



SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 49308 / 02.11.2024
Dosar II/M/b.10

Răspunsul cumulat la observațiile , propunerile și sesizările publicului primite în perioada 01.11.2024 – 14.11.2024

**P.U.Z. – “Modificare reglementări urbanistice pentru amplasare imobil rezidențial P+3E+4Er
cu spații comerciale la parter (Sst=4.211 mp)” cu amplasamentul în mun.Câmpina, Calea
Doftanei, nr. 130
- etapa pregătitoare – intenția de elaborare P.U.Z.-**

Nr. înregistrare sesizări individuale:

47621 / 11.11.2024; 48267 / 15.11.2024

Răspunsul proiectanului referitor la următoarele aspecte sesizate:

Referitor la încadrarea în zona:

Amplasamentul se afla în IS2/I2, în subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu si subzona cai de comunicare.

Conform Certificat de Urbanism nr 358/09.10.2024, amplasamentul se afla în subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu si subzona cai de comunicare

IS2/I2

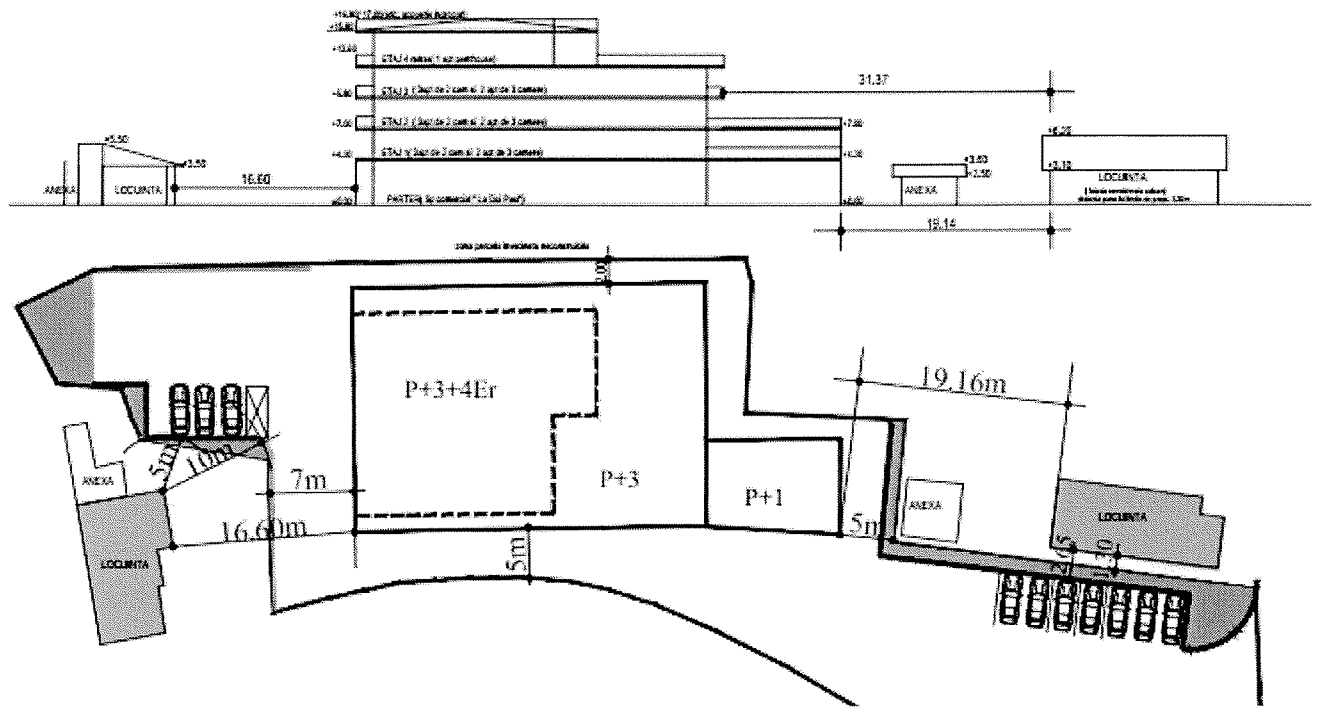
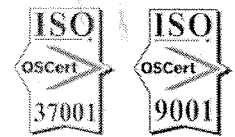
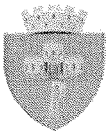
Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere nepoluante; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații verzi amenajate; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific.

Utilizări admise cu condiționări: - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată; se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică. Orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

Referitor la retrageri

Regimul maxim de înălțime admis prin PUZ este P+3E+M (înălțimea la coama a unei mansarde este mai mare sau cel puțin egala cu cea a planșeului unui etaj)

Înălțime la cornișa imobil propus: maxim 16m la cornișa, maxim 18m la coama/atic (17m preconizați la atic). Distanța minimă față de construcțiile învecinate este de 16.60m, maxima de 31.37m



Construcția propusă respectă distanța de amplasare față de limitele de proprietate, retragerea față de aliniament. Distanța față de limita de sud-vest: 2m, distanța față de limita de sud-est: 7m, distanța față de limita nord -vest: 5m, distanța față de limita de proprietate și strada Ecaterina Teodoroiu: 5m, distanța față de limita de proprietate și strada Calea Doftanei: 37 m

Cota zero a clădirii este propusă la +15cm, maxim la +17.5 cm față de cota terenului.

În ceea ce privește umbrirea clădirilor învecinate, înălțimea propusă a clădirii este aproximativ egală cu distanța cea mai mică dintre clădiri.

Conform OMS 119/2014, actualizat, la art 3 se prevede:

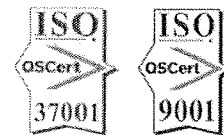
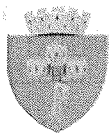
- (1) Amplasare clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Distanțele propuse față de limitele de proprietate respectă cerințele urbanistice. Conform Certificat de Urbanism nr. 358/09.10.2024, distanța admisă față de limitele laterale este jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 2 m, cu obligativitatea asigurării unui acces pe o latură de minim 3.50 m pentru autovehiculele de stingere a incendiilor.

Construcția învecinată, cu acces din str Calea Doftanei, locuință parter este amplasată la o distanță de 1.30 m față de imobilul propus prin PUZ, având ferestre spre acesta. Parcările propuse în această zonă sunt la cca 2.65 m față de peretele locuinței, zona fiind bordurată de spații verzi propuse (tuia).

Obs. Conform OMS 119/2014, actualizat, la art 4 alin. c) se prevede: spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehicule peste 3,5 tone, autobuze, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Construcția învecinată locuința parter, cu acces din str Ecaterina Teodoroiu, este amplasată la o distanță de minim 4.19 m față de limita de proprietate în zona parcării propuse, parcare fiind propusă la o distanță de minim 5m, bordurată de spații verzi (tuia).



Referitor la poluarea fonica si poluarea cu noxe, parcari auto, trafic pietonal, zona de aprovizionare:

Documentația PUZ se va depune spre avizare la Agenția de Protecție a Mediului Prahova, pentru identificarea unor potențiali poluatori, răspunsul acesteia va fi răspunsul unei instituții cu atribuții și competente în acest domeniu.

Referitor la parcarile auto, trafic pietonal, acestea sunt destinate riveranilor și doar pentru clienții spațiului comercial tip magazin "La doi pași", un spațiu farmacie, cafenea. Nu se propune o parcare liberă, publică.

Zona de aprovizionare a spațiului comercial și accesul pentru personal sunt propuse în spatele imobilului, la o distanță mare față de locuințele învecinate.

Referitor la gestionarea deșeurilor

În memoriu studiu de oportunitate este descrisă depozitarea /sortarea deșeurilor. Platforma de Europubele este prevăzută la o distanță de minim 10 m față de cel mai apropiat colț al locuinței învecinate, este închisă, bordurată cu spații verzi și va conține sifon de pardoseală cu deversare în rețeaua interioară de canalizare menajeră și robinet de apă rece pentru spalarea europubelelor.

Referitor la parcari

Accesele și parcarile propuse vor respecta normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022. Amplasarea parcarilor și a platformei europubele respecta OMS 119/2014, actualizat. Parcarile propuse în incintă beneficiarului trebuie să fie la o distanță de minim 5 m față de cel mai apropiat colț al locuinței, protejate de spații verzi amenajate. Documentația PUZ se va completa cu avizele de la Hidro Prahova SA, Distrigaz Sud Rețele, Orange Romania, DEER Electrica, Comisia de circulație a municipiului Câmpina, Direcția de Sănătate Publică Prahova, Agenția de Protecția Mediului Prahova, avizul de oportunitate, avizul arhitectului șef, punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului Câmpina și studiile de fundamentare: studiul geotehnic verificat Af, studiul de fundamentare a circulației și studiul de echipare tehnico-edilitară, documente solicitate prin certificatul de urbanism nr. 358/09.10.2024.

Avizele și studiile de fundamentare se vor elabora după finalizarea etapei studiu de oportunitate prin obținerea avizului de oportunitate.

Referitor la locul de joacă

Locul de joacă propus în cadrul incintei beneficiarului se va împrejmui, fiind bordurat de spații verzi pe limitele de proprietate. Spațiul de joacă propus va fi minimal, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să evite accidentarea utilizatorilor.

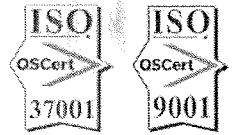
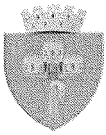
Referitor la caracterul zonei

În imediata apropiere a imobilului propus, pe strada Ecaterina Teodoroiu există atât locuințe individuale cât și sedii de firme, unități industriale, servicii, comerț.

"Documentatia urbanistica faza "Studiu de oportunitate" poate fi vizualizata la linkul:

<https://urbanism.primariacampina.ro/puz-intentie-de-elaborare/>

În ceea ce privește implicarea publicului în etapa pregătitoare – intenția de elaborare P.U.Z. – "Modificare reglementări urbanistice pentru amplasare imobil rezidențial P+3E+4Er cu spații comerciale la parter (Sst=4.211 mp)", în perioada 15.11.2024 – 28.11.2024 s-au transmis observații din partea publicului, conform anunț publicat pe site-ul primăriei și adrese comunicate persoanelor interesate.



Potrivit Regulamentului local de implicare a cetățenilor în elaborare și revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL nr. 38/31.03.2021, după etapa pregătitoare, mai există o etapă de elaborare a propunerilor documentației PUZ, în interiorul căreia va avea loc și o dezbateră publică de implicare a cetățenilor care va fi comunicată ulterior pe site-ul instituției, la avizierul acesteia și transmisă prin poștă persoanelor învecinate cu imobilul supus documentației.

**Primar,
IRINA – MIHAELA NISTOR**



**Secretar General,
ELENA MOLDOVEANU**

	NUME SI PRENUME	FUNCTIA PUBLICA	SEMNATURA	DATA
INTOCMIT	Ionuț Cristian Bedreag	Consilier		27.11.2024
VERIFICAT	Nicoleta Hodoboc - Velescu	Șef Serviciu		
AVIZAT	Andreea Roxana Pandeale	Arhitect Șef		

Ex: _____