STUDIO MIRA DESIGN
PLOIESTI, STR. TREI IERARHI, NR. 2, ET. 2
CUI: 46695259; J29/2444/2022
telefon: 0741 221 238
email: biacraciunmirela@gmail.com

MEMORIU TEHNIC
PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrarii	**INTOCMIRE PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA IS, SUBZONA IS2 – institutii si servicii de interes general IN ZONA Lc – locuinte collective, ZONA IS/Lc – zona mixta servicii si locuinte colective, respectiv C – cai de comunicatii rutiere.**
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Campina, bd. Nicolae Balcescu, nr. 41 nr. cad. 26974, nr. cad. 30684, nr.cad. 27651, nr.cad. 32193, nr.cad. 32194, nr.cad. 28086, nr.cad. 32251, nr.cad. 32252, nr.cad. 32253, nr.cad. 28534, nr.cad. 28634, nr.cad. 22083
Beneficiari/ Finantatori:	- **MGM Development&Constructions Holding SRL** cu sediul in Mun. București, sector 3, str. Sld Dima Cristescu, nr.3B - **CÂMPINA RESIDENCE SRL** cu sediul in jud. Prahova, mun. Campina, bd. Carol I, nr.31, et. 3
Proiectant:	**S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.** Ploiesti , Tel. 0741221238
Data elaborarii:	**martie 2026**

1.2. Obiectul studiului

- **Solicitări ale temei-program**

Campina Residence" este un concept imobiliar unic care face standardele de locuire sa se remarce pe plan local, prin arhitectura ansamblului care ofera o imagine moderna, si prin configurarea unitatilor de locuire ce ofera intimidate si confort utilizatorilor. Complexul se orienteaza atat catre spatiul verde din interior, generand o curte, cat si spre exterior oferind rezidentilor apartamente insorite ce beneficiaza de logii, terase si balcoane.

Cererea de locuinte colective din ce in ce mai ridicata, dorința beneficiarului precum și tendinta de conversie functionala a unei foste incinte industriale, din punct de vedere al fondului construit este:

- schimbarea destinatiei functionale a terenului cu nr. cad. 32251, nr.cad. 32252 si 32253 din zona IS2 in zona Lc;
- schimbarea destinatiei functionale a terenului cu nr. cad. 28534 din zona IS2 in zona IS2/Lc;
- stabilirea indicatorilor specifici zonelor functionale propuse
- reglementari privind accesul si circulatia carosabila si pietonala in incinta studiata – zona C – cai de comunicatii rutiere.

Documentaţia rezolvă problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

De la obtinerea Certificatului de Urbanism au fost facute urmatoarele dezmembrari:

- N.C. 28061 a fost dezmembrat in 2 numere cadastrale: N.C. 32193 si N.C. 32194;
- N.C. 28535 a fost dezmembrat in 3 numere cadastrale: N.C. 32253 pentru parcarile ce deservesc N.C. 28534 imobilul ce se afla in executie; N.C. 32252 ce va deservi un post trafo si N.C. 32251 ce va deservi in continuare zonei Lc – locuinte colective.

Zona studiata propusa este alcatuita din:

prop. Privata CÂMPINA RESIDENCE SRL	nr.cad. 28534	2880 mp
	nr.cad. 32251	6779 mp
	Nr.cad. 32252	31 mp
	Nr.cad. 32253	178 mp
domeniu public	bd. Nicolae Balcescu	2221 mp
	drum acces	1109 mp
cale de acces - prop. privata MGM Development &Constructions Holding SRL (cota 6/10) + NEPTUN SA (cota 3/10) + APA TALEA (cota 1/10)	nr.cad. 28086	950 mp
prop. privata NEPTUN SA	nr.cad. 27651	166 mp
prop. Privata MGM Development &Constructions Holding SRL	nr.cad. 32193	361 mp
	Nr.cad. 32194	123 mp
prop. privata NEPTUN SA (cota 1/2) + APA TALEA (cota 1/2)	nr.cad. 28634	620 mp
prop. Privata - APA TALEA SRL	nr.cad. 22083	5188 mp
	Total	**20606 mp**

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ**

- Planului Urbanistic General si R.L.U. al mun. Campina .
- Ridicare topografica
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.
- Documentatii de urbanism aprobate in zona: *„PUZ – Schimbare parţială destinaţie (pentru Nr.Cadastral 25375) din C1-zona căi de circulaţie rutieră (S=205,3 mp) în IS2 – zona instituţii şi servicii şi din SP3-zonă spaţii verzi plantaţii de protecţie (S=568,7 mp) în IS2-zonă instituţii şi servicii şi (pentru Nr.Cadastral 28416) din C1-zonă căi de circulaţie (S=80,90 mp) în IS2-zonă instituţii şi servicii şi din SP3 (S=7364,3 mp) în IS2-zonă instituţii şi servicii" (Sst. = 24.733 mp), beneficiar Municipiul Câmpina pentru S.C. Neptun S.A." , aprobat prin HCL nr. 68/2021.*

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

- Accesibilitatea buna a amplasamentului si localizarea zonei in intravilanul Municipiului Campina sustin ideea unei zone de institutii si servicii si locuinte colective;
- Zona amplasamentului studiat beneficiaza de accesibilitate sporita, terenul avand acces la bd. Nicolae Balcescu prin drumurile de acces cu nr.cad. 28086, 28684 – conform extraselor CF atasate documentatiei;
- Modul de integrare a investitiei in zona se va realiza fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale existente, investitia propusa nealterand imaginea urbana a zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Terenurile care genereaza prezentul studiu sunt localizate in intravilanul mun. Campina, Se invecineaza cu :

nord	Nr.cad. 21386 – Unitatea de Jandarmerie Campina Teren cu constructii
sud	nr.cad. 22083 – propr. SC PASADENA IMPEX SRL teren cu constructii
est	Nr.cad. 28634 – prop. Teren liber

vest	Nr.cad. 21386 – Unitatea de Jandarmerie Campina Teren cu constructii

Conform PUG Campina, imobilele sunt situate in UTR 10, in subzona functionala IS2 – institutii si servicii de interes general, cu urmatorii indicatori urbanistici maximi: POT 60%, CUT 2.5.

- **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitare, servirea cu instituţii de interes general etc.**

Zona are un deosebit potential de dezvoltare, avand in vedere buna accesibilitate fata de caile de comunicatie rutiera; in zona s-au dezvoltat centre comerciale.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafaţă cu usoara panta descendenta, dinspre drumul public, catre partea posterioara.

2.4. Circulaţia

Accesul se realizează din bd. Nicolae Balcescu, prin nr.cad. 28086 (proprietatea beneficiarului in indiviziune cu SC Clarion SRL)

Circulaţia auto si pietonala in zona se desfăşoară în condiţii bune, datorita faptului ca profilul drumului judetean (bd. Nicolae Balcescu) respecta prevederile minime din normative, iar starea fizica actuala este buna.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Zona studiata are destinatia functionala Is2 - zona insitutii publice si servicii de interes general. Pe terennul cu nr. cad. 28534 a fost emisa autorizatie de construire nr. 35 / 17.03.2023, in scopul: „Desfiintare partiala hala industriala C1, schimbare destinatie C1 din spatiu industrial in centru dotari pentru functiuni complementare locuirii, comert-servicii si construire imobil locuinte P+4+R, alei auto-pietonale, parcare, spatii verzi" – obiectiv in curs de executie.

- **Relaţionări între funcţiuni**

Vecinatatile au categorii de folosinta curti – constructii si destinatie functionala IS – institutii si servicii**. In zona de est, exista aprobata o documentatie de urbanism care reglementeaza terenul cu nr. cad. 29233, pentru zona IS -** institutii si servicii.

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

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 35-50%, iar regimul de înălţime dominant este P-P+2, constructii comerciale, provenite din revonversia unor constructii industriale.

De-a lungul Bulevardului Carol I, in prelungirea bd. Nicolae Balcescu, se observă o tendință accentuată de dezvoltare axială a funcțiunilor destinate activităților economice (prestări servicii, turism, bancar) la parterul locuințelor colective în mixitate funcțională cu dotări social-culturale de interes major.

Terenul care a generat prezentul studiul, cu nr. cad. 32251, nr.cad. 32252 si nr.cad. 32253 este liber de constructii:

P.O.T. existent = 0.00%
C.U.T. existent = 0.00

Pe terenul care a generat prezentul studiul, cu nr. cad. 28434 a fost eliberata AC nr. 35/17.03.2023, mentionata anterior.

POT:45,59%, CUT:1,73

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcţiile din imediata vecinatate sunt constructii de servicii, cu regim de inaltime mic (maxim P+1), fara valoare arhitecturala deosebita. Starea fizica este buna.

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

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

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara completa: apa/canal, alimentare cu gaze, energie electrica.

- **Asigurarea cu spaţii verzi**

In zona studiata nu sunt spatii verzi amenajate corespunzator.

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

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

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

- **Principalele disfuncţionalităţi**

- Zona functionala de institutii si servicii de interes general nu coicide cu investitia dorita de beneficiar, adica locuinte colective.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localităţii**

Terenurile studiate beneficiaza de echipare edilitara: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în sunt provocaţi de circulaţia rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecţia mediului cu condiţia respectării prevederilor din avizele ce vor fi solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră şi pluvială, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

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

- schimbarea destinatiei functionale a terenurilor in proprietate pentru edificarea unui ansamblu de locuinte colective;
- stabilirea indicatorilor unbanistici POT / CUT ;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse;
- reglementarea circulatiei in incinta si raportat la vecinatatile imediate.

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

Documentatia prezenta isi propune :

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Prin ridicarea topografica se prezinta terenurile studiate ca fiind reprezentat de o suprafaţă cu usoara panta descendenta, dinspre drumul public, catre partea posterioara.

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Campina, terenul studiat are destinatia functionala **IS2 - zona institutii si servicii de interes general.**

UTR 10, POT 60%, CUT 2.5

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA		SUPRAFATA	%
IS2 - subzona pentru institutii si servicii de interes general cu regim de construire continuu si discontinuu	nr.cad. 28534	2880 mp	
	nr.cad. 32251	6779 mp	
	nr.cad. 32253	178 mp	
	nr.cad. 32252	31 mp	
	nr.cad. 32193	361 mp	
	nr.cad. 32194	123 mp	
	nr.cad. 22083	5188 mp	
	Total	**15540 mp**	75.41
C - cai de comunicatii rutiere	domeniu public - bd.N.Balcescu - nr.cad. 26974	2221 mp	
	domeniu public - drum acces - nr.cad. 30684	1109 mp	
	prop.privata - nr.cad. 28086	950 mp	
	prop.privata - nr.cad. 27651	166 mp	
	prop.privata - nr.cad. 28634	620 mp	
	Total	**5066 mp**	24.59
ZONA DE STUDIU		**20606 mp**	**100.00**

Conform P.U.G. Campina, **profilul aprobat pentru Bd. Nicolae Balcescu este** :

- Parte carosabila 4 x 3.50m
- Banda decelerare pe partea dreapta 3.00m
- Trotuar pe partea dreapta 2.30m
- Spatiu verde pe partea dreapta 1.90m
- Spatiu verde pe partea stanga 0.80m
- Trotuar pe partea stanga 1.80m
- Spatiu verde pe partea stanga 2.00

Ampriza drumului conform profilului 1 – 1 este de minim 26m.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 68/2021, profilul drumului de acces este :

- Parte carosabila 2 x 3.5m
- Spatiu verde 1 x 0.5-3.0m
- Parcare existenta 1 x 3.0m

Ampriza drumului conform profilului a - a aprobat prin PUZ Neptun SA este de minim 10.5m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivului cu restul municipiului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare a acestuia în structura zonei au fost factorii de bază ce au determinat investitia propusa.

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului se va realiza luand in calcul forma terenului, altimetria terenului, amplasarea terenului in raport cu elementele de cadru natural si construit existente in vecinatate si de pozitia acestuia fata de principalele artere de circulatie din zona.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Se propune amenajarea accesului din drumul existent (teren cu nr. cad.28086), care debuseaza in bd. Nicolae Balcescu conform profil a''-a'':

Profil a-a propus pentru drum acces (teren cu nr. cad.28086):

- Parte carosabila 2 x 3.5m
- Trotuar 1 x 1.5m
- Spatiu verde variabil pe dreapta 0-4.50m
- Spatiu verde variabil pe dreapta 1.30-6.60m

Ampriza drumului conform profilului a'' – a'' propus este variabil, minim 15.80m si maxim 16.60m

Racordarea acestuia cu bulevardul se propune a se realiza prin raze de 12m respectiv 20m.

Profil b-b propus pentru Alee din bd. Nicolae Balcescu – nr.cad. 30684:

- Parte carosabila 2 x 3.5m
- Parcare pe partea stanga 5.0m
- Trotuar 2 x 1.5m
- Spatiu verde pe partea stanga variabil 0-1.60m

Ampriza drumului conform profilului b-b propus este de minim 15.00m si max 16.60.

Profil c-c propus pentru prelungirea Alee din bd. Nicolae Balcescu:

- Parte carosabila 2 x 3.5m
- Trotuar 2 x 1.5m

Ampriza drumului conform profilului c-c propus este de minim 10.00m.

Profil d-d propus pentru prelungirea Alee din bd. Nicolae Balcescu:

- Parte carosabila 2 x 3.0m
- Trotuar pe partea stanga 2.0m
- Trotuar pe partea stanga variabil minim 2.2m si max 2.90m

Ampriza drumului conform profilului d-d propus este de minim 10.20m si maxim 10.90m

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic din incinta.

Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platformele incintei se incadreaza intre 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

Drumurile propuse in incinta (zona C) vor avea cate o banda pe sens de minim 3.0m; se vor amenaja parcaje si spatii verzi; pietonalul propus pe drumul de acces va fi continuat in incinta.

3.5. Zonificare funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

UTR 10a

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE		SUPRAFATA		%
IS2/Lc - subzona mixta pentru institutii si servicii de interes general si locuinte colective	nr.cad. 28534	2880	mp	13.98
Lc - subzona pentru locuinte colective	nr.cad. 32251	6562	mp	31.85
	nr.cad. 32252	31	mp	0.15
	nr.cad. 32253	178	mp	0.86
	prop.privata - nr.cad. 28086	160	mp	0.78
IS2 - subzona pentru institutii si servicii de interes general cu regim de construire continuu si discontinuu	nr.cad.22083	5188	mp	25.18
C - cai de comunicatii rutiere	domeniu public - bd.N.Balcescu nr.cad. 30684	2221	mp	10.78
	domeniu public - drum acces nr.cad. 30684	1109	mp	5.38
	prop.privata - nr.cad. 28086	790	mp	3.83
	prop.privata - nr.cad. 27651	166	mp	0.81
	prop.privata - nr.cad. 32193	361	mp	1.75
	prop.privata - nr.cad. 32194	123	mp	0.60
	prop.privata - nr.cad. 28634	620	mp	3.01
	nr.cad. 32251	217	mp	1.05
ZONA DE STUDIU		**20606**	**mp**	**100.00**

- **OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Din punct de vedere functional destinatia propusa pentru terenurile ce urmeaza a fi reglementate va fi:

Lc – zona locuinte colective (nr.cad. 32251, nr.cad. 32252, nr.cad. 32253 si partial din nr.cad. 28086)

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea zona va cuprinde urmatoarele dotari/ constructii:

Imobile locuinte colective
Amenajare parcari;
Spatii verzi;
Imprejmuire;
Platforma depozitare deseuri/ colectare selectiva;
Utilitati.

Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim D+P+6(retras).
POT maxim 50%
CUT maxim 2.5

ALINIAMENT PROPUS:
- 5.00m, respectiv 3.00m fata de ax drum interior propus;

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR
- 3.0m fata de aliniament drum interior propus

SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA SE VA INCADRA IN RETRAGERILE MINIME:
- sunt prezentate in plansa de reglementari urbanistice 2 zone edificabile in cadrul terenului, determinate de configuratia acestuia "e1" si "e2":
- 3.0m fata de limita catre nr.cad. 21386 in zona "e1"
- 3.0m fata de limita de S-V catre nr.cad. 21386 in zona "e2"
- 6.0m fata de limita de N-V catre nr.cad. 21386 in zona "e2"
- 6.0m fata de limita catre nr.cad. 22083 in zona "e2"
- 1.0m fata de limita catre nr.cad. 32253 in zona "e2"
- 0.6m fata de limita catre nr.cad. 28534 in zona "e2"

IS/Lc – zona mixta institutii si servicii/locuinte colective (nr.cad. 28534)

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, zona va cuprinde urmatoarele dotari/ constructii:

Imobil spatiu comercial si locuinte colective - constructie regim de inaltime maxim P+2/4+R in curs de edificare, conform AC 35/17.03.2023;

Amenajare parcari;

Spatii verzi;

Imprejmuire;

Platforma depozitare deseuri/ colectare selectiva;

Utilitati.

Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim P+4+R (AC 35/17.03.2023)

POT maxim 60%

CUT maxim 2.5

ALINIAMENT PROPUS:
- 3.0m fata de ax catre drum interior pe latura de est

Se pastreaza aliniamentul existen si configuratia obiectivului autorizat.

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR
- 2.0m fata de aliniament catre drum interior - est

SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA SE VA INCADRA IN RETRAGERILE MINIME:
- 10m fata de limita de vest catre nr.cad. 32251 si nr.cad. 32253
- 6.0m fata de limita de sud catre nr.cad. 22083
- 5.0m fata de limita de nord catre nr.cad. 28086

C - zona cai de comunicatii rutiere

P.O.T.– nu este cazul

C.U.T.– nu este cazul

BILANT TERITORIAL		SITUATIA EXISTENTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	
ZONIFICARE FUNCTIONALA		SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
IS2/Lc - subzona mixta pentru institutii si servicii de interes general si locuinte colective	nr.cad. 28534	0 mp	0.00	2880 mp	13.98
Lc - subzona pentru locuinte colective	nr.cad. 32251	0 mp	0.00	6562 mp	31.85
	nr.cad. 32252	0 mp	0.00	31 mp	0.15
	nr.cad. 32253	0 mp	0.00	178 mp	0.86

	prop.privata - nr.cad. 28086	0 mp	0.00	160 mp	0.78
IS2 - subzona pentru institutii si servicii de interes general cu regim de construire continuu si discontinuu	nr.cad. 28534	2880 mp	13.98	0 mp	0.00
	nr.cad. 32251	6779 mp	32.90	0 mp	0.00
	nr.cad. 32253	178 mp	0.86	0 mp	0.00
	nr.cad. 32252	31 mp	0.15	0 mp	0.00
	nr.cad. 32193	361 mp	1.75	0 mp	0.00
	nr.cad. 32194	123 mp	0.60	0 mp	0.00
	nr.cad. 22083	5188 mp	25.18	5188 mp	25.18
C - cai de comunicatii rutiere	domeniu public - bd.N.Balcescu nr.cad. 30684	2221 mp	10.78	2221 mp	10.78
	domeniu public - drum acces nr.cad. 30684	1109 mp	5.38	1109 mp	5.38
	prop.privata - nr.cad. 28086	950 mp	4.61	790 mp	3.83
	prop.privata - nr.cad. 27651	166 mp	0.81	166 mp	0.81
	prop.privata - nr.cad. 32193	0 mp	0.00	361 mp	1.75
	prop.privata - nr.cad. 32194	0 mp	0.00	123 mp	0.60
	prop.privata - nr.cad. 28634	620 mp	3.01	620 mp	3.01
	nr.cad. 32251	0 mp	0.00	217 mp	1.05
ZONA DE STUDIU		**20606 mp**	**100.00**	**20606 mp**	**100.00**

- **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

Zona edificabilă permite mai multe scenarii de distribuire a suprafeței maxime construite.

Se propune amplasarea cladirilor de locuinte colective tinand cont de orientarea generala a terenului si de constructiile existente pe teren si vecinatati. Se va elabora- in faza de avizare – studiu de insorire pentru conformarea volumetrica optima, tinand cont de OMS 119 privind insorirea camerelor de locuit.

- **PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

In aceasta faza a investitiei, se estimeaza realizarea a 133 unitati locative, la care se adauga cele 40 existente/autorizate.

Prin demersurile initiatorilor lucrarii, se vor realiza constructii adecvate contextului arhitectural in dezvoltare, cu structura de rezistenţă din stâlpi şi grinzi B.A., cu fundaţii tip radier sub placile de beton armat. Pereţii de închidere vor fi realizaţi din caramida sau B.C.A. Acoperisul va fi tip terasa.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **ALIMENTAREA CU APĂ RECE**

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la reţeaua existenta în zonă. Soluţia de alimentare se va alege în funcţie de avizul de specialitate comparat cu necesarul de apă pentru noua investiţie.

- **CANALIZAREA MENAJERĂ ŞI CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Canalizarea menajeră a obiectivelor se va rezolva prin racord la reţeaua de canalizare a zonei de amplasare. Apele pluviale vor fi preluate prin sisteme de jgheaburi si burlane apoi infiltrate in spatiul verde prin sistematizarea vertical a terenului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi reţeaua de distribuţie urbană existenta in zona.

- **ENERGIA TERMICĂ (APĂ CALDĂ MENAJERĂ ŞI ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE)**

Fiecare locuinta va fi echipata cu centrala termica proprie, cu combustibil gazos.

3.7. Protecţia mediului

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, constructiile viitoare vor respecta conditiile normelor igienico – sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate cu o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Tipurile de utilizări vor fi detaliate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Tipul de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publica - domeniul public de interes local/judetean reprezentat de trama stradala.
Proprietate privata - terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice .

3.9. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona.

Prin PUZ-ul actual se doreste integrarea zonei rezidentiale si de servicii in zona de servicii aprobata anterior.

Astfel, din punct de vedere economic, completarea zonei de servicii existente in baza reglementarilor PUZ-ului aprobat si a celui in curs, va produce, între altele, următoarele efecte:

- suplimentarea veniturilor bugetare pentru administrația publica locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activități economice (TVA, impozite pe salarii, impozitarea chiriilor spatiilor comerciale);
- funcțiuni noi care vor genera, prin îmbunătățirea percepției asupra zonei o revitalizare a comerțului și a serviciilor din zonă;
- vor fi create locuri de muncă pentru personalul comercial și auxiliar al ansamblului

Din punct de vedere social, investitia propusa prin PUZ va contribui la procesul de revitalizare al fondului construit de locuinte – actualmente invechit, iar din punct de Vedere al pozitionarii in municipiu, ansamblul propus poate deveni o "poarta" de intrare in mun. Campina.

Tinand cont de evolutia zonei, de tendinta de extindere si dezvoltare a locuintelor si de functiunile conexe acestora in aria studiata, consideram ca este oportuna realizarea investitiei.

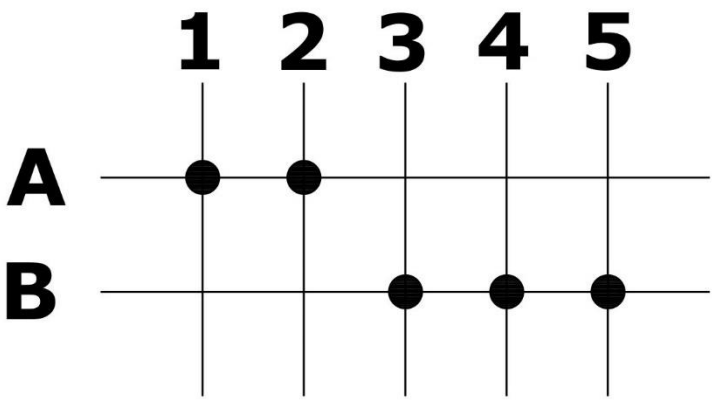
3.9. PLAN DE ACTIUNE – CONSECINTE ECONOMICE

Planul de actiuni
Obiective operationale:

A. Acces facil la complexul rezidential.
   1. **Avizare si amenajarea accesurilor si a drumului de incinta**
   2. **Avizarea si proiectarea locuintelor colective**

B. Dezvoltarea economică a localității.
   3. **Bransarea la retelele de utilități**
   4. **Modernizare profil drum si amenajare drum incinta**
   5. **Atragerea de cumparatori/chiriasi**

Corespondenta intre obiectivele operationale si directiile de actiune se prezinta astfel:



Principalele avantaje ale acestei investiţii pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de apartamente
- Taxe şi impozite plătite către bugetul local
- Poziţionare şi accesibilitate foarte bune
- La nivel economic, o noua investitie va spori atractivitatea zonei.

Din punct de vedere social, functiunea propusa va deservi intregul oras.

Din punct de vedere juridic, terenul studiat este liber de orice sarcini si nu face obiectul unui litigiu.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- investitia propusa se inscrie in cadrul construit actual ;
- nu afecteaza caracterul general al zonei
- concorda cu tipul celorlalte investitii din zona .

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

- costurile aferente realizarii constructiilor propuse
- costurile aferente dezvoltarii retelei de circulatie interioare si creerii acceselor in zona studiata .
- costurile aferente extinderilor de retele interioare existente catre amplasament.

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

- costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locala.

- **MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- Avizarea P.U.Z. în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi de Urbanism Campina.
- Aprobarea P.U.Z. prin Hotărâre a Consiliului Local al Mun. Campina.
- Întocmirea documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități).

Intocmit,
arh. Mirela Craciun