

Memoriu studiu oportunitate faza aviz oportunitate PUZ

Cap. I - DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

DENUMIRE :	MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. CÂMPINA NR. 68/28.04.2021 ȘI EXTINDERE ZONĂ DE STUDIU ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII UNITARE A SUPRAFEȚELOR AFLATE ÎN ZONA FUNCȚIONALĂ IS2 - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ IS2 ÎN ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
AMPLASAMENT :	Jud. PRAHOVA, Municipiul CÂMPINA, B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 41B, 39C, terenuri NC 29233, NC 27651, NC 25375, NC 28634 și NC 26974
PROIECTANT:	S.C. BURO CONSULTING DESIGN S.R.L.
NR. PROIECT:	23SM01
FAZA:	Aviz Oportunitate
DATA:	IANUARIE 2025
BENEFICIAR:	S.C. NEPTUN S.A.

CUPRINS

Cap. I – INTRODUCERE.....	3
I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:	3
I.3 PROPUNERE ZONĂ DE STUDIU:.....	4
Cap. II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	6
II.1 – Lista NC care au generat PUZ și încadrarea în UTR și zona / subzona funcțională conform documentații de urbanism aprobate și în vigoare:.....	6
II.2 – SURSE DOCUMENTARE	7
II.3 – EXTRASE DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN VIGOARE APLICABILE.....	7
II.3.1 – PUG Câmpina.....	7
II.3.2 – PUZ.....	19
Cap. III – SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	28
III.1 CIRCULAȚII, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE.....	28
III.2 SUPRAFEȚE CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE LIBERE	29
III.3 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL-URBANISTIC	30
III.4 PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI	31
Cap. IV – OBIECTIVE ALE P.U.Z.	31
Cap. V – REGLEMENTĂRI PROPUSE	32
V.1 FUNCȚIONALITATE, CONFORMARE ȘI AMPLASARE	33
V.2 CIRCULAȚII, ACCESE	34
V.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE – RETRAGERI PROPUSE (detaliere).....	34
V.4 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR	35
V.5 BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTAT PROPUS	36
Cap. VI – CONSULTARE PUBLICĂ	36
Cap. VII - CONCLUZII	36

Cap. I – INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

STUDIU OPORTUNITATE – Extindere PUZ - B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 41B, 39C, terenuri CF 29233, CF 27651, CF 25375, CF 28634 și CF 26974, Mun. Câmpina, jud. Prahova

Beneficiar:

S.C. NEPTUN S.A. cu sediul în Mun. Câmpina, Jud. Prahova, Str. Bobâlna, NR. 57-63, cod poștal 105600, proprietar / coproprietar al imobilelor situate în Mun. Câmpina, jud. Prahova, B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 41B, 39C, CF 29233, CF 27651, CF 25375, CF 28634, Tel. 0244 33 56 51, email: office@neptun-gears.ro

Elaborator:

S.C. BURO CONSULTING DESIGN S.R.L. cu sediul în loc. Voluntari, Jud. Ilfov, Str. Tuberozelor 10 B, CUI 6698213/1995, J40/3497/2020

Urb. Liviu Veluda

Email: velplan_design@yahoo.com / Tel: 0722 219 216

Data elaborării: IANUARIE 2025

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Studiu Oportunitate PUZ – B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 41B, 39C, mun. Câmpina, jud. Prahova, CF 29233, CF 27651, CF 25375, CF 28634 și NC 26974 (parțial)

Se propune extinderea zonei reglementate prin PUZ APROBAT PRIN H.C.L. CÂMPINA NR. 68/28.04.2021 în vederea unificării indicatorilor urbanistici și întregirii unui zone de dezvoltare urbană adiacentă bd. Nicolae Bălcescu ce aparține în prezent UTR 10 și UTR 14, zonă funcțională ce este încadrată în IS2 – Instituții și servicii, dar care se află în două UTR diferite, cu indici urbanistici diferiți, cu retrageri diferite – și ulterior realizarea unei construcții cu funcțiunea de centru comercial cu un regim mediu de înălțime (maxim 20 m), Subsol (sau parțial subsol), Parter înalt și etaj înalt, pe proprietatea inițiatorului PUZ precum și reglementarea și amenajarea unui drum privat pe parcelele CF 28634 și CF 27651 care să asigure legătura cu drumul ce se va amenaja de către S.C. CÂMPINA RESIDENCE S.R.L. pe parcela NC 28068 și continuarea sa până la intersecția cu B-dul Nicolae Bălcescu.

Prezenta intenție de modificare și extindere a PUZ aprobat prin HCL Mun. Câmpina cu nr. 68 din 28.04.2021 nu are ca scop modificarea zonelor funcționale SP3 din UTR 14A în suprafață de 2891.6 mp, parte a NC 29233 și IS2 din UTR 14A în suprafață de 4394.2 mp din NC 25375. Recomandăm ca partea din NC 29233 ce este încadrată în subzona funcțională SP3 să fie dezmembrată și amenajată ca parc public.

Se propunere creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane și interesante în acord cu specificul local și tendințele de dezvoltare ale Mun. Câmpina.

Oportunitatea investiției se naște din faptul că terenurile ce se doresc dezvoltate de către NEPTUN S.A. se află într-o intersecție mare, la confluența unui bulevard important al

Municipiului Câmpina cu breteaua ce leagă orașul de DN 1 – una dintre cele mai importante căi de comunicație rutieră ale României. În plus, funcțional, zona nu este dezvoltată aproape deloc. Activitățile ce se desfășoară în prezent nu prezintă un potențial mare economic, cultural sau social sau și-au încetat activitatea complet cu scopul de a se restructura și reinventa.

Inserarea unui centru comercial de dimensiune medie – cu o ofertă diversificată pentru populație – va avea un impact bun asupra gradului de dotare al localității și va completa oferta existentă în zonă.

Investiția are rolul de a înlocui fondul construit existent (în curs de desființare) și va conduce la creșterea gradului de dotare a zonei prin prevederea de spații de comerț în linie cu cele mai noi tendințe din domeniu.

Toate acestea prin reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unei clădiri cu funcțiunea de comerț ce va fi deservită de parcări la nivelul terenului (și/sau subterane) în contextul urban astfel prefigurată.

Investițiile preconizate vor fi în sarcina solicitantului, S.C. NEPTUN S.A.

NOTĂ:

Conform informării din interiorul CU nr. 354 din 09.10.2024 emis de către Primăria Municipiului Câmpina aceasta documentație se elaborează concomitent cu o altă documentație de urbanism ce are ca beneficiar pe S.C. CÂMPINA RESIDENCE S.R.L. și MGM Development & Constructions Holding S.R.L. pentru terenurile cu NC 28534 și NC 28535 ce va propune schimbarea din subzona funcțională IS2 - instituții și servicii de interes general în zonă LC - locuințe colective, zonă IS/LC - zonă mixtă servicii și locuințe colective.

Cele două documentații de urbanism se vor corela în vederea reglementării comune a terenurilor cu NC 28634, NC 28086, NC 27651, NC 28061 și NC 30684 ca circulație rutieră, parcaje și spații verzi, după caz (se va determina).

I.3 PROPUNERE ZONĂ DE STUDIU:

Proiectantul propune ca zonă de studiu pentru analiza aferentă PUZ următoarele parcele:

- Spre est:
 - o 50m adâncime în imobilul NC 21386 (unitatea de jandarmi);
- Spre nord-vest:
 - o Bulevardul Nicolae Bălcescu până în dreptul parcelei NC 25445;
 - o Parcelele cu NC 25445, NC 29977, NC 23881, NC 24686 (Kaufland).
- Spre nord-est:
 - o Strada Sălaj până la limita de nord a parcelei NC 24686 (Kaufland);
 - o Parcela NC 25214.
- Spre sud-est:
 - o Parcelele de la NC 25214 la NC 21025;
 - o Strada Nucilor, până în parcelele NC 21025 și NC 26549;
 - o Parcelele care au acces la strada Câmpului între Nicolae Bălcescu și NC 26549;

- B-dul N. Bălcescu până la parcela cu NC 30057 inclusiv;
- Parcelele ce au acces la B-dul N. Bălcescu de la intersecția cu str. Câmpului, spre sud, pe latura străzii spre est până la nord de imobilul NC 28442 iar pe latura străzii spre vest până la imobilul cu NC 30057 inclusiv.
- Spre sud:
 - Tarla 83, Parcela N 440/1 și NC 23175;
 - Strada Ciocârliei până la imobilul NC 23569 inclusiv;
 - Calea Daciei până la imobilul NC 23569 inclusiv.

Zona studiată va cuprinde în acest fel atât terenurile adiacente parcelor ce au generat PUZ spre est, cât și zona comercială nouă (Kaufland, LIDL etc) spre nord, vest și o parte din zona de locuințe individuale din vecinătatea PUZ iar către sud o parte din Calea Daciei (adiacentă direct terenului NC 29233) până la intersecția cu str. Ciocârliei și o parte din imobilele ce au acces din aceasta.

Analizând aria respectivă se pot trage concluzii realiste referitor la procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului aplicabile IS2 (zona din terenul PUZ ce necesită corelare pe imobilul NC 29233), precum și la aspecte ce țin de alte lucruri ce țin de caracterul zonei. În plus se pot analiza elementele ce influențează intersecția Bulevardului Nicolae Bălcescu cu Calea Daciei și celelalte artere ce se întâlnesc aici.

Cap. II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

II.1 – Lista NC care au generat PUZ și încadrarea în UTR și zona / subzona funcțională conform documentații de urbanism aprobate și în vigoare:

NC NOU 29233 / NC VECHI 28633 = 2369.4 mp = UTR 10, IS2 (cf. PUG Câmpina)

NC NOU 29233 / NC VECHI 20296 = 503.2 mp = UTR 10, IS2 (cf. PUG Câmpina)

NC 28634 = 619.9 mp = UTR 10, IS2 (cf. PUG Câmpina)

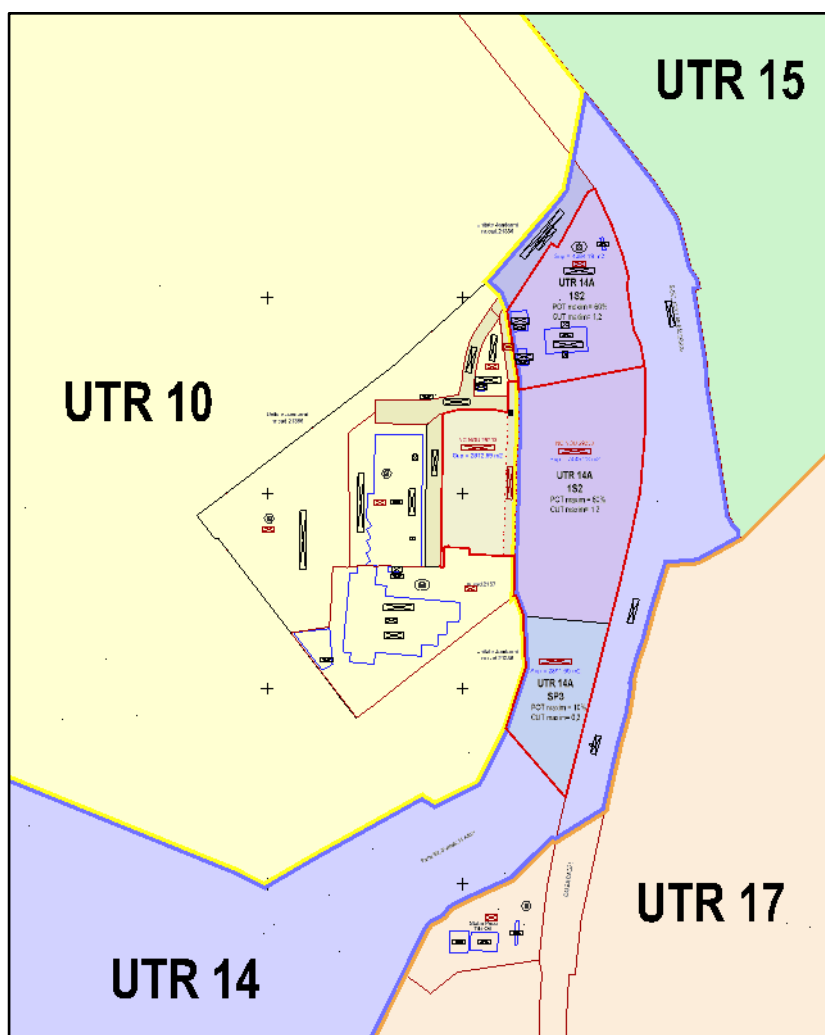
NC 27651 = 165.8 mp = UTR 10, IS2 (cf. PUG Câmpina)

NC NOU 29233 / NC VECHI 28416 = 7445.5 mp = UTR 14A, IS2 (cf. PUZ aprobat HCL 68/2021)

NC NOU 29233 / NC VECHI 28416 = 2891.6 mp = UTR 14A, SP3 (cf. PUZ aprobat HCL 68/2021)

NC 25375 = 4394.2 mp = UTR 14A, IS2 (cf. PUZ aprobat HCL 68/2021)

NC 26974 (parțial) = 10021 mp = UTR 14A, Ccr (cf. PUZ aprobat HCL 68/2021)



Încadrarea terenului care a generat PUZ în UTR ale PUG Câmpina

II.2 – SURSE DOCUMENTARE

- Suportul topografic electronic. A fost pus la dispoziția proiectanților prin grija beneficiarului de către s.c. ARHICAD GEOTOP SRL, Cert. Aut. RO-B-J 1986/2021, PFA Stoicescu Doina, Cert. Aut. RO-PH-F 0038;
- Plan Urbanistic General mun .Campina;
- PUZ aprobat prin HCL Mun. Câmpina cu nr. 68 din 28.04.2021 și RLU aferent;
- Extrase cadastrale de informare actualizate la zi și planuri topografice de pe geoportalul ANCPI (<https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>);
- Deplasări în teren; documentare fotografică;
- Observații spațiale cu ajutorul portalului <https://www.google.com/maps>;
- Informații puse la dispoziție de către beneficiar;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Regulamentul general de urbanism din 27 iunie 1996 (**republicat**);
- REGLEMENTARE TEHNICĂ din 16 august 2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000)".

II.3 – EXTRASE DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN VIGOARE APLICABILE

II.3.1 – PUG nr. 7158 din 2009 aprobat prin HCL Mun. Câmpina nr. 62 din 29.04.2010 și HCL Mun. Câmpina 5 din 28.02.2013 privind aprobarea "Revizuirea Planului Urbanistic General (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)" precum și HCL Mun. Câmpina nr. 38 din 27.02.2023 privind "Prelungirea valabilității PUG/RLU"

Imobilele cu **NC 29233**, parțial, cu suprafața de 2872.6 mp (fost NC 20296 + NC 28633), **NC 27651** și **NC 28634** se încadrează în **UTR 10, "IS2" – Subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu**

IS – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea serviciilor generale, activităților comerciale - turistice, și alte activități care nu afectează locuirea.

Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea unor zone complexe din punct de vedere funcțional, ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsiei dezvoltării unor astfel de activități.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona pentru instituții și servicii se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor trebuie să respecte recomandările Agenției pentru protecția mediului Prahova cu privire la procentul minim de spații verzi necesar, la sol.

Subzona IS2

POT = maxim 60%

CUT = maxim 2.5

UTILIZĂRI ADMISE PENTRU SUBZONA IS2

Se admit funcțiuni de interes general :

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci, mediateci;
- poștă și telecomunicații (releu infrastructură);
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
- cinema, săli de dans;
- centre de recreere și sport, în spații acoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros ;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;
- lăcașuri de cult;
- parcaje la sol și multietajate de descongestionare a circulației;

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și sedii ale unor organisme naționale și amenajări publice (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI PENTRU SUBZONA IS2

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.;

- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;

- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile de învățământ, publice reprezentative și de lăcașele de cult;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

UTILIZĂRI INTERZISE PENTRU SUBZONELE IS1 ȘI IS2

Se interzic următoarele utilizări:

- cazinouri, săli de jocuri de noroc;

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;

- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- depozitări de materiale refoșabile;

- stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice și auto;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) PENTRU SUBZONA IS2

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru clădirile alcătuint fronturi continue și de minim 200 mp și un front minim de 12,0 metri în cazul celor cuplate și izolate;
- în cazul clădirilor noi cu înălțimi maxim P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 600 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;

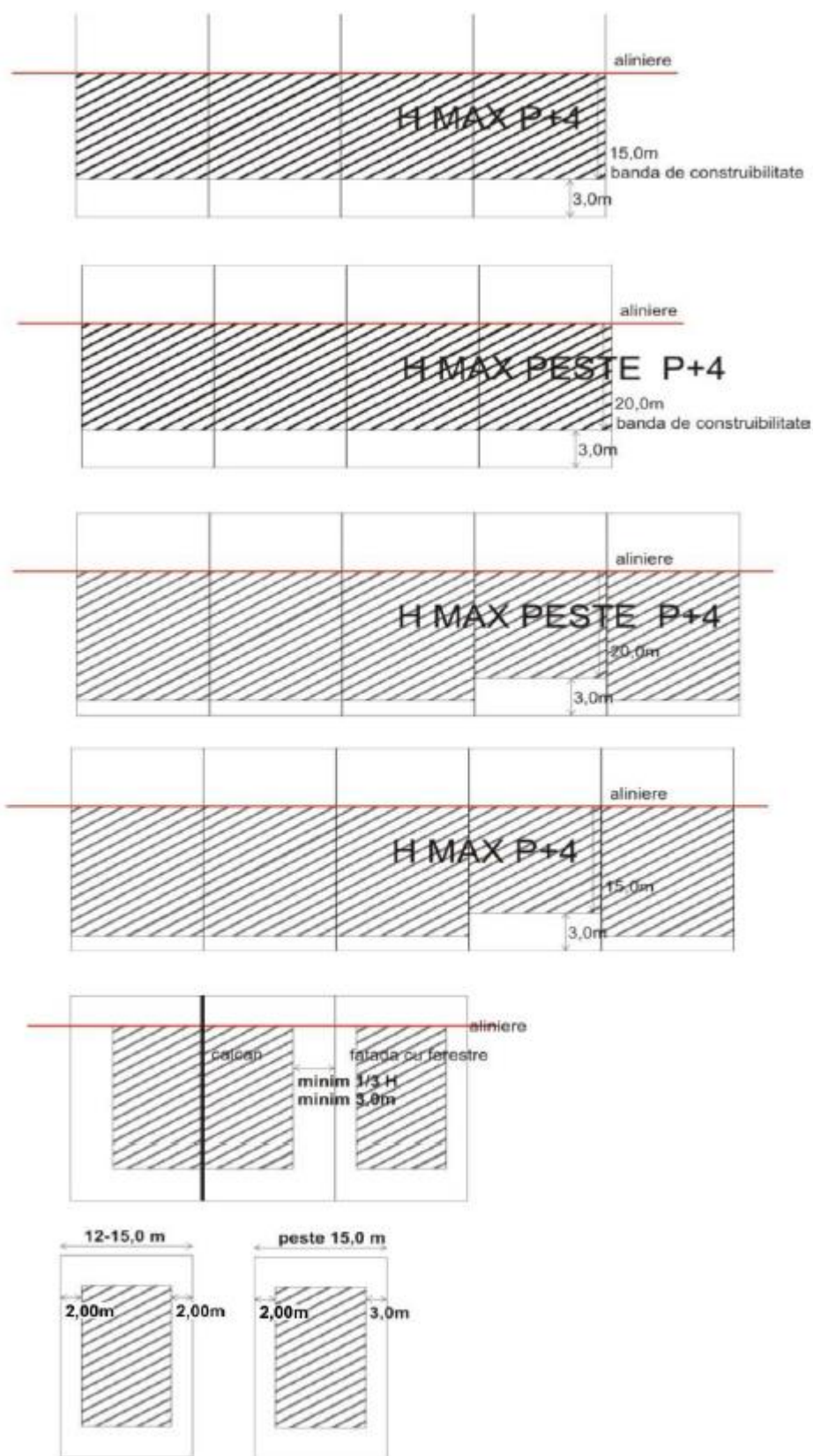
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT PENTRU SUBZONA IS2

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a;
- în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:
 - clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
 - în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR PENTRU SUBZONA IS2

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de un lăcaș de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;
- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragera față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri;
- în țesut existent, în cazul în care clădirea nu are pe fațadă dispusă dinspre limita vecină ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane și numai dacă clădirea de pe parcela alăturată nu are ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane spre limita de proprietate, distanța față de limita laterală se poate reduce la 0,90 m, astfel încât să se asigure colectarea apelor pluviale pe parcelă;
- în țesut existent, în cazul în care există două clădiri, se va asigura o alee de acces pietonal de minim 1,50 m la clădirea din spate.



AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ PENTRU SUBZONELE IS1 ȘI IS2

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- curțile închise vor avea o suprafață de minim 30 mp cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H;
- se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere care pot deveni astfel spații funcționale publice de tip galerii, hall-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.

CIRCULAȚII ȘI ACESE PENTRU SUBZONELE IS1 ȘI IS2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR PENTRU SUBZONELE IS1 ȘI IS2

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150 metri.;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR PENTRU SUBZONELE IS1 ȘI IS2

- În zonele cu restricții pentru construcții impuse de studiul geotehnic și Raionarea Geotehnică, în conformitate cu Planșa de Reglementări Urbanistice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic;
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. Acest lucru va fi posibil numai prin elaborarea unor documentații de tip P.U.D. sau P.U.Z.;
- în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,0 metri în cazul clădirilor până la P+4 niveluri și cu 4,0 în cel al clădirilor peste P+4 niveluri, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. Acest lucru va fi posibil numai prin elaborarea unor documentații de tip P.U.D. sau P.U.Z.

Pentru subzona IS2:

- regimul de înălțime maxim admis este de P+5 (20,00 m , P+4+M sau P+5);
- se admite inserția unui mezanin ca nivel suplimentar;
- în intersecții se admite un nivel suplimentar.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (10,0 metri).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR PENTRU SUBZONA IS2

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei centrale;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se va urmări menținerea raportului tradițional plin-gol chiar și în cazul fațadelor cortină.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ PENTRU SUBZONELE IS1 ȘI IS2

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE PENTRU SUBZONELE IS1 ȘI IS2

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

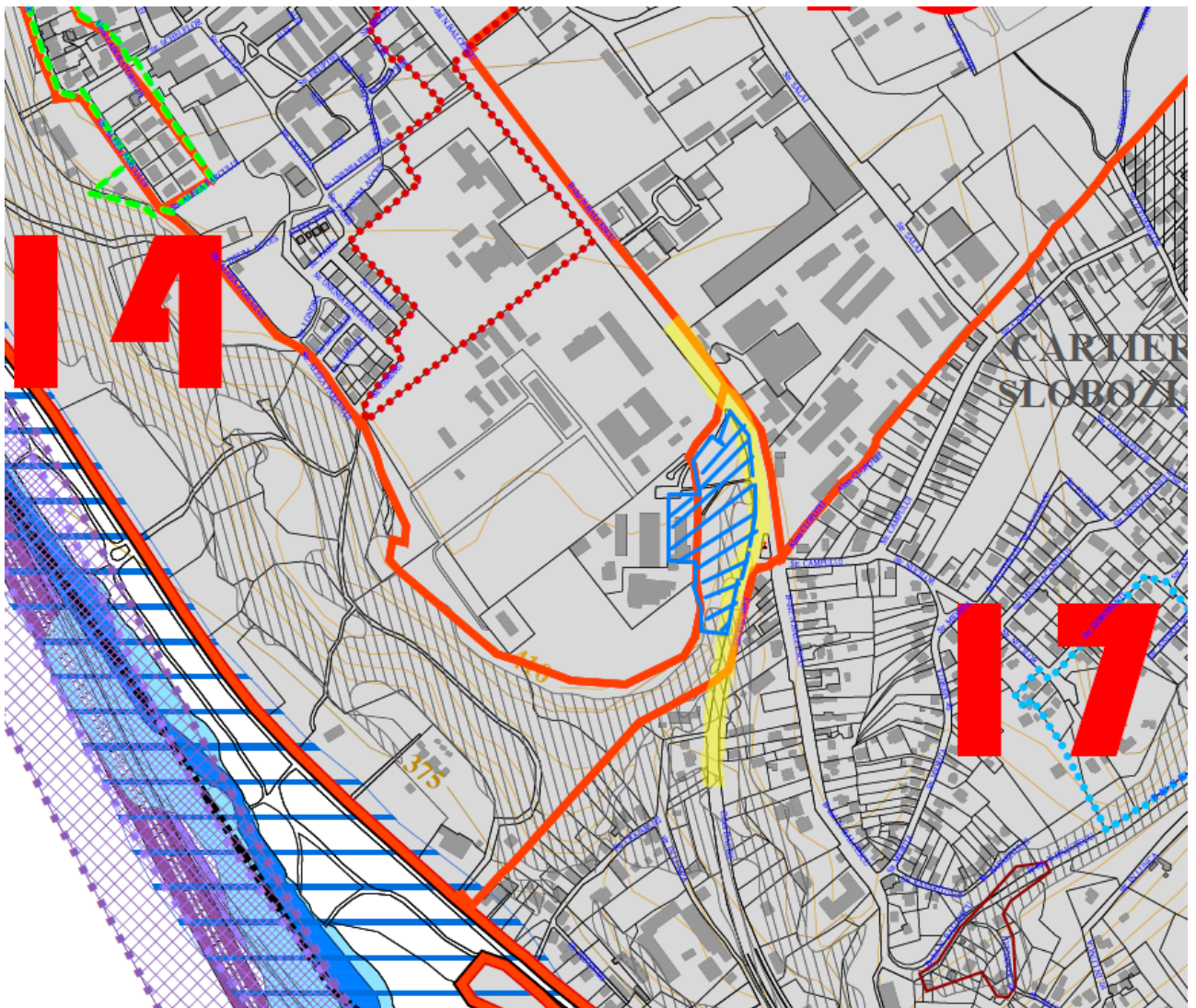
ÎMPREJMUIRI PENTRU SUBZONELE IS1 ȘI IS2

În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

Se vor separa spre stradă terenurile echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, iar cele posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.



Imobilul cu **NC 26974** (B-dul Nicolae Bălcescu, Calea Daciei) se încadrează în **UTR 10, 14 și 17** în apropierea terenurilor care au generat **PUZ**

”C1” – Subzona căilor de comunicație rutieră

C1 - SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

În cazul autostrăzii București - Brașov, se vor respecta propunerile din Studiul de Fezabilitate elaborat de S.C. Search Corporation (Proiect nr. 243-SF-D-2001) și profilele propuse.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 50,00 m, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în planșa de reglementări.

UTILIZĂRI ADMISE PENTRU SUBZONA C1

Se admit următoarele funcțiuni:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI PENTRU SUBZONA C1

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigete, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

UTILIZĂRI INTERZISE PENTRU SUBZONA C1

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - realizarea traversărilor pietonale sub și suprateerane.
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară;
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C1+C2 - Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D și P.U.Z) și studiilor de specialitate.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C1+C2 - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

C1+C2 - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

C1+C2 - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C1+C2 - În conformitate cu P.U.D/ P.U.Z, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- accesese și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C1+C2 - Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

- înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- C1+C2 - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp și tratate peisagistic.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care poate fi un soclu de maxim 0.60 m și vor fi dublate cu un gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

C1+C2 - Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice.

P.O.T. maxim 50%

C.U.T. maxim 2,5

P.O.T. și C.U.T. se vor diminua față de limitele maxime admise, acolo unde specificul și caracteristicile zonei/amplasamentului impun aceasta.

II.3.2 – PUZ aprobat prin HCL Mun. Câmpina cu nr. 68 din 28.04.2021

Imobilele cu nr. cadastrale **NC NOU 29233 / NC VECHI 28416, NC NOU 29233 / NC VECHI 28416 și NC 25375** sunt încadrate în:

”IS2” – Zonă pentru instituții și servicii (suprafața 7445,5 mp aferentă NC 29233 + 4394.2 mp aferentă NC 25375)

”SP3” – Zonă pentru Spații verzi, plantații de protecție (suprafața 2891,6 mp aferentă NC 29233)

”Ccr” – Zonă pentru Căi de comunicație (suprafața 10021 mp)

Zona IS2 - INSTITUȚII ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă

- Instituții și servicii.

Funcțiunile complementare admise

- Circulație rutieră, spații parcare;
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Utilizări permise

- stație alimentare cu carburanți, spălătorie auto;
- spații comerciale, spații administrative aferente acestora;
- alimentație publică;
- construcții și amenajări pentru agrement;
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- sunt permise amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de vecinătăți și față de căile principale de comunicație;
- căi de comunicații rutiere, pietonale, spații parcare, utilități, mobilier urban.

Utilizări permise cu condiții

- orice construcție în zona de protecție a conductei de termoficare fără obținerea avizului administratorului acesteia;
- Orice funcțiune de la punctul anterior cu condiția amenajării accesului conform soluției de circulație avizată;
- Devieri ale conductelor de canalizare cu condiția realizării acestora pe cheltuiala investitorului, dacă acestea nu se află în programe de investiții ale administratorului rețelei sau ale municipalității;
- Orice construcție permisă cu condiția obținerii avizului Ministerului de Interne;
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, aviziere, doar pentru promovarea societății și a activității ei.

Utilizări interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor altele decât cele aferente magazinului;
- nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societăți comerciale.

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- pentru spațiile administrative se preferă o orientare care să asigure însorire în spațiile de birouri.

Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va fi conform planșei de Reglementări Urbanistice, pe limita proprietății.

Amplasarea fata de aliniament

- Retragera față de aliniamentul la str. Daciei / b-dul Nicolae Bălcescu este de minim 5m conform planșei de Reglementări Urbanistice;
- Retragera față de strada de pe latura de Nord va fi de minim 2m.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerea minimă față de limitele laterale ale terenului va fi de 2m/3m conform planșei de Reglementări Urbanistice;
- retragerea posterioară va fi de minim 0.60m;
- distanța între construcții situate pe același lot $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- accesul auto se va asigura din b-dul Nicolae Bălcescu pentru stația de carburanți, prin accesul existent și din str. Calea Daciei pentru viitorul spațiu comercial, cu ieșire în b-dul Nicolae Bălcescu conform soluției prezentate în planșa de Reglementări Urbanistice.

Accese pietonale

- se va amenaja acces pietonal cu trotuar sau marcaj auto din drumul trotuarul domeniului public, cu lățime de minim 1m.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO- EDILITARĂ

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.
- Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Este obligatorie refacerea branșamentelor la apă din domeniul public înaintea demarării investiției;
- Proprietarul este obligat să se branșeze la rețeaua de canalizare a localității, fără asigurarea de sisteme alternative individuale;
- Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apă sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;
- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică;
- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNIL TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

- Nu se propune divizarea terenului.

Înălțimea construcțiilor

- Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- regimul de înălțime maxim admis este P+1;
- Hmax-coamă - 15m;
- H max cornișă -12m.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public, iar autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii nu contravine funcțiunii lor, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei în zona centrală autorizându-se numai finisaje de o calitate deosebită;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- pereții exteriori vor fi din isopanel, excepție făcând zonele vitrate specifice spațiilor comerciale;
- construcțiile se vor realiza numai din materiale durabile cu finisaje de calitate;
- se interzic excesele ornamentale la: acoperișuri, fațade (gen baluștrii, cariatide, placări cu finisaje stridente - spărturi oglindă, gresie colorată);
- tâmplărie: PVC au aluminiu - culoare nuanțe gri sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu;
- paleta coloristică admisă la fațade: alb, gri, crem cu accente coloristice de maxim 5% din fațade.

Indicatorii urbanistici maximali propuși

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1,2

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 ~ 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 ~ 2.000 m²;
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii;
- stația de alimentare cu carburanți va avea minim 4 locuri de parcare;

- pentru unitatea de alimentație publică se va asigura 1 loc de parcare la maxim 4 locuri la masă.

Spații verzi și plantate

- Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6 care precizează că, în cazul construcțiilor din sfera instituțiilor și serviciilor, acest procent va fi de minim 10%. Suplimentar se vor realiza și terase plantate (pe învelitoare).

Împrejmuiri

- Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu $H_{max} = 1,8m$;
 - împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2.0m.

Zona Ccr - CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ

GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă

- Căi de comunicații rutiere.

Funcțiunile complementare admise

- spații verzi;
- echipare tehnico-edilitară;
- indicatoare rutiere;
- panouri publicitare.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Utilizări permise

- căi de comunicații rutiere, pietonale, echipamente și dotări tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții

- panouri publicitare cu condiția respectării regulilor de amplasare.

Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la punctele anterioare.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- Se vor respecta prospectele actuale ale străzilor și anume:
 - Calea Daciei: rămâne amenajată la 4 fire de circulație cu o lățime variabilă încadrată între 21,00m și 19,40m, conform profile 1-1 și 2-2, anexate;
 - Conform profil 1-1 existent / propus, Calea Daciei este amenajată la 21.0-20.6m între aliniamente cu:
 - 2 x 7,00m parte carosabilă, încadrată de borduri denivelate și pe partea:
 - dreapta de taluz pereat cu lățimea variabilă încadrată între 5,20m-4,60m;
 - stânga trotuar de 1,30m;
 - variabil spațiu verde până în limita cadastrală existentă 0.5m-0.7m;
 - apele pluviale sunt colectate prin canalizarea stradală existentă.
 - Conform profil 2-2 existent / propus, Calea Daciei este amenajată la 20.6-19.4m între aliniamente cu:
 - 2 x 7,00 m parte carosabilă, încadrată de borduri denivelate și pe partea:
 - dreapta de taluz pereat cu lățimea variabilă încadrată între 4,60m-1.00m;
 - stânga spațiu verde variabil încadrat între 1,50 m și 1,00 m;
 - 1,00m trotuar;
 - variabil spațiu verde până în limita cadastrală existentă 0-2.4m.
- În prezent B-dul Nicolae Bălcescu este asfaltat și dispune de 6-4 fire de circulație cu o lățime variabilă între limitele cadastrale de minim 25,30m și maxim 41,40m, profilul existent fiind și cel propus, astfel:
- Se vor respecta prospectele actuale ale străzilor și anume:
 - Conform profil 3-3 existent și propus, B-dul Nicolae Bălcescu este amenajat la 41,4-31,7m între aliniamente cu:
 - Parte carosabilă de 8,30m-8.00m dreapta și 10.0-8,40m stânga, încadrată de borduri denivelate și cu zona mediană prevăzută cu spațiu verde cu lățimea variabilă 5,20 m-2,40m și pe partea:
 - Dreapta:
 - var 2,80m-0m spațiu verde (insulă dirijare pentru banda aferentă relației de dreapta);
 - bandă pentru relația de dreapta - var. 4,80m și 5,30m;
 - spațiu verde - 1,30m;
 - trotuar - 2,80m;
 - spațiu verde până în limitele cadastrale existente - 1,3-1,1m.
 - Stânga:
 - spațiu verde - 1,20m;
 - trotuar - 1,10m;
 - spațiu verde până în limita cadastrală existentă - 2,6 - 0,1m.
 - Conform profil 4-4 existent și propus, B-dul Nicolae Bălcescu este amenajat la 31.7m - 37,0 - 25,3m între aliniamente cu:

- Parte carosabilă de minim 14.4m - 12.0m - 9.2m dreapta și 7,00m stânga, încadrată de borduri denivelate, cu zona mediană prevăzută cu spațiu verde sau bandă stocaj având lățimea variabilă 2,4m - 3,6m - 0m pe partea:

Dreapta:

- var 0 - 2,90m - 0 refugiu BUS;
- trotuar - variabil 2,70m - 1,60m - 6,00m;
- spațiu verde până în limitele cadastrale existente.

Stânga:

- var 0 - 2,0m - 0 refugiu BUS;
- trotuar - variabil 1,80m - 3,00m - 2,70m;
- spațiu verde până în limita cadastrală existentă.

- Drumul de acces are un profil existent / propus de 10.5 - 13m între aliniamente, compus din: 7m parte carosabilă, 1x3m spațiu parcare și spațiu verde variabil 0.5m-3m.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Articolul 27 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

Proprietatea asupra rețelilor edilitare

- Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apă sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Împrejmuiri

- Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu $H_{max}=1,8m$;

Zona SP3 - SPAȚII VERZI, PLANTAȚII DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă

- Spații verzi amenajate și de protecție.

Funcțiunile complementare admise

- agrement;
- circulație pietonală;

- echipare edilitară mai puțin construcții edilitare.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Utilizări permise

- locuri de joacă amenajate;
- culturi pomicole și decorative în aer liber;
- rețele tehnico-edilitare;
- accese auto și pietonale;
- construcții de agrement.

Utilizări permise cu condiții

- orice cultură pomicolă cu respectarea distanțelor de amplasare conform Codului Civil.

Utilizări interzise

- Orice altă construcție și amenajare decât cele permise.

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va fi pe limita de proprietate;
- Retragera de la aliniament va fi de minim 5m.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Se vor respecta retrageri laterale și posterioară de minim 2m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- Se va realiza un acces comun cu zona IS.

Accese pietonale

- Se vor amenaja alei sau poteci cu lățime de minim 1m.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- articolul 27 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului;

Realizarea de rețele edilitare

- articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;

Proprietatea asupra rețelelor edilitare

- articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- rețeaua de alimentare cu energie electrică este proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel și indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

- este permisă dezmembrarea zonei SP3.

Înălțimea construcțiilor

- articolul 31 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- P+1
- H max coamă = 9m
- H max cornișă = 6m

Aspectul exterior al construcțiilor

- articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- aspectul exterior al clădirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Indicatorii urbanistici maximali propuși

- P.O.T. maxim = 10% (cu suprafețe de agregare incluse)
C.U.T. maxim = 0,2

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- nu se vor asigura parcaje pe această zonă.

Spații verzi și plantate

- articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6; acest procent va fi de minim 90% din suprafața aferentă zonei funcționale.

Se va realiza obligatoriu o perdea vegetală de protecție față de zona cu destinație specială cu arbori de înălțime medie și înaltă amplasați cu respectarea Codului Civil și la minim 5m față de aliniamentul drumului nou propus.

Împrejmuiri

- articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu $H_{max}=2m$;
 - împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

Cap. III – SITUAȚIA EXISTENTĂ

III.1 CIRCULAȚII, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

Zona este deservită de următoarele artere:

B-dul Nicolae Bălcescu - este o arteră importantă local și regional, cu un prospect variabil.

La extremitatea nordică a NC 25375 are un prospect de 26.7m, compus din carosabil de 16,70m, două sensuri de cu două benzi pe sens, trotuar de 2.8 pe latura opusă plus un spațiu verde de aliniament de 3,3m lățime și trotuar de 3,3m lățime pe latura cu NC 25375, din care un spațiu verde de aliniament de 1,2m-1,9m lățime. Strada și trotuarele sale sunt într-o stare bună.

La extremitatea sudică a NC 25375 are un prospect de 33m, compus din carosabil de 24,30m, două sensuri de cu două benzi pe sensul spre DN 1 și 3 benzi pe sensul spre centrul municipiului, trotuar de 4.2 pe latura opusă din care un spațiu verde de aliniament de 2,2m lățime și trotuar de 3,5m lățime pe latura cu NC 25375, din care un spațiu verde de aliniament de aproximativ 1,6m lățime.

B-dul Nicolae Bălcescu se intersectează cu Calea Daciei. În aceeași intersecție debușează câteva străzi de importanță locală: Str. Câmpului, Str. Nicolae Bălcescu și o alee de acces între parcul amenajat peste drum de NC 29233 și NC 24860.

Calea Daciei - are rolul de bretea de legătură cu DN 1 în partea de sud-vest a Mun. Câmpina (la aproximativ 1 km de rondul din intersecție cu B-dul Nicolae Bălcescu).

La extremitatea sudică a NC 29233 are un prospect de 21.0m, compus din carosabil de 13m, pe două sensuri cu două benzi pe sens, trotuar de 2.2 pe latura opusă plus un spațiu verde de aliniament de 4m lățime și trotuar de 1,2m lățime pe latura cu NC 29233 iar restul spațiu verde de aliniament. Strada este într-o stare bună iar trotuarele sale sunt într-o stare medie spre slabă.

Intersecția B-dul Nicolae Bălcescu cu Calea Daciei este formată dintr-un rond cu diametrul de 15m și următoarea configurație perimetrală:

- două benzi spre sensul spre DN 1, despărțite de un spațiu verde, o bandă pentru reintrare în rond și una pentru menținerea direcției înainte (DN 1);
- trei benzi pe latura sud a rondului, spre intersecția cu str. Nicolae Bălcescu, din care două benzi pentru direcția de întoarcere spre centru și o bandă de încadrare spre str. Nicolae Bălcescu și str. Câmpului;
- trei benzi pe latura est a rondului, pe direcția spre centru a municipiului, din care două benzi pentru direcția de întoarcere spre centru în imediata apropiere a rondului, o zonă verde de delimitare benzi și o bandă de încadrare centru în imediata apropiere a bordurii pentru str. Nicolae Bălcescu și str. Câmpului;
- două benzi pe latura est a rondului.

Parcelele cu NC 30684, NC 28086 și NC 28634 – are rolul de cale de circulație rutieră pentru accesul riveranilor la B-dul Nicolae Bălcescu și intersecția descrisă mai sus. Nu sunt reglementate ca atare în PUG și se propune reglementarea prin inițierea prezentului PUZ și cel inițiat de către SC CÂMPINA RESIDENCE și SRL MGM Development & Constructions Holding S.R.L. pentru terenurile cu NC 28534 și NC 28535.

III.2 SUPRAFEȚE CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE LIBERE

- Conform **extras de carte funciară** pentru informare nr. 1120 din 15.01.2025 pentru terenul cu **CF 29233**, Loc. Câmpina, B-dul NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 41B, Jud. Prahova, dreptul de proprietate, dobândit prin Convenție, cota 1/1 aparține societății NEPTUN SA, CIF:1322535. Terenul a rezultat din alipirea imobilelor cu NC 20296, NC 28416 și 28633 prin poziție transcrisă din CF 20296/Câmpina, înscrisă prin încheierea nr. 15229 din 18/06/2019; Act Notarial nr. 1922, din 17/07/2020 emis de N.P. VASILE SAVULESCU; Act Notarial nr. 1957, din 14/06/2019 emis de NOTAR PUBLIC VASILE SAVULESCU; Act Notarial nr. 2726, din 23/09/2020 emis de Ivan Mihaela; Act Notarial nr. 1922, din 17/07/2020 emis de N.P. VASILE SAVULESCU.

Suprafață teren 13.210 mp

S. Construită 889 mp – corpuri clădire C1, C2 (C1 = Scons = 55 mp; birouri (P) - (fostă C2) ; SDesf = 55 MP și C2 = Scons = 834 mp; SDesf = 834 mp; Hală producție (P)).

- Conform **extras de carte funciară** pentru informare nr. 1123 din 15.01.2025 pentru terenul cu **CF 28634**, Loc. Câmpina, B-dul NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 41B, Jud. Prahova, dreptul de proprietate, dobândit prin Convenție, cota 1/2 aparține societății NEPTUN SA, CIF:1322535 și cota 1/2 aparține societății APA TALEA SRL, CIF: 9792958. Terenul a rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul NC 28062 prin Act Notarial nr. 2725 din 23/09/2020 emis de Ivan Mihaela.

Suprafață teren 0 mp

S. Construită 0 mp

- Conform **extras de carte funciară** pentru informare nr. 1121 din 15.01.2025 pentru terenul cu **CF 27651**, Loc. Câmpina, B-dul NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 41A, Jud. Prahova, dreptul de proprietate, dobândit prin schimb, cota 1/1 aparține societății NEPTUN SA, CIF:1322535. Act Notarial nr. 2726, din 23/09/2020 emis de Ivan Mihaela.

Suprafață teren 159 mp (din acte) și 166 mp (măsurată)

S. Construită 0 mp

- Conform **extras de carte funciară** pentru informare nr. 1119 din 15.01.2025 pentru terenul cu **CF 25375**, Loc. Câmpina, B-dul NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 39C, Jud. Prahova, dreptul de proprietate, dobândit prin cumpărare, cota 1/1 aparține societății NEPTUN SA, CIF:1322535. Terenul a rezultat din alipirea următoarelor imobile: NC 24887 și NC 25313 prin Act Notarial nr. 2459, din 13/09/2013 emis de N.P. Mărăcine Ramona Poliana.

Suprafață teren 4.394 mp

S. Construită 382.07 mp (C1 = 246.07mp, C2 = 41mp, C3 = 85mp și C4 = 10mp)

- Conform **extras de carte funciară** pentru informare nr. 1122 din 15.01.2025 pentru terenul cu **CF 26974**, Loc. Câmpina, Jud. Prahova, dreptul de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, aparține Județului Prahova - domeniul public, CIF:2842889, drept de administrare Mun. Câmpina. Terenul este format din parcelele: DS615, DS904, DS108.

Suprafață teren 87.463 mp (din care incluși în PUZ = 10021 mp)

S. Construită 0 mp

Categoria de folosință: drum; (drum județean DJ 102I), intravilan, neîmprejmuit, lungime 4055m.

III.3 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL-URBANISTIC

A. TIPUL DE PROPRIETATE

Imobilele studiate aparțin în totalitate sau parțial inițiatorului PUZ și reprezintă proprietate privată. Excepție imobilul cu NC 26974 (B-dul Nicolae Bălcescu și Calea Daciei) care aparțin domeniului public al Jud. Prahova, în administrarea Mun. Câmpina.

B. STAREA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT ȘI DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Zona construită existentă în zona intersecției bulevardului Nicolae Bălcescu cu Calea Daciei este intersecția unui cartier de locuințe mici (Cartier Slobozia - UTR 17) către est.

O zonă de producție și servicii a orașului Câmpina (UTR 15) – către nord-est, vis-a-vis de bulevardul N. Bălcescu, ce se află într-un proces de transformare. Mari părți din această arie a devenit un centru important de comerț al localității.

Dincolo de zona nouă de comerț (LIDL, Kaufland etc) se află un mic cartier de locuințe colective (P+3E) și stadionul de fotbal al Municipiului Câmpina.

În imediata apropiere a imobilelor e generează PUZ se află o unitate de jandarmi către sud-vest, nord-vest și vest.

În intersecție, peste drum de terenul cu NC 29233 a fost amenajat un mic parc.

În zona studiată nu există monumente sau zone protejate conform Certificat de Urbanism nr. 364 din 09.10.2024.

Mare parte din construcțiile existente au un potențial estetic mediu sau slab, pus slab în valoare datorită degradărilor și intervențiilor puțin controlate.

C. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona este echipată corespunzător din punct de vedere al rețelelor edilitare.

Conform memoriului tehnic ce stă la baza întocmirii și aprobării PUZ și RLU PUZ aprobat prin HCL Mun. Câmpina cu nr. 68 din 28.04.2021 există posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, apă, gaze naturale și canalizare existente pe b-dul Nicolae Bălcescu, construcțiile existente fiind branșate la acestea.

Rețele existente:

- magistrală canalizare pluvială – Dn1000;
- 2 conducte canalizare menajeră – Dn400 și Dn600-800;
- rețea alimentare cu apă – Dn180 pe str. Nicolae Bălcescu;
- rețea telefonie – pe stâlpi și subterană;
- gaze naturale – Dn125, 06" și 03";
- energie electrică – 2 LES 101V și LEA 0.4kV.

D. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

S. TEREN (total) = 28,404 mp										
Nr. CF	CF 29233		CF 25375		CF 28634		CF 27651		CF 26974	
S. Teren	13,210 mp	100 %	4,394.2 mp	100 %	620 mp	100 %	159 mp	100 %	10,021 mp	100 %
S. Construită	889 mp	6.7 %	382.1 mp	8.7 %	0 mp	0.0 %	0 mp	0.0 %	0 mp	0.0 %
S. Desfășurată	889 mp		382.1 mp		0 mp		0 mp		0 mp	
Spații verzi	10,525 mp	79.7 %	827.0 mp	18.8 %	0 mp	0.0 %	148 mp	93.1 %	1,496 mp	14.9 %
Alei + Parcări	1,796 mp	13.6 %	3,185.1 mp	72.5 %	620 mp	100.0 %	11 mp	6.9 %	8,525 mp	85.1 %
P.O.T. existent	6.7 %		8.7 %		0.0 %		0.0 %		0.0 %	
C.U.T. existent	0.1		0.09		0.00		0		0	

III.4 PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

- Panta terenului;
- Rețelele de canalizare ce străbat terenul;
- Lipsa de utilizare a terenului;
- Condițiile de fundare.

Cap. IV – OBIECTIVE ALE P.U.Z.

Creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane și interesante prin inserția unui volum arhitectural corespunzător esteticii contemporane.

Creșterea gradului de dotare a zonei prin prevederea de spații de comerț în acord cu exigențele actuale.

Reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unei clădiri Parter cu un etaj (P+1E), cu funcțiunea de comerț-servicii cu parcare exterioară, în contextul urban astfel prefigurat.

Se propune reglementarea unitară urbanistică a parcelei pentru zonele de teren aferente subzonei IS2 din UTR 10 (fostele NC 28633 și 20296) și zonei IS2 din UTR 14a în regimul de construire specific subzonei funcționale – **IS2**, conform Planului Urbanistic General.

Se propune reglementarea terenurilor cu NC 28634 și NC 27651 ca Căi de circulație rutieră pentru a completa rețeaua de drumuri care deservește NC 29233, NC 28534, NC 28535 și NC 22083 într-un mod unitar și coerent în continuarea NC 28086 și NC 30684.

Stabilirea prin PUZ în sarcina cui revin cheltuielile ce rezultă ca necesare în urma aprobării și începerii investițiilor.

NOTĂ:

Nu se intenționează modificarea zonei aferente NC 26974, respectiv Calea Daciei și B-dul Nicolae Bălcescu plus intersecția acestora în zona studiată prin cererea de modificare și extindere PUZ aprobat prin HCL Mun. Câmpina cu nr. 68 din 28.04.2021. Se vor păstra racordurile (accesul + ieșirea) aprobate prin acesta pentru NC 29233. Acestea se vor detalia la faza de avizare.

Cap. V – REGLEMENTĂRI PROPUSE

Reglementarea urbanistică urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care potențialul proprietăților și inițiativa proprietarilor să se armonizeze, astfel încât să devină posibilă o operațiune de inserție urbană restrânsă prin care fondul construit existent alcătuit din construcții cu un potențial estetic mediu să nu fie afectat.

Se propune unificarea zonei funcționale a terenurilor reglementate în prezent IS2 din interiorul imobilului cu NC 29233, parte prin reglementările PUG, parte prin reglementările PUZ aprobat prin HCL Mun. Câmpina cu nr. 68 din 28.04.2021 și unificarea indicilor și indicatorilor și stabilirea unor retrageri comune pentru partea de parcelă ce rezultă prin reglementare față de toate laturile terenului.

De asemenea se propune reglementarea imobilelor cu NC 27651 și NC 28634 ca căi de circulație rutieră pentru deservirea parcelelor adiacente lor și în continuarea NC 28086 și NC 30684 ce se vor reglementa prin PUZ inițiat de S.C. CÂMPINA RESIDENCE S.R.L. și MGM Development & Constructions Holding S.R.L. menționat în CU de inițiere a prezentului PUZ.

Restul de prevederi ale PUZ aprobat prin HCL Mun. Câmpina cu nr. 68 din 28.04.2021 nu se doresc a fi schimbate.

Se propune o reglementare cu următorii coeficienți:

POTmax pentru **NC 29233**, zona **IS2** = 60%

CUTmax pentru **NC 29233**, zona **IS2** = 1,2

POTmax pentru **NC 25375**, zona **IS2** = 60% (nu se modifică)

CUTmax pentru **NC 25375**, zona **IS2** = 1,2 (nu se modifică)

POTmax pentru **NC 29233**, zona **SP3** = 10%

CUTmax pentru **NC 29233**, zona **SP3** = 0,2

POTmax pentru **NC 28634**, **NC 27651**, **C1** – subzona căilor de comunicație rutieră = 50%

CUTmax pentru **NC 28634**, **NC 27651**, **C1** – subzona căilor de comunicație rutieră = 2,5

POTmax pentru **NC 26974**, zona **Ccr** (nu se modifică)

CUTmax pentru **NC 26974**, zona **Ccr** (nu se modifică)

Regim înălțime maxim pentru NC 29233, zona IS2 = P+1 nivel (niveluri înalte)

H maxim pentru NC 29233, zona IS2 = 20 metri

Spații verzi IS2 pentru NC 29233 = min 5% din suprafața terenului;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6; acest procent va fi de minim 90% din suprafața aferentă zonei funcționale.
- se va realiza obligatoriu o perdea vegetală de protecție față de zona cu destinație specială cu arbori de înălțime medie și înaltă amplasați cu respectarea Codului Civil și la minim 5m față de aliniamentul drumului nou propus.

Spații verzi SP3 pentru NC 29233 = nu se solicită modificări față de reglementările aprobate prin PUZ aprobat prin HCL Mun. Câmpina cu nr. 68 din 28.04.2021. Terenul se propune a fi amenajată ca parc cu acces public în continuarea parcării centrului comercial.

Spații verzi IS2 pentru NC 25375 = nu se solicită modificări față de reglementările aprobate prin PUZ aprobat prin HCL Mun. Câmpina cu nr. 68 din 28.04.2021

Retragerile față de limitele de proprietate propuse vor fi detaliate la punctul V.3.

V.1 FUNCȚIONALITATE, CONFORMARE ȘI AMPLASARE

Parcela ce face obiectul reglementării principale, cu NC 29233, pentru zona IS2, urmează a fi utilizată pentru construirea unei clădiri de comerț, cu parcare exterioară.

Construcția va avea o înălțime maximă de 20m corespunzătoare unui regim de Parter înalt cu Etaj înalt. Se propune o reglementare pentru P+1E și Mezanin pentru spațiile e birouri, orientate în principal spre est.

Străzile adiacente terenului (Calea Daciei, B-dul Nicolae Bălcescu) dispun de fronturi discontinue formate din clădiri Parter, punct de lucru al SC NEPTUN SA – benzinărie – pe NC 25375 - (B-dul Nicolae Bălcescu), sau fără construcții amplasate pe terenurile adiacente drumului public (NC 29233, Tarla 83, Parcela N 440/1).

Construcțiile existente nu generează un specific referitor la orientarea lor sau retragerea față de drumul public. Se propune o orientare cu o fațadă principală către cele două străzi importante (Calea Daciei, B-dul Nicolae Bălcescu) și fațade secundare relativ opace către celelalte laturi ale terenului. Volumetria rezultată va fi reprezentativă pentru funcțiunea dorită de investitor.

V.2 CIRCULAȚII, ACCESE

Se propune păstrarea acceselor aprobate prin PUZ aprobat prin HCL Mun. Câmpina cu nr. 68 din 28.04.2021 la B-dul Nicolae Bălcescu.

În plus se propune un al treilea acces pentru camioane și personal pentru NC 29233 din drumul existent și nereglementat format din NC 30684 – drum fără nume, marcat pe Google maps ca "Strada Fericirii", NC 28086 și continuarea sa pentru parcela aparținând APA TALEA SRL (NC 22083) prin intermediul NC 28634, dezmembrat în acest sens.

Accesele auto și pietonale principale se vor realiza din străzile Calea Daciei, B-dul Nicolae Bălcescu prin intermediul unui racord stradal de minim 5,00m cu bordură coborâtă.

Se va asigura parcare pentru un număr de autoturisme care va fi minim cel din RGU, Anexa 5, Art. 5.3:

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- * un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- * un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Accesul auto și pietonal secundar, pentru aprovizionare și personal se va realiza din noua stradă propusă spre reglementare cu acces din B-dul Nicolae Bălcescu prin intermediul parcelelor cu NC 30684, 28086 și 27651.

Accesul auto și pietonal secundar pentru NC 22083 aparținând SC APA TALEA și pentru NC 28534 aparținând SC CÂMPINA RESIDENCE SRL, se va realiza din noua stradă propusă spre reglementare cu acces din B-dul Nicolae Bălcescu prin intermediul parcelelor cu NC 30684, 28086 și 27651 plus NC 28634 ce se propune a fi reglementat ca C1 – Cale de circulație rutieră.

V.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE – RETRAGERI PROPUSE (detaliere)

Retragerile față de limitele de proprietate propuse sunt:

Pentru partea de teren încadrată în IS2 a NC 29233

Nord (față de NC 25375) = retras față de vecini minim 2,00 m

Nord (față de NC 28086) = retras minim 3,00 m

Vest (față de NC 28634 – propus ca drum) = retras minim 1,00 m

Vest (față de NC 22083) = retras față de vecini minim 0,60 m

Vest (față de NC 21386) = retras față de vecini minim 3,00 m

Sud (față de NC 29233) = retras față de SP3 minim 3,00 m

Sud (față de NC 22083) = retras față de vecini minim 3,00 m

Est (față de NC 26974 – Calea Daciei, B-dul Nicolae Bălcescu) = retras minim 5,00 m

În cazul existenței unor calcane la limita de proprietate reglementarea va fi clarificată la fazele ulterioare.

Pentru partea de teren încadrată în SP3 a NC 29233 se păstrează cele din PUZ aprobat prin HCL 68 din 28.04.2021:

Nord (față de NC 29233) = retras față de IS2 minim 2,00m

Vest (față de NC 21386) = retras față de vecini minim 2,00m

Est (față de NC 26974 – Calea Daciei) = retras minim 5,00m

Sud (față de Tarla 83, Parcela N 440/1) = retras minim 2,00m

Pentru NC 25375 se păstrează cele din PUZ aprobat HCL 68/28.04.2021.

Pentru NC 26974 se păstrează cele din PUZ aprobat HCL 68 din 28.04.2021.

Pentru NC 28634 nu este cazul. Se propune încadrarea în C1 – Cale de circulație rutieră.

Pentru NC 27651 nu este cazul. Se propune încadrarea în C1 – Cale de circulație rutieră.

V.4 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Clădirile vor avea asigurate alimentarea cu apă, și energie electrică prin branșamente la rețelele publice de distribuție existente. Colectarea apelor uzate se va realiza la rețeaua de canalizare. Apele meteorice vor fi dirijate și absorbite parțial de spațiul verde și parțial vor fi captate și dirijate către rețeaua de canalizare existentă în zonă. Se va avea în vedere reutilizarea unei părți din apa de ploaie pentru sistemul de irigații ce se va implementa.

Se va avea în vedere dacă va fi necesară conectarea la rețeaua orășenească de gaze naturale.

Prin tema de proiect se dorește implementarea unui sistem de panouri fotovoltaice.

V.5 BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTAT PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL				
ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
IS2 - SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII (PUG)	3,658.4 mp	12.9 %	0.0 mp	0.0 %
C1 - SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (PUG)	0.0 mp	0.0 %	10,806.8 mp	38.0 %
IS2 - INSTITUȚII ȘI SERVICII (PUZ)	11,839.4 mp	41.7 %	14,712 mp	51.8 %
Ccr - CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE (PUZ)	10,021.0 mp	35.3 %	0.0 mp	0.0 %
SP3 - SPAȚII VERZI, PLANTAȚII DE PROTECȚIE (PUZ)	2,891.6 mp	10.2 %	2,891.6 mp	10.2 %
TOTAL	28,410.4 mp	100.0 %	28,410.4 mp	100.0 %

Cap. VI – CONSULTARE PUBLICĂ

Planul urbanistic va intra în consultare publică în acord cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 al Ministerului dezvoltării regionale și turismului.

Fazele consultării publice se vor stabili prin avizul de oportunitate și sunt în sarcina comună a administrației locale și a inițiatorului PUZ.

Cap. VII - CONCLUZII

Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse prin prezentul PUZ se creează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a utilizării spațiului urban. Prin înlocuirea fondului construit existent cu unul mai nou și de o calitate superioară, cu un limbaj arhitectural contemporan și a dotărilor aferente sporește calitatea, atractivitatea și valoarea zonei.

Realizarea operațiunilor respective într-un termen cât mai scurt este un factor esențial în dinamizarea prefacerii urbanistice a zonei cu efecte pozitive asupra peisajului urban și, implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Data
17.01.2025

Întocmit:
arh. Bogdan IVANOVICI

Coordonat:
urb. Liviu VELUDA