



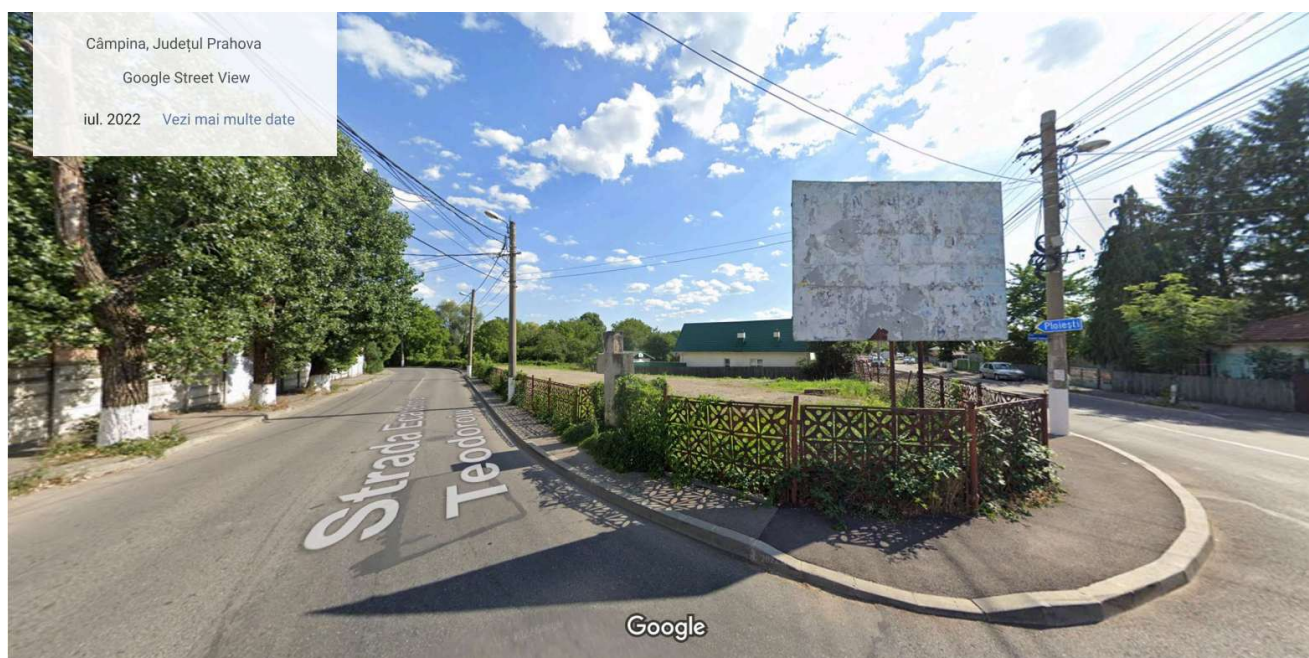
ZAN PROIECT SRL

Tel: 0723297193 , zanproiect@gmail.com
www.zanproiect.ro

DOCUMENTATIE TEHNICA
pentru lucrari de

STUDIU DE OPORTUNITATE

**MAJORARE REGIM DE INALTIME LA P+3E+4Er PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL
P+3 E+4 Er CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI**



Beneficiar: **DIM IZAMI SRL**
Amplasament: **Str. Calea Doftanei nr 130, str.Ecaterina Teodorescu Fn, Campina, Jud. Prahova**
Proiectant: **ZAN PROIECT SRL**
Proiect nr: **14 / 2024**

DENUMIREA LUCRARII

CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 Er CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
CAMPINA, STRADA CALEA DOFTANEI NR 130, STR ECATERINA TEODOROIU FN, jud.Prahova

AMPLASAMENT

BENEFICIAR

PROIECTANT

PROIECT NR.

DIM IZAMI SRL

ZAN PROIECT S.R.L

14/2024

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

VOL.1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI:

CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 Er CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI

BENEFICIAR :

DIM IZAMI SRL

AMPLASAMENT:

Strada Calea Doftanei nr 130, strada Ecaterina Teodorescu Fn, Campina, jud.Prahova

ELABORATOR:

ZAN PROIECT SRL

Arh. Urbanist Cristina Poienariu

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei-program

Documentatia PUZ s-a intocmit in conformitate cu prevederile PUG / RLU « *Pentru proiectarea unui imobil cu accente de inaltime P+3+M* »

Amplasamentul studiat are suprafata de 2747mp.

Amplasamentul are acces din str. Calea Doftanei si din strada Ecaterina Teodorescu

Terenul este in proprietatea beneficiarului, conform documentelor topo-cadastrale anexate.

Limita zonei s-a trasat astfel incit sa cuprinda terenul ce formeaza amplasamentul, vecinatatile si caile de circulatie relevante pentru amplasament.

Lucrarea de fata propune realizarea unui ansamblu rezidential P+3 cu etaj 4 retras si spatii comerciale la parter

Functiunile propuse :

Parter : spatii comerciale, alimentatie publica, servicii, spatii tehnice, spatii depozitare

Etaje : locuinte colective

Prin documentatia propusa se urmareste :

-valorificarea potentialului existent la nivelul cadrului construit si al relatiilor de vecinatate

-cresterea atractivitatii zonei prin dezvoltarea zonei, investitia fiind necesara si oportuna in vederea imbunatatirii serviciilor slab existente in zona.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva:

Suprafata totala teren =2747mp

Nr cadastral : 29674

Zona studiata se afla in UTR 11, Zona functionala IS2, Subzona functionala L2

Conform PUG /PUZ /RLU Campina :

P.O.T max.50%,

C.U.T max. 1,5

Regim de inaltime P+2

DENUMIREA LUCRARIII

CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 Et CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
CAMPINA, STRADA CALEA DOFTANEI NR 130, STR ECATERINA TEODOROIU FN, jud.Prahova

AMPLASAMENT

BENEFICIAR

PROIECTANT

PROIECT NR.

DIM IZAMI SRL

ZAN PROIECT S.R.L

14/2024

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant
Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000.

2. INCADRAREA IN ZONA

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca vecinatati, Campina se limiteaza:

Sud-: com.Banesti

Nord: com.Cornu, com.Brebu

Est: com. Telega

Vest: Poiana Campina

Teritoriul administrativ este cuprins intre coordonatele:

25°44'44.4" longitudine estica

45°08.'38 latitudine nordica.

Relief

Municipiul Campina se situeaza in Valea Prahovei, la altitudinea de 435 m.

Relieful specific este datorat alcătuirii geologice și acțiunii factorilor exogeni; din punct de vedere geomorfologic se distinge un nivel al culmilor și un nivel al vailor.

Relieful major este reprezentat de culmile Pitigaia (634m) și Ciobul (618m).

Rețeaua hidrografică

Reteaua hidrografica este reprezentată de raul Prahova, raul Doftana și paraul Campinita.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Zona studiata se afla in partea de nord- est a localitatii, terenul avand accese pietonale si carosabile atat din strada calea Doftanei cat si din strada Ecaterina Teodoroiu

Caracteristicile zonei

In prezent, zona studiata este compusa din terenuri ocupate cu locuinte unifamiliale, hale industrial, imobile destinate serviciilor, spatii administrative

Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Nu este elaborat si aprobat PUZ in zona

Studii de fundamentare cu caracter analitic, care privesc caracteristicile zonei :

-aducerea la zi a suportului topografic/cadastral (realizat)

-condiții geotehnice și hidrogeotehnice (studiu geotehnic cu verificare Af realizat)

-conformări spațial-volumetric (zona este compusa din locuinte, birouri, servicii, hale, regimul de inaltime variind de la P la P+3)

-evaluarea impactului asupra mediului (se va depune și obtine acord mediu)

-organizarea circulației (zona studiata este amenajata din punct de vedere al circulației pietonale și auto)

-delimitarea zonelor construite protejate (Terenul se afla in zona culoarului depresionar salifer și se afla la limita cu zona protejata cu valoare istorica și arhitecturala)

DENUMIREA LUCRARII

CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 Er CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
CAMPINA, STRADA CALEA DOFTANEI NR 130, STR ECATERINA TEODOROIU FN, jud.Prahova

AMPLASAMENT

BENEFICIAR

PROIECTANT

PROIECT NR.

DIM IZAMI SRL

ZAN PROIECT S.R.L

14/2024

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ

Destinatia stabilita prin PUG-ul localitatii este zona pentru locuinte, UTR 11, zona IS2, subzona functionala L2.

P.O.T maxim admis : 50%

C.U.T maxim admis: 1,5

Regim de inaltime maxim admis: P+2

Regim maxim admis prin PUZ: P+3+M

Hmaxim admis: 15 m

Spatii verzi: minim admis 10%

Aliniament din str Calea Doftanei reglementat la minim 6 m din ax

Aliniament la str Ecaterina Teodoroiu reglementat la minim 6m din ax

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la caile de comunicatii

Accesul la teren se face din strada Calea Doftanei si din strada Ecaterina Teodoroiu

S teren =2747 mp

Folosinta actuala: teren neconstruit

Nr cadastral : 29674

Vecinatati teren

Nord-Vest –strada Calea Doftanei

Nord- Est – strada Ecaterina Teodoroiu

Sud Vest – propr T 83-Cc 138(teren constr), propr NCP29444(teren neconstr), propr nr cad 22434(teren constr)

Sud-Est -NCP 22146(teren constr), PROPR. Municipiul Campina(teren neconstruit)

Suprafete propuse

PARTER-spatii comerciale, alimentatie publica, servicii, sp administrative, depozitare

Sc propusa =900mp

ETAJ 1- LOCUINTE COLECTIVE

Sc propusa=900mp

ETAJ 2,3 - LOCUINTE COLECTIVE

Sc propusa=800mp

ETAJ 4- LOCUINTA INDIVIDUALA

Sc propusa=400mp

Sc totala propusa=900mp

Scd totalA=3800mp

P.O.T existent =0%

C.U.T existent = 0

P.O.Tpropus = 33% (se mentine maxim admis 50% cfm PUG/RLU)

C.U.T propus =1,4(se mentine maxim 1,5 cfm PUG/RLU)

Hmaxim: 18 m(coama)

Spatii verzi: minim 10%

Aliniament din strada Calea Doftanei, strada Ecaterina Teodoroiu :minim 3 m de la limita de proprietate

DENUMIREA LUCRARI	CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 Et CU SPATII COMERCIALE LA PARTER TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
AMPLASAMENT	CAMPINA, STRADA CALEA DOFTANEI NR 130, STR ECATERINA TEODOROIU FN, jud.Prahova
BENEFICIAR	DIM IZAMI SRL
PROIECTANT	ZAN PROIECT S.R.L
PROIECT NR.	14/2024

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenurile invecinate sunt construite/ in curs de executie.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor

Zona studiata se afla in cartier majoritar comercial

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Toate parcelele ce exista in vecinatatea amplasamentului studiat se afla in proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

Conditiiile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

În forajele geotehnice s-a interceptat următoarea litologie:

Forajul F1

0,00 – 1,00 m = umplutură eterogenă, necompactată (pietriș cu bolovăniș cu liant de pământ argilos, relativ afânată)

1,00 – 1,50 m = umplutură eterogenă, necompactată (pământ argilos cu moloz și fragmente de betoane, relativ afânată)

1,50 – 2,40 m = argilă prăfoasă, cafenie, plastic vârtoasă

2,40 – 3,20 m = argilă slab nisipoasă, galben cafenie, plastic vârtoasă

3,20 – 4,40 m = nisip, mediu-grosier, gălbui

4,40 – 5,00 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă galbenă, cu apă

5,00 – 7,20 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă cenușie, cu apă și produs petrolier

7,20 – 10,00 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă galbenă, cu apă

La data cercetărilor (august 2024), în forajul geotehnic au fost interceptate infiltrații de apă de la adâncimea de 4.40 m.

Forajul F2

0,00 – 1,30 m = umplutură eterogenă, necompactată (pietriș cu bolovăniș)

1,30 – 2,50 m = umplutură eterogenă, necompactată (pământ argilos cu moloz și fragmente de betoane, relativ afânată)

2,50 – 3,50 m = argilă slab nisipoasă, galben cafenie, plastic vârtoasă

3,50 – 4,50 m = nisip, gălbui

4,50 – 5,00 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă galbenă, cu apă

5,00 – 7,30 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă cenușie, cu apă și produs petrolier

7,30 – 10,00 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă galbenă, cu apă

La data cercetărilor (august 2024), în forajul geotehnic au fost interceptate infiltrații de apă de la adâncimea de 4.50 m.

Forajul F3

0,00 – 1,80 m = umplutură eterogenă, necompactată (pietriș cu bolovăniș cu pământ argilos cu moloz și fragmente de betoane, relativ afânată)

1,80 – 2,00 m = argilă, galben cafenie, plastic vârtoasă, cu pietrișmic, alterat, friabil

2,00 – 4,50 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă galbenă, uscat

4,50 – 5,00 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă galbenă, cu apă

5,00 – 7,50 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă cenușie, cu apă și produs petrolier

7,50 – 10,00 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă galbenă, cu apă

La data cercetărilor (august 2024), în forajul geotehnic au fost interceptate infiltrații de apă de la adâncimea de 4.50 m.

DENUMIREA LUCRARII	CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 Et CU SPATII COMERCIALE LA PARTER TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
AMPLASAMENT	CAMPINA, STRADA CALEA DOFTANEI NR 130, STR ECATERINA TEODOROIU FN, jud.Prahova
BENEFICIAR	DIM IZAMI SRL
PROIECTANT	ZAN PROIECT S.R.L
PROIECT NR.	14/2024

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pentru construirea viitoarei locuințe de pe proprietatea S.C. Dim Izami S.R.L., de pe Calea Doftanei, numărul 130, la intersecția cu strada Ecaterina Teodorescu, din localitatea Câmpina - județul Prahova, se pot trage următoarele concluzii:

- Perimetrul cercetat se găsește pe una din terasele medii ale râului Prahova, pe un teren relativ plan, amenajat cu o umplutură eterogenă (în special pietriș cu bolovăniș, cu liant argilos cu moloz și fragmente de betoane, relativ afânată) groasă de cca. 1.50/2.50 m;
- Din punct de vedere litologic, sub această umplutură s-au interceptat până la adâncimea de 2.00/3.50 argile și argile nisipoase, plastic vârtoase. De la 2.00/3.50 s-a interceptat un strat de nisipuri fine/nisipuri medii grosiere groase de cca. 1.00 m în F2 și 1.20 m în F1.
- De la adâncimea de 4.40 m în F1, respectiv 2.00 m în F3 au fost interceptate depozite de terasă grosiere reprezentate de pietrișuri cu bolovănișuri în masă nisipoasă, cu infiltrații de apă, și produs petrolier (între 5.00 - 7.20/7.50 m).
- Avându-se în vedere conformația geomorfologică a terenului și litologia interceptată în forajele geotehnice considerăm că din punct de vedere al condițiilor de teren, perimetrul cercetat face parte din categoria terenurilor medii de fundare (conform tabelului A.1.5).
- La data cercetărilor au fost interceptate infiltrații de ape subterane de la adâncimea de 4.40/4.50 m.

Analiza fondului construit existent

Terenurile din zona studiata sunt majoritare ocupate.

Fondul construit ocupa in prezent o proportie de 99,9 % din totalul zonei studiate;

Echiparea existenta

In zona exista toate retelele tehnico-edilitare.

Constructiile existente sunt racordate la toate retelele tehnico-edilitare

Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea circulatiei

Strazile sunt amenajate, profilele transversale ale acestora sunt cu dimensiuni variabile.

-regimul de aliniere la strazi , conform PUG/RLU este de minim 6 m din axul strazilor

-se propune retragerea cu minim 3 m de la aliniament

Capacitati de transport, intersectii cu probleme, prioritati

In zona exista transport public

Principalele disfunctionalitati

S-au identificat ca principale disfunctionalitati insuficiente spatii pentru comert, servicii, alimentatie publica necesare necesare locuitorilor din zona.

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Documentatia PUZ se va intocmi in conformitate cu prevederile PUG / RLU

Functionalitatea, conformarea si amplasarea constructiilor

Lucrarea de fata propune realizarea unui ansamblu rezidential si a unor spatii de comert, servicii, spatii administrative,alimentatie publica

Capacitatea, suprafata desfasurata

Suprafetele desfasurate se vor incadra in indicatorii urbanistici aprobati in zona.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Nu este cazul

DENUMIREA LUCRARII	CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 E _r CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
AMPLASAMENT	TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
BENEFICIAR	CAMPINA, STRADA CALEA DOFTANEI NR 130, STR ECATERINA TEODOROIU FN, jud.Prahova
PROIECTANT	DIM IZAMI SRL
PROIECT NR.	ZAN PROIECT S.R.L
	14/2024

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Se va mentine o relatie echilibrata intre suprafata construita si cea libera de constructii;

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Municipiul Campina se constituie ca o sursa in sine de turism si agrement.

Localitatea poate fi prezentata din perspectivele apropierei de obiectivele turistice ale Vaii Prahovei.

Amplasamentul studiat se afla pe drumul acces spre Comuna Valea Doftanei, lac Paltinu, comuna Brebu

Principii de interventii asupra constructiilor existente -nu este cazul

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

In interiorul incintei se vor amenaja alei auto si pietonale.

Accesele se vor realiza atat din strada Calea Doftanei cat si din strada Ecaterina Teodoroiu

Se mentin caile rutiere existente, se vor respecta prescriptiile elaborate in documentatia PUG/RLU.

Pentru terenul studiat, la nivelul circulatiilor -carosabile si pietonale interioare, a acceselor din exterior, se propune:

-configurarea adecvata a intrarilor din exterior

Se propun trotuare de 0.90m/1.20m latime in interiorul incintei, in zonele care prevad accese pietonale.

-se propun 44 locuri de parcare in incinta, din care:

- 2 pentru persoane cu dizabilitati

-2 locuri pentru stationare marfa

-23 pentru locuinte (5apt /nivel 1,2 3 si 1 apt nivel 4 retras)

-17 locuri de parcare pentru public

Prezentul PUZ nu prevede modificari de orice fel a vreunei rute de transport public.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Se propune realizarea de spatii noi verzi amenajate.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminiuarea poluarii

Nu este cazul

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In vecinatate, pe strada Ecaterina Teodoroiu, se afla in curs de executie/modificare/ autorizare/edificare constructii .

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In cadrul terenului studiat, proprietarii vor amenaja spatii verzi ambientale.

Profiluri transversale caracteristice

Terenul studiat apartine strazilor de categoria II, /III, profil minimal 2-II, 1-III

Lucrari necesare de sistematizare verticala

Lucrarile vor avea un impact minim

Regimul de construire(alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)

Regimul de inaltime se propune P+3E+4 E retras

Alinierea constructiilor se va face la minim 3 m fata de Calea Doftanei si minim 3 m fata de strada Ecaterina Teodoroiu

Procentul de ocupare se incadreaza in cel maxim admis 50%

Alinierea constructiilor

Constructia se vor amplasa la minim 4 m fata de limitele de proprietate de la strada Ecaterina Teodoroiu

-la minim 2/3 m fata de latura (laturile) posterioara,

-la minim 2 /3.5m m fata de laturile laterale

DENUMIREA LUCRARII CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 Et CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
AMPLASAMENT CAMPINA, STRADA CALEA DOFTANEI NR 130, STR ECATERINA TEODOROIU FN, jud.Prahova
BENEFICIAR DIM IZAMI SRL
PROIECTANT ZAN PROIECT S.R.L
PROIECT NR. 14/2024

Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T maxim admis in zona este 1,5(se mentine)

Asigurarea utilitatilor

In zona exista toate retelele tehnico-edilitare
Imobilele studiate sunt racordate la toate utilitatile.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat S teren =2747 mp

S constr. propusa =800 mp

S constr. Desf. propusa =3300mp

S. spatii verzi propuse : 400mp (14,5% din suprafata teren studiat)

ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilantul teritorial pe zona studiata se prezinta astfel:

	BILANT TERITORIAL S. teren studiat =2747mp	Suprafata (mp)		%	
		Existent	Propus	Existent	Propus
1	-FUNCTIUNE DOMINANTA: locuinte, comert, alimentatie publica, servicii, spatii administrative	0	800	0%	29.12%
2	CAI DE CIRCULATIE SI ANEXE	0	1547	0%	56.38%
3	TOTAL	2747	400	5.07%	14.5%

PROTECTIA MEDIULUI

Colectarea acestor deseuri trebuie facuta in ambalaj dublu: primul ambalaj (care vine in contact direct cu deseurile periculoase rezultate din activitatea medicala) este de unica folosinta (sac de polietilena) si se elimina odata cu continutul.

Deseurile intepatoare-taietoare se colecteaza in cutii din material rezistent la actiuni mecanice.

Al doilea ambalaj este reprezentat de un container rigid, din materiale care se pot spala si dezinfecta, prevazute cu capac.

Pentru a usura colectarea pe categorii, OMS recomanda urmatorul cod de culori pentru recipientele de colectare a deșeurilor:

- galben pentru deseuri infectioase;
- verde pentru deseuri anatomice;
- rosu pentru deseuri intepatoare- taietoare;
- negru pentru deseuri nepericuloase.

Depozitarea temporara: este posibila pastrarea deșeurilor pe o perioada limitata, pana la transportul si eliminarea acestora. Este important ca mentinerea deșeurilor sa se faca pe o perioada cat mai scurta, iar pentru cele periculoase vor fi necesare spatii separate functional de constructia principala, cu sisteme de inchidere adecvate si acces restrictonat persoanelor neautorizate.

Deseurile considerate menajere nu necesita spatii special amenajate de depozitare.

Reutilizarea si reciclarea pentru acele categorii de deseuri care se preteaza la astfel de operatiuni

Transportul deșeurilor pana la locul de eliminare finala se face in conditii speciale de igiena si securitate.

Eliminarea deșeurilor trebuie sa asigure distrugerea rapida si completa a factorilor cu potential nociv pentru mediu si pentru starea de sanatate a populatiei.

DENUMIREA LUCRARII	CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 E _r CU SPATII COMERCIALE LA PARTER TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
AMPLASAMENT	CAMPINA, STRADA CALEA DOFTANEI NR 130, STR ECATERINA TEODOROIU FN, jud.Prahova
BENEFICIAR	DIM IZAMI SRL
PROIECTANT	ZAN PROIECT S.R.L
PROIECT NR.	14/2024

Deseurile nepericuloase, etichetate ca menajere, nu necesita tratament special si pot fi incluse in circuitul de eliminare al deseurilor municipale.

Deseurile periculoase vor fi supuse tratamentelor de neutralizare, cum ar fi: dezinfectie chimica, dezinfecte cu microunde, inainte de a fi eliminate final prin depozitare in depozitul de deseuri.

Containerele vor fi decontaminate.

Pentru reziduurile lichide sunt valabile următoarele aspecte:

-se evacueaza la rețeaua publica de canalizare a apelor uzate ;

Modul de gospodarie a deseurilor si asigurarea condițiilor de protectie a mediului:

-depozitare pe platforma betonata si imprejmuita din incinta, in pubele PVC pe sorturi de deseuri

Modul de transport al deseurilor si masurile pentru protectia mediului:

-deseurile menajere si cele asimilabile cu deseurile menajere vor fi transportate de catre unitatea de specialitate la platforma de gunoi autorizata a localitatii.

-deseurile refofosibile de tip hartie, carton si plastic vor fi transportate la unitati specializate in revalorificarea acestora.

Deseurile medicale vor fi transportate de firma autorizata, conform contract incheiat cu beneficiarul

Categorii de costuri

Categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale: nu este cazul

Categorii de costuri ce vor cadea in sarcina beneficiarului: dotari/amenajari actuala tema de proiectare

Etapizarea realizarii investitiilor: o singura etapa

Cantitatea si tipurile de deseuri generate/ gestionate

Tipurile de deseuri rezultate pe perioada implementarii proiectului vor fi reprezentate de:

deseurile rezultate in urma executarii lucrarilor de sapaturi, pregatirea suprafetei: pietris, surplus de pamant rezultat in urma sapaturilor la santuri.

Deseurile rezultate in etapa de executie, se vor colecta pe tipuri, in recipiente standardizate, și se vor depozita in spatii special amenajate.

Pamantul va fi utilizat ca material de umplutura iar celelalte deseuri din constructii, rezultate vor fi predate către unitati autorizate de specialitate, in vederea valorificării sau eliminării.

Evacuarea deseurilor menajere provenite de la personalul care-si desfasoara activitatea in incinta, se va face de catre societatea de prestari servicii salubritate ce deservește zona, cu care beneficiarul va incheia contract.

Colectarea reziduurilor solide, precum si a resturilor alimentare lichide se va face in recipiente etanse cu capac, confectionate din material rezistent, ușor de spalat si de dezinfectat, inscriptionate corespunzator, cu capacitatea de 50 dm³, agreate de către societatea de salubritate.

Recipientele de colectare și spațiile de depozitare vor fi mentinute in permanenta stare de curatenie. Evacuarea reziduurilor solide se va face inainte ca acestea sa depaseasca capacitatea de depozitare sau sa intre in descompunere. In acest sens se va asigura o platforma betonata, impermeabilizata, imprejmuita, acoperita, marcata corespunzator in cadrul incintei.

In categoria deseurilor reciclabile, vom considera PET-urile, sticlele, hartia, cartonul si plasticile provenite de la ambalajele diverselor produse utilizate in cadrul imobilului.

Acestea vor fi colectate în pubele tipizate, inscriptionate corespunzator, si se vor valorifica de către serviciul local de salubritate, pe baza contractului incheiat

Deseurile care nu au fost valorificate, vor fi supuse unei operațiuni de eliminare, in conditii de siguranta, conform art. 20, din OUG nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, aprobata prin Legea nr. 17/2023.

5. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse in prevederile PUG

Prin interventiile propuse, prezentul PUZ

-modifica prevederile PUG /RLU , prin realizarea unui regim de inaltime P+3E+4Eretras.

-nu modifica prevederile PUG/RLU privind P.O.T si C.U.T maxim admis

- nu modifica prevederile PUG/RLU privind aliantul si retragerile minim admise

DENUMIREA LUCRARII	CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 Et CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
AMPLASAMENT	TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
BENEFICIAR	CAMPINA, STRADA CALEA DOFTANEI NR 130, STR ECATERINA TEODOROIU FN, jud.Prahova
PROIECTANT	DIM IZAMI SRL
PROIECT NR.	ZAN PROIECT S.R.L
	14/2024

Categorii principale de interventie / Prioritati de interventie

Interventiile majore se refera la: organizarea acceselor si parcajelor in incinat, rezolvarea volumetric - spatiaa a cladirii propuse, ca si capat de perspectiva

Aprecieri ale elaboratorului; eventuale restrictii

Interventiile propuse sunt de anvergura normala, afectand un numar mediu de persoane, fapt pentru care nu sunt necesare alte restrictii decat cele care reies din legislatia in vigoare.

VOL.2 REGULAMENT PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ APROBAT

DISPOZITII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism intareste si detaliaza reglementarile din PUZ.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii PUZ stau:

- Regulamentul local de urbanism
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in RLU sint obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Constructiile propuse vor avea o volumetrie si plastica arhitecturala adecvata zonei.

Se vor valorifica spatiile verzi existente si se vor realiza altele noi.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se propune o retragere de minim 3 m de la aliniament

Pentru orice alte probleme privind amplasarea constructiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

-Nu va fi permis vreunui proprietar sa execute constructii sau amenajari care sa impiedice vreun alt proprietar sa utilizeze drumul comun.

- Se mentin prevederile RGU , si anume: asigurarea locurilor de parcare in incinta.

Prin proiect, investitorul a asigurat un numar de 44 locuri de parcare cu acces in teren.

Nr maxim clienti /flux spatiu comercial : estimat 50

Nr maxim de apartamente : 16

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va permite fiecarui proprietar de parcela racordarea la retelele de utilitati, in conditiile legislatiei in vigoare.

Rețele edilitare

Terenul dispune de toate retelele zona este echipata edilitar complet.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Nu se impun reguli speciale, se mentin prescriptiile din RGU

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Imprejmuirea provizorie este realizata.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

Din punct de vedere al zonificarii functionale, prezentul PUZ propune

DENUMIREA LUCRARII

CONSTRUIRE IMOBIL REZIDENTIAL P+3 E+4 Er CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
TOTEM, PARCARI, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
CAMPINA, STRADA CALEA DOFTANEI NR 130, STR ECATERINA TEODOROIU FN, jud.Prahova

AMPLASAMENT

BENEFICIAR

PROIECTANT

PROIECT NR.

DIM IZAMI SRL

ZAN PROIECT S.R.L

14/2024

**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL P+3E +4E retras CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, TOTEM,
PARCAJE, ALEI AUTO, PIETONALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
UTR 11 –ZONA FUNCTIONALA IS2, SUBZONA FUNCTIONALA L2**

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zone si subzone functionale -UTR 11

IS2 - Subzona pentru institutii si servicii de interes general cu regim de continuu si discontinuu

L2-subzona mixta de compusa si institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire
continuu si discontinuu

C- zona cai de comunicatje

**L2 : Subzona mixta compusa din institutii si servicii de interes general, locuinte individuale cu regim de construire
continuu si discontinuu,**

POT max. = 50%, CUT max. = 1,5

Zona mixta se caracterizează printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general și public, diverse
categorii de activitati comerciale, servicii.

**UTILIZARE FUNCTIONALA
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Zona studiata se situeaza in **UTR 11 –SUBZONA FUNCTIONALA L2**

Pentru intreaga SUPRAFATA STUDIATA , se aplica:

P.O.T. maxim admis 50 %

C.U.T maxim admis 1,5

Regim de inaltime P+3E +4E retras

H maxim =18m

BILANT TERITORIAL

S teren = 2747 mp

Suprafete propuse

Sc totala propusa=800mp

Scd total=3300mp

P.O.T propus = se mentine 50%, maxim admis cfm PUG aprobat

C.U.T propus =se mentine 1,5 maxim admis cfm PUG aprobat

Regim de inaltime propus: P+3+4r

H maxim propus: 18 m

Spatii verzi propuse: 14 %

Intocmit:

arh. urb. Cristina Poienariu

