**S.C. URBANEFFECT** S.R.L.
Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, Bucureşti, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel:. 0723236491

| | |
|---|---|
| DENUMIRE PROIECT | **P.U.Z. Ridicare restrictie de construire şi schimbare destinatie teren dIn zona de locuinte în zona Institutll şi servicii pentru amplasare centru - spa şi parcelare pentru realizare ansamblu locuinte**<br>Judetul Prahova, Mun. Campina, Str. Siret, nr.44, |
| PROIECT NR. | **P U04/ 2022** |
| BENEFICIAR | **AVN ELITE PROPERTIES S.R.L.** |
| PROIECTANT | **S.C. URBANEFFECT S.R.L.** |
| SPECIALITATE | **URBANISM** |
| FAZA DE PROIECTARE | **P.U.Z.** |
| DATA | **AUGUST 2024** |

**S.C. URBANEFFECT** S.R.L.
Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, Bucureşti, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel:. 0723236491

# CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

## I - PIESE SCRISE

01. Foaie de capat
02. Borderou
03. Foaie de semnaturi
04. Memoriu tehnic
05. Acte proprietate teren
06. Certificat de urbanism
07. Documentatie Cadastrala

## II - PIESE DESENATE

| | | |
|---|---|---|
| 01. | INCADRARE IN ZONA si DOCUMENTATII DE URBANISM | |
| 02. | INCADRARE IN PUG | |
| 03. | ANALIZA FUNCTIONALA (situatia existenta) | Sc. - : 1 :1000 |
| 04. | SITUATIA JURIDICA (existent) | Sc. - : 1 :1000 |
| 05. | REGLEMENTARI | Sc. - : 1 :1000 |
| 06. | MOBILARE URBANA | Sc. - : 1 :1000 |
| 07. | RETELE EDILITARE | Sc. - : 1 :1000 |
| 08. | SITUATIA JURIDICA propunere | Sc. - : 1 :1000 |

**S.C. URBANEFFECT** S.R.L.
Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, Bucureşti, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel:. 0723236491

## FOAIE DE SEMNATURI:

**PROIECTAT**: urb. Razvan ILIESCU

**VERIFICAT**: urb. Razvan ILIESCU



**S.C. URBANEFFECT** S.R.L.
Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, Bucureşti, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel:. 0723236491

# MEMORIU TEHNIC

## 1. DATE GENERALE

1.1. Denumire obiectiv:- **Ridicare restrictie de construire şi schimbare destinatie teren dln zona de locuinte în zona Institutll şi servicii pentru amplasare centru - spa şi parcelare pentru realizare ansamblu locuinte**

1.2. Beneficiar: **AVN ELITE PROPERTIES S.R.L.**

1.3. Proiectant: **S.C. URBANEFFECT SRL**, reprezentata prin urbanist Razvan Iliescu, in calitate de proiectant.

1.4. Amplasament: Judetul Prahova, Mun. Campina, Str. Siret, nr.44, Tarla 72, Parcele 3989/3, 3989/4, Jud. Prahova.

Datele metrice luate in considerare sunt cele preluate din documentatiile topometrice (Stereo 70).

**Justificarea Investitiei:**

Realizarea obiectivului se justifica astfel:
Premizele de dezvoltare a localitatii, in cadrul mai larg al zonei permit dezvoltarea in zona a mai multor spatii cu destinatie sportiva sau spatii plantate. Existent in zona a unui cimitir langa zona de locuit, astfel functiunea propusa devine o perdea de tranzit si de protectie a zonelor de locuit.

- Terenurile sunt amplasate in apropierea caii de circulatie accesul in zona propusa pentru amplasarea constructiilor facandu-se dintr-un drum neamenajat ce urmeaza a fi modernizat dar si din doua artere de circulatii existente.
- Realizarea constructiilor cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati, asigura dezvoltarea coerenta si in siguranta a zonei.
- Terenul este in prezent liber de constructii.

Impactul economic si social:
Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasari de populatie, perturbarea alimentarii cu apa din reteaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

## 2. OBIECTUL Studiului

**2.1.** Prezentul studiu are ca obiect configurarea si stabilirea regulamentului de construire pentru terenul in suprafata de **11756 mp**, respectiv **Ridicare restrictie de construire şi schimbare partiala din destinatie teren zona de locuinte în zona Institutll şi servicii pentru amplasare centru - spa şi parcelare pentru realizare ansamblu locuinte.**

Terenurile din zona sunt atat terenuri proprietate privata, obtinute ca urmare a constituirii dreptului de proprietate, cat si in domeniu public. O parte din terenuri au fost deja instrainate, actualii proprietari detinand parcelele respective in baza contractelor de vanzare-cumparare. In momentul actual zona este neconstruita.

Documentatia are ca scop regelementarea terenurilor in ce priveste:

- **regimul juridic**, posibila modernizare si largire a cailor de circulatii fapt ce va schimba aliniamentrul si regimul juridic al unor suprafete de teren;
- **regimul economic**, Folosinta acuala a terenului este de "arabil" aflat in intravilanul Municipiului Campina conform extrasului de carte funciara;
- **regimul tehnic**, in speta regimul de construire, prin aplicarea Codului Civil, Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G., prevederilor Regulamentului General de Urbanism si normativelor conexe in vigoare.

**2.2.** prezentul studiu analizeaza numai proprietatea initiatorului din punct de vedere al situarii in limita administrativa a Municipiului Campina, si al utilizarii functionale, totalizand o suprafata **11756 mp**, situat in Municipiul Campina , Jud Prahova, Mun. Campina, Str. Siret, nr.44 **(intravilan)**

In cadrul documentatiei sunt incluse si terenuri limitrofe reglementate doar la nivel de trama stradala impusa.

**2.3.** Sursele de documentare pentru elaborarea studiului. sunt urmatoarele:

- **Baza topografica**

- documentaţiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Campina
- Legislatia si normele in vigoare din domeniul constructiilor si urbanismului;
- Certificat de urbanism nr. 368 din 10.10.2023 - Primaria Municipiului Campina;

**Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 (si modificariile acesteia) privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

- Legea nr. 50/1991 (si modificarile acesteia) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea slor;

- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Etc.

## 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

### 3.1. INCADRARE IN TERITORIU

La nivelul teritoriului municipiul Câmpina, terenul studiat este situat in intravilan in vestul teritoriului administrativ, in vecinatatea strazii Siret si alei Islaz, avand acces din ambele artere dar si printr-un drum neamenajat aflat in partea de est a terenului.

Accesul carosabil la terenul analizat se face din trei parti: strada Siret si alea Islaz si drum neamenajat din partea de est a terenului.

**Evoluţia zonei**

Accesibilitatea buna a amplasamentului si localizarea zonei in intravilanul Municipiului Campina sustin ideea unei zone rezidentiale cu locuinte mici si a unei mici zone de agrement (SPA);

Zona amplasamentului studiat beneficiaza de accesibilitate, terenul avand acces la trei strazi

Modul de integrare a investitiei in zona se va realiza fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale existente, investitia propusa nealterand imaginea urbana a zonei.

**Conform PUG Municipiul Campina, imobilul este situat in** este situat în **UTR 3**, subzona funcțională **L2** — locuințe individuale mici cu P — P*2 niveluri și este aliniat la Aleea Islaz și str Siret, străzi ce aparțin proprietății publice a municipiului; terenul are posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă.

coeficienți urbanistici POT maxim — 50%, CUT maxim= 1,5.

### 3.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafaţă relativ plana, asa cum reiese din ridicarea topografica atasata documentatiei.

Din punct de vedere geografic municipiul **Câmpina** se afla in Judetul Prahova, se situează în Valea Prahovei.

Municipiul Câmpina se situează în Valea Prahovei, la altitudinea de 435 m, are o suprafaţă totală de 2343 ha şi o populaţie de 38.758 locuitori. Aceste dimensiuni îl situează imediat după municipiul Ploiesti.

Relieful specific este datorat alcătuirii geologice şi acţiunii factorilor exogeni; din punct de vedere geomorfologic se distinge un nivel al culmilor şi un nivel al văilor. Relieful major este reprezentat de culmile Pitigaia (634m) și Ciobul (618m). Reţeaua hidrografică este reprezentată de râul Prahova, râul Doftana şi pârâul Campinita.

Cele trei râuri care îl înconjoară, la nord râul Câmpiniţa, la est râul Doftana, iar la vest râul Prahova, au reuşit să modeleze terasa Câmpinei, transformând-o într-o platformă de formă triunghiulară, cu pante mai dulci sau mai abrupte.

Terasa Câmpinei, are avantajul că este înconjurată de o serie de dealuri, despre care putem spune că au transformat- o într-o depresiune

### 4. CONCLUZII PRIVIND SITUATIA EXISTENTA

**4.1.** Suprafata terenului studiat in documentatia de urbanism, este de **11756 mp**.

**4.2.** Reglementarile sunt necesare pentru realizarea unei parcelari in vederea realizarii de locuinte unifamiliale dar si unui centru de recreere, sport si cazare (spa/loisir si sport), circulatii de incinta .

**4.3.** Forma regulata a perimetrului studiului de oportunitate, precum si dorinta inititorului (proprietarilor) conduc la realizarea unor cai de acces, care trebuie sa corespunda necesitatilor de manevra a mijloacelor de transport auto si autospecialelor de stingere a incendiilor.

**4.4.** Alimentarea cu energie electrica, gaze naturale, telefonie, etc. se vor realiza prin racorduri la retelele stradale ce se vor dezvolta in profunzime in functie de cerinte.

## Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiata se afla in subzona funcțională **L2** — locuințe individuale mici cu P — P+2 niveluri și este aliniat la Aleea Islaz și str Siret, străzi ce aparțin proprietății publice a municipiului; terenul are posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă., respectiv C1 – cai de comunicatii rutiere.

- **Relaţionări între funcţiuni**

Conform P.U.G. Mun Campina, zona este intravilan, iar vecinatatile au categorii de folosinta curti – constructii si destinatie locuire si cai de comunicatii rutiere (strazi)

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 35%, iar regimul de înălțime dominant este P+1-2, constructii de locuinte

**Terenul care a generat prezentul studiu este liber de constructii:**

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcţiile din imediata vecinatate sunt constructii destinate locuirii, cu regim de inaltime P-P+1, fara valoare arhitecturala deosebita. Starea fizica este buna.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generala in zona este eterogena. Din punct de vedere al limbajului arhitectural, exista tendinta de exprimare tehnologica a structurii, tendinta rezultata din constrangerile particulare ale programului.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara.

- **Asigurarea cu spaţii verzi**

In zona studiata nu sunt spatiile verzi amenajate corespunzator.

- **Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Din studiile de fundamentare reiese faptul ca zona nu este predispusa unor fenomene sau actiuni care sa impiedice construirea.

In urmatoarele faze de studiu, se va elabora studiu geotehnic pentru detalierea tipului de sol si interceptarea apelor subterane, care va stabili conditiile ce trebuie indeplinite la momentul construirii.

- **Principalele disfuncţionalităţi**

- terenul se afla in cu restrictie de construire, dimensiunile lotului nu permit acesibilitate fara o amenajare a unei circulatii corespunzatoare.

## Opţiuni ale populaţiei

Dorința beneficiarului precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- Ridicare restrictie de construire şi schimbare destinatie a unei parti a terenului dln zona de locuinte în zona Institutll şi servicii pentru amplasare centru -spa precum si lotizarea terenului ramas in vederea construirii de locuinte
- stabilirea indicatorilor unbanistici POT / CUT ;
-rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse;

Consultarea publica va evidenția solicitările cetățenilor și ale proprietarilor terenurilor învecinate de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Documentatia prezenta isi propune :

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar;
- integrarea functiunii propuse in cadrul zonei functionale propuse, a conditiilor generale de realizare pe teren a constructilorpropuse.
- Identificarea posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate

**BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent studiului, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.C.L. Campina nr. 15/28.02.2013 ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiectele de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea Studiului de Oportunitate.

**5. AMPLASAMENT :**

REGIMUL JURIDIC :

Imobilul este situat în intravîlanul municipiului Câmpina și aparține d-lor Vintilă Neculai și Vintilă Tamara conform Actului de Alipire autentificat cu nr.936/09.04.2022 la SPN Săvulescu Vasile și Ivan Mihaela din mun.Câmpina și extrasu!ui de carte funciară de informare eliberat de BCPI Câmpina cu nr.cerere 14598/11.04.2022. Pentru acest imobil a fost constituit drept dc superficie în favoarea AVN ELITE PROPERTIES S.R.L. conform Convenției de constituire a unui drept de superficie autentificată cu nr.937/09.04.2022 la SPN Săvulescu Vasile și Ivan Mihaela din mun.Câmpina și extrasului de carte funciară de informare eliberat de BCPI Câmpina cu nr.cerere 14598/11.04.2022. Terenul se află situate în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD cu excepția loturilor cu acces direct la drum public.

REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se află în zona „C" de impozitare a municipiului conf.HCL nr.150/2006.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Câmpina, are categoria de folosință arabil, conform evidențelor si destinata de locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri conform PUCi/RLU

REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafață de 11756 mp. este situat în **UTR 3**, subzona funcțională **L2** — locuințe individuale mici cu P — P+2 niveluri și este aliniat la Aleea Islaz și str Siret, străzi ce aparțin proprietății publice a municipiului; terenul are posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă.

coeficienți urbanistici POT maxim — 50%, CUT maxim= 1,5.

**6. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

In ceea ce privește stabilitatea terenului, la aceasta data, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care sa pună în pericol stabilitatea obiectivului .

Prin ridicarea topografica se prezinta terenurile studiate ca fiind plane; cota generala este la nivelul drumului.

**Circulaţiil**

Accesul pe teren se poate realiza pe 3 dintre laturi, pe care terenul se invecineaza cu cai de circulatie publica - Str. Siret (nord), Aleea Islaz (sud) si strada care le uneste pe cele doua(est).

In prezent, platformele drumurilor publice: Str. Siret si Aleea Islaz au în profil transversal o banda de circulaţie/ sens. Circulaţia auto si pietonala in zona se desfasoara in conditii bune in cazul Aleei Islaz si proaste in cazul Str. Siret – drum de pamant. Referitor la strada care uneste Str. Siret de Aleea Islaz, aceasta nu este profilata, in prezent neputand fi utilizata.

Profilele actuale celor 3 drumuri publice nu respecta prevederile impuse cf. profilelor propuse prin PUG in vigoare; respectiv nu respecta dimensiunile minime impuse conform profil 2-III pe Str. Siret si profil 1-III pe strada ce invecineaza terenul studiat la est (in cazul acesta se considera ca profilul impus prin PUG este supradimensionat si se propune reconsiderarea acestuia). In cazul Aleei Islaz, profilul 1-IV impus prin PUG se considera a fi subdimensionat nevilor zonei.

Prin prezentul proiect se propune organizarea perimetrala a circulatiilor si stabilirea sensurilor de mers, dar si o circulatie in incinta care sa deserveasca zona propusa -de loisir/ spa/ servicii si zona destinata locuirii.

Traficul estimat pentru intreaga investitie ce face obiectul apreciem ca nu va influenta major circulatia in zona - estimam maxim 65 autoturisme/zi (22 loturi destinate locuirii x 2masini/zi, 20 locuri parcare destinate spa si vizitatori), investitia propusa avand scopul de a creste calitatea vietii si interesul asupra zonei studiate si adiacente acesteia.

- **SISTEM RUTIER PROPUS IN INCINTA**

a) Structura pentru arterele carosabile:
- 4cm strat de uzura tip BA 16rul 50/70;
- 6cm strat de binder BAD 22,4 leg 50/70;
- 15cm strat piatra sparta;
- 35 cm strat de balast;
- 7cm strat drenant din nisip ;
- geotextil.

b) Structura propusa pentru caile pietonale din incinta:
- 4cm strat pavele autoblocante beton vibropresat;
- 5cm strat nisip 0...4mm;
- 10cm strat balast stabilizat sau piatra sparta;
- 10cm strat de balast;
- teren de fundare, grad compactare min. 98%.

*aleile pietonale vor fi marginita de borduri ingropate prefabricate din beton (12x15cm) si pana bordura din beton C8/10.

- **PROFILE TRANSVERSALE TIP:**

**Profil transversal tip AA – propus spre aplicare pe drumul public cu dublu sens de circulatie: Str. Siret**
- Partea carosabila 7.00m - 2 benzi de circulatie, 1 banda/ sens (l=3.50m), panta acoperis 2.5%;
- Partea carosabila este marginita stanga - dreapta de trotuare cu latimea de 1.50m si de borduri prefabricate.
- Zona dintre trotuar si limitele de proprietate va fi tratata ca spatiu verde – zona de siguranta tampon – dimensiuni variabile.

**Profil transversal tip BB - aplicabil pe drumul public ce leaga Str. Siret de Str. Aleea Islaz – unic sens:**

*Pentru aplicarea profilulu stradal propus – profil tip DD va fi necesara cedarea unei suprafete de 9,40mp din imobilul studiat – nr. cad. 29469 ( S=11756mp).*
- Partea carosabila 4.30m-1 banda de circulatie, 1 banda/ sens (l=4.30m), panta unica spre stanga 2.5%;
- Partea carosabila este marginita stanga de trotuar cu latimea de 1.20m si de borduri prefabricate;
- Partea carosabila este marginita dreapta de spatiu verde cu latimea de 1.00m.

**Profil transversal tip CC - aplicabil pe artera carosabila propusa in incinta – zona destinata accesului la spa si parcarii spa/ vizitatori– dublu sens:**

- Partea carosabila 6.00m-2 benzi de circulatie, 1 banda/ sens (l=3.00m), panta unica spre stanga 2.5%;
- Partea carosabila este marginita stanga de spatiu verde cu latime variaila, dar de min. 0.50m;
- Partea carosabila este marginita dreapta de parcare la 90gr. –L=5.00m si trotuar cu latimea de 1.50m marginit de borduri prefabricate.

**Profil transversal tip C'C' - aplicabil pe artera carosabila propusa in incinta – zona destinata locuirii cu parcelare pe o singura parte– unic sens:**

- Partea carosabila 3.50m-1 banda de circulatie, 1 banda/ sens (l=3.50m), panta unica spre stanga 2.5%;
- Partea carosabila este marginita stanga de spatiu verde cu latimea de 0.50m;
- Partea carosabila este marginita dreapta de trotuar cu latimea de 1.20m si de borduri prefabricate.

**Profil transversal tip C''C'' - aplicabil pe artera carosabila propusa in incinta – zona destinata locuirii cu parcelare pe ambele parti– unic sens:**

- Partea carosabila 3.50m-1 banda de circulatie, 1 banda/ sens (l=3.50m), panta unica spre stanga 2.5%;
- Partea carosabila este marginita stanga - dreapta de trotuare cu latimea de 1.20m si de borduri prefabricate.

**Profil transversal tip DD - propus spre aplicare pe drumul public cu dublu sens de circulatie: Str. Aleea Islaz**

*Profilul propus spre aplicare pe Str. Aleea Islaz face parte dintr -o prima etapa de proiectare si propune modificari doar pe tronsonul definit de imobilul care a generat studiul. Propunerea pe acest tronson consta in conformarea unui spatiu verde, adiacent carosabilului, ce va avea latimea de 1,00m (in vederea reprofilarii drumului public din etapa II si extinderii partii carosabile de la 6,00m la 7,00m latime) si a unui trotuar cu latimea de 1,50m. Pentru aplicarea profilului stradal propus – profil tip DD- va fi necesara cedarea unei suprafete cu latimea aproximativa de 1,35ml pe o lungime de 56ml - 77,00mp din imobilul studiat – nr. cad. 29469 ( Stotal=11756mp). Profilul DD propus in etapa I de proiectare nu afecteaza proprietatile vecine, suprafata de teren donata catre domeniul public va fi dezmembrata din imobilul – nr. cad. 29469.*

*Pentru etapa II de proiectare se vizeaza reconfigurarea Str. Aleea Islaz pe toata lungimea sa – pe tronsonul cuprins intre Str. Sublt. Erou Bogdan Vasile si Bd. Carol I, profilul propus constand in parte carosabila l=7,00m, trotuar stanga-dreapta cu l=1,00m/ respectiv l=1,50m. In vederea minimizarii suprafetelor expropriate – se propune decalarea cu 0,50m a axului stradal existent, astfel ca extinderea carosabilului se va realiza exclusiv spre nord, fara a afecta proprietatile din sudul imobilului care a generat studiul.*

**Profil transversal tip DD – propus pentru etapa I de proiectare**

- Partea carosabila 6.00m-2 benzi de circulatie, 1 banda/ sens (l=3.00m), panta acoperis 2.5%;
- Partea carosabila este marginita stanga de spatiu verde cu latimea de 1.00m si dreapta de trotuar cu latimea de 1.00m si de borduri prefabricate;
- **(*)** pe tronsonul din dreptul imobilului care a generat prezentul studiu, partea carosabila este marginita stanga de spatiu verde cu latimea de 1.00m, trotuar cu latimea de 1.50m si de borduri prefabricate.

**Profil transversal tip DD – propus pentru etapa II de proiectare**

- Partea carosabila 7.00m - 2 benzi de circulatie, 1 banda/ sens (l=3.50m), panta acoperis 2.5%;
- Partea carosabila este marginita stanga de trotuar cu latimea de 1.50m si de borduri prefabricate si dreapta de trotuar cu latimea de 1.00m si de borduri prefabricate;
- **(*)** pe tronsonul din dreptul cimitirului, partea carosabila este marginita stanga doar de spatiu verde cu latimea de 1.00m, fara a exista trotuar pe aceasta zona.

.

**S.C. URBANEFFECT** S.R.L.
Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, Bucureşti, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel:. 0723236491

**DESCRIERE SITUATIE PROPUSA**

In prezentul terenul este liber de orice constructie

Obiectul de investitie**: Ridicare restrictie de construire şi schimbare destinatie teren dIn zona de locuinte în zona InstitutII şi servicii pentru amplasare centru - spa şi parcelare pentru realizare ansamblu locuinte.**

**Edificabilul maxim** va avea urmatoarele retrageri:

- 5,0 m si 3,0 m de la limita de Vest a terenului
- 10,0 m si 14,8m (str. Siret) limita de Nord a terenului
- 6,0 m - 2,0 m fata de aliniamentul nou propus (circulatie auto si pietonala de incinta/privata cu caracter public )
- 6 m de al limita de Est a terenului (strada neamenajata)
- 2,5 m de la limita de Sud a terenului (Aleea Islaz) fata de noul aliniament- cel dine tapa II (extindere circulatii)

**Regim de aliniere**

Se propune alinierea constructilor la 4m doar pe latura de vest la strada aflata in domeniul public avand nr cad 28510 (strada cu profilul B-B ) si pe latura de sud Aleea Islaz. Se doreste alinierea constructiilor vizibile din domeniul public, in restul lotizarii se lasa libertatea proprietarilor de a se retrage in zona edificabilului maxim in functie de preferintele acestora.

Se propune amenajarea unui centru spa si o parcelare in vederea construirii de locuinte studiat precum si amenajarea unei circulatii carosabile si pietonale astfel incat sa permita accesul la acestea

**nota:**

*Conform "REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANI STIC GENERAL MUNICIPIUL CÂMPINA, JUD. PRAHOVA"*

*I - PRESCRIPTII GENERALE*

*pct. 5.2. Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de trei parametri:*

*(1) funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;*

*(2) modul de conformare a construcţiilor;*

*(3) înălţimea maximă admisă.*

*Functiunea dominanta se pastreaza aceaeea de locuire*

Terenul studiat este in **UTR 3** conform PUG Mun Campina.

Terenul studiat va fi incadrat incadrat in UTR 3a, ce va avea urmatoarele subzone:

Subzona functionala **L2a** locuințe individuale mici cu P — P+1 niveluri

-Se propun **22 parcele destinate locuiri**i

Suprafata parcelelor variaza intre 318 mp si 507 mp

Subzona functionala **ISa** –institutii si servicii (Baze de agreement/sport )

-Se propune o parcela **destinata zonei de Spa/servicii.**

Subzona functionala **SP a-** Zona cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orăşenesc şi supraorăşenesc, spaţii pentru sport şi agrement cu acces limitat de apartenenţa la cluburi sau contra cost, spaţii plantate de protecţie.

-Se propune **un spatiu verde cu caracter public** in proportie de 5,2% din intreaga proprietate studiata

Subzona functionala **C1a-** subzona căilor de comunicaţie rutieră'

- Se propune **o circulatie de incinta/private cu caracter public** ce deserveste loturile nou create precum si o zona de parcare ce va putea fi folosita atat de vizitatori cat si de clientii SPA-ului

**Solutia propusa va avea urmatoarele caracteristici:I**
Numar estimate de locuitori:
22 parcele destinate locuirii x 4 pers – 88 pers
1 parcela destinata SPA – vizitatori 20 pers
Total estimate cca 110 pers
Accesul la o parte din loturi se face pe o circulatie interna (privata) ce face legatura dintre strada Islaz si strada Siret. Se propune amenajarea circulatiei paralele cu cimitirul invecinat, circulatie existebta neamenajata. Ambele circulatii in speta cea privata si cea existenta sunt propuse a avea sens unic.

**Suprafete loturi realizate:**
Cele 22 de loturi destinate locuirii vor avea urmatoare luprafete:
lot 1= 318,13 mp, lot 2= 350,0 mp, lot 3= 348,16 mp, lot 4= 350,0 mp, lot 5= 350,0 mp, lot 6= 351,06 mp, lot 7= 409,56 mp, lot 8= 461,70 mp, lot 9= 365,21 mp, lot 10= 402,49 mp, lot 11= 509,37 mp, lot 12= 389,37 mp, lot 13= 346,50 mp, lot 14= 346,50 mp, lot 15= 346,50 mp, lot 16= 346,50 mp, lot 17= 346,50 mp, lot 18= 357,0 mp, lot 19= 358,26 mp, lot 20= 337,98 mp, lot 21= 330,44 mp, lot 22= 349,35 mp
Lotul destinate zonei Spa- lot 23= 1313,20 mp
Lotul destinate sptilor verzi cu caracter public- lot 24= 609,00 mp

Se propun urmatorii indicatori urbanistici pentru terenul in studiu:

Subzona functionala **L2a**

**P.O.T.**=35%**;**

**C.U.T.**=0,7;

**RH maxim** = P+1E Regim de inaltime:

Hmax cornisa = 7.0m
Hmax coama = 10.0m

Subzona functionala **ISa**

**P.O.T.**=54%**;**

**C.U.T.**=1,08;

**RH maxim** = P+1E Regim de inaltime:

Hmax cornisa = 8.0m

Hmax coama = 12.0m

Subzona functionala **SP a**

**POT** cu construcţii, platforme,circulaţii carosabile şi pietonale= maxim 10 %

**CUT** = 0.1

Regim de inaltime: Rmh = P

**S.C. URBANEFFECT** S.R.L.
Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, Bucureşti, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel:. 0723236491

# Bilant teritorial

| existent conf PUG | | | propus | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| functiuni | Suprafata (mp) | Suprafata (%) | functiuni | | Suprafata (mp) | Suprafata (%) |
| subzona fct. L2 | | | zona locuire L2a | locuire/constr. | 2831,92 | 35 |
| | | | | Teren liber (plantat inierbat/curti) | 4450,16 | 55 |
| | | | | alei/garaje | 809,12 | 10 |
| | | | | **TOTAL partial** | **8091,2** | **100** |
| | **11756** | **100** | | **8091,2** | | **68,8** |
| | - | | zona Iservicii (ISa) | servicii/constr. | 710,0 | 54 |
| | | | | Teren liber (plantat inierbat/curti) | 403,2 | 31 |
| | | | | alei/terase | 200 | 15 |
| | | | | **TOTAL partial** | **1313,2** | **100** |
| | | | | **1313,2** | | **11,2** |
| | - | | zona circulatii (C1a) | Circulatie incinta carosabil/pietonal, parcaje | 1661,6 | 95 |
| | | | | Teren extindere circulatii | 81 | 5 |
| | | | | **TOTAL partial** | **1742,6** | **100** |
| | | | | **1742,6** | | **14,8** |
| | - | | Spatiu verde (public) SPa | | **609** | **5,2** |
| **S teren** | **11756** | **100** | **S total teren** | | **11756** | **100** |

## PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Prin demersurile initiatorilor lucrarii, se vor realiza constructii de tip locuinte unifamiliale de mica inaltime tip izolat sau cuplat, constructia SPA dar si restul constructiilor se vor realiza conform contextului arhitectural al zonei.

## DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Investitia se va racorda la retelele publice de alimentare gaze electricitate, apa si canalizare din zona .

### 6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din reteaua publica.

Reteaua de alimentare cu apa se executa din conducte PEHD.

Suplimentar se va realiza un vas tampon 20mc care se umple noaptea din retea (conform studiului de retele edilitare necesarul MAXIM zilnic este de 14.38 MC) + un foraj de mare adancime 130m (a 2-a panza freatica) pentru asigurarea necesarului de apa potabila

### 6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi evacuate in reteaua publica de canalizare. Reteaua de canalizare se va executa din conducte PVC-KG.

### 6.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi date liber la teren.

Aplele colectate din zona carosabila vor fi colectate si trecute printr-un separator de hidrocarburi apoi deversate in canalizarea publica

### 7. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:

Se vor **respecta** la proiectare si in timpul lucrarilor Normele de protectie a mediului inconjurator.

**PROTECTIA CALITATII APELOR**

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi dirijate catre un bazin vidanjabil etans..

Toate apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si cele colectate de pe suprafetele betonate sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi si de aici directionate catre canalul de irigatii existent in zona.

**PROTECTIA AERULUI**

Surse fixe: arderea gazului pentru incalzirea spatiilor

Surse mobile: autoturismele care vin sau pleaca de pe parcelele propuse

Surse fixe: prin arderea gazului la centralele termice care asigura apa calda pe perioada de vara si incalzirea spatiilor pe perioada de iarna. Nivelul concentratiei poluantilor va fi sub limita STAS 12574/87.

**PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR**

Nu cor exista surse de zgomot – funciunea majoritara fiind cea de locuire. Normativele care stau la baza calculului acustic :

Normativul P121-89 „Instructiuni tehnice pentru proiectarea masurilor de protectiue acustica si antivibrativa la cladiri industriale";

Normativul C125-87 „ Normativ privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice la cladiri".

Spatiile din imediata vecinatate sunt zone de locuire.

**PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR**

Nu exista nici o sursa de radiatii in zona studiata.

**PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI**

Nu exista nici o sursa de poluare in zona studiata.

**PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

Obiectivul nu pune in pericol flora si fauna – terenul nu se gaseste intr-o zona protejata.

Nu e cazul a se prevede dotari, amenajari si masuri speciale de protectie a ecosistemelor terestre si acvatice.

**GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT**

Deseurile si resturile menajere se vor precolecta in pubele tip stocare intr-o zone special amenajate (platforma impermeabilizata), de unde vor fi preluate periodic de firme specializate. Titularul va fi raspunzator de mentinerea curateniei si obligat sa respecte prevederile Normelor de salubrizare.

In conformitate cu prevederile Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata a populatiei, aprobate cu Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, colectarea la locul de producere a rezidurilor solide se va

face in recipiente metalice sau in cutii, cu pungi din material plastic, inchise etans. Se va asigura evacuarea lor ritmica, cu spalarea si dezinfectarea lor dupa golire.

**GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE**

Nu e cazul a se prevede asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei deoarece functiunea este de locuire.

## 8. .ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAŢII VERZI

In vederea protejarii mediului inconjurator, minimum 30% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde ; spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate şi plantate

Se va asigura si un spatiu verde cu caracter public avand o suprafata de 5,2% din suprafata terenului studiat.

Spatiul verde se regaseste in zona de Nord zona SPA, zona cu caracter public

## 9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice. Tipurile de utilizări vor fi detaliate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

***Tipul de proprietate***

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publica - domeniul public de interes local reprezentat de trama stradala. Proprietate privata - teren proprietate privata a persoanelor fizice .

***Circulatia terenurilor***

In zonele de circulatie propuse prin PUG spre extindere se va face cedarea de teren catre domeniul public.

Pentru modernizarea strazii se va ceda suprafata de suprafata de 81mp.

## 10. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentaţie se înscriu atât în cerinţele temei–program. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local Campina.

Pentru adminstratia publica locala, amplasarea si dezvoltarea zonei, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decat benefica atat pentru bugetele locale cat si pentru comunitate.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- investitia propusa se inscrie in cadrul construit actual ;
- nu afecteaza caracterul general al zonei (se pastreaza functiunea dominanta de locuire )
- concorda cu tipul celorlalte investitii din zona .

**CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

costurile aferente dezvoltarii retelei de circulatie interioare in zona studiata .

costurile aferente extinderilor de retele interioare existente catre obiectivul propus.

**CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Nu exista.

**MASURI IN CONTINUARE**

Avizarea PUZ în CTATU Campina

Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Campina

Întocmirea documentaţiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Intocmit, urb.

Razvan Iliescu

