PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU MIXT – LOCUINȚE COLECTIVE, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII CONEXE

Amplasament: Str. Fabricii nr. 21, Municipiul Câmpina, Județul Prahova, NC 24031

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Versiune intermediară pentru avizare – Studiu de Oportunitate

Proiect Nr.: 2/U/2021
Cod proiect: FBR21
Faza de proiectare: P.U.Z.
Beneficiar: ANDRES INTERLOGISTIK S.R.L.

Proiectant
KXL Studio S.R.L.

2026

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură / Ștampilă
Proiectant Urbanism KXL STUDIO S.R.L.	Arh. Andrei Nistor	
	Urb. Peis. Iulia-Nicoleta Sabău	
	Urb. Vlad-Andrei Nour	
	Urb. Peis. Tudor Popa	
	Urb. Peis. Isabelle Tomescu	
Ridicare topografică TOPO SOARE, GRIGORE S.R.L.	Ing. Gheorghe Soare	
Studiu geotehnic SYMMETRY DESIGN TECH S.R.L.	Ing. Geo. Marius – Gabriel Dumitru Dr. Ing. Constantin Ungureanu Verif. Af. Dr. Ing. Adrian Priceputu	
Studiu impact sănătate IMPACT SĂNĂTATE S.R.L.	Dr. Chirilă Ioan	
Raport de Evaluare a Mediului ECOSAFE CONSULTING S.R.L.	Ing. Chirilă Gabriela	
Studiu de soluție KXL STUDIO S.R.L.		

BORDEROU GENERAL

- Piese scrise:

Volumul I – Memoriu de prezentare;

Volumul II – Regulament local de urbanism;

- Piese desenate:

01.00. Situația existentă – Disfuncționalități, scara 1:500;

01.01. Situația existentă reglementată conform P.U.G., scara 1:500;

01.02. Încadrare în P.U.G. – Municipiul Câmpina – Zonificare funcțională;

01.03. Încadrare în P.U.G. – Municipiul Câmpina – U.T.R.-uri;

01.04. Încadrare în Geoportal A.N.C.P.I.;

01.05. Încadrare în Google Earth – Vederi satelitare;

01.06. Fotomontaj – Situația existentă;

02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:500;

03. Reglementări – Echipare edilitară, scara 1:500;

04. Proprietatea asupra terenurilor, scara 1:500;

05.01. Posibilități de mobilare urbanistică – Plan de situație, scara 1:500;

05.02. Ilustrare 3D a propunerii.

CUPRINS

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI 2
BORDEROU GENERAL 3
CUPRINS 4
CAPITOLUL I – INTRODUCERE 6
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI 6
1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL 6
1.2.1. Solicitări ale temei-program 6
1.2.2. Scopul elaborării PUZ 7
1.3. SURSE DOCUMENTARE 8
1.3.1. Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ 8
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ 8
1.3.3. Date statistice 8
1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei 9
1.3.5. Baza topografică 9
1.3.6. Metodologia utilizată 9
1.3.7. Legislația aplicată 9
CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 10
2.1. EVOLUȚIA ZONEI 10
2.1.1. Date privind evoluția zonei 10
2.1.2. Caracteristicile zonei, relaționate cu evoluția localității 11
2.1.3. Potențial de dezvoltare 12
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 13
2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul 13
2.2.2. Legătura în teritoriu. Accesibilitate 14
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 15
2.3.1. Relieful 15
2.3.2. Hidrografia 16
2.3.3. Geologia 16
2.3.4. Clima 16
2.3.5. Riscuri naturale 18
2.3.6. Calitatea aerului 18
2.4. CIRCULAȚIA 19
2.4.2. Circulația rutieră 19
2.4.2. Circulația feroviară 19
2.4.3. Starea drumurilor 20
2.4.4. Transport în comun 20
2.4.5. Parcările 20
2.4.6. Transportul de mărfuri 20
2.4.7. Trasee de ciclism / Velo 20
2.5. OCUPAREA TERENURILOR 20
2.5.1. Caracteristicile funcțiunilor din zonă 20

2.5.2. Relaționări între funcțiuni 21
2.5.3. Gradul de ocupare 21
2.5.4. Aspecte calitative 22
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine 22
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi 23
2.5.7. Principalele disfuncții 24
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ 24
2.7. PROBLEME DE MEDIU 25
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 26
CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 26
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 26
3.1.1. Ridicare topografică 26
3.1.2. Studiu geotehnic și hidrogeotehnic 26
3.1.3. Studiu privind protecția mediului – Raport de evaluare mediu 27
3.1.4. Studiu impact sănătate 27
3.1.5. Studiu de soluție – master plan; 28
3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM (APROBATE / ÎN CURS DE APROBARE) 28
3.2.1. P.U.G. Comuna Ogrezeni, aprobat prin HCL nr. 8 / 28.02.2019 28
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 29
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 30
3.4.1. Circulația rutieră 30
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI 32
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE 39
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI 41
3.7.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice 42
3.7.2. Organizarea sistemelor de spații verzi 43
3.7.3. Asigurarea spațiilor pentru depozitarea deșeurilor 44
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 45
3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică 45
3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil 45
3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ALE VIITORULUI IMOBIL – PLAN DE ACȚIUNI 45
3.9.1. Descrierea investiției 45
3.9.2. Categorii de costuri și beneficii ale investiției 45
CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE 45

Memoriu de prezentare

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu mixt – locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe
Amplasament:	Strada Fabricii nr. 21, Municipiul Câmpina, Județul Prahova, NC 24031
Beneficiar:	S.C. ANDRES INTERLOGISTIK S.R.L.
Proiectant:	KXL STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	2026

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca scop corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General și Regulamentului local de urbanism al orașului Municipiului Câmpina, județul Prahova, aprobat prin Hotărârea de Consiliu local nr. 15 din 28.02.2013. Prezenta documentație aplică prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47, (3), respectiv, Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- zonelor centrale ale localităţilor;
- zonelor construite protejate şi de protecţie a monumentelor;
- zonelor de agrement şi turism;
- zonelor/parcurilor industriale, tehnologice şi zonelor de servicii;
- parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- infrastructurii de transport;
- **zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;**
- altor zone stabilite de autorităţile publice locale din localităţi, potrivit legii.

Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale și limite de UAT, rezultând o suprafață de aproximativ **23.141,00 mp (aproximativ 0.23 ha)**, luând în considerare delimitarea stabilită prin documentația P.U.G. aprobată anterior, cât și prin Certificatele de Urbanism nr.118/ 29.03.2022 și prelungit și prin Certificatul de Urbanism nr. 98 / 29.03.2024 prelungit de Continuare procedură P.U.Z., având limita zonei de studiu de **49.890,00 mp**

- la N: Calea Ferată dezafectată;
- la S: Strada Fabricii;
- la E: Strada Târgul Mureș;
- la V: limitele de proprietate al NC 24563.

În prezent, a fost depusă o nouă documentație pentru obținerea unui nou Certificat de Urbanism de Continuare procedură P.U.Z. (cu preluarea avizelor anterioare), înregistrată la Primăria Mun. Câmpina cu nr. 10568 / 12.03.2026.

Municipiul Câmpina se situează în Județul Prahova, în cadrul Valea Prahovei, între Ploiești și Brașov. Localitatea se remarcă printr-un cadru natural specific subcarpatic și un profil funcțional mixt format din funcțiuni rezidențiale, economic și turistice, dar și de cadrul cultural aferent Castelului Iulia Hașdeu.

1.2.2. Scopul elaborării PUZ

Prezenta documentație este elaborată pentru amplasamentul situat la **Numărul Cadastral 24031**, pe Strada Fabricii numărul 21, Municipiul Câmpina, Județul Prahova, având o suprafață măsurată de 23.141,00 mp și o suprafață din acte de 23.002,00 mp, aflat în intravilanul acestuia, în zona central-estică, în proprietatea privată a persoanei juridice ANDRES INTERLOGISTIK S.R.L.

Conform extrasului de Carte Funciară în prezent, categoria de folosință a terenului este parțial curți construcții (pe o suprfață de 22.201 mp (măsurată) / 22.062 mp (din acte) și parțial căi ferate pe o suprafață de 940 mp.

Prin PUZ se reglementează condițiile de construire a viitorului ansamblu mixt – locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe, investiția fiind inițiată de proprietarul terenului.

Scopul P.U.Z. conform Certificatelor de Urbanism constă în **schimbarea destinației terenului (23.141 mp) din zonă mixtă activități compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă în zonă instituții și servicii, zonă mixtă compusă din instituții și servicii și locuințe colective, zonă mixtă compusă din instituții și locuințe individuale, zonă locuințe individuale, zonă spații verzi, agrement și sport și zonă căi de comunicații pentru amplasare Ansamblu mixt – locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe (S studiată = 49.890 mp)**

Scopul elaborării prezentului Studiu de Oportunitate constă în reglementarea urbanistică a terenului studiat, respectiv stabilirea regulilor de construire, indicatorilor urbanistici, retragerile față de limitele de proprietate și zonele funcționale și circulațiile.

Prin urmare, prin prezentul Studiu de Oportunitate se dorește stabilirea oportunității pentru:

- funcțiunea propusă;
- indicatorii urbanistici;
- înălțimea maximă admisă;
- retragerea minimă față de aliniament;
- retragerile minime față de limitele laterale și posterioare;
- configurarea arhitectural-volumetrică;
- circulații și accese;
- spații verzi și alte amenajări.

Analizele sunt realizate pe diverse paliere, rezultând în final concluziile și principiile care stau la baza soluției urbanistice (funcțiune, mod de amplasare pe parcelă, circulații, accese, indicatori urbanistici, spații verzi, etc).

Obiectivele generale:

- Schimbarea destinației terenului din zonă mixtă, activități compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă în **zonă instituții și servicii, zonă mixtă compusă din instituții și servicii, locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare;**

- Asigurarea și integrarea ansamblurilor mixte multifuncționale și a infrastructurii de agrement și loisir prin procedura de reconversie urbană al amplasamentului predominant industrial;

Scopul P.U.Z.:

a) Analiza situației existente a terenului situat pe Nr. Cad. 24031, Strada Fabricii nr. 21, în vederea identificării caracteristicilor funcționale, urbanistice și eventualelor disfuncționalități;
b) Stabilirea funcțiunilor propuse pentru viitorul ansamblu mixt (locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe) și a reglementărilor urbanistice corespunzătoare;
c) Determinarea indicatorilor urbanistici și a retragerilor minime față de limitele de proprietate și aliniament, pentru o utilizare rațională și echilibrată a terenului;
d) Configurarea volumetrică și arhitecturală a viitoarelor construcții, astfel încât să se asigure integrarea în structura urbană existentă și creșterea calității mediului urban;
e) Reglementarea circulațiilor, acceselor și a spațiilor verzi, precum și a altor amenajări exterioare, pentru asigurarea unui mod de utilizare funcțional și coerent al terenului;
f) Fundamentarea și susținerea investiției private prin stabilirea cadrului de reglementare necesar eliberării certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
g) Corelarea intereselor individuale ale proprietarului cu cerințele colective și prevederile Planului Urbanistic General, asigurând dezvoltarea integrată a zonei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ

- Revizuirea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Câmpina, aprobată prin HCL al Municipiului Câmpina nr. 15/28.02.2013;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Câmpina, aprobat prin H.C.L. 3 din 30.01.2020;
- Strategia de Dezvoltare a Municipiului Câmpina 2021-2027, aprobat prin H.C.L. 100 din 19.07.2021.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic și hidrogeotehnic;
- Studiu impact sănătate;
- Raport de evaluare a mediului;
- Studiu de soluție;

1.3.3. Date statistice

- Documentațiile cadastrale ale zonei;
- Date culese de proiectant din teren;
- Informaţii obţinute de proiectant de la Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina - site-ul: http://www.primariacampina.ro/primaria-campina/organizare/structura-primariei/serviciul-urbanism-si-amenajarea-teritoriului/;
- Date obținute de la beneficiar;
- Date INSSE.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Prin prezentul PUZ se detaliază prevederile documentației tip PUG.

1.3.5. Baza topografică

Studiul topografic s-a realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.

1.3.6. Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

La baza elaborării PUZ stă ***Regulamentul General de Urbanism*** aprobat prin *HGR 525/1996*, completat ulterior prin *HGR 490/2011* și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

1.3.7. Legislația aplicată

Documentația are la bază următoarele acte normative modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism
- OUG 31 / 2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor;
- Normele tehnice privind seturile de date spaţiale aferente documentaţiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 904/2023;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementarii ,,Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integranta a planurilor de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;

- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementarii tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanţa de urgenţă nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea şi dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire şi staţionare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităţilor;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniştilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania;
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- HCL Muncipiul Câmpina nr. 38 / 31.03.2021 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a cetățenilor în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Din punct de vedere istoric și geografic, Municipiul Câmpina este localizat în zona de tranziție dintre Subcarpații de Curbură și Valea Prahovei, pe malurile râului Prahova, într-un context favorabil dezvoltării socio-economice și al infrastructurii de circulații.

Din punct de vedere istoric, localitatea este atestată documentar în anul 1503, în perioada domniei lui Radu cel Mare. Dezvoltarea caracteristică municipiului a avut loc în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, aceasta având la bază exploatarea resurselor petroliere, Câmpina devenind un important centru al

industriei petroliere. În secolul al XX-lea, evoluția economică și urbană a continuat, iar după anii 1990 s-a produs o restructurare al activităților economice cu orientarea spre sectorul serviciilor și turismului.

Zona centrală a municipiului se caracterizează printr-un areal mixt, aflat la interferența dintre zonele construite și fostele platforme industriale. Vecinătatea cu batalele (*depozite istorice de reziduri petroliere*) conferă amplasamentului un specific funcțional și de mediu aparte, fiind necesare măsuri de monitorizare și, după caz, de reconversie și reabilitare. Din punct de vedere urbanistic, zona prezintă accesibilitate bună, datorită conexiunilor rutiere proxime, având potențial pentru dezvoltări ulterioare, zona de reglementare fiind accesibilă din Strada Fabricii și Strada Târgul Mureș.

Amplasamentul a determinat ocuparea continuă a zonei încă din perioada medievală, fiind atestat documentar în anul 1503. Dezvoltarea accelerată a localității s-a produs în a doua jumătate a secolului al XIX-lea odată cu extinderea exploatării resurselor petroliere și cu modernizarea infrastructurii de transport, în special calea ferată est-vest și drumurile de legătură cu principalele centre urbane din regiune. Câmpina a devenit un important centru al industriei petroliere românești, iar această evoluție s-a reflectat în creșterea populației, diversificarea activităților economice și consolidarea structurii urbanistice, nucleul orașului fiind definit de axele principale de circulație și de activitățile industriale conexe.

Un element definitoriu al evoluției economice a zonei îl constituie activitatea industrială derulată de societatea „Steaua Română”, unul dintre cei mai importanți actori ai industriei petroliere din România. Înființată în anul 1895 ca societate anonimă pentru Industria Petrolului cu capital mixt și sprijin financiar extern, compania a achiziționat active importante și câmpuri petroliere din zona Câmpina.

În anul 1897, pe teritoriul municipiului Câmpina a fost construită Rafinăria „Steaua Română”, una dintre cele mai moderne și mari din Europa la acea dată, cu o capacitate de peste 1.200 t/zi. Activitatea acesteia a determinat o dezvoltare industrială accelerată, contribuind la modernizarea localității prin introducerea utilităților urbane și dezvoltarea infrastructurii. În perioada interbelică, rafinăria a cunoscut o evoluție tehnologică semnificativă, consolidând profilul industrial al orașului.

După naționalizare, rafinăria a funcționat în sistem de stat, iar după 1989 a intrat într-un proces de restructurare și declin, culminând cu insolvența și încetarea activității în perioada 2010–2020. Acest proces a condus la degradarea platformei industriale, în prezent existând preocupări pentru reconversia și valorificarea acesteia. Odată cu problemele economice post-decembriste, reducerea treptată a activității și, în final, falimentul rafinăriei (închisă operațional în ultimul deceniu), această porțiune s-a transformat într-un perimetru „brownfield”. Clădirile industriale și-au pierdut utilitatea, au intrat în degradare, iar suprafața a devenit o zonă dezafectată, ruptă de dinamica vieții urbane.

Structura urbană actuală reflectă această evoluție, fiind organizată în jurul principalelor axe de circulație și al fostelor zone industriale, alături de zone rezidențiale consolidate. După 1990, dezvoltarea s-a orientat către servicii și turism, pe fondul restructurării economice.

2.1.2. Caracteristicile zonei, relaționate cu evoluția localității

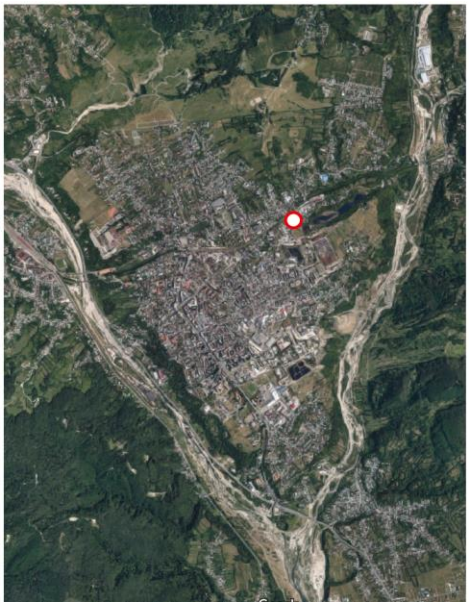
Zona de reglementare în suprafață de 23.141,00 mp (conform ridicării topografice) este situată în intravilanul Municipiului Câmpina, în arealul central, în proximitatea infrastructurii feroviare orientate est–vest și în vecinătatea fostelor platforme industriale petroliere (zona de batale). Terenurile analizate sunt parțial construite sau neutilizate, având în prezent un caracter mixt, rezultat al procesului de restructurare post-industrială.

Zona este caracterizată prin:

- prezența unor terenuri libere sau subutilizate, rezultate din dezafectarea unor activități industriale;
- existența unor parcele de dimensiuni variabile, cu un grad mediu de fragmentare, specifice zonelor industriale reconvertite;
- vecinătatea unor construcții cu funcțiuni mixte (rezidențiale, servicii, activități economice), precum și a unor elemente de infrastructură feroviară;
- prezența parțială a infrastructurii tehnico-edilitare, cu necesitatea modernizării și extinderii acesteia în raport cu noile funcțiuni propuse;
- accesibilitate bună, asigurată prin rețeaua stradală urbană și prin apropierea principalelor artere de circulație și a căii ferate.

Caracteristicile actuale ale zonei reflectă evoluția istorică a municipiului, marcată de dezvoltarea industriei petroliere și de declinul ulterior al acesteia, conturând în prezent un areal cu potențial ridicat de regenerare urbană și reconversie funcțională.





2.1.3. Potențial de dezvoltare

Elementele care favorizează dezvoltarea zonei, atât din perspectiva creșterii economice, cât și a îmbunătățirii calității vieții locuitorilor, sunt:

- poziționarea în proximitatea zonei centrale a municipiului și proximitatea față de principalele funcțiuni urbane;
- accesibilitatea ridicată, asigurată de rețeaua stradală existentă și de infrastructura feroviară est–vest;
- existența unor terenuri libere sau subutilizate, rezultate din restructurarea activităților industriale;
- proximitatea față de râul Prahova – element natural cu potențial de integrare peisagistică și recreativă;
- prezența fostelor platforme industriale (inclusiv zona de batale), cu potențial de reconversie funcțională.

Poziționarea municipiului Câmpina pe axa Ploiești - Brașov, la o distanță relativ redusă față de centre urbane majore, creează premise favorabile pentru dezvoltarea unor funcțiuni mixte (servicii, locuire și activități economice nepoluante) precum și pentru valorificarea potențialului turistic al zonei.

Arealul analizat, situat în proximitatea zonei centrale și a fostelor incinte industriale, reprezintă un teritoriu strategic, ce poate susține procese de regenerare urbană și densificare controlată. Disponibilitatea terenurilor și poziționarea în intravilan creează premisele unei dezvoltări coerente, corelate cu tendințele de restructurare economică ale municipiului.

Evoluția recentă a municipiului, marcată de tranziția de la un profil industrial la unul bazat pe servicii și turism, generează presiuni pentru:

- conversia funcțională a fostelor platforme industriale;
- dezvoltarea zonelor mixte (locuire și servicii);
- modernizarea infrastructurii urbane și tehnico-edilitare;
- îmbunătățirea conectivității între zona centrală și celelalte cartiere.

Zona poate reprezenta o direcție prioritară de dezvoltare urbană, într-un mod etapizat și integrat, beneficiind de:

- disponibilitate de teren;
- amplasare centrală și accesibilitate ridicată;
- potențial de reconversie și regenerare urbană;
- continuitate funcțională cu țesutul urban existent.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul

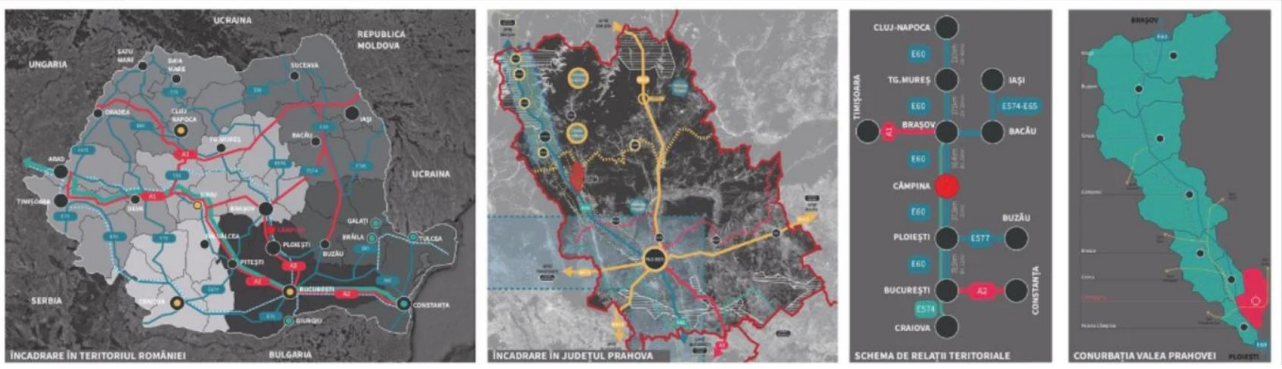
Zona studiată (având o suprafață de 49.890,00 m^2) se află în intravilanul Municipiului Câmpina, **în arealul central-estic**, în proximitatea fostelor platforme industriale petroliere și a zonei de batale, **la o distanță de 3 km față de DN1**. Amplasamentul este situat la interfața dintre țesutul urban consolidat, cu funcțiuni rezidențiale și comerciale, și zonele industriale dezafectate, reprezentând o zonă strategică pentru regenerarea urbană și reconversia funcțională.



Poziționarea în raport cu nucleul central al municipiului și cu principalele artere de circulație urbană asigură continuitatea funcțională și facilitează integrarea zonei în procesele de dezvoltare urbană etapizată. În

plus, amplasamentul beneficiază de vizibilitate și acces direct la infrastructura feroviară est–vest, care a modelat evoluția urbană și economică a municipiului, în prezent dezafectată.

2.2.2. Legătura în teritoriu. Accesibilitate



Municipiul Câmpina este situat în Județul Prahova, fiind tranzitat de Drumuri județene și naționale care facilitează legătura cu principalele orașe din zonă. Teritoriul administrativ al orașului Câmpina se învecinează la nord cu **UAT Brebu și UAT Poiana Câmpina, la est cu UAT Telega, la sud cu UAT Bănești și la vest cu UAT Cornu**. Localitatea se află într-o zonă accesibilă, importantă pentru activitățile economice și rezidențiale, iar rețeaua de drumuri permite conexiuni eficiente cu teritoriile învecinate și cu principalele axe de transport regionale.

Orașul prezintă o situație favorabilă din punct de vedere al transportului, fiind un nod pentru diverse tipuri de acces rutier:

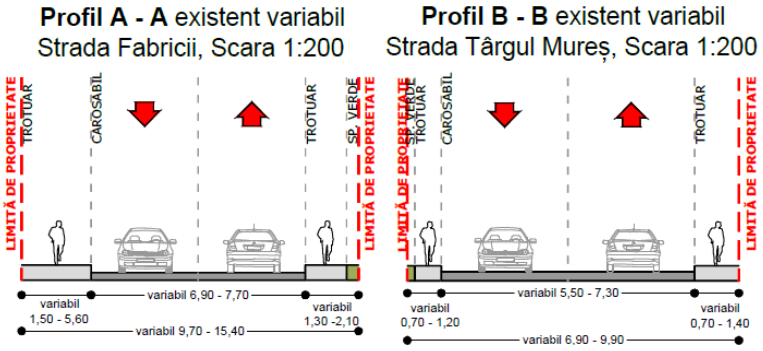
- **Drumuri naționale (DN 1)** – Artera principală București-Brașov. Aceasta traversează municipiul pe axa N-S și are legătură directă cu principalele centre urbane ale regiunii și cu autostrada A3 Ploiești-Brașov (aflată în proces de planificare);
- **Drumuri Județene (DJ 100E, 101R, 102I, 205G)**
  - DJ 100E, care asigură legătura cu Băicoi, Tufeni, Mislea, Telega și Poiana Câmpina;
  - DJ 101R, care conectează orașul cu Podu Vadului, Breaza și Comarnic (DN 1);
  - DJ 102I, ce oferă o rută alternativă către Valea Doftanei și limita județului Brașov;
  - DJ 205G, care face legătura cu Cornu de Jos și zona de vest a municipiului.
- **Drum comunal DC 1** – prelungire a DJ 205G, care face legătura între satul Cornu de Jos și DN 1.

Accesibilitatea în zonă este asigurată de artere precum Strada Nicolae Grigorescu, Strada Bobâlna, Strada Doftanei și Strada Târgul Mureș, care asigură legătura cu restul teritoriului. Cea mai apropiată stație de transport feroviar se află la 3,7 km ce face legătura cu gara București Nord și Oradea. Accesul către terenul reglementat se realizează din Strada Fabricii și din Strada Târgul Mureș.

Accesul rutier către terenul studiat se realizează prin trama stradală sinuoasă, formată din artere locale ce fac legătura cu drumurile comunale, județene și naționale menționate mai sus. Accesul către imobil se realizează astfel:

- **Strada Fabricii**, cu un profil variabil între 9,70 m și 15,40 m, dintre care:
  - carosabil cu 2 sensuri de mers variabil între 6,90 m și 7,70 m;
  - trotuar sud: 1,30 m – 2,10 m;
  - trotuar nord: variabil între 1,50 m și 5,60 m.

- Strada Târgul Mureș, cu un profil variabil între 6,90 m și 9,90 m, dintre care:
    - carosabil cu 2 sensuri de mers variabil între 5,50 m și 7,30 m;
    - trotuar estic: 0,70 m – 1,45 m;
    - trotuar vestic: 0,70 m – 1,20 m.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este situat în teritoriul municipiului Câmpina, încadrându-se în unitatea Subcarpaților, mai precis, la nivelul unității geomorfologice *Terasa Câmpina.* Aceasta are aspectul unei depresiuni modelate de dealuri înconjurătoare și predomină prin diferențe ale reliefului de 40-45m față de văile râurilor care o delimitează. Din punct de vedere geomorfologic, Municipiul Câmpina este situat în unitatea majoră de relief Subcarpații Curburii, subunitatea Subcarpații Prahovei (conform Harta fizică a României - Prof. Univ. Dr. Mihai Ielenicz).

Municipiul Câmpina este situat în plină zonă subcarpatică, la o altitudine medie de 450 m, fiind mărginit la nord de valea Câmpiniței, la est de râul Doftana și la vest de râul Prahova.

Prin procesele de eroziune și acumulare exercitate de râurile Prahova și Doftana, amonte de confluența lor, s-a format o platformă triunghiulară, înclinată ușor pe direcția N – S, cunoscută în literatura de specialitate drept terasa Câmpina.

Local, microrelieful zonei studiate este puternic aplatizat, constituind o suprafață cvasi-plană și orizontală, încadrându-se în altitudini de 445-447m. Nu se observă denivelări majore la nivelul incintei, însă limita sudică al acestuia este marcată de o denivelare accentuată spre depresiunea ce cantonează Lacul Peștelui, înregistrându-se diferențe de nivel de aproximativ 30m.

Procesele geomorfologice actuale, precum alunecările de teren sau eroziunile sunt relativ nesemnificative, relieful plat și gradul de sistematizare antropică istorică a platformei industriale nefavorizând apariția acestor riscuri.

Unitatea de relief din care face parte zona studiată este tereasa Campina, o zonă colinară între subcarparți și câmpie, la circa 1 km de confluența râului Prahova cu Doftana.

Tereasa Câmpinei este modelată de o serie de dealuri, care au transformat-o într-o depresiune.

Suprafața terenului este aproximativ plană și orizontală.

Amplasamentul zonei de studiu se află în proximitatea Râului Doftana ce se află la aproximativ 1,8 km și 20 min de mers pe jos. Aceste elemente de cadru natural favorizează investiția dorită de beneficiari – locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe.

2.3.2. Hidrografia

Rețeaua hidrografică de suprafață aferentă zonei este reprezentată de bazinele râurilor Prahova și Doftana, ultimul dezvoltându-se la aproximativ 1,8 km distanță față de arealul studiat și prezentând un debit mediu multianual de 5 mc/s. La nivel local, la circa 110 m sud-est de amplasament, se distinge prezența Lacului Peștelui, o formațiune acvatică utilizată istoric pe post de treaptă terțiară de epurare a apelor uzate industriale.

Datele indică o zonă cu resurse de apă subterană relativ adânci, specifice teraselor geografice:

- Amplasamentul se află pe teritoriul terasei Câmpina, unde stratele acvifere sunt alimentate prin infiltrații și din zonele de versant din apropiere.
- Apele subterane se descarcă în mod natural prin izvoare (cu debite de 0.5...5.0 l/s) sau prin materialele deluviale de pe fruntea terasei.
- În general, nivelul piezometric în zonă este situat la adâncimi cuprinse între 3 și 10 metri.
- Punctual, pe acest amplasament, apa subterană a fost interceptată în timpul forajelor la o adâncime de aproximativ 9.0 - 9.2 metri sub nivelul terenului, sub forma unui acvifer cu nivel liber.

În ceea ce privește condițiile hidrogeologice, nivelul acvifer freatic cu nivel liber a fost interceptat în cadrul forajelor geotehnice la adâncimi cuprinse între 9,0 m și 9,2 m de la suprafața terenului. Evoluția acestor ape subterane în condițiile exploatării industriale a condus la o alterare a calităților chimice, înregistrându-se istoric contaminări cu produse petroliere și sulfați, fapt ce restricționează în prezent utilizarea lor în scop potabil.

2.3.3. Geologia

Din punct de vedere geologic și structural, municipiul Câmpina aparține pânzei de Tarcău, cea mai importantă unitate din cuprinsul flișului extern, atât prin mărime cât și prin complexitatea stratigrafică și tectonică.

Teritoriul aparține zonei de contact dintre structurile de molasă cutate ale Depresiunii Precarpatice (vârstă Paleogen-Cuaternar) și Platforma Moesică. În zona sudică (unde se află și amplasamentul), terenul este format din depozite fluvio-lacustre și continentale de vârstă Cuaternară, adică pietrișuri și nisipuri.

Structura locală (Litologia): Forajele au relevat o stratificație clară . Primul strat (între 1.0 și 2.0 m) constă într-o umplutură artificială cu resturi de beton și cărămidă. Sub acesta, se află un pachet gros de pietriș cu nisip și rar bolovăniș (până la adâncimi de 6.0 - 8.7 m). La baza forajelor (de la aproximativ 8.0 - 9.4 m în jos) a fost interceptat un strat coeziv de argilă cenușie, cu consistență tare.

2.3.4. Clima

Climatul Câmpinei are un caracter de adăpost, atât față de circulația vestică, cât și față de pătrunderea crivățului din nord-est. Bat vânturi cu caracter de foehn. Temperatura medie multianuală este + 9,5°C. Maxima pozitivă a verii a fost de + 37,6°C înregistrata în luna septembrie a anului 1946, iar valoarea minimă de – 26,6°C, în luna ianuarie a anului 1942.

Amplasarea orașului în plină zonă subcarpatică determină apariția unui climat de dealuri și podișuri cu o temperatură medie anuală de 9°C, conform măsurătorilor înregistrate la stația meteorologică din Câmpina, în perioada 1961 – 2000.

Cele mai coborâte temperaturi se înregistrează în ianuarie și sunt în medie de -1.8°C, iar cele mai ridicate în iulie de +19.3°C, rezultând astfel o amplitudine termică medie de 21.1°C.

Durata medie anuală de strălucire a soarelui este de cca 2014 ore, cu un minim în luna decembrie (cca 90 ore) și un maxim în luna iulie (cca 247 ore).

Regimul precipitațiilor este de asemenea influențat de condițiile fizico – geografice specifice zonei subcarpatice, aproape de limita cu zona montană. Astfel, precipitațiile medii anuale se situează în jurul valorii de 800 mm/an. Urmărind repartizarea cantităților de precipitații în decursul anului, se observă un maxim în lunile mai – iunie, cantități destul de însemnate pe parcursul lunilor de vară propriu-zise (60 – 70 mm/lună), apoi o scădere în lunile octombrie și noiembrie, minimul de precipitații înregistrându-se în luna februarie (< 40 mm).

Numărul anual de zile cu precipitații lichide este de aproximativ 120 zile.

Numărul zilelor cu ninsoare este de 37 zile și a celor cu strat de zăpadă de aproximativ 60 zile, grosimea stratului de zăpadă având cele mai mari valori în a treia decadă a lunii ianuarie (9.2 cm la Câmpina).

Nebulozitatea medie anuală este de 5.4 zecimi la Câmpina. Cele mai mari valori se înregistrează la sfârșitul sezonului rece, în martie (6.2 zecimi), iar cele mai mici în august (4.2 zecimi).

Înghețul la sol apare de regulă în a doua decadă a lunii octombrie, iar cel mai târziu primăvara poate persista până în a treia decadă a lunii aprilie (182 zile). Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 120 zile.

Adâncimea maximă de îngheț este h = 1.00 m (STAS 6054/87).

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este qb = 0.4 – 06 kPa având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate este z0 = 0.3 și zmin = 5 m pentru zona de intravilan.

Direcția generală a vântului este orientată dinspre zona montană spre câmpie (N și NV), fiind canalizată preponderent de-a lungul văii Prahova.

- Ca frecvență, direcția dominantă (NV) nu depășește 20%.

Viteza medie anuală pe direcții se caracterizează prin omogenitate, înregistrând la Câmpina 1.5 m/s.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, rezultă o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol sk = 2,0 kN/mp.

Din punct de vedere meteoclimatic, perimetrrele studiate aparţin sectorului cu climă continentală şi se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitaţii nu prea abundente ce cad mai ales sub formă de averse, şi prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar şi de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuităţi repetate ale stratului de zăpadă şi repetate cicluri de îngheţ – dezgheţ.

Principalele caracteristici meteorologice observate la staţia Băneasa sunt următoarele:

Temperatura aerului:

Temperatura medie anuală	10,8°C
Temperatura medie a lunii ianuarie	-2,5°C

Temperatura medie a lunii iulie	20,8°C
Temperatura maximă absolută	41,1 °C
Temperatura minimă absolută	-30,0°C

Precipitaţiile atmosferice:

Cantităţi medii anuale	600 mm
Cantităţi medii lunare cele mai mari	65 mm
Cantităţi medii lunare cele mai mici	45 mm
Cantitatea maximă căzută în 24 ore	107,7 mm

Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima, către sfârşitul lunii martie. Vântul dominant suflă în toate anotimpurile din nord-est.

2.3.5. Riscuri naturale[1]

Riscul seismic: Din punct de vedere seismic, zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate I = 71 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1– 93.

Din analiza intensităților maxime observate în amplasament, rezultă că intensitatea maximă observată în amplasament a fost IA=8,5 (MSK) și s-a datorat puternicului cutremur intermediar care s-a produs în zona Vrancea în anul 1802.

Se evidențiază de asemenea, faptul că pentru cutremurele din 1940 și 1977 care s-au produs în zona Vrancea intensitățile în amplasament au fost de asemenea mari: IA=7,9 (1940) și IA=7,7 (MSK).

În concluzie, se poate estima că intensitatea maximă posibilă în amplasamentul investigat poate fi: IA=8,5 (MSK).

Acestei valori de intensitate i se poate asocia o valoare a accelerației cuprinsă între: A Hmax = 0.26 – 0.30g.

De menționat, că această valoare a accelerației poate fi atinsă în cazul producerii unui cutremur intermediar în zona Vrancea comparabil cu cel produs.

Inundaţii: Amplasamentul nu este supus riscului de inundații din cauza precipitațiilor.

2.3.6. Calitatea aerului

Principalele surse de poluare specifice activității umane sunt cele asociate traficului rutier, care generează emisii de monoxid de carbon (CO), oxizi de azot (NOx), oxizi de sulf (SOx) și pulberi.

Există, totuși, o sursă potențială de disconfort olfactiv (miros neplăcut) din cauza sitului poluat istoric din proximitate, format din Lacul Peștelui și batalul său de nămol. Acest miros neplăcut poate să apară în anumite condiții atmosferice, cum ar fi temperaturile ridicate combinate cu vântul care bate dinspre batal către zona de locuințe.

Calitatea aerului este monitorizată permanent de stația PH-7, situată la aproximativ 160 m nord de limita amplasamentului.

[1] *Extras din Studiul geotehnic și hidrogeotehnic, Elaborator: Rockware Utilities SRL, ing. Mihai Samoilă, 2002.*

Conform datelor înregistrate, calitatea aerului în zonă este apreciată ca fiind bună. Au fost observate doar 2 ușoare depășiri ale concentrației medii zilnice de PM10 și 3 depășiri ale mediei anuale pentru benzen, însă acestea au fost cauzate de vârfuri de poluare accidentale, de scurtă durată.

- Pentru o evaluare exactă, s-au prelevat probe de aer din două locații: chiar de pe terenul studiat (str. Fabricii nr. 21) și de lângă Lacul Peștelui.
- S-au analizat compușii organici volatili (exprimați ca benzen) și hidrogenul sulfurat (H2S), care sunt indicatorii specifici poluării cu reziduuri petroliere.
- Rezultatele au arătat valori foarte reduse, aflându-se mult sub limitele maxime admise de lege. De exemplu, nivelul de benzen a fost < 0,16 mg/mc (limita fiind 0,8 mg/mc), iar cel de hidrogen sulfurat a fost între 0,002 și 0,004 mg/mc (limita fiind 0,008 mg/mc).
- Aceste concentrații scăzute se explică prin faptul că rafinăria și-a încetat activitatea în 2008, oprind astfel deversarea de ape uzate industriale în Lacul Peștelui. De atunci, acumularea apei din precipitații a diluat poluanții, iar în timp s-a produs un proces natural de autoepurare (prin oxidare și evaporare).

Construirea ansamblului mixt (fără industrie) va avea un impact nesemnificativ asupra aerului. Aerul va fi influențat doar de intensificarea traficului auto în zonă, însă acest fenomen se va manifesta preponderent la orele de vârf și va fi de scurtă durată.

Deși în prezent aerul nu este poluat semnificativ, calitatea sa ar putea fi afectată temporar în viitor, în perioada în care se vor executa lucrările obligatorii de ecologizare și decontaminare a batalului. Evacuarea reziduurilor petroliere de acolo va genera emisii fugitive de compuși organici volatili, pulberi, mirosuri neplăcute și zgomot, motiv pentru care execuția acelor lucrări va trebui strict monitorizată.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.2. Circulația rutieră

Trama stradală a arealului studiat are un traseu sinous și este formată din artere locale ce fac legătura cu drumurile comunale, județene și naționale.

Accesul rutier

Accesul către terenul studiat se poate realiza din Strada Fabricii ce are un profil variabil cuprins între 9,70 m și 15,40 m (carosabil cu 2 sensuri de mers variabil cuprins între 6,90 m – 7,70m, trotuar sud 1,30m – 2,10m, trotuar nord variabil cuprins între 1,50 m – 5,60 m) și Strada Târgul Mureș cu un profil varabil cuprins între 6,90 m și 9,90 m (carosabil cu 2 sensuri de mers variabil cuprinse între 5,50 m – 7,30 m, trotuar estic variabil 0,70 – 1,450 m, trotuar vestic variabil 0,70 – 1,20 m).

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată stație de transport feroviar se află la 3,7 km distanță. Aceasta face legătura cu gara București Nord și Oradea prin magistrala 300 (rută dublă electrificată ce tranzitează Ploiești, Câmpina, Brașov, Cluj-Napoca, etc.)

O componentă de interes major (care trece și pe la limita de nord a zonei Fabricii) este vechea linie de cale ferată „Câmpina - Câmpinița - Telega”. Aceasta este în prezent inoperabilă. Există demersuri oficiale din partea autorităților locale de a prelua acest coridor din administrarea Ministerului Transporturilor și a CFR-ului, tocmai pentru a-l integra în viitoare proiecte de regenerare urbană și mobilitate.

La limita de nord a terenului se află un segment de cale ferată care a fost utilizat în trecut pentru rafinărie. În prezent, această cale ferată este dezafectată și nefuncțională, însă urmează să facă parte dintr-un proiect peisager inițiat de Primăria Câmpina.

2.4.3. Starea drumurilor

Trama stradală a zonei studiate este formată din străzi aflate în domeniul public, o parte dintre ele sunt subdimensionate sau nu sunt amenajate conform normelor în vigoare. Cu toate acestea, profilul străzilor Fabricii și Târgu Mureș se va păstra și se va menține conform situației existente.

2.4.4. Transport în comun

Rețeaua de transport public intern se desfășoară pe câteva trasee regulate (Liniile 1, 2, 3 și 4) care leagă puncte de interes precum Spitalul Voila, zona centrală și diverse cartiere. De asemenea, există rute județene (precum traseele 513 și 515) care asigură naveta către Ploiești și alte localități.

2.4.5. Parcările

În zona studiată nu există zone de parcări publice amenajate.

2.4.6. Transportul de mărfuri

Din punct de vedere istoric, zona de est a Câmpinei a fost intens tranzitată de trafic greu din pricina operațiunilor petroliere. Odată cu închiderea definitivă a rafinăriei „Steaua Română” și cu procedurile avansate de demolare și ecologizare a vechilor instalații, traficul greu de marfă va dispărea aproape complet din această zonă semicentrală, fiind direcționat către parcurile industriale de la marginea orașului. Acest lucru va aduce o scădere uriașă a poluării fonice și a uzurii carosabilului.

În interiorul zonei, traficul de mărfuri este redus, fiind generat de tranzitul auto cotidian.

2.4.7. Trasee de ciclism / Velo

Zona studiată nu dispune în prezent de infrastructură velo.

Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Municipiului Câmpina, este propusă realizarea unei rețele de piste pentru biciclete.

Tronsonul T1 din acest plan (ruta Calea Doftanei - CF industrială - Parc Industrial) trece exact pe la limita de nord a terenului studiat în acest PUZ. Acest lucru va facilita conectivitatea velo a viitorului ansamblu rezidențial cu restul orașului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Caracteristicile funcțiunilor din zonă

Terenul este delimitat la est de proprietăți private și strada Târgul Mureș, la sud de strada Fabricii, la nord de fosta cale ferată și la vest de o proprietate privată.

Din punct de vedere funcțional, în zonă se află în mare parte servicii, industrie și locuințe.

Terenul reglementat nu face parte din *zone construite protejate*, nu este înscris în *Lista Monumentelor Istorice 2015* și nu face parte din *situri naturale protejate*.

Terenul este ocupat de ruinele, fundațiile și platformele betonate ale fostei Fabrici de acid sulfuric (închisă în 1995). Aceasta reprezintă o funcțiune industrială „moartă" (brownfield), care în prezent nu mai generează activitate, ci doar o ruptură estetică și funcțională în oraș.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

În prezent, zona de est a Câmpinei, unde se află terenul de pe Str. Fabricii nr. 21, este definită de un amestec atipic și adesea conflictual de funcțiuni. Avem de-a face cu o „enclavă" în care funcțiunea industrială (activă sau abandonată) se întâlnește direct de funcțiunea rezidențială și de cea de servicii.

Funcțiunea Rezidențială (Locuirea)

Deși terenul în sine are un trecut industrial, el este practic „încercuit" de zone rezidențiale, cu care trebuie să se relaționeze.

- La Est și Sud-Est: Peste strada Târgu Mureș și strada Fabricii se află un cartier de locuințe individuale (case cu regim de înălțime Parter sau P+1/P+2).
- La Nord: Peste linia de cale ferată dezafectată (la aproximativ 30 de metri distanță) se află un alt rând de locuințe individuale.
- Relaționarea curentă: În situația actuală, relația dintre ruinele fabricii de acid sulfuric și casele oamenilor este una de respingere. Terenul actual nu oferă facilități, spații verzi sau treceri pietonale care să deservească locuitorii din jur.

Funcțiunea de Servicii și Comerț

- La Est: Imediat peste strada Târgu Mureș funcționează mici afaceri locale, precum o stație ITP (la 19m) și o hală de producție/servicii ușoare (Oro-Nero, la 16m).
- Acestea creează o zonă tampon de servicii auto și mic-gros între industria grea din vest și locuințele din est.

Funcțiunea de Transport (Infrastructura)

- Rutier: Străzile Fabricii și Târgu Mureș acționează ca limite fizice și coridoare de tranzit între funcțiunea industrială și cea rezidențială.
- Feroviar: Calea ferată uzinală de la nord reprezintă o altă barieră fizică existentă, care în trecut deservea rafinăria, iar acum blochează fluiditatea pietonală către nord.

Relațiile dintre funcțiuni sunt dezechilibrate: fosta industrie a lăsat în urmă un gol care fragmentează orașul, separând zona de locuințe din est de restul infrastructurii.

Parcela „Andres Interlogistik SRL" și cea alăturată („SC Electromontaj SA") formează un bloc compact, impermeabil pentru circulația pietonală și auto a cartierului. Locuitorii din nord (dincolo de calea ferată) sunt complet separați de cei din sud și est (Strada Târgul Mureș, Strada Fabricii).

2.5.3. Gradul de ocupare

Teritoriul analizat prezintă un grad de ocupare mediu, specific zonelor urbane de periferie.

În interiorul zonei de studiu se regăsesc construcții cu funcțiunea de locuire individuală, industrială sau de servicii cu regim mic de înălțime (P–P+1), dispuse izolat, care ocupă un procent relativ mic din totalul suprafeței.

Teritoriul analizat prezintă un grad de ocupare cu clădiri relativ redus, specific fostelor platforme industriale dezafectate (zone de tip *brownfield*). Din suprafața totală a terenului reglementat, de 23.141 mp , construcțiile existente ocupă o suprafață măsurată la sol de doar 1.760 mp. Prin urmare, gradul de ocupare actual (POT existent) este de aproximativ 7,6%.

Terenul, în suprafață totală de **23 141.00 mp** este ocupat de construcții, conform extrasului de carte funciară și prezită construcțiile:

Nr. cadastral	Descriere	Suprafață construită la sol	Suprafață desfășurată
24031-C3	Construcții anexă	115 mp	115 mp
24031-C8	Construcții anexă	41 mp	41 mp
24031-C14	Construcții anexă	639 mp	639 mp
24031-C45	Construcții anexă	105 mp	105 mp
24031-C46	Construcții anexă	104 mp (acte) 99 mp (măsurată)	104 mp (acte) 99 mp (măsurată)
24031-C48	Construcții anexă	761 mp	761 mp
TOTAL		**1 765 mp (acte)** **1760 mp (măsurată)**	**1 765 mp (acte)** **1760 mp (măsurată)**

Existența unor terenuri subutilizate sau neconstruite în puncte strategice din oraș reprezintă un potențial important pentru dezvoltări ulterioare. Aceste suprafețe permit amplasarea unor funcțiuni noi și completarea fronturilor construite. Prin implementarea noului Plan Urbanistic Zonal, se urmărește optimizarea gradului de ocupare a terenului printr-o densificare rațională și o diversificare funcțională.

Această abordare permite trecerea de la o ocupare industrială extensivă și ineficientă, la o structură urbană compactă și coerentă.

2.5.4. Aspecte calitative

Din punct de vedere vizual și estetic, zona are un aspect de țesut urban destructurat, generat de amestecul neomogen de locuințe individuale, spații comerciale și obiective industriale cu diverse regimuri de înălțime. Peisajul actual al amplasamentului este puternic modificat de factorul antropic și marcat de abandonul funcțiunii industriale.

Calitatea arhitecturală și structurală a fondului construit de pe amplasament este extrem de precară. Pe teren se mai regăsesc doar 5 construcții (foste anexe, rezervoare, post trafo) care au aparținut fostei fabrici, restul fiind deja demolate. Aceste structuri sunt dezafectate și lipsite de valoare arhitecturală, istorică sau de patrimoniu, reprezentând mai degrabă o vulnerabilitate tehnică și estetică a zonei.

La nivel calitativ, spațiile verzi amenajate și spațiile publice de recreere sunt complet absente pe parcela studiată, biodiversitatea fiind practic inexistentă din cauza utilizării industriale îndelungate.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În zonă sunt prezente următoarele dotării publice:

- **Educație:**
  - Școala generală nr. 3 – se află la o distanță de 1,2 km, adică 16 min. de mers pe jos;
  - Școala Centrală Câmpina – se află la o distanță de 1,5 km, adică 18 min. de mers pe jos;

- Sport și agrement:
  - Stadion „Ileana” – se află la o distanță de 800 m, adică 10 min. de mers pe jos;
  - Lacul Miresei/Lacul Bisericii – se află la o distanță de 1,8 km, adică 23 min. de mers pe jos;
- Sănătate:
  - Spitalul Municipial Câmpina – se află la o distanță de 2 km, adică 24 min. de mers pe jos;
- Insituții și servicii:
  - Primăria Câmpina – se află la o distanță de 2,2 km, adică 26 min. de mers pe jos;
  - Poliția Câmpina – se află la o distanță de 2 km, adică 25 min. de mers pe jos;
  - Judecătoria și Parchetul de pe lângă Judecătoria Câmpina – se află la o distanță de 1,6 km, adică 20 min. de mers pe jos;
  - Direcția Economică – Taxe și impozite legale – se află la o distanță de 1,3 km, adică 16 min. de mers pe jos;
  - Casa de cultură Geo Bogza – se află la o distanță de 2,1 km, adică 25 min. de mers pe jos;

Conform celor enumerate anterior se poate oberva că terenul reglementat are acces facil la dotăriile publice necesare funcționări ansamblului propus.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

În vecinătate:

- Parcul Rezervoarelor: Acesta este cel mai apropiat spațiu verde amenajat. Se află la nord-vest de terenul reglementat, la intersecția străzilor Bobâlna cu Calea Doftanei (peste linia de cale ferată).
  - Distanța: Aproximativ 160 - 200 metri.
  - Timp de mers pe jos: 2-3 minute.
  - *Notă:* În acest părculeț este amplasată și stația de monitorizare a calității aerului PH-7, menționată în Raportul de Mediu.

Parcuri de agrement la distanță medie (Acces pietonal / auto ușor)

- Parcul Central (Parcul Trandafirilor / Parcul de la Soldat): Este parcul principal al orașului, situat pe Bulevardul Carol I, care oferă alei umbrite, fântâni și zone de relaxare.
  - Distanța: Aproximativ 1,5 - 1,8 km.
  - Timp de parcurs: 20 minute pietonal / 4 minute auto.

- Parcul Curiacul: Un alt lac înconjurat de spații verzi, aflat în proces de ecologizare și amenajare peisagistică de-a lungul timpului, situat în zona de sud a orașului.
  - Distanța: Aproximativ 1 - 1,2 km.
  - Timp de parcurs: 15 minute pietonal.

- Zona de agrement Lacul Bisericii (Lacul Miresei): Unul dintre lacurile naturale formate în dolinele de sare ale Câmpinei, înconjurat de un parc amenajat pentru plimbări.
  - Distanța: Aproximativ 1,8 km.
  - Timp de parcurs: 20-25 minute pietonal / 5 minute auto.

În prezent, pe amplasamentul studiat nu există spații verzi amenajate cu rol decorativ, de agrement sau de protecție. Singura formă de vegetație prezentă pe lot este una spontană (perenă/ruderală), crescută necontrolat peste ruinele și platformele dezafectate. Aceasta nu poate fi asimilată unui spațiu verde calitativ sau funcțional, ci reprezintă exclusiv o consecință a abandonului prelungit al incintei industriale.

Din cauza utilizării industriale istorice și a traficului din zonă, biodiversitatea locală este practic inexistentă. Ecosistemul natural a fost complet modificat și destructurat de factorul antropic pe parcursul deceniilor de funcționare a rafinăriei.

2.5.7. Principalele disfuncții

Funcțiuni și Utilizarea terenului

- Incompatibilitate funcțională majoră: Coexistența conflictuală între o funcțiune industrială dezafectată și zonele rezidențiale din imediata vecinătate.
- Subutilizarea terenului (Brownfield): Deși lotul beneficiază de o poziție strategică în intravilan, acesta este puternic subutilizat.
- Fond construit degradat: Prezența unor ruine, fundații adânci și platforme betonate deteriorate, lipsite de orice valoare arhitecturală sau utilitate (pe teren se mai află doar 5 corpuri de clădire dezafectate).

Circulații și accesibilitate

- Parcela industrială masivă blochează conectivitatea cartierului, întrerupând fluxurile pietonale și auto între zona de nord (peste calea ferată) și zona de sud/est.
- O parte din străzile aflate în domeniul public din zona studiată (inclusiv porțiuni din arterele de acces) sunt subdimensionate sau nu sunt amenajate conform normelor actuale în vigoare. Trotuare subdimensionate, inexistente sau degradate;
- Trasee pietonale expuse traficului ce prezintă un grad scăzut de siguranță;
- Suprapunerea traficului greu (generat de unitățile industriale/logistice din zonă, cum ar fi firma de expediții de la sud-vest) cu traficul rezidențial pe aceleași artere de acces, generând disconfort.
- Lipsa unor traversări pietonale sigure;
- Zone care nu sunt deservite de stații de transport public;
- Nu există infrastructură velo care să deservească zona de interes.

Spații verzi și imagine urbană

- Spații verzi publice amenajate sau dotări de agrement situate la o distanță relativ mare de parcurs pe jos, astfel acestea deservesc insuficient zona;
- Nu există bariere vegetale care să ecraneze locuințele existente față de sursele de poluare sau de zgomot din proximitate.
- Aspectul general al zonei este de țesut urban destructurat, dominat de vegetație perenă/ruderală crescută haotic peste beton, ceea ce scade calitatea vizuală a întregului cartier.
- Lipsa unor aliniamentelor vegetale de protecție față de circulații.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea aflând atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care zona de reglementare, respectiv soluția propusă trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente. Vor fi depuse documentații pentru obținerea avizelor în legătură cu:

- alimentarea cu apă,
- alimentarea cu gaze naturale
- energie electrică,
- telecomunicații.

În conformitate cu Avizul Hidro- Prahova nr. 07 / 03.07.2024, pperatorul a emis un aviz de principiu favorabil, confirmând prezența următoarelor rețele pe străzile Fabricii și Târgu Mureș:

- **Alimentare cu apă:** Există conducte de distribuție din mai multe materiale și dimensiuni: PEHD (Dn=90 mm), oțel (Dn=50 mm) și fontă (Dn=100 mm). De o importanță majoră este și prezența unei conducte magistrale de transport apă din PEHD, destul de mare (Dn=450 mm).
- **Canalizare:** Zona dispune de un colector pentru ape uzate menajere realizat din ceramică vitrificată, cu diametrul de 250 mm.

În conformitate cu Avizul Distribuție Energie Electrică (DEER - Sucursala Ploiești) nr. 3010240605615 / 15.07.2024:
S-a obținut un aviz de amplasament favorabil. Infrastructura electrică din zonă este complexă și cuprinde:

- Rețele de distribuție atât de Medie Tensiune (MT), cât și de Joasă Tensiune (JT).
- Mai exact, în perimetrul studiat există linii electrice aeriene (LEA 0,4 kV), linii electrice subterane (LES 10 kV) și un post de transformare (notat PTZ 75).

În conformitate cu Avizul Distrigaz Sud Rețele (Gaze Naturale) nr. 51.970 – 319.964.367 / 11.06.2024 (Avizul favorabil pentru faza PUZ):

- În zona de amplasament există o rețea de distribuție a gazelor naturale (conducte și branșamente) operată de Distrigaz, care funcționează în regim de **presiune medie (MP)**.
- Conductele sunt pozate subteran, la o adâncime de minimum 0,9 metri, iar branșamentele urcă până la 0,5 metri adâncime.

În conformitate cu Avizul Orange România (Telecomunicații) – Punct de Vedere condiții tehnico Protelco S.A. nr. AF0974884 / 8164 / 05.06.2024:

- Deși pe planurile de situație nu figurează elemente de rețea direct pe proprietatea beneficiarului , există un **traseu aerian de fibră optică (F.O.)** aparținând Orange pe Strada Fabricii.
- Construcția noului ansamblu se poate efectua fără probleme atâta timp cât acest traseu nu este afectat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Problemele de mediu ale zonei au fost identificate prin studiul de fundamentare preliminar pentru protecția mediului / Raport de evaluare a mediului.

Amplasamentul studiat este o fostă platformă industrială, făcând parte din Rafinăria Steaua Română, în prezent nefuncțională, și se dorește conversia funcțională a acesteia într-un ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare.

Calea ferată de la nordul terenului, utilizată în trecut pentru rafinărie, nefuncțională în prezent, va face parte dintr-un proiect peisager inițiat de Primăria Câmpina.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea S.O.-ului, conform prevederilor Ordinului M.D.R.L. nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului și de urbanism și conform H.C.L. nr. 38 / 2021 privind „Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Informarea populației se va realiza conform legislației în vigoare și ținând cont de HCL-ul local de informare a populației, la fazele următoare ale PUZ. Fazele de consultare a publicului care urmează a se desfășura:

- Etapa pregătitoare;
- Etapa elaborării propunerilor;
- Etapa aprobării PUZ, aferentă aprobării Consiliului Local;
- Etapa monitorizării PUZ.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În cadrul procedurii PUZ au fost elaborate o serie de studii care au fundamentat reglementările urbanistice. Concluziile acestora au fost, după cum urmează:

3.1.1. Ridicare topografică

Pentru întreaga zonă reglementată prin P.U.Z. a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei.

Planul urbanistic zonal a fost elaborat pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul naţional de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară. În urma realizării documentației specifice a fost obținut PV de Recepție OCPI nr. 845 / 2026.

3.1.2. Studiu geotehnic și hidrogeotehnic

- Caracteristici Generale: Amplasamentul studiat este practic plan și orizontal, având altitudini de aproximativ 445-447 m EGM96. Nivelul apei subterane se află la adâncimi mari (9,0 - 9.2 m sub cota terenului) , sub formă de acvifer cu nivel liber. Din punct de vedere geotehnic, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2 (risc moderat).
- Riscuri Naturale: Adâncimea maximă de îngheț în zonă este de 90 - 100 cm. Terenul nu prezintă indicii reale privind declanșarea unor alunecări de teren și nu este supus riscului de inundații. Conform hărții de zonare seismică, accelerația orizontală de proiectare este $a_g = 0.35g$, cu o perioadă de colț de $T_c = 1.0$ s.
- Profilul Litologic: Terenul este structurat în patru pachete distincte, toate prezentând miros petrolier:
  - Tip 0 (0.0 - 1.0...2.0 m): Umplutură artificială cu resturi de beton, zgură și material coeziv.
  - Tip I (1.0...2.0 - 6.0...8.7 m): Pachet granular format din pietriș cu nisip și rar bolovăniș, cafeniu-cenușiu, general îndesat.
  - Tip I-II (6.0...8.7 - 8.0...9.4 m): Pachet de tranziție, format din pietriș cu nisip în liant coeziv.

- Tip II (sub 8.0...9.4 m): Argilă cenușie de consistență tare. Analizele de laborator indică faptul că acest strat prezintă umflări și contracții mari (presiuni de umflare de aprox. 200 kPa), fiind clasificat ca PUCM , însă se află sub adâncimea la care fluctuațiile de umiditate îl pot activa.

- **Recomandări de Fundare:** Terenul este evaluat ca fiind favorabil. Se recomandă alegerea unui sistem de **fundare directă**, amplasat pe **stratul de Tip I** (pietriș cu nisip), însă numai după înlăturarea completă a materialului de umplutură (Tip 0). Adâncimea de fundare trebuie să depășească adâncimea maximă de îngheț a zonei.
- **Recomandări de Execuție:** Se impun precauții la execuția săpăturilor: eliminarea stratului superficial alterat, organizarea rigolelor pentru evacuarea apelor din precipitații și protejarea taluzurilor și bazei săpăturii împotriva remanierilor (mecanice sau prin îngheț/ploaie). Nu se recomandă programarea săpăturilor în perioade cu îngheț sau precipitații abundente.

3.1.3. Studiu privind protecția mediului – Raport de evaluare mediu

Concluzii ale Raportului de Mediu

- **Impact General Nesemnificativ**: Funcțiunea propusă prin PUZ (ansamblu mixt de locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe) va avea un impact nesemnificativ asupra factorilor de mediu (apă, aer, sol, biodiversitate). Dimpotrivă, conversia unei foste platforme industriale abandonate într-o zonă modernă pentru locuire și servicii va genera un impact pozitiv, contribuind la regenerarea urbană și revitalizarea socio-economică a zonei.
- **Calitatea Solului și Situația Istorică:** Terenul prezintă urme de poluare istorică (hidrocarburi), specifice fostei destinații industriale (Fabrica de acid sulfuric). Deși majoritatea suprafeței se încadrează sub pragurile de intervenție, raportat la o folosință sensibilă (rezidențială), au fost identificate 3 puncte cu depășiri. Ca măsură de siguranță, se impune excavarea controlată în aceste zone, depozitarea separată a pământului și analizarea acestuia pentru a stabili modalitatea corectă de eliminare sau reutilizare.
- **Influența Sitului Poluat Istoric (Batalul):** Vecinătatea Lacului Peștelui și a batalului (aflate la sud de amplasament) nu generează în prezent o poluare semnificativă a aerului care să depășească limitele legale admise. Totuși, se atrage atenția că un disconfort olfactiv temporar și poluare fonică pot apărea în viitor, în perioada în care se vor derula operațiunile de ecologizare a acestui sit.
- **Măsuri de Protecție și Spații Verzi:** Pentru a diminua posibilele influențe negative (poluare, zgomot), PUZ-ul propune măsuri de protecție clare:
  - Asigurarea unui procent de minim 20% spații verzi amenajate.
  - Crearea unor perdele verzi de protecție (fâșii plantate intensiv) către Strada Fabricii (spre batal) și spre incinta industrială activă din vest (Electromontaj S.A.).
  - Respectarea unor retrageri minime ale clădirilor de locuințe față de aliniamentele străzilor și funcțiunile industriale vecine.
- **Concluzii:** Studiul a concluzionat că realizarea și funcționarea noului ansamblu, cu respectarea măsurilor de protecție a mediului și a normelor de igienă, nu va afecta negativ starea de sănătate și confortul viitorilor locuitori.

3.1.4. Studiu impact sănătate

- **Impactul general asupra sănătății și confortului:** Activitățile care se vor desfășura în cadrul noului ansamblu rezidențial și de servicii nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă. De asemenea, activitățile din zonele învecinate nu vor influența negativ ansamblul propus, cu condiția respectării măsurilor prevăzute în studiu. Schimbarea destinației funcționale a terenului nu creează nicio premisă pentru apariția unor riscuri de sănătate.

- **Impactul socio-economic:** Realizarea acestui proiect va aduce un impact socio-economic și administrativ pozitiv în zonă. Condițiile sociale ale comunității se vor îmbunătăți , iar prin specificul său, ansamblul va încuraja interacțiunea umană, coeziunea socială și sentimentul de apartenență.
- **Calitatea aerului și riscul sitului poluat istoric:** În prezent, pe amplasamentul studiat nu se înregistrează un grad semnificativ de poluare a aerului. Există însă riscul ca nivelul de poluare să crească temporar în perioada în care se vor executa lucrările de decontaminare a batalului (Lacul Peștelui) aflat la aproximativ 50 de metri distanță.
- **Măsuri obligatorii și recomandări pentru protecția sănătății:**
  - Metode de ecologizare: Lucrările viitoare de ecologizare a sitului poluat vor trebui realizate de o firmă specializată, utilizând strict metode care să nu polueze deloc vecinătățile, pentru a proteja atât locuințele existente, cât și pe cele propuse prin acest PUZ.
  - Perdele de protecție: Se impune crearea de perdele verzi de protecție și îndesirea vegetației înalte către Strada Fabricii (înspre batal) și către subzona industrială aflată la vest (Electromontaj).
  - Asumarea disconfortului: Pentru a elimina orice discuții ulterioare, viitorii proprietari sau locatari trebuie să își asume eventualul disconfort olfactiv care ar putea apărea în condiții atmosferice defavorabile, iar acest aspect va fi stipulat clar în contractele de vânzare sau închiriere.

3.1.5. Studiu de soluție – master plan;

Pentru viitorul ansamblu este elaborat în paralel un studiu de arhitectură, care ilustrează intenția investitorului și care va sta la baza reglementării urbanistice.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM (APROBATE / ÎN CURS DE APROBARE)

3.2.1. P.U.G. Comuna Ogrezeni, aprobat prin HCL nr. 8 / 28.02.2019

Terenul menționat este reglementat, conform **P.U.G. Mun. Câmpina**, aprobat prin HCL nr. 15 / 28.02.2015, **în IS2/ID - Zone mixte - subzona activităților compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă, zonă pretabilă la conversii funcționale, cu regim de construire continuu și discontinuu, în construcții de tip hală.**

Utilizări admise

- instituţii, servicii şi echipamente publice;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere;
- parcaje la sol si multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spaţii verzi amenajate;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- amenajări peisagere, spatii de belvedere, mobilier urban specific.

Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

- În zonele cu restricţii pentru construcţii, regimul de înălţime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricţii impuse de studiul geotehnic.
- Înăltimea unităților de servicii, productive și depozitare nu va depăși înălțimea (H coamă = 15 m), iar componentele tehnologice ale instalațiilor (antene, coșuri etc) pot merge până la 40 m.
- Depășirea înălțimilor reglementate se poate realiza doar în cazul instalațiilor complementare specifice.
- În intersecţii se admite un nivel suplimentar.

Procent Maxim de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 60%

Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 2.5

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spațiile verzi în incintă se vor amenaja respectându-se Legea 24 / 2007 și HG 525 / 1996 anexa 6, astfel:

- Construcții comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
- Construcții de sănătate (creșe):
  - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
  - parc organizat cu o suprafață de 10-15 m2/bolnav;
  - vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m2/copil.
- Construcții de locuire - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m^2/locuitor:
  - Pentru subona L3 se va asigura 20% din suprafața totală a subzonei reglementate care acoperă necesarul reglementat prin HG 525 / 1996 anexa 6.

Prin prezentul PUZ se propune o suprafață minimă de spații verzi, amenajate **pe sol natural de 20%** din fiecare UTR / din suprafața totală a terenului, respectiv:

- L2 – subzonă locuinţe individuale – Suprafaţă UTR: 6.224 mp – Suprafaţă spaţii verzi – 1.244,8 mp (20%)
- IS/L2 – subzonă locuinţe individuale şi servicii (grădiniţă/alimentaţie publică/etc) – Suprafaţă UTR: 428 mp – Suprafaţă spaţii verzi – 85,6 mp (20%)
- IS2 /L3 – subzonă locuinţe colective şi funcţiuni complementare– Suprafaţă UTR: 14.899 mp – Suprafaţă spaţii verzi – 2.979,8 mp (20%)
- IS2 – subzonă servicii şi comerţ– Suprafaţă UTR: 1.590 mp – Suprafaţă spaţii verzi – 318 mp (20%)

- SUPRAFAȚĂ TOTALĂ MINIMĂ DE SPAȚII VERZI: – SUPRAFAȚĂ TEREN: 23.141 MP – SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI – 4.628,2 MP (20%)

Din Studiul de soluție realizat în cadrul documentației PUZ *(Ilustrarea propunerii – Planșa 04.02. Posiblități de mobilare urbanistică – Plan de situație)* au reieșit următoarele:

- Suprafață estimată spații verzi: 5.455,7 mp;
- Suprafață estimată dale înierbate parcări: 541 mp;
- Arbori estimați a fi plantați pentru protecția ansamblului și pentru îmbunătățirea micro-climatului: cca. 200;



Propunere amenajare incintă

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Circulația rutieră

Trama stradală a zonei studiate, este formată din străzi aflate în domeniul public.

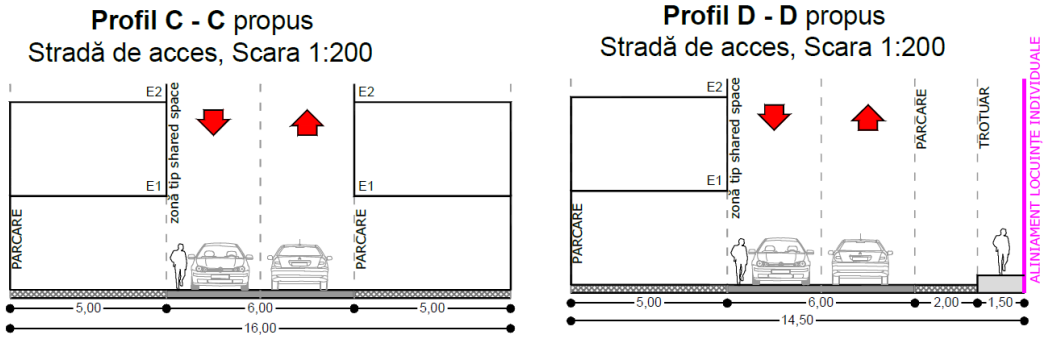
O parte din ele sunt subdimensionate sau nu sunt amenajate conform normelor în vigoare.

Profilul străzii Fabricii și Târgul Mureș se vor menține conform situației existente.

Se propun circulații de incintă de tip shared space (utilizate atât de pietoni cât și de autovehicule) prin care se va face accesul atât la parcările aferente locuințelor colective cât și accesul la locuințele individuale propuse.

Circulațiile de incintă se vor păstra în propietatea privată a beneficiarului și vor fi administrate de către acesta.

Acestea se vor executa în funcție de necesități și de etapele de implementare a investiliei, conform *schemei de etapizare.*



Accesuri

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din Strada Fabricii și Strada Târgul Mureș.

Conform HG 525 / 1996 accesul carosabil este permis numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la regulamentul aferent HG 525/1996.

- Construcții comerciale
  - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
  - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interioriul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini utilzaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- Construcții de învățământ
  - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
  - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Construcții de sănătate
  - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
- Construcții de locuințe
  - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
    - Accese carosabile pentru locatari;
    - Acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
    - Alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu

lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
  - Accese carosabile pentru locatari;
  - Accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - Accese la parcaje și garaje.

Parcări

Parcările se vor amenaja la sol, iar numărul acestora va fi asigurat în conformitate cu legislația în vigoare.

Conform HG 525/1996 anexa 5 (parcaje) numărul locurilor de parcare se reglementează astfel:

- Construcții comerciale
  - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
    - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
    - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
    - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
    - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
  - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
  - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Construcții de învățământ
  - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Construcții de locuințe
  - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
    - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
    - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
    - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

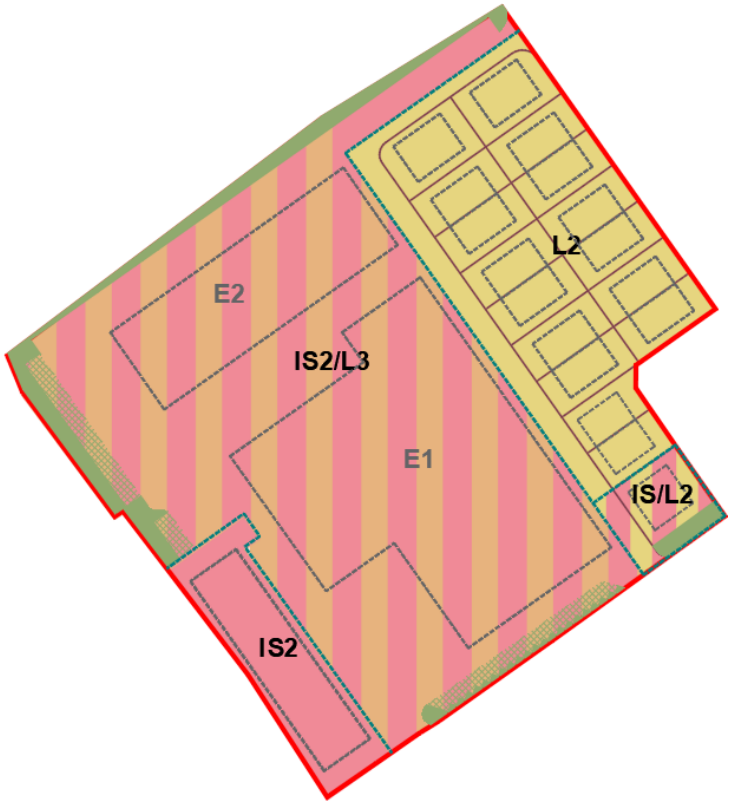
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

În vederea valorificării potențialului existent și a înlăturării disfuncțiilor sunt stabilite o serie de priorități, după cum urmează:

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Funcțiuni:	
- Coexistența conflictuală între o funcțiune industrială dezafectată și zonele rezidențiale din imediata vecinătate.	- Schimbarea destinației terenului din zonă industrială (IS/ID) în zonă mixtă (locuințe colective, locuințe individuale și servicii) pentru a asigura compatibilitatea și tranziția armonioasă către cartierele învecinate.
- Deși lotul beneficiază de o poziție strategică în intravilan, acesta este puternic subutilizat.	- Reintegrarea terenului în circuitul urban și economic prin stabilirea unor indicatori urbanistici optimi (POT, CUT) care să permită o dezvoltare eficientă și modernă a parcelei.
- Prezența unor ruine, fundații adânci și platforme betonate deteriorate, lipsite de orice valoare arhitecturală sau utilitate (pe teren se mai află doar 5 corpuri de clădire dezafectate).	- Demolarea completă a ruinelor, curățarea terenului de platformele și fundațiile betonate vechi și pregătirea/ecologizarea suprafeței pentru noile funcțiuni propuse.
Circulații	
- Parcela industrială blochează conectivitatea cartierului, întrerupând fluxurile pietonale și auto între zona de nord (peste calea ferată) și zona de sud/est.	- Proiectarea unei trame stradale interioare (ex. circulații de tip *shared-space*) care să asigure legături fluide între arterele perimetrale și noile locuințe.
- Singurul drum asfaltat din zonă este DJ 412A; -Trotuare subdimensionate, inexistente sau degradate și trasee pietonale expuse traficului ce prezintă un grad scăzut de siguranță; - Lipsa unor traversări pietonale sigure; - Zone care nu sunt deservite de stații de transport public; - Nu există infrastructură velo care să deservească zona de interes.	- Reglementări privind asigurarea accesurilor către viitoarele zone în dezvoltare; - Reglementarea profilelor stradale, conform cerințelor mobilității durabile. - Sugerarea unor trasee de piste de biciclete în relație cu spațiile verzi și publice dar și cu alte puncte de interes din oraș.
Spații verzi	
- Spații verzi publice insuficiente, Spații verzi publice amenajate sau dotări de agrement situate la o distanță relativ mare de parcurs pe jos, astfel acestea deservesc insuficient zona; - Lipsa aliniamentelor vegetale de protecție față de circulațiile rutiere.	- Reglementarea unui procent minim de spații verzi în interiorul parcelelor; - Asigurarea cadrului pentru dezvoltarea de noi dotări de agrement și spații verzi. - Dezboltarea tramei stradale va include spații verzi de aliniament. Se va recomanda și o barieră de protecție vegetală față de Str. Fabricii. - Obligativitatea amenajării a minimum 20% spații verzi în incintă, incluzând zone de recreere comune și locuri de joacă sigure, care să deservească direct noul ansamblu.
- Aspectul general al zonei este de țesut urban destructurat, dominat de vegetație perenă/ruderală	- Implementarea unui concept arhitectural unitar și modern, care să îmbunătățească peisajul urban

crescută haotic peste beton, ceea ce scade calitatea vizuală a întregului cartier.	și să ridice standardul estetic, implicit crescând valoarea imobiliară a zonei.
Echipare edilitară	
- Zona reglementată prezintă un grad minim de echipare edilitară;	- Extinderea și realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare necesare.

Prin prezentul S.O. se propune construirea unui **ansamblu mixt de locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe** pe terenul din Strada Fabricii nr. 21, Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în suprafață totală de **23 141.00 mp.** Zonificarea funcțională este conform schemei de mai jos:



zonificare funcțională – U.T.R.-uri

UTR IS2/L3 – Zona mixtă - Subzona mixtă compusă din instituții si servicii și locuinte colective cu regim de construire continuu si discontinuu.

- servicii și comerț
- Ultimele etape - locuințe colective și funcțiuni complementare
  - POT – 50%
  - CUT – 2
  - RH – P+4E+5R
  - H max – 22m
  - Utilizări admise:
    - instituţii, servicii şi echipamente publice;

- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- agenţii de turism;
- sport în spații amenajate la interior;
- parcaje la sol si multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii verzi amenajate;
- locuințe colective;
- servicii de învățământ și sociale;
- servicii medicale;
- spații verzi amenajate aferente locuirii;
- spații de joacă pentru copii;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- terenuri de sport.

UTR IS2 – Zona pentru instituții și servicii - Subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu

- POT – 60%
- CUT – 2,0
- RH – P+2E
- H max – 12 m
- Utilizări admise:
  - instituţii, servicii şi echipamente publice;
  - sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
  - sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
  - comerţ cu amănuntul;
  - activităţi manufacturiere nepoluante;
  - depozitare mic-gros;
  - agenţii de turism;
  - sport în spații amenajate la interior;
  - parcaje la sol si multietajate;
  - spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
  - spaţii verzi amenajate, mobilier urban;
  - parcări acoperite și descoperite, supraetajate etc.

UTR L2 – Zona de locuit - Subzona locuințelor individuale regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă P+2 niveluri (izolate, cuplate și de colț)

- locuințe individuale

- POT – 40%
- CUT – 1,2

- RH – P+2E
- H max – 12 m
- Utilizări admise:
    - sedii ale unor firme, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
    - comerţ cu amănuntul;
    - agenţii de turism;
    - parcaje la sol din dale înierbate;
    - spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
    - spaţii verzi amenajate pentru ecologizare;
    - locuințe individuale
    - spații verzi amenajate aferente locuirii
    - spații de joacă pentru copii
    - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
    - terenuri de sport
    - servicii de învățământ și sociale
    - servicii medicale

UTR IS/L2 – Zona mixtă - Subzonă mixtă compusă din instituții și servicii, locuințe individuale cu regim de construire continuu și discontinuu.

- sedii ale unor firme, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- comerţ cu amănuntul;
- agenţii de turism;
- parcaje la sol din dale înierbate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii verzi amenajate;

- locuințe individuale și servicii complementare (grădiniță, creșă)

    - POT – 40%
    - CUT – 1,2
    - RH – P+2E
    - H max – 12 m
    - Utilizări admise:
        - sedii ale unor firme, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
        - comerţ cu amănuntul;
        - agenţii de turism;
        - parcaje la sol din dale înierbate;
        - spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
        - locuințe individuale
        - spații verzi amenajate aferente locuirii;
        - spații de joacă pentru copii
        - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
        - terenuri de sport;
        - servicii de învățământ și sociale;
        - servicii medicale;

Bilanț teritorial existent și propus:

BILANȚ TERITORIAL GENERAL

UTR	EXISTENT REGLEMENTAT		PROPUS REGLEMENTAT	
	Suprafață mp	Procent	Suprafață mp	Procent
L2 - Zona de locuit - Subzona locuințelor individuale regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă P+2 niveluri	1376.00	2.76%	7600.00	15.23%
IS2/L3 - Subzona mixta compusa din institutii si servicii*, locuinte colective* cu regim de construire continuu si discontinuu.	0.00	0.00%	14899.00	29.86%
IS2 - Zona pentru instituții și servicii - Subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu	0.00	0.00%	1590.00	3.19%
IS/L2 - Zona mixtă - Subzonă mixtă compusă din instituții și servicii, locuințe individuale cu regim de construire continuu și discontinuu	0.00	0.00%	428.00	0.86%
IS2/ID - Zone mixte - subzona activităților compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă, zonă pretabilă la conversii funcționale, cu regim de construire continuu și discontinuu, în construcții de tip hală	38817.00	77.81%	15676.00	31.42%
C1 - Zona căilor de comunicație - Subzona căilor de comunicație rutieră	5285.00	10.59%	5285.00	10.59%
C2 - Zona căilor de comunicație - Subzona căilor de comunicație feroviară	4412.00	8.84%	4412.00	8.84%
TOTAL SUPRAFAȚĂ ZONA DE STUDIU	**49890.00**	**100.00%**	**49890.00**	**100.00%**

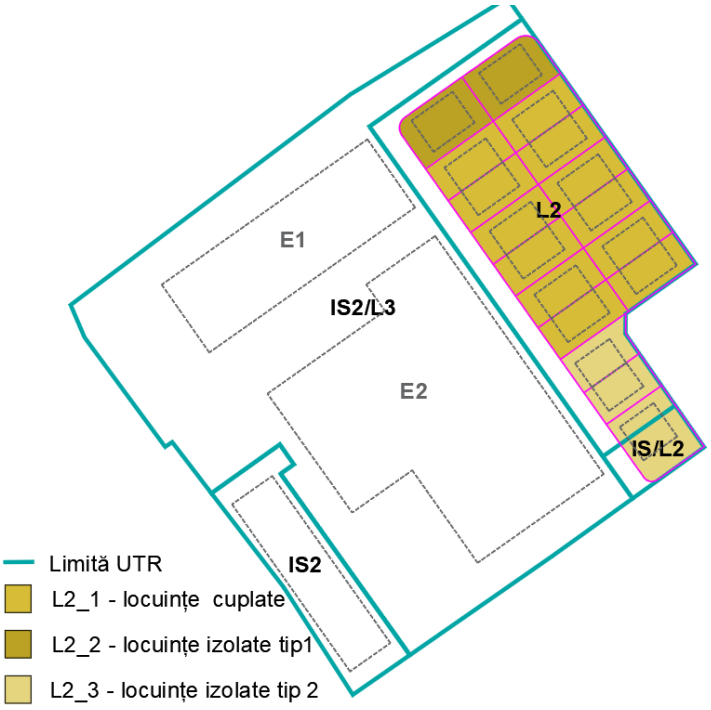
BILANȚ TEREN REGLEMENTAT

Reglementări propuse

UTR	L2		IS2/L3		IS2		IS/L2	
Suprafață maximă construită	2489.6	**40.00%**	7449.5	**50.00%**	954	**60.00%**	171.2	**40.00%**
Suprafață minimă spații verzi (mp)	1244.8	20.00%	2979.8	20.00%	318	20.00%	85.6	20.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații amenajate (mp)	2489.6	40.00%	4469.7	30.00%	318	20.00%	171.2	40.00%
Suprafață teren / UTR (mp)	**6224.00**	**100.00%**	**14899.00**	**100.00%**	**1590.00**	**100.00%**	**428.00**	**100.00%**
	23141.00							

Retragerile minime față de limitele de proprietate

Acestea sunt conform cu planșa de reglementări urbanistice – zonificare funcțională:



Schemă tipologie locuințe individuale

<u>L2 – subzonă locuințe individuale</u>

L2_1 locuințe cuplate

- față de aliniament:
  - minim 5,00 m;
- față de limitele laterale:
  - Minim 2,50 m, respectiv 3,00;
- față de limita posterioară:
  - minim 5,00 m;

L2_2 locuințe izolate tip 1

- față de aliniament:
  - minim 5,00 m, respectiv minim 2,00 m;
- față de limita laterală:
  - minim 3,00 m;
- față de limita posterioară:
  - minim 5,00 m;

L2_3 locuințe izolate tip 2

- față de aliniament:
  - minim 3,00 m;
- față de limitele laterale:
  - minim 3,00 m respectiv minim 2,00m;
- față de limita posterioară:
  - minim 5,00 m;

<u>IS/L2 – subzonă locuințe individuale și servicii (grădiniță/alimentație publică/etc)</u>

- față de aliniament:

- minim 3,00 m față de strada de incintă
- minim 8,00 m față Strada Fabricii.

- față de limitele laterale:
  - minim 3,00 m
- față de limita posterioară:
  - minim 5,00 m;

IS2 /L3 – subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare

Retrageri față de limita de proprietate

- față de limita nord-vestică (posterioară):
  - minim 11,00 m, respectiv 14,00 m;
- față de limita sud-vestică:
  - minim 28,00m respectiv 32,00 m;
- față de sud-estică (aliniamentul străzii fabricii):
  - minim 11,00 m;
- față de nord-estică:
  - minim 30,00 m spre sud, respectiv 60,00 m spre nord;

Retrageri față de străzile de incintă propuse:

- Zonele edificabile (E1->E2) se vor amplasa pe limita carosabilului strazii de acces;

Distanța dintre clădiri / zonele edificabile:

- Minim 11,00m între cele două zone edificabile E1 și E2
- Minim 10,00m între construcțiile propuse în interiorul celor două zone edificabile (cu excepția corpurilor prouse orientativ în sud=vestul edificabilului 1 care vor avea o distanță de minim 9,00m)

IS2 – subzonă servicii și comerț

- față de aliniamentul străzii Fabricii:
  - minim 6,50 m;
- spre nord-est, față de strada de acces propusă:
  - minim 7,50 m față de limita carosabilului;
- față de limita laterală sud-vestică:
  - minim 2,00 m, respectiv 3,00 m;
- spre nord-vest, față de limita UTR L3:
  - minim 6,50 m;

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Necesitatea dezvoltării echipării edilitare va fi stabilită ulterior obținerii avizelor din partea autorităților competente. Existența rețelelor edilitare publice și capacitatea acestora de a prelua noi consumatori se va stabili pe baza avizelor de rețele edilitare ce urmează a fi emise de fiecare operator.

Branșarea viitorului cartier la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

La fazele următoare de proiectare, în execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor ce vor fi eliberate ulterior, precum si cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități (inclusiv H.G. 525/96 Art. 13).

Branșarea viitorului ansamblu mixt la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire. Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților se vor obține din partea instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea rezultând atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente.

Întrucât la această fază lipsesc informații cu privire la disponibilitatea și gabaritul rețelelor edilitare din zonă, propunerile sunt orientative și se vor modifica în urma obținerii avizelor și a studiilor de specialitate.

La fazele următoare de proiectare, în execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor ce vor fi eliberate ulterior, precum si cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități (inclusiv H.G. 525/96 Art. 13).

Pentru etapa de realizarea a de locuințelor colective se propun orientativ următoarele:

- Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei stradale de alimentare cu apă, cu un diametru care să permită amplasarea de hidranți stradali subterani/supraterani de incendiu. Din extinderea rețelei, branșarea se va realiza individual, pentru fiecare construcție în parte din rețeaua nou propusăa pe drumul de incintă propus (păstrat în proprietate privată). In interioriul construcțiilor se va asigura apa pentru rezervoare tampon ale instalațiilor de hidrofor interioare și pentru rezerva intangibilă de apă pentru incendiu. Pentru asigurarea debitului și presiunii necesare unei bune funcționării, se propune montarea unui hidrofor pentru fiecare construcție în parte. Apa caldă de consum se prepara prin centrale termice individuale.
- Preluarea debitelor de apă pluvială a construcțiilor propuse se va realiza prin înființarea unei noi rețele de canalizare pluvială, pe drumul de incintă propus (păstrat în propietate privată) și deversarea acesteia în rețeaua de canalizare existentă sau direct într-un emisar, în funcție de permisivitățile date prin avizul emis de furnizorii serviciului de canalizare.

  În cazul branșării noii rețele pluviale la rețeaua de canalizare existentă, aceasta se va realiza printr-un cămin de vizitare nou. Din această extindere a rețelei de canalizare pluvială se vor racorda construcțiile propuse. Pentru a evita anumite disfuncții ca urmare a limitării debitului maxim evacuat de către ansamblul propus cu un debit acceptat (impus) de către operatorii rețelelor existente, înainte de deversarea apelor pluviale în rețeaua publică, acestea vor fi stocate în bazine de retenție ape pluviale. Apele pluviale provenite de la ansamblu (terase, alei carosabile și parcări) vor fi trecute prin separatore de hidrocarburi.

  Se recomandă captarea apelor pluviale și utilizarea acestora pentru întreținerea spațiilor verzi sau a curților aferente locuințelor individuale;
- Preluarea debitelor de apă uzată menajeră se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare menajeră pe drumul de incintă propus (aflat în proprietate privată). Extinderea rețelei se va realiza printr-un cămin de vizitare nou. Din această extindere se vor racorda individual construcțiile propuse prin branșament.

  Apele uzate menajere provenite de la construcții vor fi colectate prin intermediul unor conducte montate în interiorul construcțiilor și apoi evacuate în exterior. Mai apoi acestea vor fi deversate în rețea de canalizare stradală din incintă.

  Rețeaua se va realiza pe cât posibil în sistem gravitațional. La nivel de ansamblu canalizarea va funcționa în sistem separativ divizor.

- Alimentarea cu energie electrică se propune a se realiza la rețeaua electrică existentă în zonă, prin postul de transormare existent pe teren. Fiecare construcție va avea amplsat câte o firidă de distribuție și contorizare. Din aceste firide de distribuție și contorizare se vor alimenta prin coloane separate tablourile electrice ale apartamentelor.
- Alimentarea cu gaze naturale se propune a se realiza prin intermediul unui branșament nou de gaze naturale prevăzut cu stație de măsurare și reglare a gazelor. Racordarea rețelei exterioare la instalația interioară a clădirilor se va face aerian cu țeavă de oțel. Analiza soluțiilor constructive aferente rețelelor de alimentare cu gaz natural din perimetrul studiat se va face numai de firme autorizate în domeniu.
  Noua instalație de utilizare va fi proiectată la cerințele viitoarei investiții de firme specializate în domeniu. Contorizarea consumului se va face la nivel de consumator.
- Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere vor fi amenajate la o distanţă de minimum 10,00 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie, conform OMS 119/2014. Se recomandă platforme de colectarea a deșeurilor subterane pentru a reduce amprenta la sol și pentru a scădea poluarea și mirosurile neplăcute.
- Noul ansamblu se va racorda la rețelele existente de telecominicații.

În urma obținerii avizelor de la furnizorii de utilități se vor propune soluții preliminare pentru asigurarea utilităților din rețelele publice. Reglementarea definitivă a documentațiilor de solicitare a utilităților prin racorduri și branșamente se va face la faza PTh + DE cu obținerea autorizațiilor de racordare definitivă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin soluția propusă se susține îmbunătățirea calității mediului prin conversia funcțională, organizarea incintei cu spații verzii și amenajări aferente locuințelor colective, dar și spațiile verzi de pe parcelele locuințelor individuale și a zonei de servicii / comerț.

Lacul Peștelui este înconjurat de o zonă verde având vegetație medie-înaltă ce acționează ca o barieră de protecție pentru zona din jur. Se propune îndesirea vegetației înalte.

Măsurile luate pentru protecția mediului:

- Pe terenurile neconstruite din faze viitoare se propun amenajări peisagere
- Până în etapele în care vor apărea locuințe, se propune realizarea de fâșii plantate intensiv, amplasate conform planșei de reglementări, care să reprezinte o barieră de protecție pentru locuințe
- pentru locuințele colective se propun retrageri de minim 11,00 metri de la alinimentul existent al străzii Fabricii și față de subzona de unități industriale și de depozitare aflată la vest (Electromontaj) se propun retrageri ale construcțiilor de minim 28,00m.
- amplasarea de funcțuni mixte sau de servicii către strada Fabricii și către subzona de unități industriale și de depozitare aflată la vest (Electromontaj);
- crearea de spații verzi amenajate în incintă pentru diminuarea efectelor de poluare din zonă;

- crearea de perdele verzi de protecție către strada Fabricii și către subzona de unități industriale și de depozitare aflată la vest (Electromontaj);

Propunerea va avea un impact benefic asupra zonei, prin conversia zonei industriale în zonă pentru locuire și servicii, lucru care va determina o nouă tendință de dezvoltare la nivel de oraș, prin crearea de noi spații verzi amenajate și prin animarea acesteia din punct de vedere social și economic.

Pentru prezenta documentație de urbanism a fost parcursă procedura de evaluare de mediu, obținându-se **Avizul de Mediu nr. PH-6 din 02.11.2023 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Prahova**. În conformitate cu acest aviz:

- **Gestionarea solului:** Solul contaminat decopertat/excavat în urma lucrărilor de edificare a ansamblului rezidențial va fi eliminat în vederea decontaminării exclusiv prin societăți autorizate în acest sens.
- **Etapele următoare (DTAC):** Pentru obținerea autorizației de construire pentru fiecare obiectiv în parte, se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

De asemenea pentru prezenta documentație a fost obținută **Notificarea (Avizul) emisă de Direcția de Sănătate Publică (DSP) Prahova (nr. 738/22.12.2025)** - document esențial care impune o serie de reguli stricte de igienă și sănătate publică:

- **Condiționarea ecologizării:** DSP stipulează clar că evaluarea oportunității schimbării destinației din zonă industrială în zonă de locuințe și servicii se realizează pe baza eliminării surselor potențiale de poluare/riscurilor antropice de pe teren. Este necesară certificarea eliminării acestor surse și încadrarea factorilor de mediu în standardele pentru teritorii protejate (zone de locuit).
- **Respectarea Studiului de Sănătate:** Este obligatorie respectarea tuturor condițiilor și recomandărilor din Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației nr. 1273/2023, întocmit de Impact Sănătate SRL (Dr. Ioan Chirilă).

3.7.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice

Pentru prevenirea riscurilor naturale au fost realizate studii de fundamentare ale căror recomandări au fost preluate în prezenta documentație.

Prevenirea Riscurilor Naturale

Deși terenul prezintă condiții generale favorabile pentru construire, proiectarea și execuția trebuie să țină cont de următoarele particularități naturale:

- **Risc Seismic:** Amplasamentul este situat într-o zonă seismică activă. Conform normativului P100-1/2013, calculul structurilor se va face pentru o accelerație orizontală a terenului de $a_g = 0.35g$ și o perioadă de colț de $T_c = 1.0$ s.
- **Adâncimea de îngheț:** Adâncimea maximă de îngheț în zonă este de 90-100 cm. Cota de fundare pentru noile construcții trebuie să coboare obligatoriu sub această adâncime tehnologică pentru a preveni degradările structurale.
- **Inundații și alunecări de teren:** Conform hărților de hazard, zona are teoretic un potențial ridicat de alunecare, însă conform Studiului Geotehnic, terenul studiat este cvasi-plan și nu prezintă indicii de

instabilitate sau risc real de alunecare. De asemenea, amplasamentul nu este supus riscului de inundații din precipitații.

- **Infiltrații:** Pentru protejarea terenului de fundare, se vor amenaja rigole și pante de scurgere care să îndepărteze rapid apele meteorice din preajma construcțiilor și a săpăturilor.

Prevenirea Riscurilor Antropice

- **Perdele de protecție:** Pentru a preveni disconfortul olfactiv și propagarea prafului provenite de la batalul „Lacul Peștelui" (situat la cca. 50 m distanță), se vor crea fâșii plantate intensiv (perdele verzi de protecție) pe latura de sud (spre Str. Fabricii) și vest (spre Electromontaj S.A.)
- **Informarea viitorilor locatari:** Deoarece în perioada viitoarelor lucrări de ecologizare a batalului de către terți pot apărea emisii fugitive și mirosuri, viitorii proprietari/locatari ai ansamblului vor fi informați preventiv, iar asumarea acestui potențial disconfort va fi stipulată în contractele de vânzare/închiriere.
- **Măsuri de șantier:** Pe durata execuției ansamblului, se vor folosi plase de reținere a prafului, se vor stropi cu apă suprafețele de teren și se vor spăla roțile utilajelor la ieșirea din șantier pentru a preveni poluarea aerului.
- **Fonoizolație:** Pentru a diminua zgomotul produs de traficul rutier și de activitatea industrială din vest, proiectul de arhitectură va prevedea materiale cu un grad ridicat de fonoizolare, în special tâmplărie termoizolantă performantă acustic.
- **Distanțarea parcărilor:** Pentru a proteja liniștea locatarilor, parcările auto la sol vor fi amplasate la o distanță de **minimum 5 metri** față de ferestrele camerelor de locuit, conform exigențelor DSP.
- **Interzicerea puțurilor:** Din cauza poluării istorice a acviferului din zonă, alimentarea cu apă se va face **exclusiv** din rețeaua publică a orașului. Executarea de puțuri forate proprii pentru apă potabilă este strict interzisă.
- **Evacuarea apelor uzate:** Apele reziduale fecaloid-menajere vor fi obligatoriu direcționate în rețeaua de canalizare a localității.
- **Gestiunea deșeurilor:** Platformele destinate colectării selective a deșeurilor menajere vor fi amplasate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi impermeabilizate, prevăzute cu sistem de spălare și racordate la canalizare (sau se va opta pentru soluții de colectare subterană).

3.7.2. Organizarea sistemelor de spații verzi

Reglementarea urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile.

În jurul locuirii se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului şi consumarea bioxidului de carbon produse de zona industrială propusă.

Se recomandă conectarea tuturor spațiilor verzi la nivelul întregii localități prin trasee pietonale / axe susținute puternic de vegetație pentru crearea unui sistem verde. Se va păstra vegetația valoroasă existentă și completarea spațiilor cu specii autohtone, ce necesită întreținerea minimă, rezistente la poluare, pe cât posibil ce își păstrează coloritul / silueta pe tot parcursul anului. Amplasarea vegetației în teren va ține cont de condițiile și specificul reliefului.

3.7.3. Asigurarea spațiilor pentru depozitarea deșeurilor

Se vor dispune platforme sau spații interioare destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi care vor fi accesibile dintr-un drum public, în proximitatea accesului, pentru a putea fi evacuate în mod corespunzător. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni şi de funcțiune.

În vederea gestionării deșeurilor din zonă se vor avea în vedere Planul Național de Gestionare a Deșeurilor.

Dezvoltarea va dispune de platforme sau de spații interioare / platforme destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor, accesibile dintr-un drum public și protejate de regulă prin garduri vii.

Stocarea și preluarea separată a deșeurilor în vederea eliminării sau valorificării se va realiza prin pubele speciale, care se recomandă a fi îngropate.

În conformitate cu **Notificarea (Avizul) emisă de Direcția de Sănătate Publică (DSP) Prahova (nr. 738/22.12.2025)** :

- **Platformele de deșeuri:** Pentru colectarea reziduurilor solide menajere, se va amenaja o platformă impermeabilizată, care trebuie să fie dotată cu posibilități de spălare și racordată la sistemul de canalizare pentru evacuarea apelor reziduale.
- **Distanțe de protecție sanitară:** Se vor asigura zone de protecție sanitară între zonele de locuit și eventualele obiective generatoare de disconfort din zonă (inclusiv platforme de gunoi, stații de epurare etc.), respectându-se principiul celui mai vechi amplasament.
- **Rețele edilitare:** Apele reziduale fecaloid-menajere vor fi obligatoriu evacuate în rețeaua de canalizare a localității. Alimentarea cu apă potabilă se va face prin racordare la rețeaua stradală.

Conform prevederilor OMS nr. 119 / 2014, privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, se menționează la Art. 4 lit. a). următoarele:

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sisteme de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, [...].

În vederea gestionării corespunzătoare a deșeurilor menajere și asimilabile, se recomandă colectarea selectivă a acestora, în recipiente speciale, pe fracții (hârtie și carton, sticlă, plastic), iar apoi transferarea lor către cel mai apropiat sistem de colectare la nivel urban/județean.

Prin urmare se va urmări sustenabilitatea viitoarei dezvoltări printr-un management inteligent al deșeurilor prin care acestea să ajungă să fie o viitoare resursă pentru localitate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu e cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Regimul juridic. Pe amplasament există terenuri care:

Terenuri proprietate privată - proprietari privați, persoane fizice și / sau persoane juridice - în proprietatea privată a persoanei juridice ANDRES INTERLOGISTIK S.R.L.

3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ALE VIITORULUI IMOBIL – PLAN DE ACȚIUNI

3.9.1. Descrierea investiției

Prin viitoarea investiție se dorește construirea unui ansamblu mixt de locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe. Se dorește o ierarhizare din punct de vedere funcțional prin completarea țesutului urban de locuințe individuale existente la est și dezvoltarea unei zone de locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+4E+5R și servicii conexe la vest.

Locurile de parcare pentru parcelele locuințelor individuale se vor asigura în interiorul acestora, iar pentru locuințele colective și zona de servicii/comerț acestea se vor asigura la sol. Se recomandă ca realizarea parcări să se facă din material permeabil ecologic.

Accesul la infrastructura educațională, socială și de sănătate se asigură prin accesibilitatea facilă la dotăriile publice existente în oraș, care se află la o distanță relativ mică de mers pe jos.

De asemenea prin reglementarea UTR IS2 și IS2/L2 se permite amplasarea de creșe, grădinițe, after-school, cabinete medicale, dispensare sau alte tipuri de servicii sociale necesare locuitorilor ansamblului.

3.9.2. Categorii de costuri și beneficii ale investiției

Ansamblu mixt se va realiza din inițiativa proprietarului S.C. ANDRES INTERLOGISTIK S.R.L. și costurile vor fi suportate exclusiv de către acesta.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din vânzarea sau închirierea unităților locative și a spațiilor comerciale și de servicii.

Circulațiile se vor păstra în proprietate privată și vor fi administrate de proprietari.

Accesul în incintă va fi liber pentru toate tipurile autospeciale (ambulanță, pompieri, colectarea deșeurilor etc.)

Costurile pentru racordarea la rețelele edilitare propuse în incintă și branșamentele vor fi suportate de beneficiar.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din taxele aferente construcției și terenului.

CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul S.O. se intenționează conversia funcțională a unei părți din fosta platformă industrială și ocuparea eficientă a terenului reglementat.

Construirea viitorului ansamblu este oportună:

- din punct de vedere spațial-configurativ, terenul urmând a fi ocupat într-un mod eficient, extinzându-se astfel zonele rezidențiale din arealul studiat;

- din punct de vedere funcțional se va urmări conversia actualei funcțiuni, echilibrarea și diversificarea zonei;
- din punct de vedere social-economic introducerea de locuințe, servicii și comerț vor susține dezvoltarea orașului prin crearea de locuri de muncă.

Având în vedere cele descrise anterior, proiectul poate fi privit ca o oportunitate din care toți actorii urbani vor avea beneficii. Viitorul ansamblu va urmări modelul urbanistic și peisager celor deja implementate în țările occidentale. Tema de proiectare a fost transmisă de către inițiator, iar soluția va fi definitivată pe parcurs ca urmare a concluziilor studiilor de fundamentare și a avizelor ce vor fi obținute din partea instituțiilor competente.

KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,

Urb. peis. Iulia-Nicoleta Sabău

Urb. Vlad-Andrei Nour

Urb. Tudor Popa

Verificat,

Șef proiect - Arh. Andrei Nistor

