construita desfasurata imobile propuse: 242,00 mp x 6 = 1452,00 mp

Regim de inaltime imobile propuse: P+1E

P.O.T. / C.U.T.existent = 0

P.O.T. propus = 15 %

C.U.T. propus = 0,30

Rh max. = P+1E

H max. = 10 m

Suprafata circulatii: 1094.15 mp (22% din S. teren), din care

- 352.55mp circulatii ocazional carosabile

- 125.00 mp parcaje (10 locuri)

- 616.60 mp circulatii pietonale

Suprafata spatii verzi: 3150.00 mp (63% din S. teren)

Toate interventiile urbanistice propuse se vor incadra in reglementarile PUG Campulung, aprobat prin HCL 135/2003.

Asigurarea utilitatilor – in sarcina exclusiva a beneficiarului, prin resurse proprii, in interiorul proprietatii, astfel:

apa de consum – alimentarea cu apa potabila se va face din puturi forate si gospodarie proprie de incinta, fara a fi necesara racordarea la retele locale.

canalizare – apele uzate se vor colecta in bazine vidanjabile, amplasate in suprafata proprietatilor studiate, fara a fi necesara bransarea la retele locale.

energie electrica – alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua locala existenta printr-un bransament contorizat existand posibilitatea amplasarii si folosirii de solutii alternative sustenabile si ecologice de alimentare cu energie electrice – panouri fotovoltaice.

gaze naturale – In masura in care, prin avizele specifice ce se vor solicita prin Certificatul de Urbanism, se vor identifica posibilitati de racord la retele de gaze naturale prevazute in zona, aceasta solutie va fi folosita partial, avandu-se in vedere faptul ca este urmarita in proiect folosirea de solutii alternative sustenabile si ecologice, respectiv pompe de caldura, pentru care s-a prevazut o suprafata extinsa de teren in cadrul lotului cu nr. cad.: 86827.

Modalitatea de functionare a ansamblului:

Fiecare dintre cele trei loturi care compun ansamblul turistic propus dispun atat de o organizare spatial-functionala, cat si de toate utilitatile necesare pentru a functiona ca unitati de cazare. De asemenea, pe fiecare lot sunt asigurate locurile de parcare necesare pentru functiunile propuse (cazare, alimentatie publica, etc.).

Pe lotul cu nr. cad. 86827 se propune amplasarea unui hotel_pensiune, avand camere de cazare duble, cu baie proprie, dispuse la Parter si Etaj, iar pe loturile cu nr. cad. 86740 si 86808 sunt amplasate 7, respectiv 6 unitati de cazare individuale, reprezentate de casute din lemn de mici dimensiuni, cu bucatarie proprie, baie, spatii de dormit, etc.

Accesul turistilor la aceste unitati de cazare se va face prin receptia hotelului amplasat pe terenul cu nr. cad. 86827, aici aflandu-se si o unitate de alimentatie publica, o piscina acoperita si alte facilitati turistice de tip spa de care pot beneficia turistii cazati in complex, in functie de pachetul de cazare achizitionat.

Personalul hotelului se va ocupa si de intretinerea igienico-sanitara a imobilelor de pe loturile cu nr. cad. 86740 si 86808, accesul cu materialele necesare fiind asigurat exclusiv cu vehicule nepoluante electrice sau mecanice.

Tot in cadrul terenului obtinut prin unificarea loturilor cu nr. cad. 86935 + 86827, in proximitatea hotelului propus (cladirea H1), vor fi amenajate gradini de legume si plante aromatice, turistii avand posibilitatea de a-si culege singuri alimentele proaspete ce vor putea fi apoi preparate in bucataria restaurantului.

De asemenea, vor fi organizate tururi ghidate ale obiectivelor cu valoare arhitecturala din Municipiul Campulung, cat si ale numeroaselor zone naturale cu potential turistic din vecinatate. In acest scop, vor fi puse la dispozitia turistilor biciclete si alte mijloace de transport ecologic.

Recomandari de tratare a fatadelor:

Atat hotelul propus pentru lotul cu nr. cad. 86827, cat si casutele din lemn vor fi executate tinand cont de resursele si arhitectura locala. In ceea ce priveste fatadele, se propun urmatoarele solutii:

- Optarea pentru structura din lemn si folosirea materialelor locale;

- Prevederea acoperisului in sarpana, inalt, specific zonelor de munte, si folosirea sitei/tiglei pentru invelitoare, asigurand astfel integrarea constructiilor propuse in caracterul zonei prin volumetrie, dimensiuni, culori si materiale;
- Placarea soclurilor cu piatra, dupa specificul cladirilor istorice din Campulung;
- La imobilele individuale/casute de mici dimensiuni tamplaria propusa va prelua proportiile, subimpartirea si profilele tamplariilor folosite in mod traditional pentru casele din zona Municipiului Campulung; Acolo unde sunt necesare vitraje de mari dimensiuni la imobilul hotel/pensiune se vor folosi tamplarii cortina, incadrate de structuri de lemn.
- Aplicarea pe fatada e unor elemente decorative si ornamente din lemn, specifice arhitecturii traditionale.

Refacerea si protectia mediului:

Se vor respecta prevederile din Legea 137/1995 (republicata) privind protectia mediului, Legea 107/1996 cu referire la ape, OG 243/2000 privind protectia atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997.

- se va evita pe cat posibil perturbarea vecinatatilor
- Intreg ansamblul va fi prevazut cu numeroase spatii verzi plantate si amenajari peisagere
- constructiile propuse nu vor influenta negativ spatiul natural si construit inconjurator existent.
- functiunile prevazute prin proiect nu genereaza noxe sau alti factori de poluare a mediului.
- cladirile se vor inscrie in limitele admise de emisii de gaze arse, in conformitate cu Ordinul MAPPM nr. 462/1993.
- vor fi prevazute Europubele din PP pentru colectarea selectiva a deseurilor

Conditii de executie:

Conform legislatiei in vigoare, executia va fi urmarita din partea beneficiarului de un diriginte de santier atestat MLPAT si atestat MC. De asemenea antreprenorul va avea in echipa un responsabil tehnic cu executia atestat MLPAT.

Deseurile rezultate in urma activitatilor de construire se vor depozita in zona de depozitare a organizarii de santier si vor fi ridicate periodic de catre o unitate specializata. Se vor respecta prevederile normelor de salubritate in vigoare.

Prevederi pentru monitorizarea mediului:

Pe durata lucrarilor de executie constructorul va lua masurile necesare pentru eliminarea factorilor de disconfort (praf, zgomot) si incadrarea lucrarilor in standardele si legislatia existenta.

Se va urmarii mentinerea nivelului de zgomot exterior in limitele impuse in STAS 100009/88 respectiv de 50 dB (A), curba de zgomot Cz 456. Depozitarea materialelor de constructie se va face in limitele terenului detinut de titulari.

Intocmit,

Arh. Gabriel Carstea