URBAN DESIGN

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE PENSIUNE , ALEI, PLATFORME, IMPREJMUIRE, UTILITATI, BRANSAMENTE

Beneficiar : S.C. DURAN INVEST S.R.L.

Amplasament : MUNICIPIUL CAMPINA , STRADA CALEA DOFTANEI NR.132, JUDETUL PRAHOVA IDENTIFICAT PRIN CF NR. 415326

Proiect nr. 119/2026

URBAN DESIGN

FOAIE DE CĂPAT

Proiect nr. 119/2026

Denumire proiect	:	CONSTRUIRE PENSIUNE, ALEI, PLATFORME, IMPREJMUIRE, UTILITATI, BRANSAMENTE
Adresă	:	MUNICIPIUL CAMPINA , STRADA CALEA DOFTANEI NR.132, JUD. CAMPINA
Faza	:	P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu
Nr. proiect	:	119/2026
Beneficiar	:	S.C. DURAN INVEST S.R.L.
Proiectant Urbanism Plan Urbanistic de Detaliu.	:	Birou Individual de Urbanism (B.I.U.) Delia-Maria Nisipeanu CIF: 45732944 Sediul: Ilfov,comuna Peris, strada Principala, nr. 495, bl5, sc.1, ap.6
Arhitectură	:	S.C. "903 STUDIOARH" S.R.L. Dumbrăvița, str. Sirius, nr.2, spațiu C2, tel: 0742026535

BIR Delia Maria D. NISIPEANU urbanist

NISIPEANU DELIA-MARIA • BIROU INDIVIDUAL DE URBANISM •

URBAN
DESIGN

- IANUARIE 2026-

Proiect nr.119/2026

Proiectant PUD : Birou Individual de Urbanism (B.I.U.) Delia-Maria Nisipeanu
CIF: 45732944
Sediul: Ilfov,comuna Peris, strada Principala, nr. 495, bl5, sc.1, ap.6

Șef proiect urb. Delia Maria Nisipeanu

URBAN DESIGN

- ianuarie 2026 -

BORDEROU

Proiect nr. 119/2026

A. PIESE SCRISE

1. Copertă
2. Foaie de capăt
3. Lista de responsabilități
4. Borderou
5. Memoriu general PUD

B. PIESE DESENATE

• Incadrare in zona.	Sc. 1: 2000	Pl. Nr. U 01
• Situația Existenta	Sc. 1:500.	Pl. Nr. U 02
• Reginul juridic al terenurilor	Sc. 1:500.	Pl. Nr. U 03
• Reglementari Urbanistice	Sc. 1:500.	Pl. Nr. U 04
• Reglementari Urbanistice- Ciculatii	Sc. 1:500.	Pl. Nr. U 05
• Mobilare Urbanistică	Sc. 1:500.	Pl. Nr. U 06

Întocmit

Urb Delia Maria Nisipeanu

MEMORIU GENERAL

Proiect nr. 119/2026

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : P.U.D. CONSTRUIRE PENSIUNE, ALEI, PLATFORME, IMPREJMUIRE, UTILITATI, BRANSAMENTE
- Beneficiar : S.C. DURAN INVEST S.R.L.
- Data elaborării : ianuarie 2026

1.2 Scopul și obiectivele lucrării

Prezenta documentație are drept scop întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Municipiul Campina, strada Calea Doftanei nr.132 , teren identificat prin CF nr. 29816 (449mp), 29745 (188mp), 29693 (407mp) si 29472-partiale (366 din 2931mp) , în vederea realizării obiectivului „ Construire pensiune, alei, platforme, împrejmuire, utilități, branșamente" .

În acest context se stabilesc condițiile pentru :

- Utilizarea funcțională a terenurilor , în conformitate cu legislația în vigoare ;
- Reglementarea caracterului terenului studiat ;

- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor ;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă , ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

În vederea realizării obiectivului propus s-a eliberat de către Primăria Municipiului Campina, Certificatul de Urbanism nr.158 din 05.05.2025

1.3 **Surse Documentare**

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele :

- Date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Campina (în vigoare și în curs de actualizare) ;
- Ridicare topografică efectuată în zonă ;
- Plan Urbanistic General Municipiul Campina – actualizare versiunea 10mai 2024;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , republicată ; - Codul Civil ;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației ;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27.06.1996 ;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului ;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 / 2014 privind normele de igienă ;

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate , se pot trage următoarele concluzii generale :

- Poziția terenului este potrivită pentru realizarea unei pensiuni (funcțiune de servicii) in regim de înălțime (S)+P+2E

- Parcela studiată va avea din punct de vedere al zonificării funcționale , destinația de funcțiuni servicii, cu regim de înălțime maxim P+2E , în concordanță cu construcțiile vecine existente deja în zonă , în intravilanul municipiului Campina

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Campina , județul Prahova , si este situat la intersecția străzii Calea Doftanei cu strada Ecaterina Teodoroiu.
Conform PUG aprobat prin HCL 7158/2009, prelungit prin HCL 38/27.02.2023 , terenul studiat se încadrează in, unitatea teritorială de referință 7; subzona mixta IS2/ID- subzona activităților compuse predominant din servicii si industrie nepoluanta, zona pretabilă la conversii functionale, cu regim de construire continuu si discontinuu Conform PUG/RLU zona intersectiei Calea Doftanei cu strada Ecaterina Teodoroiu este propusa spre amenajare

2.1 – Concluzii din documentații deja elaborate

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată , care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului :

- Regulamentul General de Urbanism
- Plan Urbanistic General al Municipiului Campina

Din documentațiile studiate reiese că amplasamentul propus spre reglementare se află într-o zonă destinata serviciilor cu regim mediu de înălțime P- P+2e

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D – nu este cazul .

Nu exista documentații elaborate concomitent PUD-ului ce face obiectul prezentului proiect

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul studiat se află la intersecția a doua străzi mediu circulate , terenul fiind accesibil de pe ambele străzi.

Ambele străzi fac parte din rețeaua de circulație auto (si pietonala) a Municipiului Campina

3.2 **Suprafață ocupată , limite și vecinătăți**

Amplasamentul studiat se află în județul Prahova, municipiul Campina, strada Calea Doftanei, nr.132 , se identifică prin CF nr. 415326 , nr. cad. 415326 și are o suprafață de 1410 mp .

Vecinătățile terenului sunt :

- Nord vest – drum asfaltat Calea Doftanei – lungime front la strada de 30.18m;
- Sud vest – drum asfaltat strada Ecaterina Teodoroiu – lungime front la strada de

30.17m;

- Sud est – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 29820
- Nord, nord est si est – terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad 29982,

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului și are categoria de folosință curți construcții

Inițiatorul actualei documentații este beneficiarul proiectului SC Duran Invest s.r.l.

Terenul este identificat astfel:

Cf nr.29816- suprafața teren =449mp Sconstruita=0.00, Sdesfasurata=0.00

Cf nr.29745- Suprafata teren=188mp Sconstruita=0.00, Sdesfasurata=0.00

Cfnr.29693- suprafata teren=407mp Sconstruita=152.00, Sdesfasurata=283.00

Cf nr.29742- suprafața teren=366/2931mp. Sconstr.=12.00, Sdesf=12.00

Steren PUD – Situatia existenta=1.410mp, Sconstr=164mp, Sdesf=295mp

3.3 **Suprafețe de teren construite și libere**

Pe teren sunt edificate o serie de constructii inscrise in cartea funciara

Pe terenul identificat cu nr. cad 29693 exista si constructii extratabulare in suprafata construita de 120mp (Suprafata desfasuata=240mp).

Conform extrasului de carte funciara

P.O.T.existent = 164/1.410x100 =11.64%

C.U.T.existent =295/1.410=0.20

Conform măsurătorilor topografice de pe teren

POT real=(164+120)/1410x100=20.15%

CUT real= (295+240)/1410=0.38

La limita nord estica a amplasamentului sunt prezenti 10 copaci maturi care indiferent de mobilarea propusă vor fi protejati si mentinuti.

3.4 **Caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic**

Terenul studiat se află într-o zonă a municipiului Campina care trece printr-o reconversie functionala, ce se dorește a fi transformata intr-o zona destinata serviciilor . Fronturile strazilor Calea Doftanei si E.Teodoroiu sunt ocupate de constructii cu caracter semi-urban cu regim mic de inaltime cu functiune predominata de locuire individuala.

3.5 **Destinația clădirilor**

Clădire situate vis-a-vis de străzile E Teodoroiu si Calea Doftanei sunt in regim de inaltime Parter, construite in front discontinuu, cu retrageri variabile fata de frontul străzilor

Clădirile situate de aceeași parte a strazilor E. Teodoroiu si calea Doftanei (situate la nord, sud si est) sunt in general clădiri de depozitare cu regim de inaltime parter (hale metalice) cu stadii diverse de degradare

3.6 **Proprietatea asupra terenului**

Cf nr.29816- suprafata teren =448mp

Teren aflat in proprietatea lui Ungureanu Danut,

Sarcini in favoarea lui SC Duran Invest srl

Cf nr.29745- Suprafata teren=188mp Sconstruita=0.00, Sdesfasurata=0.00

Teren aflat in proprietatea lui Ungureanu Danut,
Sarcini in favoarea lui SC Duran Invest srl

Cf nr.29693- suprafata teren=407mp Sconstruita=152.00, Sdesfasurata=283.00
Teren aflat in proprietatea lui Ungureanu Danut,
Sarcini in favoarea lui SC Duran Invest srl

Cf nr.29742- supradata teren=366/2931mp. Sconstr.=12.00, Sdesf=12.00
Teren aflat in proprietatea lui Ungureanu Danut
Sarcini in favoarea lui SC Duran Invest srl pentru o suprafata de 366mp

3.7 Concluzii din studiul geotehnic

Terenului de fundare din amplasamentul cercetat se încadrează în categoria de risc „moderat" iar din punct de vedere al categoriei geotehnice în „categoria geotehnică 2".

Apă subterană a fost interceptată la cota - 3,50 m .

Cota de fundare minimă este D_f = - 0,90 m de la suprafață actuală a terenului sistematizat. Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112/2014 și a următorilor parametrii geotehnici I_p = 35,9% , I_c = 1,02 ; e=0,75 , pentru o fundație cu lățimea B = 1,00 m și o cotă de fundare D_f = 2,00 m este : p_{conv} = 325,3 kPa Din punct de vedere al rezistenței la săpare pamântul se poate încadra astfel :

- săpătură manuală - teren tare
- săpătură mecanică - teren categoria II

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere al colectării apelor meteorice , pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia .

3.8 Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la următoarele concluzii :

- Locuințe individuale și servicii

Starea este , în general , bună , deoarece această zona este una în curs de dezvoltare , construcțiile fiind recent edificate din materiale durabile .

3.9 Echiparea edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare , zona studiată se prezintă astfel :

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Conform avizului tehnic de amplasament există rețea de apă și canalizare , branșamentele necesare se vor efectua prin extindere de rețele.

Gaze Naturale

Conform avizului de amplasament în zonă sunt următoarele tipuri de rețele de gaz :

- Rețeaua de gaz este situată pe domeniul public bransarea la rețea se va realiza prin subtraversarea străzii .

Energie Termică în zona amplasamentului propus nu există rețele termice . Nu se preconizează branșarea clădirii propuse la rețeaua termică .

Alimentare cu energie electrică

Conform avizului tehnic de amplasament în zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție iar noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă . Terenul nu este afectat de rețelele existente .

Telefonie retelele de telefonie din zonă nu sunt afectate

.

Transport Public

pe amplasamentul studiat serviciul de transport public al Municipiului Campina nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură / suprastructură de transport public.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele solicitate prin tema program

Prin tema de proiect elaborată de către învestitor , se cere elaborarea unui proiect pentru Construirea unei pensiuni, a aleilor pietonale si carosabile, a betonae, imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitatile existente.

Prin certificatul de urbanism nr. 158/05.05.2025 emis de catre Primăria Municipiului Campina se cere elaborarea unei documentații PUD + AC

Prezenta documentație urmărește să aducă o soluție în implementarea rațională a Proiectului pentru construirea unei pensiuni turistice în regim de înălțime (S)+P+2E , a a gardului de împrejmuire , rezolvând problemele legate de compoziția urbanistică cu restricțiile specifice impuse de lege , accesele , traseele pietonale și auto , cât și organizarea și amenajarea suprafeței de teren disponibil .

Scopul principal al documentației este de a face posibilă integrarea proiectului în sit ,în deplină armonie cu vecinătățile , printr-o rezolvare care să aducă un aport pozitiv atât de scurtă durată cât și pe termen lung ; contribuind la generarea de țesut urban sănătos , ce stimulează dezvoltarea urbană și socială.

Terenul studiat, cu o suprafata de 1410 mp, este situat in intravilanul municipiului Campina, avand deschidere la Calea Doftanei si strada Ecaterina Teodoroiu. Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Campina si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, amplasamentul se incadreaza in UTR nr. 7, subzona mixta IS2/ID, caracterizata prin activitati compuse predominant din servicii si industrie nepoluanta, zona pretabila la conversie functionala, cu regim de construire continuu si discontinuu.

Pentru aceasta subzona, reglementarile urbanistice prevad urmatorii indicatori urbanistici maxim admisi:

POT max. = 60%

CUT max. = 2,5

Terenul este situat, totodata, alăturat infrastructurii feroviare, aferenta liniei de cale ferata, zona apartinand S.N.C.F.R., aspect care a fost avut in vedere la elaborarea documentatiei de urbanism.

Pentru terenurile destinate pensiunilor turistice si agroturistice, in vederea evitarii supraaglomerarii si fragmentarii excesive a peisajului urban si natural, conform cap. I, pct. 4, subpct. 4.1 din R.L.U. aferent P.U.G., autorizarea se realizeaza numai in baza unei documentatii de tip PUD/PUZ, cu respectarea urmatoarelor cerinte:

- deschiderea minima la strada: 12,00 m;
- suprafata minima a parcelei: 1000 mp.

Documentatia de fata respecta cerintele prevazute de PUG si RLU, stabilind reglementari detaliate privind amplasarea constructiilor, organizarea circulatiilor si utilizarea terenului, in corelare cu specificul zonei si cu regimul urbanistic existent.

4.2 Funcționalitatea , amplasarea si conformarea construcțiilor

Amplasarea construcțiilor pe parcela se va încadra în zona de implantare propusă conform plansei de Reglementări si Mobilare Urbanistică .

Conceptul arhitectural propus urmărește să realizeze o continuitate la nivel formal pe parcelă , acest fapt realizându-se prin amplasarea corectă a clădirii cu regimul de înălțime (S)+P+2E.

Astfel , obiectul propus are în vedere cerințele funcțiunii precum și cerințele regulamentului de urbanism , indici urbanistici și accese .

Se vor asigura o cale de acces auto și un acces pietonal din strada Calea Doftanei .

Finisajul fațadelor va fi realizat cu materiale de bună calitate și pe cât posibil cu materiale locale

4.3 Capacitatea , Suprafață desfășurată

Proiectul propus este definit de următoarele caracteristici :

- Suprafața inclusă în PUD (suprafață teren) : 1.410 mp

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe față de construcții existente. Accese pietonale și auto. Accese pentru utilajele de stingere incendii

În realizarea compoziției urbanistice s-au luat în considerare factori determinanți de amplasarea pe sit și poziția sitului în municipiul Campina

Distanțele minime față de aliniament , limitele laterale și posterioare ale sitului sunt respectate iar accesul auto cât și cel pietonal se face prin partea nordică a parcelei din domeniul public .

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P118/1999.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerul Sănătății .

4.5 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile si pietonale

Circulația pietonală și carosabilă pe teren este realizată prin Accesul auto și accesul pietonal de pe latura nord-vestica a parcelei .

Accesul la amplasament se realizeaza in mod diferentiat, in functie de functiunile deservite si de organizarea parcelelor adiacente.

Pe parcela identificata cu numar cadastral 29745 se propune realizarea accesului carosabil si pietonal care deserveste atat pensiunea propusa, cat si unitatea medicala amplasata pe parcela cu numar cadastral 29156. Acest drum de acces are caracter comun, de servitute asigurand legatura cu reteaua stradala existenta.

Acces auto

Accesul auto în incintă se realizează din drumul de servitute propus, cu separarea fluxurilor de intrare și ieșire. Ieșirea din incintă se face prin viraj dreapta, racordarea la partea carosabilă fiind realizată cu raza de 6,00 m, dimensionată în conformitate cu prevederile OG 43/1997 privind regimul drumurilor și cu normativele tehnice în vigoare pentru proiectarea intersecțiilor și

acceselor la drumurile publice. Configurația propusă permite efectuarea manevrelor în condiții de siguranță, fără afectarea fluenței circulației pe drumul adiacent.

Între accesul de intrare și cel de ieșire este prevăzută o zonă verde tampon, cu rol de separare funcțională și creștere a siguranței circulației în zona accesului.

Fluxul de trafic generat de funcțiunea propusă este redus și specific unei unități de cazare de capacitate mică. Accesul în incintă se realizează controlat(pe baza de programare/ rezervare), fără generarea unui trafic intens sau continuu.

Organizarea separată a intrării și ieșirii, precum și realizarea ieșirii prin viraj dreapta, contribuie la reducerea punctelor de conflict și la menținerea capacității de circulație a drumului existent.

Accesul pietonal principal la pensiune se realizeaza direct din Calea Doftanei, pe parcela cu numar cadastral 29816, pe care este amplasata constructia propusa. Pensiunea beneficiaza de mai multe accese functionale, atat la nivelul parterului, cat si la nivelul subsolului, in functie de organizarea spatiilor interioare.

Accesul auto catre zona de parcare se realizeaza prin acces existent din strada Ecaterina Teodoroiu, utilizat pentru deservirea parcajelor aferente pensiunii. Parcarea este amplasata in incinta si cuprinde 4 locuri de parcare pentru pensiune.

Staționarea autovehiculelor se realizează exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, Anexa nr. 5 – Parcaje.

Pentru construcțiile de turism, Anexa nr. 5 din H.G. nr. 525/1996 prevede asigurarea unui necesar de parcare dimensionat în funcție de capacitatea de cazare, respectiv 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, în funcție de categoria și tipul construcției.

Având în vedere capacitatea pensiunii propuse, rezultată din cele 4 camere și 2 apartamente, necesarul de parcare se încadrează în intervalul prevăzut de normativ, motiv pentru care în cadrul prezentei documentații s-au prevăzut 4 locuri de parcare.

Dintre acestea, 1 loc de parcare este destinat persoanelor cu dizabilități, fiind dimensionat conform normativelor de accesibilitate în vigoare, cu dimensiunea de 3,70 m × 5,00 m, asigurând spațiul necesar pentru manevrarea și transferul utilizatorilor.

Circulatiile auto si pietonale sunt separate functional, asigurandu-se conditii de siguranta si accesibilitate pentru utilizatori, fara a afecta circulatia publica existenta.

Semnalizare rutiera

Accesul si iesirea din incinta vor fi semnalizate conform prevederilor OUG 195/2002 privind circulatia pe drumurile publice si SR 1848/1-7 privind semnalizarea rutiera. La iesirea din incinta se va monta indicator „STOP", cu asigurarea vizibilitatii corespunzatoare catre fluxul principal de circulatie de pe strada Calea Doftanei. Se vor monta indicatoare de orientare si presemnalizare pentru directionarea fluxului auto in interiorul incintei, astfel incat circulatia sa fie clara si controlata.

Organizarea circulatiei propuse nu afecteaza capacitatea de preluare a traficului pe strada adiacenta.

Accesele auto si pietonale sunt amplasate astfel incat sa asigure vizibilitate corespunzatoare si conditii de siguranta pentru circulatia rutiera si pietonala.
Functiunea propusa nu genereaza un trafic semnificativ care sa afecteze capacitatea de circulatie a strazilor adiacente.

4.6 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Pe parcelă se va realiza o zonă verde de 20% din suprafața parcelei.

4.7 Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării

După finalizarea lucrărilor de construcție , terenul va fi recuperat prin lucrări de amenajare peisajeră și plantări de arbori . Deșeurile rezultate în urma activității șantierului vor fi colectate și

transportate de către un operator economic autorizat pentru colectarea , transportul și depozitarea deșeurilor rezultate din lucrare.

Împotriva poluării se vor lua măsuri specifice pentru fiecare categorie de factori poluanți . Pe lângă aceste măsuri orarul de lucru pe șantier , se va stabili , de asa natură încât nivelul disconfortului sonor să fie redus la minim în perioadele necesare de liniște în timpul zilei .

4.8 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica

Se propune amenajarea intersectiei dintre cele 2 strazi prin modernizarea si modificarea geoemtricei cailor de circulatie carosabila, fara modificarea limitelor juridice ale terenurilor

4.9 Soluții pentru realibiltarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas neutilizat în urma implementării proiectului va fi amenajat peisager prin plantarea de gazon , arbori și arbuști .

4.10 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul din cadrul P.U.D. se află pe un teren ce nu necesită sistematizare verticală , cota teren sistematizat va ține cont de viitoarea cotă zero a străzii , avânduse în vedere CTS = + 15 cm față de cota străzii .

4.11Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Construcțiile propuse prin PUD respectă amplasarea în teren prin retrageri adecvate față de vecinătăți .

Propunerea prin prezentul proiect este de pensiune si are indicii urbanistici menționați mai jos :

- Suprafață teren = 1410 mp
- Suprafață constructie propusa= 181mp
- Suprafață construită desfășurată propusa =543mp
- P.O.T. max = 40%

- C.U.T. max = 0.9
- Spații verzi și plantate 20 % din suprafata terenului - Regim de înălțime : S+P+2E

H_{max} este de 13.50 m (masurat de la cota 0.00 a cladirii propuse)

H_{max} la cornișă este de 10.00m (masurat de la cota 0.00 a cladirii propuse)

Bilanț teritorial

Funcțiune	Existent		Propus	
Teren Studiat	1410 mp	100.00%	1410 mp	100.00%
Zona servicii	164 mp	11.63%	564 mp	40.00%
Alei/platforme	964mp	68.36%	564 mp	40.00%
Zonă Verde	282mp	20.00%	282 mp	20.00%
TOTAL	1410 mp	100.00%	1410 mp	100.00%

Retrageri pentru construcția principală :

- Retragerea față de front stradal : 2.36m
- Retragerea față de spate : 3,15m
- Retragerea față de stânga : 3,40m
- Retragerea față de dreapta : 1,45m

4.12 Protecția mediului

I. Caracteristicile planului și programelor cu privire în special la :

a) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare , fie în privința alocării resurselor

Odată cu dezvoltarea zonei se impun modificări funcționale zonale, care să recreeze ambientul urban. Este și cazul de față , în care se dorește amornizarea funcțiunilor propuse cu dezvoltarea inerentă.

Poziționarea amplsamentului în vecinătatea unor zone de locuire individuală / cu funcțiuni complementare si servicii a construit premisa elaborării prezentului P.U.D.

b) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prezentul P.U.D. se integrează în alte planuri și programe, respectiv în :

- Planul Urbanistic General Campina ;

În concluzie , prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii , planuri și programe din zonă .

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din pespectiva dezvoltării durabile

Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică , al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio – economice și elementele capitalului natural.

În zona se găsesc plantații înalte și joase (arbori și arbuști)

Prin implementarea planului se propune realizarea unei zone verzi de 20.00% și sistematizarea zonei în sensul dezvoltării durabile , asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse , fară impact semnificativ asupra mediului și cadrul natural .

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului . influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare :

Problemele principale se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate , selectarea materialelor și a metodelor de construcții cu impact limitat asupra mediului. Se va efectua

îngrădirea sitului de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță . Inconvenientele temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre anteprenori , vecini și autorități , la faza D.T.A.C. Anteprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului .Se vor respecta standardele privind protecția mediului : pot părăsi amplasamentul numai containere închise , vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului , documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale .

Măsuri de protecţie a mediului pentru perioada de execuţie

Pentru lucrările de dezafectare şi construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

- Se vor verifica şi, dacă va fi cazul, se vor goli canalele şi conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltraţiilor în sol de substanţe lichide şi contaminarea pânzei freatice.
- Deşeurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Campina, către agenţi economici autorizati, contractaţi în acest scop.

Aerul

- Se va evita efectuarea de lucrări generatoare de praf în condiţii meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torenţiale.
- Deşeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deşeuri.

Solul

- Ca urmare a respectării disciplinei în construcţii, se va evita contaminarea solului cu deşeuri de construcţii.
- Containerele metalice pentru stocarea temporară a deseurilor din construcţii vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipienţilor se va realiza pe o suprafaţă impermeabilizată şi acoperită în vederea evitării levigării conţinutului în caz de precipitaţii.

Relevanţa P.U.D. pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu

Se va respecta O.U.G. 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum şi actele normative subsecvente.

Managementul deşeurilor

Se va întocmi, pentru faza D.T.A.C., planul de eliminare al deşeurilor din construcţii, conform cerinţelor de protecţie a mediului şi se vor respecta condiţiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deseurilor generate pe parcursul lucrărilor. Materialele reciclabile sau refolosibile se vor valorifica.

Ulterior, după ridicarea imobilului, se va realiza o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţei, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, va fi dimensionată pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi va fi întreţinută în permanentă stare de curăţenie.

Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase

În cazul identificării de deseuri clasificare ca si periculoase conform H.G. 8562002 acestora prin responsabilul de şantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipienţi în timpul manipulării (stocării) şi al transportului.
- Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deşeurilor din containere în caz de precipitaţii.
- Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise şi securizate.

Protecţia calităţii apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, la capitolul de regelementări edilitare, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, precum şi actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 188/2002 (NTPA002).

Sistemul de alimentare cu apă este realizat centralizat, prin branşare la reţelele publice de alimentare cu apa.

Canalizarea a fost prevazută în sistem divizor, cu colectarea locală şi evacuarea controlată a surplusului de apă din precipitaţii. Apele pluviale colectate, se vor evacua cu pretratare, fiind prevăzute separatoare de hidrocarburi.

Prin soluţiile tehnice adoptate pentru colectarea şi evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi P.V.C. se elimină posibilitatea infiltraţiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protecţia calităţii aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice şi de transport folosite în timpul construcţiei si operării ulterioare vor respecta H.G. 1209/2004 modificată prin H.G.2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe masini mobile nerutiere şi a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfa şi stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze şi particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecţiei atmosferei.

Protecţia solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracţiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform H.G. 1408/2007 privind modalităţile de investigare şi evaluare a poluării solului şi subsolului, deţinătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate şi proiectul tehnic pentru curăţarea/remedierea şi/sau reconstrucţia ecologică a zonei afectate.

II. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendinţa zonei de a moderniza peisajul cu funcţiuni specifice necesităţilor socio-economice.

b) natura cumulativa a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecţiei mediului şi a sănătăţii oamenilor, în cadrul prezentei documentaţii se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influenţează negativ mediul în ansamblul său. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea şi spaţialitatea efectelor- nu este cazul

f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

(i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III - Zone protejate" şi anexele sale, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinatatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecţie avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

(ii) Depaşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăşi valorile limită.

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv Terenul studiat în suprafaţă de 695 mp are prevăzute spaţii verzi.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional. Nu e cazul.

4.13 Asigurarea utilităţiilor (surse, reţele, racorduri)

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona studiata se prezinta astfel:

- Alimentare cu apă : în zona studiată există reţea centralizată de apă
- Canalizare menajeră : în zona studiată există reţea centralizată de canalizare menajeră
- Canalizare pluvială : în zona studiată există reţea centralizată de canalizare pluvială
- Alimentare cu gaz : în zona studiată există reţea centralizată de alimentare cu gaz - Energie electrică : în zona studiată există reţea supraterană de alimentare cu electricitate.

Clădirile propuse vor fi branşate la reţelele existente prin racord la branşamente sau prin extindere de reţele .

4.14 Împrejmuirea parcelei

Se admite refacerea împrejmuirii parcelei cu respectarea legislaţiei în vigoare. Soclul va fi opac cu înălţimea de 45 – 60 cm iar H max gard 180 cm .

5. CONCLUZII

5.1 Consecințe generate de obiectivele propuse

O urmare imediată datorată implementării pensiunii pe teren este scăderea suprafeței de teren folosit necorespunzător sau nefolosit . Clădirea răspunde nevoii de servicii, aceasta fiind amplasată corect în interiorul parcelei .

5.2 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare .

La baza stabilirii categoriilor de intervenție , și restricții impuse au stat următoarele obiective principale :

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Campina ;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă .

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor , de amplasare , realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată . Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Campina.

Organizarea circulațiilor auto și pietonale aferente pensiunii propuse asigură accesul în condiții de siguranță, fără afectarea circulației publice existente. Accesul auto este realizat exclusiv pentru deservirea zonei de parcare, printr-un drum de acces comun, iar accesul pietonal principal se realizează separat, direct din Calea Doftanei, asigurând o separare funcțională clară a fluxurilor.

Schema de circulații și parcaje este dimensionată conform prevederilor H.G. nr. 525/1996 – Anexa nr. 5, precum și normativelor de accesibilitate în vigoare, fără a genera un trafic suplimentar semnificativ asupra rețelei stradale adiacente. Soluția propusă respectă cerințele de siguranță rutieră și accesibilitate, fiind adecvată funcțiunii propuse și reglementărilor urbanistice aplicabile.

Prezenta documentație de Plan Urbanistic de Detaliu stabilește reglementările urbanistice necesare realizării investiției propuse, pensiune, asigurând integrarea acesteia în contextul urban existent și respectarea prevederilor legale și tehnice în vigoare. Documentația constituie baza pentru autorizarea lucrărilor și pentru dezvoltarea coerentă a investiției, în acord cu specificul zonei și cu infrastructura existentă.

Întocmit,
Urb. Delia Maria Nisipeanu

