PROIECTARE LOCUINTE HOTELURI RESTAURANTE
SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

TITLUL LUCRARII: **INTOCMIRE P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (Sst. 4.367 mp)**

BENEFICIAR: **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA**

AMPLASAMENT : **Mun. Campina, Str. 22 Decembrie nr. 1, B-dul Carol nr. 27, nr. cadastral 29999, Jud. PRAHOVA**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu

PROIECTARE LOCUINTE HOTELURI RESTAURANTE
SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

PROIECT : **INTOCMIRE P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (Sst. 4.367 mp)**

BENEFICIAR: **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA**

AMPLASAMENT : **Mun. Campina, Str. 22 Decembrie nr. 1, B-dul Carol nr. 27, nr. cadastral 29999, Jud. PRAHOVA**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

1. **CERTIFICAT DE URBANISM**
2. **EXTRASE DE CARTE FUNCIARA**
3. **AVIZE**
4. **STUDII**

PIESE SCRISE SI DESENTATE

5. **MEMORIU PUZ**
6. **U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR**
7. **U.01.2 INCADRARE IN MOBILITATE SI ETERRA**
8. **U.01.3 INCADRARE IN SATELIT**
9. **U.02 SITUATIE EXISTENTA**
10. **U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE**
11. **U.04 REGLEMENTARI EDILITARE**
12. **U.05 TIP DE PROPRIETATE**
13. **U.06. PLAN MOBILARE**

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **INTOCMIRE P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (Sst. 4.367 mp)**

BENEFICIAR: **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA**

AMPLASAMENT : **Mun. Campina, Str. 22 Decembrie nr. 1, B-dul Carol nr. 27, nr. cadastral 29999, Jud. PRAHOVA**

Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
Arh. BOGDAN GEORGESCU

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (Sst. 4.367 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA.**

Accesul se va realiza din Strada 22 Decembrie.

Se doreste reglementarea terenului studiat prin schimbarea retragerilor laterale de la 5,00 m la 2,00 m, pentru amplasarea unui imobil de locuinte colective, ce va avea la parter spatii comerciale.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Campina;
- Acte de proprietate;
- Ridicare topografica sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OMS 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare, privind igiena si sanatatea populatiei;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 10/1995, privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996, privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525/1996, privind regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu HG 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind regulamentul general de urbanism. Deasemenea, s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul ce alcatuieste zona studiata a prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 29999, S = 887 mp,** apartine **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA**, in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 3021 / 19.10.2023, emis de Notar Public Toneata Maria si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Campina.
- **NR. CADASTRAL 28278, S = 165 mp,** apartine **MAXENTIAN GEORGETA si MAXENTIAN MARIUS ANTONIU**, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 78 / 14.01.1997, emis de Notar Public Musat Margarit si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Campina.
- **NR. CADASTRAL 23812, S = 162 mp,** apartine **BUCUR DUMITRU si BUCUR MIHAELA**, in conformitate cu actul notarial nr. 7989 / 25.06.1999 si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Campina.
- **NR. CADASTRAL 26974, S = 87.463 mp din zona studiata facand parte doar 1.116 mp,** apartine domeniului public al Mun. Campina, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Campina.
- **Str. 22 Decembrie, S = 382 mp, apartine domeniului public al Mun. Campina.**
- **Parcare 1, S = 510 mp, apartine domeniului public al Mun. Campina.**
- **Parcare 2, S = 1.145 mp, apartine domeniului public al Mun. Campina.**

Terenul ce alcatuieste zona reglementata a prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- • **NR. CADASTRAL 29999, S = 887 mp,** apartine **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA**, in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 3021 / 19.10.2023, emis de Notar Public Toneata Maria si cu

extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Campina.

Zona studiata = 4.367 mp
Zona reglementata = 887 mp

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul reglementat se afla in Mun. Campina, Str. 22 Decembrie.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord – Parcare campina si nr. cadastral 28278
- Sud: parcare Campina, Nr. cadastral 23812;
- Est: B-dul Carol I;
- Vest: Strada 22 Decembrie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea in orasul Campina face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influentele si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente „stratele de Candesti" (pietris si nisip).

Din punct de vedere climatic, Campina se caracterizeaza cu o temperatura medie anuala este de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de 600 mm, cu 30-40 mm in ianuarie si 88 mm in luna iunie. Orasul se afla sub influenta predominanta a vanturilor de nord-est (40%) si de sud-est (23%), cu o viteza medie de 3,1 m/sec.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat are acces din Strada 22 Decembrie.

Zona studiata este accesibila centrului orasului datorita faptului ca amplasamentul este conectat la B-dul Carol I.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numarul de persoane care va fi mai ridicat datorita realizarii investititei propuse, este absolut necesara intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei, care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

Actualmente, profilul existent al B-dului Carol I, cf. PUZ-ului aprobat este 3-3, alcatuit din 7mx2 – parte carosabila, 1,5mx2 – pista de biciclete, 1mx2 – spatiu verde si 2.5mx2 - trotuar. Pentru strada 22 Decembrie cf. PUZ-ului aprobat este C-C, alcatuit din 3.5mx2 – parte carosabila, 1.5m-3.0m x 2 trotuar.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe terenul ce apartine ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA se afla edificate constructii.

- C1 - N.C. 29999 – C1 – se afla constructia C1 – constructie cu funtiunea de locuinta, cu suprafata construita de 108 mp.

2.6.Echiparea edilitara

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reteaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.
- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reteaua detinuta DistriGaz Sud Retele
- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reteaua detinuta de Hidro Prahova.
- Telefonie: se va racorda la reteaua detinuta de Orange Romania.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate.

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

Categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii.

2.8. Optiuni ale populatiei

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de noi imobile cu functiunea servicii, astfel se vor crea noi locuri de munca.

Totodata, situl se va salubriza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

In conformitate cu studiul geotehnic se precizeaza:

Date Geologice si Geomorfologice

Perimetrul studiat este plasat in zona nordica a "Cutelor Diapire", zona caracterizata printr-un aspect valurit, cu interfluvii si platforme intracolinare; acest relief a fost atenuat in acest sector prin eroziune si depunerea unei stive considerabile de aluviuni(predominant piertisuri si bolovanisuri cu intercalatii sporadice, lenticulare de nisipuri) cu grosimi cuprinse intre 4 si 20 metri cu ingrosare de la nord la sud.

Din punct de vedere litostratigrafic, terenul este constituit din depozite aluviale compuse pietrisuri si bolovanisuri aluvionale in matrice argilo-nisipoasa, de varsta Pleistocen superior 2 - Quaternar cu gosime de cca. 6 metri in zona amplasamentului acoperite de depozite proluviale argilo-nisipoase cu grosime de cca. 0,50 - 1,50 metri in zona amplasamentului, care imbraca pe toata suprafata stiva de depozite aluvionale. Aceasta stiva de depozite acoperitoare este depusa pe un fundament Miocen mediu-superior (Helvetian-Tortonian) reprezentat printr-o suita de depozite pelitice compuse din marne cenusii compacte in acest sector, situat la cca. 7 metri adancime.

Date climatice

Municipiul Campina este situt intr-o zona eu climat temperat-continental caracterizat prin urrnatoarele valori:

Regimul Temperaturilor:

- temperatura medie anuala: + 9°C
- temperatura maxima absoluta: + 37,8°C
- temperatura minima absoluta: - 26,6°C
- temperatura medie in luna ianuarie: - 3°C
- temperatura medie in luna iulie: +20°C

Date litologice

Pentru obtinerea datelor geologice si geotehnice din zona amplasamentului s-au folosit urmatoarele lucrari:

- doua sondaje geotehnice (figurate F1, F2 - in Planul anexa), executate in zona amplasamentului (vezi Anexa 1.);
- studii geotehnice efectuate pentru alte amplasamente din zona;

F1: 0,00(C.T.Nat.)- 0,40 m - umplutura de pietrisuri compactate;
0,40 - 0,70 m - argila prafoasa bruna vartoasa;
0,70 - 6,00 m - pietrisuri si bolovanisuri aluvionale cu intrespatiile umplute cu nisip slab argilos.
- Oprit la 6,00 metri in aceeasi formatiune

F2: 0,00(C.T.Nat.)- 0,70 m - umplutura de pietrisuri compactate;
0,70 - 6,00 m - pietrisuri si bolovanisuri aluvionale cu intrespatiile umplute cu nisip slab argilos.
-Oprit la 6,00 metri in aceeasi formatiune

Conform normativului NP 074-2022 - Amplasamentul se incadreaza la categoria geotehnica I(risc geotehnic redus).

In conformitate cu studiul de retele edilitare se precizeaza:

INSTALATIE ELECTRICA

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune bransarea din reteaua LEA 0.4 Kv existenta in vecinatatea zonei studiate dealungul strazii (22 Decembrie). In cazul in care din reteaua existenta LEA 0.4 kV nu poate acoperii necesarul de putere absobita aferent dezvoltarii dorite se propune instalarea unui post de trasnformare 10/0,4 kV amplasat pe terenul studiat alimentat prin racord subteran din linia aeriană LEA 10Kv medie tensiune existentă in vecinatatea zonei studiate dealungul strazii (22 Decembrie).

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce priveşte soluţiile de alimentare cu energie electrică, cât şi gestionarea instalaţiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către operatorul local de distribuţie a energiei electrice pentru a obţine aprobările şi avizele necesare.

INSTALATIE ALIMENTARE CU APA POTABILA

Racordarea noi constructii la reteaua de apa se va face in baza unui proiect intocmit de un proiectant autorizat si respectand avizul tehnic de racordare eliberat de furnizorul serviciului public de alimentare cu apa al Orasului Campina (HIDRO PRAHOVA). De la Caminul de Apometru montat in interiorul proprietatii la limita de proprietate reteaua de apa a obiectivului se va alimenta coloana de apa rece din PP-R din care se va racorda fiecare apartament. Pe racordul fiecarui apartament va fi prevazut un apometru Dn 15 amplasat in casa scarii. Pentru functionarea in conditii optime de debit si presiune daca reteau nu poate asigura debitul si presiunea necesara functionarii in sistem normal de alimentare cu apa se propune montarea unui bazin de retentie dimensionat corespunzator. Din acest bazin de retentie cu ajutorul unei pompe hidrofor se alimenteaza coloana de apa rece din PP-R din care se va racorda fiecare unitate locativa.

Traseul conductei de distributie a apei din incinta obiectivului nou propus sa stabilit, in general, in zonele rezervate in acest scop si zone verzi, respectandu-se distantele prescrise fata de celealte retele de utilitati subterane din zona.

INSTALATIE CANALIZARE APE MENAJERE

Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de canalizare la care se va putea racorda constructia ce va fi edificata in incinta prin bransament de canalizare din reteaua existenta. Racordarea noului imobil de locuinte la aceasta retea se va face in baza unui proiect intocmit de un proiectant autorizat si respectand avizul operatorului de retea.

Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre sistemul centralizat de canalizare menajara existent in vecinatatea zonei studiate mai precis dealungul B-dul CAROL I cu respectarea prevederilor avizului ce va fi solicitat pentru acest scop. In cazul in care debitul rezultat este mai mare decat cel pe care il poate prelua prin conducta stradala existenta, se vor gasii solutii tehnice pentru deverasrea apelor menajere provenite de la imobil locuinte ce urmeaza a fi edificat, mai precis se va propune un bazin de stocare ape uzate menajere. Din acest bazin de stocare apele vor fi evacuate cu ajutorul unui grup de pompe normat astfel incat sa nu depaseasca debitul; admis de operatorul de canal (HIDRO PRAHOVA) precizat in avizul tehnic.

CANALIZARE APELOR METEORICE

Pentru colectarea si evacuarea apei meteorice de pe suprafata zonei studiate, se propune realizarea de receptori si de colectoare de canal pluvial separat de cel menajer.

Ca si solutie provizorie se poate opta ca apele pluviale rezultate in urma ploilor sa fie dirijate in separatorul de hidrocarburi de unde sunt preluate spre bazin retentie cu membrana din care va fi asigurat irigatul spatiilor verzi.

INSTALATIE GAZE NATURALE

Bransamentul de alimentare cu gaze naturale va fi realizata din B-dul CAROL I iar racordarea consumatorilor din cadrul imobilului avand ca destinatie locuinte se va face in baza unui proiect intocmit de un proiectant autorizat si respectand avizul operatorului de retea.

Gazul metan se utilizeaza in scop casnic precum si ca sursa de producere agent termic (apa calda de joasa presiune <0,7 bar) sau ca sursa directa de incalzire la unele locuinte.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale PUZ aprobat: zona L3c – Zona pentru locuinte colective - Subzona locuintelor colective cu regim de construire continuu si discontinuu P+4 - P+11

Actualmente terenul se afla in **UTR 10A** cu:

- 10A – L3c POT = 50% si CUT = 2,5

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele invecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

3.4. Modernizarea circulatiei

Planul Urbanistic Zonal mentinerea profilelot tranversale ale celor 2 strazi, 22 Decembrie si B-dul Carol I existente in PUZ-ul aprobat.

Totodata, fiind mentinuta zona L3c de locuinte colective se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

In acelasi timp, accesul se va realiza din Strada 22 Decembrie, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

Conform studiului de fundamentare a circulatiei se precizeaza:

Mentinerea prospectelor pentru strazile aflate in zona de studiu

B-dul Carol I

In prezent b-dul Carol I, este asfaltat si dispune de 3 fire (2+1) de circulatie cu o latime variabila intre limita cadastrala studiata incadrata intre 13,25 m si 9,40 m.

Conform profil existent, bulevardul Carol I este amenajat cu:

Parte carosabila de 10,50 m, incadrata pe

- dreapta –parcaje si trotuar
- stanga -trotuar

Propus a fi mentinut

Strada 22 Decembrie

Este asfaltata, in zona studiata , are lăţimea părţii carosabile de min 7,00 m, incadrata de trotuare.

7,00 m parte carosabila, incadrata de

1,50 m/2,00 trotuar pana in limitele cadastrale

Propus a fi mentinut

Se propune amenajarea accesului auto din strada 22 Decembrie, prin racordare simpla , pe latimea de minim 5,50

- accesul auto in parterul propus al imobilului din incinta studiata se va asigura prin intermediul unui lift auto dublu cu acces pe ambele parti , prevazut cu senzori , semnale acustice si vizuale
- accesul pietonal se va realiza atat din bld Carol I cat si din strada 22 Decembrie.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

UTR NOU cu urmatoarele reglementari urbanistice: UTR 10B

Destinatia va fi urmatoarea:

- L3c – Zona pentru locuinte colective - Subzona locuintelor colective cu regim de construire continuu si discontinuu S/D+P+3+4R

POT propus = 50%
CUT propus 2,5
Rhmax=S/D+P+3+4R
Hmax=17m

Se doreste reglementarea terenului studiat prin schimbarea retragerilor laterale de la 5,00 m la 2,00 m, pentru amplasarea unui imobil de locuinte colective, ce va avea la parter spatii comerciale. Catre cladirea existenta se va respecta retragerea de 5 m in ce priveste edificabilul.

Se precizeaza ca pentru constructia existenta a fost obtinut avizul favorabil de la Directia Judeteana pentru Cultura nr. 255/Z/11.12.2025, in ce priveste demolarea partiala a zonei mici din spatele acestei constructii.

BILANT S = 887 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
L3c	887,00 mp	100,0%	887,00 mp	100,0%

Clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire.

Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei

-- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna ,

-- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel putin 2 ore.

Se vor lua masuri pentru imbunatatirea microclimatului, aceestea fiind:

-se vor amenaja spatii verzi in suprafata de cel putin 20% pentru locuinte colective

-spatiile neconstruite vor fi înierbate.

Spatiile libere din jurul imobilului propus se vor amenaja ca spatii verzi cu vegetatie inalta si joasa.

BILANT S = 887 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
CONSTRUCTII	108,0 mp	12.17%	332,0 mp	37.43%
ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	779,0 mp	87.83%	341,0 mp	41.44%
SPATII VERZI PLANTATE	0,0 mp	0.00%	214,0 mp	24.13%

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Alimentarea cu apa-Conform avizului obtinut de la Hidro Ph nr. 21 din 11.06.2025, pe bulevardul Carol I exista retea de apa Dn 160mm PEHD, Dn200mm PEHD, iar pe strada 22 Decembrie exista retea de apa Dn100 mm si Dn125mm, bransarea pentru noul obiectiv se poate realiza din conducta Dn100 mm din strada 22 Decembrie.
- Canalizare: - Conform avizului obtinut de la Hidro Ph nr. 21 din 11.06.2025, pe bulevardul Carol I exista retea de canalizare menajera Dn600mm si Dn400mm, de la care se poate realiza si bransarea. Tot pe bulevard exista si retea de canalizare pluviala Dn800mm de la care se poate realiza bransarea.
- Alimentarea cu energie electrica-Conform avizului de la Electrica Furnizare nr. 3010250505036 / 27.08.2025, pe strada 22 Decembrie exista retea LES 10 Kv, LEA 0,23 KV si LEA0,4 KV, imobilul existent fiind deja bransat.
- Alimentare cu gaze naturale-Conform avizului de la DistriGaz Sud Retele, nr. 71302321054006/23.05.2025, pe Bulevardul Carol I exista retea de gaze GN OL RP cu diametrul 14 toli, iar pe strada 22 Decembrie exista retea GN PE RP Dn90mm, de la care se poate realiza si racordarea.
- Telefonie: Conform avizului de la Orange Romania nr. AFO821723/26588/27518 pe strada Bulevardul Carol I si pe strada 22 Decembrie se afla retea subterana de telefonie, de la care se poate realiza bransarea.

3.7. Protectia mediului

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor luat masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de reteaua de drumuri existenta.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatiilor viitorilor beneficiari.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a domnului ABAGIU CRISTIAN RAZVAN SI ABAGIU CATALINA ILINCA, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona locuire.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Campina.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publica din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

• Terenuri proprietate publica;
• Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea planului urbanistic zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul plan urbanistic zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze alaturi cladirile existente in zona si de asemenea, una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite prin PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTITIEI

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri:

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizare PUZ si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransamente.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiilor auto si pietonale, costurile racordurilor auto/pietonale nou propuse.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea de la nivelul fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUG al municipiului Campina. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare PT-DDE.

Conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ se vor asigura accese carosabile de legatura cu reteaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumurilor existente, in zona studiata conform plansei Reglementari Urbanistice si a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe plansa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;

- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta;

- pentru toate categoriile de constructii (locuire, spatiu comercial, servicii, activitati liberale, alimentatie publica) se vor asigura parcari in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**

- Rezolvarea circulatiei carosabile ;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

.

I N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU

