

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

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

COLECTIV DE ELABORARE:

DIRECTOR: Arh. Ioan Alexandru Dascălu

ARHITECTURA: Arh. Mariana Dascălu

COORDONATOR REȚELE: Ing. Alexandra Răuță

Data elaborării: Septembrie 2025

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

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

1. Date de recunoaștere a documentației

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

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

1.3. Beneficiar : SC DAMINA SOLUTIONS SRL

1.4. Proiectant : SC Consulting Urban Proiect Grup SRL

1.5. Faza proiect : Studiu de oportunitate

2. Obiectul lucrării

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

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

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

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

3. Surse documentare și analitice

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

- Planul Urbanistic General UAT Câmpulung, aprobat prin HCL 135/ 2003; prelungit cu HCL 145/ 2015 și HCL 103/ 2018.
- Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Câmpulung 2021-2027

Astfel conform RLU aferent PUG Câmpulung (cap. III Zonificarea teritoriului, 6-zone și subzone funcționale), parcela de teren cu suprafața de 162415.00mp pentru care se propune reglementarea urbanistică, se află în UTR 15, ZI - Zona

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

4.1. Încadrarea în teritoriu

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

Terenul studiat se învecinează la:

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

4.2. Caracterul zonei

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

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

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

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

4.3 Accesibilitate la căi de circulație

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

4.4 Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

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

4.5. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități:

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

4.6. Disfuncționalități

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

Principalele disfuncționalități sesizate în zonă sunt :

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

Alte disfuncționalități sesizate în zonă sunt :

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

5. Propuneri de reglementări urbanistice

5.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

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

5.2. Zonă funcțională

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

5.2.1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Funcțiuni integrate în HUB:

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

Principii de organizare funcțională în HUB:

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

1. Centru cultural

- Include spații de expoziție, proiecții, ateliere creative;
- Are circuit public controlat, separat de restul funcțiunilor;
- Servește drept **resursă educațională** pentru școală și grădiniță;
- Complementar învățământului tematic.

2. Cazare – cantonament sportivi

- Organizată într-o zonă izolată funcțional;
- Acces dedicat sportivilor și personalului tehnic;
- Fără contact cu publicul sau zonele educaționale;
- Compatibilă cu funcțiunile sportive și de refacere.

3. Pregătire și recuperare sportivi

- Include săli de antrenament și refacere;
- Legătură directă cu zona de cazare sportivi;
- Nu generează trafic public;
- Nu interferează cu alte funcțiuni din clădire.

4. Grădiniță – învățământ tematic

- Amplasată cu curte proprie și acces independent;
- Organizată pe module tematice (natură, artă, știință);
- Se corelează cu funcțiunile culturale și workshop;
- Nivel de protecție sporit pentru copii.

5. Școală primară – învățământ tematic

- Continuă pedagogia integrată, bazată pe proiecte și interdisciplinaritate;
- Integrare cu centrul cultural și atelierul educațional;
- Spații flexibile, săli tematice și zone comune;
- Fluxuri separate de restul utilizatorilor clădirii.

6. Workshop – suport educațional aplicat

- Spațiu destinat învățării practice: robotică, experimente, artă aplicată;
- Nu este funcțiune industrială;
- Legătură directă cu școala și grădinița;
- Construit ca extensie a învățământului tematic.

7. Zonă business – funcțiune profesional-administrativă

- Găzduiește birouri, mentorat, activități suport pentru managementul sportiv și educațional;
- **Nu conține activități de retail, alimentație publică sau divertisment;**
- **Acces restricționat**, exclusiv pentru personal și parteneri;
- Nu generează trafic public;
- Urbanistic, **nu se încadrează în categoria centrelor comerciale.**

8. Zonă administrativă

- Include birouri pentru personal tehnic, management, recepție, pază;
- Nu interferează cu utilizatorii finali;

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

- Permite controlul operațional al întregului HUB.

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

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

Sugestii pentru compatibilizarea funcțiunilor în clădire multifuncțională existentă (HUB)

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

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

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

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

5.3. Regimul de aliniere

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

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

5.6. Regimul de înălțime

- se propune regimul de înălțime – maxim P+5E parțial;
- înălțimea la cornișă: maxim 22,00m (de la cota ± 0,00) pentru clădirile propuse;
- pentru construcția existentă coș de fum se va menține înălțimea maximă actuală
- pentru construcția existentă castel de apă înălțimea se va majora cu 5.00m prin construirea unei esplanade la nivelul superior (punct de belvedere)

5.7. Gradul de ocupare a terenului

Pentru terenul studiat se propun următorii indici urbanistici:

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

- CUT max. = 0.50 mp Ad / mp teren

5.8. Asigurarea utilităților

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

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

5.9. Parcaje

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

5.8. – Construcții sportive

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

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

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

5.3. – Construcții comerciale

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

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

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

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

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

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

Notă explicativă privind estimarea locurilor de parcare

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

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

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

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

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

5.10. Accese pietonale

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

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

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

În acest sens, trotuarele pietonale din incintă vor avea lățimea minimă de 1,20m, la denivelări fiind prevăzute cu rampe, balustrade, covoare tactile și antiderapante conform normativelor și reglementărilor legale în vigoare.

5.11. Accese carosabile

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

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

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

4.8. – Construcții și amenajări sportive

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

4.8.2. – În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

4.12. – Toate categoriile de construcții

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

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

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

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

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

5.12. Spații verzi și plantate

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

6.6. – Construcții și amenajări sportive

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

5.11. Probleme de mediu

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

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

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

7. Modul de integrare în zonă a obiectivului de investiții

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

8. Posibilități de mobilare urbanistică

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

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

Construcțiile existente au fost supuse unor expertize tehnice.

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

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

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

2. Amplasarea următoarelor obiective (construcții):

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

3. Amplasarea următoarelor amenajări sportive

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

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

9. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

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

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

10.1. Costuri suportate de investitori

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

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

10.2. Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu este cazul.

11. Scurtă analiză economică

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

Taxe și contribuții fiscale directe

Taxa pentru obținerea Autorizației de Construire

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

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

Taxe către Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC)

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

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

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

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

Total taxe ISC: 1.800.000 lei.

Impozitul pe clădiri pe perioada de 20 de ani

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

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

12. Scurtă analiză de impact

Impact economic și social

Crearea locurilor de muncă

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

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

Achiziția materialelor de construcție de la furnizori locali

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

Creșterea veniturilor fiscale locale

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

Modernizarea infrastructurii locale

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

Îmbunătățirea calității vieții

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

Estimare contribuție totală pe durata proiectului

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

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

Contribuții din achiziții locale	30.000.000
Total contribuții directe și indirecte	192.700.000

13. Analiza SWOT

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

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

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

competiții sportive.

activitatea bazei.

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

14. Analiza de risc

1. Riscuri urbanistice și de reglementare

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

2. Riscuri operaționale și funcționale

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

3. Riscuri economice și de sustenabilitate

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

4. Riscuri sociale și comunitare

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

5. Riscuri tehnice și de execuție

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

15. Concluzii

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale comunității, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale municipiului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

CONVERSIA SITULUI INDUSTRIAL ÎN BAZĂ SPORTIVĂ va avea ca efect realizarea unei atmosfere propice activității specifice și își propune să răspundă, în același timp parametrilor funcționali și tehnico-economici.

Aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Funcțiunea, volumetria, aspectul exterior se vor armoniza și încadra cu ansamblul existent mărindu-i calitatea din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Viitoarea investiție va căpăta un caracter propriu, ea adaptându-se unui mod de viață contemporan, îmbunătățind situl existent.

Purtând amprenta arhitecturii urbane, construcțiile vor da un plus de culoare și o rezonabilă imagine ambiental-urbana zonei.

Transformarea fostei platforme industriale Grulen într-o bază sportivă modernă va fi un exemplu remarcabil de reconversie economică și socială. Printr-o investiție de cca. **60 milioane euro**, proiectul generează beneficii economice directe și indirecte de aproximativ **192,7 milioane lei**, asigurând o revitalizare durabilă a regiunii.

Pe lângă contribuțiile financiare semnificative, proiectul aduce beneficii sociale importante: crearea de locuri de muncă, sprijinirea furnizorilor locali și dezvoltarea infrastructurii. În plus, baza sportivă va deveni un pol de atracție pentru evenimente și turism, punând Câmpulung pe harta dezvoltării economice și sportive din România.

Coordonator proiect,

Arh. Mariana Dascălu

Întocmit,

Arh. Ioan Alexandru Dascălu