CUPRINS

1. CONTEXT 2
1.1. Date beneficiar 2
1.2. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal 2
1.3. Obiective Plan Urbanistic Zonal 2
1.4. Zonă de studiu PUZ. Argumentare 3
1.5. Surse documentare 3
1.6. Prezentare investiție / operațiuni propuse 4
1.7. Indicatori propuși 5
1.8. Modul de integrare a investiției propuse în zonă 5
1.9. Prezentare consecințe economice și sociale la nivelul UAT studiat 5
1.10. Costuri aferente investiției 6
2. DATE GENERALE 7
2.1. Denumire proiect / Obiectiv investiție 7
2.2. Amplasament 7
2.3. Beneficiar investiție 7
2.4. Elaborator documentație 7
2.5. Suprafața estimată a amplasamentului 7
2.6. Situație juridică terenuri 7
3. SITUAȚIE EXISTENTĂ 8
3.1. Context 8
3.2. Încadrare în teritoriu 8
3.3. Elemente cadru natural 9
3.4. Circulații 10
3.5. Ocupare terenuri 11
3.6. Echipare edilitară 11
3.7. Probleme de mediu 12
3.8. Disfuncționalități situație existentă 12
4. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ 13
4.1. Prezentare propunere urbanistică 13
4.2. Încadrare în prevederile PUG 14
4.3. Valorificarea cadrului natural 15
4.4. Modernizarea circulației 16
4.5. Zonificare funcțională 16
Utilizări admise *16*
Utilizări admise cu condiționări *17*
Utilizări interzise *17*
4.6. Dezvoltare echipare edilitară 17
4.7. Protecția mediului 18
4.8. Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică 18
4.9. Concluzii 18

1. CONTEXT

1.1. Date beneficiar

Beneficiarul investiției propuse prin prezenta documentație:
ASOCIAȚIA SIEG PRAHOVA
Adresa:
Strada Primăverii, nr. 129, Comuna Cornu, Sat Cornu de Jos, Prahova, România

1.2. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

Conform Certificatului de Urbanism nr. 263 din 24.06.2025, terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică, identificat prin NC 30685, având o suprafață de 16.914,00 metri pătrați, este încadrat în intravilanul municipiului Câmpina, în baza Planului Urbanistic General al localității, aprobat prin HCL nr. 62/29.04.2010 și nr. 15/15.28.02.2013 privind aprobarea "Revizuirea Planului Urbanistic General (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)" și a HCL nr. 38/2023 de aprobare a prelungirii valabilității acestuia.

Terenul este intabulat cu drept de proprietate în favoarea persoanelor fizice PEICU CORNEL și PEICU ALIRIO-IONATAN, în cotă de 75/100, și în favoarea persoanei juridice ENERGOCONS INVEST SRL, în cotă de 25/100, dobândit prin convenție, conform actului notarial autentificat sub nr. 1978 din 26.08.2024 de Notar Public Ivan Mihaela. Asupra acestuia se notează dreptul de superficie în favoarea ASOCIAȚIEI SIEG PRAHOVA, pe o perioadă de 30 de ani, conform actului notarial autentificat sub nr. 1230 din 17.06.2025 de Notar Public Ivan Mihaela.

Conform PUG si RLU aprobate:
- imobilul se află în zona cu interdicție temporară de construire (până la realizare studiu geotehnic cu minim 3 foraje)
- Imobilul este încadrat în 2 zone funcționale distincte: L2 și IS2/L2/SP
- conform reglementări L2: funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 150,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ.

1.3. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform Art. 47, Alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: Planul Urbanistic Zonal (PUZ) are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.

Conform Art. 47, Alin. (2) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei, referitoare la:
- organizarea rețelei stradale
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane

- modul de utilizare a terenurilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Conform Ghidului Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Acesta are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prezenta documentație își propune să analizeze situația existentă a amplasamentului, în contextul UAT-ului Câmpina și să stabilească direcțiile de dezvoltare pentru acestă zonă, prin reglementarea terenului proprietate privată cu drept de superficie în favoarea ASOCIAȚIEI SIEG PRAHOVA.

Astfel, prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la:

- regimul de construire
- funcțiunea zonei
- înălțimea maximă admisă
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- retragerea obiectivelor / clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- accesul și modul de organizare a circulațiilor interioare.

1.4. Zonă de studiu PUZ. Argumentare

În procesul de stabilire a zonei de studiu PUZ s-a ținut cont de limitele de proprietate ale terenului ce face obiectul PUZ, conform măsurătorilor topografice, de posibilitățile de acces către acesta, precum și de încadrarea în intravilanul UAT Câmpina. Astfel, luând în considerare și prevederile legislației în vigoare, a fost propusă o zonă de studiu, după cum urmează:

- imobil teren NC 30685 – suprafață de 16.914,00 mp – intravilan UAT municipiul Câmpina
- segment drum NC 28676 – suprafață de 839,00 mp – intravilan UAT municipiul Câmpina.

1.5. Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 263 din 24.06.2025, valabil 12 luni, cu posibilitatea de prelungire cu încă 12 luni
- Planul Urbanistic General al municipiului Câmpina, județul Prahova
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 90/1991 – Culori și semne convenționale de reprezentare a zonelor funcționale și elementelor principale în piesele desenate care compun planurile de amenajare a teritoriului și urbanism
- Legea nr. 5/2000 – Aprobarea PATN - Sectiunea III - Zone protejate

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24 din 15.01.2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, actualizată
- Legea nr. 54/1998 – Circulația juridică a terenurilor, actualizată
- Legea nr. 82/1998, privind aprobarea OUG nr. 43/1997 – Regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 138/2004, privind îmbunătățirile funciare, actualizată
- Legea nr. 185/2013, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată
- Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006, privind protecția mediului pentru aprobarea O.U.G. nr. 195/2005, actualizată
- Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei modificat si completat prin Ord. nr. 994/2018
- Ordin MT nr. 49/1998 – Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordin MLPAT nr. 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului urbanistic zonal”
- Ordin nr. 2701/2010 – Privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Ordin MLPAT nr. 10/N/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000
- Normă tehnică de întocmire a proiectelor de organizare a teritoriului exploatațiilor Agricole din 15.05.2002 – Publicată în MOF, partea I, nr. 705 din 27.09.2002.

1.6. Prezentare investiție / operațiuni propuse

Terenul ce a generat documentația PUZ, având NC 30685, proprietate privată, este amplasat în zona de nord (încă nedezvoltată) a municipiului Câmpina, pe strada Rezervoarelor, la nr. 68.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru o investiția ce vizează dezvoltarea unui complex educațional-sportiv, ce va acomoda unități de învățământ (cicluri: preșcolar, școlar, gimnazial, liceal), creșă și after-school și dotări aferente (laboratoare, sală de sport, amenajări exterioare, cantină, săli multifuncționale, etc). De asemenea, vor fi prevăzute echipamente de sport (terenuri de sport, bazin înot, sală de fitness și dotări aferente) și unități de cazare. Spațiile exterioare, neconstruite, vor fi amenajate pentru circulații (auto și pietonale) și spații verzi și de recreere.

Zonele auto vor asigura numărul necesar de locuiri de parcare, iar spațiile verzi și de recreere vor avea diverse tematici (în funcție de grupa de vârstă căreia se adresează). Complexul va fi prevăzut cu sisteme de captare a apelor pluviale, cu sisteme de încălzire cu pompe de căldură, iar energia electrică va fi asigurată predominant din sursă proprie, prin amplasarea de panouri fotovoltaice. Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza din rețeaua publică.

Pentru realizarea investiției se va ține cont de elementele de cadru natural din zonă, posibilitățile de acces către teren, elementele de importanță arheologică și zonele de protecție ale acestora, dacă este cazul, în așa fel încât să se asigure dezvoltarea calitativă a zonei, cu un impact minim asupra mediului înconjurător.

Operațiunile pe care le presupune investiția vor fi realizate ulterior elaborării și aprobării Planului Urbanistic Zonal prezent și în conformitate cu reglementările acestuia. Reglementarea terenului este realizată în urma analizei situației existente, cu scopul de a genera o zonă cu un caracter specific, respectiv dezvoltarea unui complex educațional-sportiv.

Amplasamentul reglementat prin prezenta documentație va cuprinde o zonă de reglementare, respectiv:
IS-ESL = ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - INSTITUȚII DE INVĂȚĂMÂNT ȘI SPORT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

1.7. Indicatori propuși

*Procent maxim de ocupare a terenului (POT= mp AC / mp teren * 100)*
IS-ESL = ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - INSTITUȚII DE INVĂȚĂMÂNT ȘI SPORT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
POT maxim: 40,00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT = mp ADC / mp teren)
IS-ESL = ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - INSTITUȚII DE INVĂȚĂMÂNT ȘI SPORT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
CUT maxim: 1,80

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
IS-ESL = ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - INSTITUȚII DE INVĂȚĂMÂNT ȘI SPORT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
R. H. maxim: S/Ds+P+3E
Se vor excepta de la regimul maxim de înălțime stabilit prin PUZ, echipamentele tehnice precum: stâlp electric, paratrăsnet, antenă, etc., ce dispun de înălțimi mai mari, conform normelor specifice.

1.8. Modul de integrare a investiției propuse în zonă

Scopul investiției este de a dezvolta facilitățile educațional-sportiv, complementate prin unități de învățământ (cicluri: preșcolar, școlar, gimnazial, liceal), creșă și after-school și dotări aferente (laboratoare, sală de sport, amenajări exterioare, cantină, săli multifuncționale, etc), cu influențe benefice asupra comunității locale și a județului.

Investiția propusă se află în concordanță cu caracterul zonei în care se află, respectiv subzona locuințelor individuale cu regim de construire continuu și discontinuu. Propunerile regăsite în prezenta documentație au scopul de a reglementa în mod specific terenul ce face obiectul Certificatului de Urbanism nr. 263 din 24.06.2025.

1.9. Prezentare consecințe economice și sociale la nivelul UAT studiat

Prin realizarea investiției ce a generat documentația urbanistică prezentă, se vor asigura noi locuri de muncă atât pe perioada de execuție a lucrărilor (pe termen scurt sau mediu, în funcție de numărul de faze de execuție), cât și în perioada de exploatare a acesteia (pe termen lung).

Nu în ultimul rând, alte efecte ale acestei dezvoltări reprezintă consolidarea veniturilor directe ale bugetului administrației locale din UAT-ul studiat, generate de taxele și impozitele pe teren, pe clădiri, funcțiuni etc.

1.10. Costuri aferente investiției

Costurile aferente investiției vor fi suportate integral de entitatea asociație ce deține un drept real de folosință asupra terenului reglementat prin prezenta documentație și demarează diligențele necesare punerii în aplicare a prevederilor PUZ.

Prezenta documentație NU va prezenta costuri ce vor fi în sarcina Administrației Publice Locale a UAT-ului pe raza cărora este amplasamentul investiției în vederea realizării obiectivelor stabilite prin PUZ.

Costurile generate de PUZ fac referire la (după caz) implementarea investiției propuse, menținerea, modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare necesare utilizării terenului, modernizarea și extinderea drumurilor de acces, în conformitate cu legislația în vigoare.

2. DATE GENERALE

2.1. Denumire proiect / Obiectiv investiție

Plan Urbanistic Zonal pentru Ridicare restricție de construire și schimbare de destinație teren din zona de locuințe și zonă de locuințe individuale în care se încurajează dezvoltarea comerțului și activităților turistice în zonă instituții și servicii.

2.2. Amplasament

Terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică, identificat prin NC 30685, având o suprafață de 16.914,00 metri pătrați, este încadrat în intravilanul municipiului Câmpina, în baza Planului Urbanistic General al localității, aprobat prin HCL.

2.3. Beneficiar investiție

ASOCIAȚIA SIEG PRAHOVA

2.4. Elaborator documentație

|asocierea|||||||

3. SITUAȚIE EXISTENTĂ

3.1. Context

Prahova este un județ aflat în regiunea istorică Muntenia din România. Este al treilea cel mai populat județ din România, după București (oraș aflat în vecinătatea sa) și județul Iași, deși este doar al 33-lea din țară ca suprafață.

De asemenea, este unul dintre cele mai urbanizate județe ale țării, cu două municipii (Ploiești și Câmpina) și alte 12 orașe. Principalul centru urban este municipiul Ploiești, reședința județului, oraș cunoscut pentru industria de prelucrare a petrolului, care se extrage în zonele deluroase ale județului, în preajma orașelor Boldești-Scăeni și Urlați.

Județul este cunoscut și pentru regiunea turistică Valea Prahovei, aflată în partea de nord-vest și pentru zona viticolă Dealul Mare, cu podgoriile de la Tohani și Valea Călugărească.

Județul Prahova este situat pe pantele sudice ale Carpaților Meridionali, având o suprafață de 4716 Kmp și forma unui dreptunghi ce include în el toate formele de relief (munți, dealuri și câmpii), ceea ce a condus la multitudinea sistemelor de exploatare a solului și subsolului, precum și o paletă largă a activităților economice.

Limita nordică desparte județul Prahova de județul Brașov, la est Buzău, la vest Dâmbovița iar la sud județul Ilfov și județul Ialomița. Județul este străbătut în lung de meridianul 26º care trece prin Ploiești și comuna Măneciu și paralela 45º, care intersectează localitățile Filipeștii de Pădure și orașul Mizil.

Municipiul Câmpina se află în regiunea dezvoltare Sud-Muntenia și sub aria de influență a centrului urban polarizator Ploiești, aflat la cca. 36 km distanță, evoluția orașului fiind direct influențată sub aspect economic, a accesului la dotări sociale și comerciale, a echipării cu elemente de infrastructură și cu amenajări pentru odihnă, recreere și turism.

3.2. Încadrare în teritoriu

Terenul care a generat această documentație este situat în UAT municipiul Câmpina. Din punct de vedere al zonificării, amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității.

Zona de studiu PUZ are în principal următoarele vecinătăți:

- la Nord – terenuri cu destinație predominant de agrement, sport și spații plantate, domeniul privat al UAT Câmpina
- la Vest – teren cu destinație specială în proprietatea Statului Român, domeniul public al Statului Român
- la Sud – terenuri cu destinație predominant de locuire, în care se încurajează dezvoltarea comerțului și activităților turistice, proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice
- la Est – terenuri cu destinație predominant de locuire cu regim mic de înălțime, proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice

3.3. Elemente cadru natural

Conform Certificat de Urbanism nr. 263 din 24.06.2025, nu se precizează dacă pe teritoriul studiat se află situri Natura 2000, monumente și situri arheologice. În procesul de elaborare a propunerilor pentru PUZ, ulterior etapei de obținere a avizului de oportunitate, se vor identifica limitele unor astfel de situri, reglementările urmând a fi adaptate acestora, dacă va fi cazul.

Elemente ale cadrului natural ce pot influența propunerile prezentei documentații: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geologice, riscuri naturale, etc. Propunerile vor avea în vedere inclusiv recomandările precizate în studiul geotehnic elaborat în vederea realizării prezentei documentații.

Cadrul natural prezintă un potenţial deosebit pentru turism, în special ecoturism, ca formă care să nu afecteze biodiversitatea, şi valorificarea resurselor naturale prin metode tradiţionale, în limitele capacităţii de suport a sistemelor ecologice.

Cele mai importante cauze ale degradării cadrului natural sunt schimbări în ocuparea şi utilizarea terenurilor datorită fenomenelor de urbanizare, inundaţiilor, restructurării agriculturii şi împăduririlor, ultimele având un efect benefic. Modificările acoperirii şi utilizării terenului reprezintă totodată o ameninţare, atunci când au la bază cauze datorate activităţilor antropice. Totuși, prin operațiuni bine planificate, aceste activități pot limita impactul asupra cadrului natural.

Conform studiului geotehnic întocmit de GEOSCAD CONST srl, în vederea realizării investiției propuse, se identifică următoarele:

- din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat face parte din unitatea geomorfologica Subcarpații Prahovei, unitate de relief cu aspect colinar, situatăa la contactul cu zona de platou piemontan fiind delimitată la est de dealurile subcarpatice, iar la vest de valea raului Prahova
- cantitatea de precipitații medii multianuale (măsurate într-o perioada de 10 ani) variază între 600 – 700 mm
- regimul vânturilor:
    - vânturile dominante bat din direcțiile NV (15%) și N (11,7%)
    - calmul înregistrează valoarea de 42,8%
    - presiunea de referință a vântului, mediata pe 10 min la 10 m si 50 ani interval mediu de recurenta: 0,4 kPa
- încărcarea de zăpadă pe sol, pentru o perioadă de revenire IMR = 50 ani este de 2 kN/mp
- adâncimea maximă la îngheț este de 0,80 - 0,90 m, conform STAS 6054/77 (*Zonarea României după adâncimea maximă de îngheț)*
- locația se înscrie în tipul climatic II, cu indicele de umiditate Im = 0...20
- conform P100/1-2013 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR=225 ani, corespunzător stării limită ultime: **ag=0,35g** și valoarea perioadei de control (colț) **Tc=1,0 sec** a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului
- în prezent, pe terenul studiat nu există construcții; terenul este în pantă dar nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate; terenul este inierbat și cu vegetație arboricolă

- terenul se află într-o zona în care se edifică atât construcții noi, cât și construcții vechi, cu regim de înălțime parter sau parter + 1 etaj/mansardă; terenul se află în vecinătatea unei foste unități militare
- având în vedere prevederile din normativ NP 074/2014, categoria geotehnică în care se poate încadra lucrarea este 2, deci cu risc geotehnic "moderat" punctajele atribuite sunt următoarele:

➢ condiții de teren	terenuri dificile	6 puncte
➢ apă subterană	fără epuismente	1 punct
➢ construcție de importanță	normală	3 puncte
➢ vecinătăti	fără riscuri	1 punct
➢ zonă seismică de calcul	$a_g \geq 0,25g$	3 puncte
TOTAL		14 puncte

- factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren
  - cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 8, cu o perioadă de revenire de 50 ani
  - inundatii: aria studiată se încadrează în zone cu cantități de precipitații cuprinse între 100 – 150 mm în 24 ore, fără arii afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă și scurgerilor pe torenți
  - alunecări de teren: aria studiată se încadrează în zone cu potențial ridicat de producere a alunecărilor de teren
- nu au fost întâlnite infiltrații de apă subterană
- presiunea convenţională pentru fundaţie, calculată în conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85, pentru fundații cu lățimea tălpii B = 1,00 m și adâncimea de fundare D_f = -2,00 m de la nivelul terenului natural este: p_{conv} (de baza) = 350 kPa
- terenul de fundare este constituit din pământuri din categoria PUCM cu activitate medie; se vor aplica prevederile normativului NP 126-2010: "Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari".

Recomandări în vederea realizării investiției propuse:

- Deplasările estimate ale fundațiilor vor fi comparate cu deplasările admisibile pentru fiecare tip de structură, conform prevederilor normativului NP112-2014
- Adâncimea minimă de fundare este mai mare decât adâncimea de îngheț și se recomandă a fi D = 2,00 m
- Măsurile pentru fundarea construcțiilor pe terenuri PUCM:
  - *menținerea unor condiții stabile de umiditate*
  - *controlul sau prevenirea variațiilor de volum*
  - *rigidizarea structurii prin centuri*
  - *îmbunătățirea pământurilor prin stabilizare, injecții sau înlocuire*
  - *fundarea în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum*.

3.4. Circulații

Municipiul Câmpina este o localitate de rang II la nivelul rețelei naționale de transport și este amplasată aferent drumului național DN1, unul dintre cele mai aglomerate din România.

Accesul la amplasamentul studiat se realizează prin intermediul unui drum de pământ (NC 28676) ce urmează a fi modernizat la standardele actuale pentru circulația auto și pietonală. Terenul NC 28676, cu destinația drum, conform Extras de Carte funciară, aparține în prezent

domeniului privat al UAT Câmpina și pare să fie continuat cu terenul NC 28665, având aceleași caracteristici conform extrasului.

Ulterior obținerii avizului de oportunitate, în etapa de elaborare a documentației în vederea obținerii avizului administratorului de drum, se vor stabili profilele necesare pentru extindere, conform legislației în vigoare.

Costurile pentru crearea unor drumuri noi de incintă (atât cele carosabile, cât și cele pietonale) vor fi suportate de beneficiarul investiției.

În proximitatea amplasamentului nu există căi de comunicație feroviară sau maritimă.

3.5. Ocupare terenuri

Modul de ocupare a terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații rezultă din tabelele de mai jos:

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU PUZ - REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ		
	EXISTENT	
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ [mp]	PROCENT [%]
L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 NIVELURI	11.963,65	67,40
IS2/L2/SP - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN CARE SE ÎNCURAJEAZĂ DEZVOLTAREA COMERȚULUI ȘI ACTIVITĂȚILOR TURISTICE	4.950,35	27,88
CIRCULAȚII AUTO	839,00	4,72
TOTAL	**17.753,00**	**100,00**

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU PUZ - REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ				
	EXISTENT		PROPUS	
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ [mp]	PROCENT [%]	SUPRAFAȚĂ [mp]	PROCENT [%]
L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE REGIM	11.963,65	67,40	0,00	0,00
IS2/L2/SP - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN	4.950,35	27,88	0,00	0,00
IS-ESL - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - INSTITUȚII	0,00	0,00	16.914,00	68,00
CIRCULAȚII AUTO	839,00	4,72	839,00	4,72
TOTAL	**17.753,00**	**100,00**	**17.753,00**	**100,00**

3.6. Echipare edilitară

În partea vestică a amplasamentului sunt prezente linii electrice aeriene cu tensiune de 20kV.

Pe amplasament nu există rețea de alimentare cu apă și canalizare.

Pe amplasament, în zona de analiză, nu au fost identificate obiective ANIF sau canale de irigații.

Racordarea la rețelele edilitare din zonă se va realiza ținând cont de rețelele existente în zonă și de capacitatea acestora, conform avizelor ce vor fi emise de instituțiile avizatoare, deținătoare de rețele. Documentația tehnică privind racordarea la rețele se va realiza ulterior aprobării PUZ, la fazele ulterioare de proiectare, DTAC, PTh etc.

3.7. Probleme de mediu

În prezent, zona studiată nu prezintă probleme sau riscuri de mediu.

3.8. Disfuncționalități situație existentă

Amplasamentul se află într-o zonă încă nedezvoltată a municipiului, cu oportunități de investiții pentru crearea unei noi zone de interes atât la nivel local, cât și zonal. La nivelul amplasamentului PUZ nu se identifică disfuncționalități majore, cu excepția nivelului scăzut de modernizare a drumurilor în zonă. Totuși, investiția trebuie să țină cont de relația cu drumurile naționale și județene, de existența terenurilor productive agricole, precum și de existența în zonă a unor elemente de importanță arheologică, urmărind evitarea efectelor negative asupra acestora.

4. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Prezentare propunere urbanistică

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru o investiția ce vizează dezvoltarea unui complex educațional-sportiv, ce va acomoda unități de învățământ (cicluri: preșcolar, școlar, gimnazial, liceal), creșă și after-school și dotări aferente (laboratoare, sală de sport, amenajări exterioare, cantină, săli multifuncționale, etc). De asemenea, vor fi prevăzute echipamente de sport (terenuri de sport, bazin înot, sală de fitness și dotări aferente) și unități de cazare. Spațiile exterioare, neconstruite, vor fi amenajate pentru circulații (auto și pietonale) și spații verzi și de recreere.

Zonele auto vor asigura numărul necesar de locuiri de parcare, iar spațiile verzi și de recreere vor avea diverse tematici (în funcție de grupa de vârstă căreia se adresează). Circulațiile interioare și locurile de parcare necesare vor fi organizate în așa fel încât terenul să poată fi folosit într-un mod cât mai eficient, respectând toate normele în vigoare. Numărul de locuri de parcare se va asigura în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, conform RGU nr. 525/ 1996. Numărul accesurilor și conformarea lor se vor realiza și în funcție de categoria și capacitatea investițiilor propuse.

Complexul va fi prevăzut cu sisteme de captare a apelor pluviale, cu sisteme de încălzire cu pompe de căldură, iar energia electrică va fi asigurată predominant din sursă proprie, prin amplasarea de panouri fotovoltaice. Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza din rețeaua publică.

Pentru realizarea investiției se va ține cont de elementele de cadru natural din zonă, posibilitățile de acces către teren, elementele de importanță arheologică și zonele de protecție ale acestora, dacă este cazul, în așa fel încât să se asigure dezvoltarea calitativă a zonei, cu un impact minim asupra mediului înconjurător.

De asemenea, se va urmări asigurarea procentului necesar de spații verzi în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv conform RGU nr. 525/ 1996.

Operațiunile pe care le presupune investiția vor fi realizate ulterior elaborării și aprobării Planului Urbanistic Zonal prezent și în conformitate cu reglementările acestuia. Reglementarea terenului este realizată în urma analizei situației existente, cu scopul de a genera o zonă cu un caracter specific, respectiv dezvoltarea unui complex educațional-sportiv.

Amplasamentul reglementat prin prezenta documentație va cuprinde o zonă de reglementare, respectiv:
IS-ESL = ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - INSTITUȚII DE INVĂȚĂMÂNT ȘI SPORT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Din punct de vedere urbanistic, reglementările propuse în prezenta documentație vor asigura o dezvoltare controlată a zonei, ținând cont de toate elementele de cadru natural și de vecinătate existente.

4.2. Încadrare în prevederile PUG

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Câmpina, aprobat prin HCL, terenul ce a generat prezenta documentație se află în intravilanul localității menționate, având destinația de fâneață.

Conform PUG Câmpina, terenul este încadrat în UTR4, în 2 zone funcționale, respectiv:
L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 NIVELURI
și
IS2/L2/SP – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN CARE SE ÎNCURAJEAZĂ DEZVOLTAREA COMERȚULUI ȘI ACTIVITĂȚILOR TURISTICE.

L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 NIVELURI

Utilizări admise
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (însiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora
- echipamente publice specifice zone rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc)
- scuaruri publice
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate.

Utilizări admise cu condiționări
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camere
- în zona delimitatã conform HCL Câmpina din 18.02.2007, în zona delimitata conform Anexei 5 (atasatã și prezentului Regulament Local) și în plus până la 50 metri dincolo de străzile Muscelului și Siretului se interzic activitățile industriale și de prestări servicii poluante, depozitele de materiale de construcții și a altor tipuri de depozite pentru activități comerciale, barurile și discotecile, activitățile hoteliere, cu mențiunea că cele existente la 31 decembrie 2007 vor funcționaîn continuare
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată de peste 150,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentatii PUZ
- orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studile geotehnice.

POT maxim: 50,00%
CUT maxim: 1,5
R.H. maxim: P+2 (10,00 metri la cornișă)

IS2/L2/SP - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN CARE SE ÎNCURAJEAZĂ DEZVOLTAREA COMERȚULUI ȘI ACTIVITĂȚILOR TURISTICE

Utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- servicii sociale, colective și personale
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- lăcașuri de cult
- comerț cu amănuntul
- activități manufacturiere nepoluante
- depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- sport și recreere
- parcaje la sol și multietajate
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii verzi amenajate
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific.

Utilizări admise cu condiționări

- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale: - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea
- activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică
- orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

POT maxim: 40,00%
CUT maxim: 2,00
R.H. maxim: P+2 , dacă nu există restricții impuse de studiul geotehnic.

Amplasamentul este supus unor noi prevederi urbanistice, plecând de la baza celor din PUG, acest lucru urmând a se realiza prin elaborarea, avizarea și aprobarea prezentului PUZ.

4.3. Valorificarea cadrului natural

Investiția va ține cont de vecinătățiile amplasamentului studiat, urmărind evitarea efectelor negative asupra acestora. De asemenea, se va urmări asigurarea procentul minim de spații verzi în conformitate cu legislația în vigoare, evitându-se la maxim impermeabilizarea terenului peste suprafața necesară. Zonele ce nu vor fi ocupate de lucrările necesare investiției, vor fi utilizate conform unei destinații complementare.

4.4. Modernizarea circulației

Accesul la amplasamentul studiat se realizează prin intermediul unui drum de pământ (NC 28676) ce urmează a fi modernizat la standardele actuale pentru circulația auto și pietonală. Terenul NC 28676, cu destinația drum, conform Extras de Carte funciară, aparține în prezent domeniului privat al UAT Câmpina și pare să fie continuat cu terenul NC 28665, având aceleași caracteristici conform extrasului.

Ulterior obținerii avizului de oportunitate, în etapa de elaborare a documentației în vederea obținerii avizului administratorului de drum, se vor stabili profilele necesare pentru extindere, conform legislației în vigoare.

La nivelul incintei, circulațiile (atât cele carosabile, cât și cele pietonale) vor fi organizate în așa fel încât terenul să poată fi folosit într-un mod cât mai eficient, respectând toate normele în vigoare și asigurând accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de destinația terenurilor, cu respectarea legislației în vigoare.

4.5. Zonificare funcțională

Pentru terenul ce a generat prezenta documentație se propune o nouă zonă funcțională. Astfel:
L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 NIVELURI
și
IS2/L2/SP - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN CARE SE ÎNCURAJEAZĂ DEZVOLTAREA COMERȚULUI ȘI ACTIVITĂȚILOR TURISTICE,
vor deveni:

IS-ESL - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - INSTITUȚII DE INVĂȚĂMÂNT ȘI SPORT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Utilizări admise

a. Învățământ și educație
- unități de învățământ (preșcolar, primar, gimnazial, liceal)
- unități after-school
- campusuri educaționale cu spații de cazare (internate, cămine, hosteluri pentru elevi/studenți)
- dotări educaționale complementare: biblioteci, laboratoare, săli de conferințe, spații de cercetare și formare profesională.

b. Sport și recreere
- baze și terenuri sportive, săli polivalente, bazine de înot, săli de antrenament
- facilități pentru competiții și cantonamente sportive
- spații verzi, locuri de joacă, alei pietonale și piste pentru biciclete.

c. Locuire
- locuințe individuale izolate sau cuplate
- locuințe colective
- locuințe temporare - unități de cazare cu închiriere de scurtă durată, tip apart-hotel.

d. Dotări și servicii complementare

- comerț de proximitate și servicii profesionale (max. 20% din suprafața terenului)
- cabinete medicale, spații comunitare
- parcaje la sol și/sau multietajate aferente funcțiunilor
- echipamente publice și edilitare necesare funcționării zonei
- unități de tratament de tip balneo-spa.

Utilizări admise cu condiționări

- restaurante, cafenele, săli multifuncționale – condiționate de respectarea distanței de minimum 100 m față de unități școlare dacă servesc publicului larg
- conversia clădirilor educaționale în locuințe sau funcțiuni compatibile, cu condiția păstrării unui minim de 30% din aria construită desfășurată cu destinație educațională sau dotări comunitare
- activități sportive de performanță cu public, condiționate de asigurarea de parcaje corespunzătoare
- Echipamente edilitare (construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilităților, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, instalații de producere energie electrică din surse regenerabile, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc., stații de încărcare autovehicule electrice) cu condiția ca acestea să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționării, celelalte clădiri existente
- Servicii de încărcare autovehicule electrice, cu condiția ca acestea să nu afecteze numărul necesar de locuri de parcare.

Utilizări interzise

- activități industriale și productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- comerț en-gros, depozitare en-gros, depozitare materiale de construcții
- benzinării, stații de betoane, autobaze, service auto
- cluburi, discoteci, baruri de noapte
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine)
- depozitarea deșeurilor, a materialelor refolosibile sau a substanțelor inflamabile/toxice
- orice lucrări de terasament care afectează scurgerea apelor sau pun în pericol construcțiile și spațiile publice adiacente
- extinderea clădirilor fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare corespunzătoare.

4.6. Dezvoltare echipare edilitară

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată din rețeaua publică existentă în zonă.

Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza din rețeaua publică, dacă există, sau în regie proprie, în funcție de tipul de investiție.

Alimentarea cu apă pentru prezenta investiție este necesară în perioada de funcționare. Pe perioada de execuție a lucrărilor, desfășurate ulterior obținerii Autorizației de Construire cu

respectarea reglementărilor prezentului PUZ, alimentarea cu apă va fi realizată din resurse proprii, sau din rețeaua publică, ce vor fi specificate și detaliate la faza DTAC (exemplu: cisternă de apă, apă îmbuteliată pentru angajați sau alte soluții similare).

Colectarea și evacuarea rapidă a apelor pluviale se vor asigura prin soluție proprie, stabilită și detaliată ulterior fazei de proiectare PUZ, în cadrul documentației DTAC ce se va elabora în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Colectarea deșeurilor
Colectarea deșeurilor din timpul execuției lucrărilor se va realiza de către o firmă specializată care deține Autorizație de mediu pentru activitatea de salubrizare emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Prahova.

4.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor
- Recuperare terenuri degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc.
- Organizarea sistemelor de spații verzi.

ASOCIAȚIA SIEG PRAHOVA, prin activitățile socio-economice desfășurate în zona amplasamentului, intenționează să desfășoare astfel de activități încât sa nu afecteze negativ mediul înconjurător.

4.8. Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va stabili obiectivele de utilitate publică din zona de reglementare, existente sau propuse, dacă va fi cazul. Planșa aferentă situației proprietății asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii nr. 213/1998:

- Terenuri proprietate publică
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

De asemenea, va determina nevoile de circulație juridică a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse, dacă va fi cazul:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT
- Terenuri proprietate privată, destinate concesionării
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului.

4.9. Concluzii

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) va reglementa întreaga zonă, în baza analizei contextului social, cultural, natural, urbanistic și arhitectural și va stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea obiectivelor / clădirilor față de

aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale obiectivelor / clădirilor și materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,
Arh. Bogdan Ioncea

Verificat,
Urb. Alexandra Tudor