

STUDIU DE OPORTUNITATE

Ansamblu mixt – locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe

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

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. ANDRES INTERLOGISTIK S.R.L.

Proiect Nr.: 2/U/2021

Cod proiect: FBR21

Faza de proiectare: S.O.

Proiectant
S.C. KXL Studio S.R.L.
Str. Viitorului, Nr. 115, Sector 2, Mun. București

2021

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

Partea din proiect	Titlatură / Specialitate / responsabil	Echipa, numele și prenumele	Semnătură
Urbanism	S.C. KXL STUDIO S.R.L.		
	Arh. - Șef proiect	Andrei Lucian NISTOR	
	Urb.	Diana CONSTANDACHE	
	Urb. peis.	Alina – Mihaela ȘTEFAN	
	Urb.	Ana-Maria FLOREA	
	Urb.	Maria Costelia CLAPA	
	Urb. peis.	Vlad-Andrei NOUR	
Ridicare topografică	S.C. TOPO SOARE, GRIGORE S.R.L.		

BORDEROU GENERAL

- **Piese scrise:**

Memoriu de prezentare;

- **Piese desenate:**

U.01.01. Încadrare în P.U.G. – Municipiul București – Zonificare funcțională, scara 1 / 115 000;

U.01.02. Încadrare în P.U.G. – Municipiul București – UTR-uri, scara 1 / 2 000;

U.03. Situația existentă – Disfuncționalități, Scara 1:500;

U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, Scara 1:500;

U.04.02. Posibilități de mobilare urbană, Scara 1:500;

CUPRINS

MEMORIU DE PREZENTARE	1
COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI	2
BORDEROU GENERAL.....	3
CUPRINS	4
MEMORIU DE PREZENTARE	5
CAPITOLUL I – INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul Studiului de Oportunitate	5
1.3. Surse documentare	6
CAPITOLUL II - STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1. Încadrarea în localitate	7
2.2. Elemente de cadru natural.....	7
2.3. Circulația și transportul public.....	8
2.4. Ocuparea terenurilor.....	8
2.5. Echipare edilitară.....	9
2.6. Probleme de mediu	9
2.7. Opțiuni ale populației	9
CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior	10
3.2.1. P.U.G. Municipiul Câmpina	10
3.3. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	10
3.4. Dezvoltarea echipării edilitare.....	15
3.5. Protecția mediului	18
3.6. Consecințe economice ale viitorului imobil	18
3.6.1. Descrierea investiției	18
3.6.2. Categoriile de costuri și beneficii ale investiției.....	19
CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	19

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Ansamblu mixt – locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe
Amplasament:	Strada Fabricii nr. 21, Municipiul Câmpina, Județul Prahova
Beneficiar:	S.C. ANDRES INTERLOGISTIK S.R.L.
Proiectant:	S.C. KXL STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	2021

1.2. Obiectul Studiului de Oportunitate

Prezentul Studiu de Oportunitate este elaborat pentru amplasamentul situat la Nr. Cad. 24031, Strada Fabricii nr. 21, Municipiul Câmpina, Județul Prahova, având o suprafață totală de **23141.00 mp** conform ridicării topografice.

Conform extrasului de Carte Funciară în prezent, categoria de folosință a terenului este curți construcții pe 22 201 mp (măsurată) și căi ferate pe 940 mp, amplasat în intravilanul municipiului Câmpina, mai exact în zona estică.

Prezentul S.O. este elaborat în vederea reglementării condițiilor de construire a viitorului ansamblu mixt – locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe, investiția fiind inițiată de proprietarul terenului.

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

Prin urmare, prin prezentul Studiu de Oportunitate se dorește oportunitatea stabilirii:

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

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

1.3. Surse documentare

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent S.O.:*
 - Planul Urbanistic General al Municipiului Câmpina, aprobat prin H.C.L. nr. 15 / 28.02.2013;

- *Surse de informații utilizate, date statistice:*
 - Documentațiile cadastrale ale terenului reglementat;
 - Informații obținute de proiectant de la Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina - site-ul: <http://www.primariacampina.ro/primaria-campina/organizare/structura-primariei/serviciul-urbanism-si-amenajarea-teritoriului/>;
 - Date culese de proiectant din teren;
 - Date obținute de la beneficiar.

- *Baza topografică:*

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră 75.

- *Metodologia utilizată și legislația aplicată:*

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

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G.R. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Codul Civil;

CAPITOLUL II - STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în localitate

Amplasamentul reglementat se află în zona estică a Municipiului Câmpina, la o distanță de 3 km față de DN1. Amplasamentul are o suprafață totală de **23141.00 mp conform ridicării topografice.**

Zona studiată are o suprafață de **49890,00 mp.**

Accesibilitatea în zonă este asigurată de artere precum Strada Nicolae Grigorescu, Strada Bobâlna, Strada Doftanei și Strada Târgul Mureș, care asigură legătura cu restul teritoriului.

Cea mai apropiată stație de transport feroviar se află la 3,7 km ce face legătura cu gara București Nord și Oradea.

Accesul către terenul reglementat se realizează din Strada Fabricii și din Strada Târgul Mureș.

În zonă sunt prezente următoarele dotări publice:

- Educație:
 - Școala generală nr. 3 – se află la o distanță de 1,2 km, adică 16 min. de mers pe jos;
 - Școala Centrală Câmpina – se află la o distanță de 1,5 km, adică 18 min. de mers pe jos;
- Sport și agrement:
 - Stadion „Ileana” – se află la o distanță de 800 m, adică 10 min. de mers pe jos;
 - Lacul Miresei/Lacul Bisericii – se află la o distanță de 1,8 km, adică 23 min. de mers pe jos;
- Sănătate:
 - Spitalul Municipal Câmpina – se află la o distanță de 2 km, adică 24 min. de mers pe jos;
- Instituții și servicii:
 - Primăria Câmpina – se află la o distanță de 2,2 km, adică 26 min. de mers pe jos;
 - Poliția Câmpina – se află la o distanță de 2 km, adică 25 min. de mers pe jos;
 - Judecătoria și Parchetul de pe lângă Judecătoria Câmpina – se află la o distanță de 1,6 km, adică 20 min. de mers pe jos;
 - Direcția Economică – Taxe și impozite legale – se află la o distanță de 1,3 km, adică 16 min. de mers pe jos;
 - Casa de cultură Geo Bogza – se află la o distanță de 2,1 km, adică 25 min. de mers pe jos;

Conform celor enumerate anterior se poate observa că terenul reglementat are acces facil la dotările publice necesare funcționării ansamblului propus.

2.2. Elemente de cadru natural

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

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

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

Regimul precipitațiilor este de 500 - 700 mm/an.

Numărul anual de zile senine: 160 - 180; viteza medie a vântului: 1,5 m/s; valoarea coeficientului solar, $K_s = 0,32$; intensitatea izoseismică: 7¹

Suprafața terenului este aproximativ plană și orizontală.

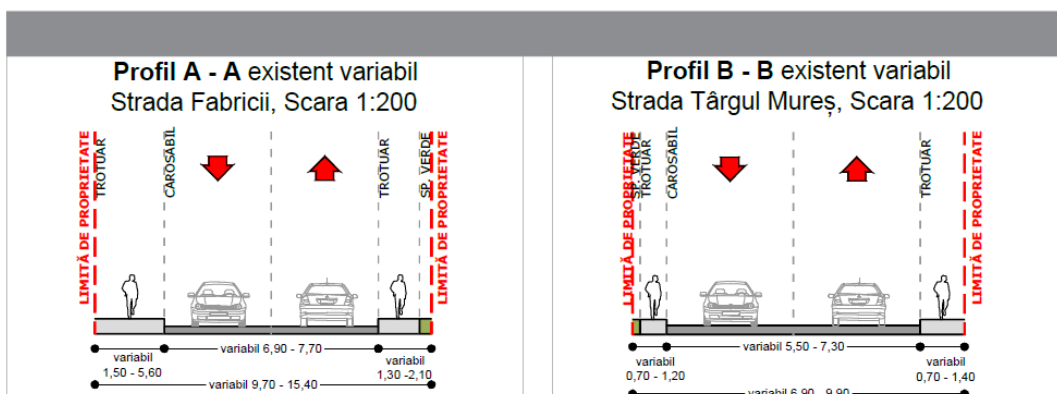
Amplasamentul zonei de studiu se află în proximitatea Râului Doftana ce se află la aproximativ 1,8 km și 20 min de mers pe jos. Aceste elemente de cadru natural favorizează investiția dorită de beneficiari – locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe.

2.3. Circulația și transportul public

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

Accesul rutier

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



2.4. Ocuparea terenurilor

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

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

¹ Extras din Strategia de dezvoltare a Municipiului Câmpina.

TOTAL

**1 765 mp (acte)
1760 mp (măsurată)**

**1 765 mp (acte)
1760 mp (măsurată)**

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

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

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

2.5. Echipare edilitară

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților vor fi solicitate instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea rezultând atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente.

2.6. Probleme de mediu

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

2.7. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea S.O.-ului, conform prevederilor Ordinului MDRL nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului și de urbanism și conform HCL nr. 46 / 2011 privind „Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul procedurii s-au realizat studii de fundamentare în vederea conturării propunerii finale care va sta la baza reglementării urbanistice:

- **Ridicare topografică;**

Pentru terenul studiat prin S.O. a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei.

Planul urbanistic zonal se elaborează pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

- **Studiu de soluție – master plan;**

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

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior

3.2.1. P.U.G. Municipiul Câmpina

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

Utilizări admise

- 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.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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

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

- P.O.T. maxim = 60%

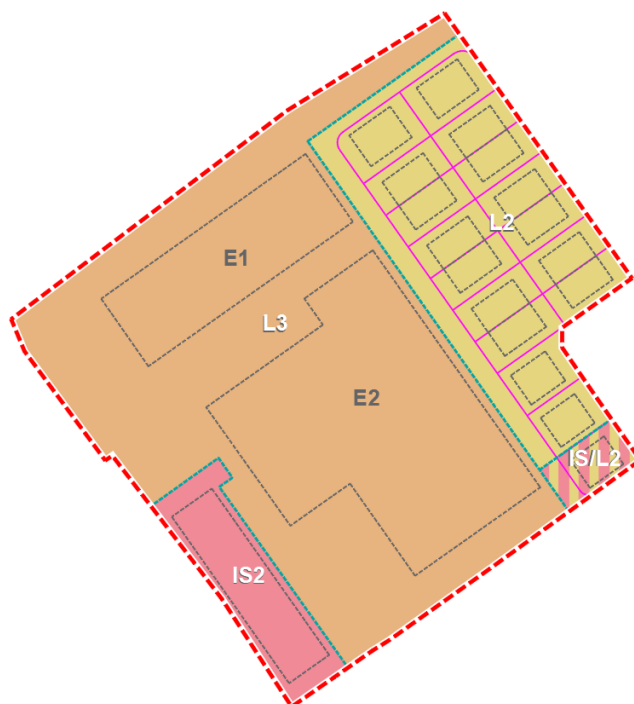
Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 60%

3.3. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin prezentul S.O. se propune construirea unui **ansamblu mixt de locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe** pe terenul din Strada Fabricii nr. 21, Mun. Câmpina, Jud.

Prahova, în suprafață totală de **23 141.00 mp**. Reglementările viitorului ansamblu se vor încadra în prevederile bazei legale, astfel:



Zonificare funcțională – U.T.R.-uri

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

- POT – 40%
- CUT – 1,2
- RH – P+2E
- H max – 12 m

UTR L3 – Zona de locuit - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime maximă P+4 niveluri

- POT – 50%
- CUT – 2
- RH – P+4E+5R
- H max – 22m

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

- POT – 60%
- CUT – 1,0
- RH – P+2E
- H max – 10 m

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

- POT – 40%
- CUT – 1,2

- RH – P+2E
- H max – 12 m

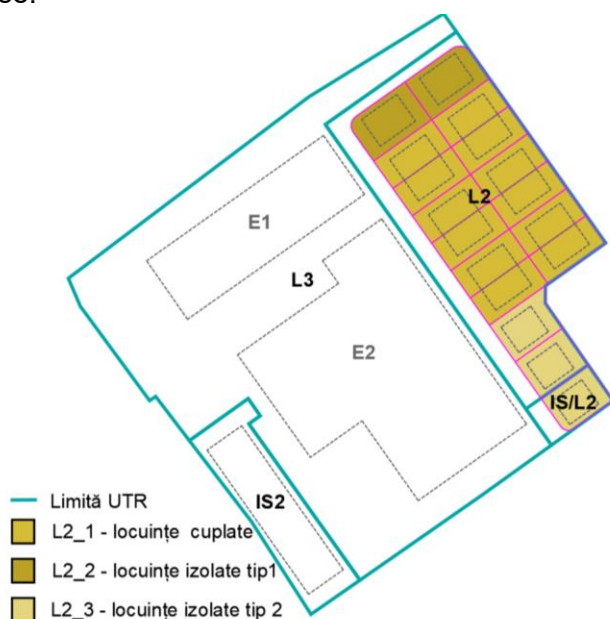
Bilanț teritorial existent și propus:

BILANȚ TERITORIAL GENERAL				
UTR	EXISTENT REGLEMENTAT		PROPOS REGLEMENTAT	
	Suprafață mp	Procent	Suprafață mp	Procent
L2 - Zona de locuit - Subzona locuințelor individuale regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă P+2 niveluri	1376.00	2.76%	7600.00	15.23%
L3 - Zona de locuit - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime maximă P+4 niveluri	0.00	0.00%	14899.00	29.86%
IS2 - Zona pentru instituții și servicii - Subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu	0.00	0.00%	1590.00	3.19%
IS/L2 - Zona mixtă - Subzonă mixtă compusă din instituții și servicii, locuințe individuale cu regim de construire continuu și discontinuu	0.00	0.00%	428.00	0.86%
IS2/ID - Zone mixte - subzona activităților compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă, zonă pretabilă la conversii funcționale, cu regim de construire continuu și discontinuu, în construcții de tip hală	38817.00	77.81%	15676.00	31.42%
C1 - Zona căilor de comunicație - Subzona căilor de comunicație rutieră	5285.00	10.59%	5285.00	10.59%
C2 - Zona căilor de comunicație - Subzona căilor de comunicație feroviară	4412.00	8.84%	4412.00	8.84%
TOTAL SUPRAFAȚĂ ZONA DE STUDIU	49890.00	100.00%	49890.00	100.00%

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

Retragerile minime față de limitele de proprietate

Acestea sunt conform cu planșa de reglementări urbanistice – zonificare funcțională, respectiv, pe amplasamentul studiat se vor prezenta următoarele retrageri față de limitele de proprietate existente și propuse:



Schemă tipologie locuințe individuale

L2 – subzonă locuințe individuale

L2_1 locuințe cuplate

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

L2_2 locuințe izolate tip 1

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

L2_3 locuințe izolate tip 2

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

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

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

L3 – subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare

Retrageri față de limita de proprietate

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

Retrageri față de străzile de incintă propuse:

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

Distanța dintre clădiri / zonele edificabile:

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

IS2 – subzonă servicii și comerț

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

Modernizarea circulației:

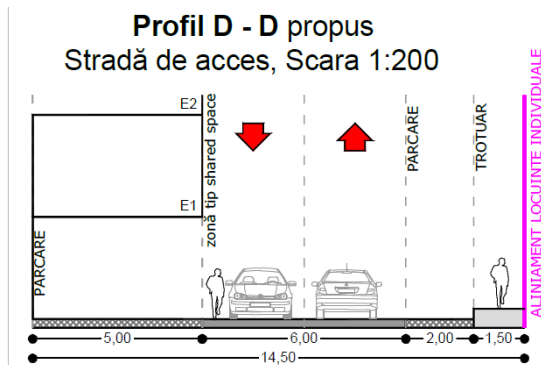
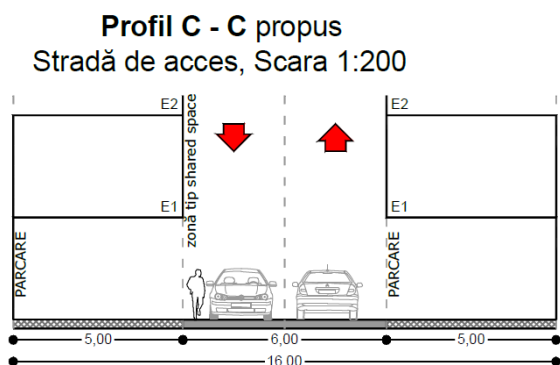
Trama stradală a zonei studiate, este formată din străzi aflate în domeniul public.

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

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

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

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



Accesuri

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

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

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

- Construcții comerciale
 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;

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

Parcare

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

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

- Construcții comerciale
 - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

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

Spații verzi

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

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

3.4. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

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

Pentru subzona de locuințe colective se propun orientativ următoarele:

- Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei stradale de alimentare cu apă, cu un diametru care să permită amplasarea de hidranți stradali subterani/supraterani de incendiu. Din extinderea rețelei, branșarea se va realiza individual, pentru fiecare construcție în parte din rețeaua nou propusă pe drumul de incintă propus (păstrat în proprietate privată). În interiorul construcțiilor se va asigura apa pentru rezervoare tampon ale instalațiilor de hidrofor interioare și pentru rezerva intangibilă de apă pentru incendiu. Pentru asigurarea debitului și presiunii necesare unei bune funcționării, se propune montarea unui hidrofor pentru fiecare construcție în parte. Apa caldă de consum se prepara prin centrale termice individuale.

- Preluarea debitelor de apă pluvială a construcțiilor propuse se va realiza prin înființarea unei noi rețele de canalizare pluvială, pe drumul de incintă propus (păstrat în proprietate privată) și deversarea acesteia în rețeaua de canalizare existentă sau direct într-un emisar, în funcție de permisivitățile date prin avizul emis de furnizorii serviciului de canalizare.

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

Se recomandă captarea apelor pluviale și utilizarea acestora pentru întreținerea spațiilor verzi sau a curțiilor aferente locuințelor individuale;

- Preluarea debitelor de apă uzată menajeră se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare menajeră pe drumul de incintă propus (aflat în proprietate privată). Extinderea rețelei se va realiza printr-un cămin de vizitare nou. Din această extindere se vor racorda individual construcțiile propuse prin branșament.

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

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

- Alimentarea cu energie electrică se propune a se realiza la rețeaua electrică existentă în zonă, prin postul de transformare existent pe teren. Fiecare construcție va avea amplasat câte o firidă de distribuție și contorizare. Din aceste firide de distribuție și contorizare se vor alimenta prin coloane separate tablourile electrice ale apartamentelor.

- Alimentarea cu gaze naturale se propune a se realiza prin intermediul unui branșament nou de gaze naturale prevăzut cu stație de măsurare și reglare a gazelor. Racordarea rețelei exterioare la instalația interioară a clădirilor se va face aerian cu țevă de oțel. Analiza soluțiilor constructive aferente rețelelor de alimentare cu gaz natural din perimetrul studiat se va face numai de firme autorizate în domeniu.

Noua instalație de utilizare va fi proiectată la cerințele viitoarei investiții de firme specializate în domeniu. Contorizarea consumului se va face la nivel de consumator.

- Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la o distanță de minimum 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014. Se recomandă platforme de colectarea a deșeurilor subterane pentru a reduce amprenta la sol și pentru a scădea poluarea și mirosurile neplăcute.
- Noul ansamblu se va racorda la rețelele existente de telecomunicații.

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

3.5. Protecția mediului

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

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

La inițierea investiției s-a luat în considerare HCL nr. 139 din 16.09.2010 *privind aprobarea Studiului de Fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul reabilitare sit poluat istoric – Batal de depozitare reziduuri petroliere - Lacul Peștelui din municipiul Câmpina.*

Măsurile luate pentru diminuarea impactului zonei poluate sunt:

- pentru subzona locuințelor colective se propun retrageri de minim 11,00 metri de la alinamentul existent al străzii Fabricii și față de subzona de unități industriale și de depozitare aflată la vest (Electromontaj) se propun retrageri ale construcțiilor de minim 28,00m.
- amplasarea de funcțiuni mixte sau de servicii către strada Fabricii și către subzona de unități industriale și de depozitare aflată la vest (Electromontaj);
- crearea de spații verzi amenajate în incintă pentru diminuarea efectelor de poluare din zonă;

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

3.6. Consecințe economice ale viitorului imobil

3.6.1. Descrierea investiției

Prin viitoarea investiție se dorește construirea unui ansamblu mixt de locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe. Se dorește o ierarhizare din punct de vedere funcțional prin

completarea țesutului urban de locuințe individuale existente la est și dezvoltarea unei zone de locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+4E+5R și servicii conexe la vest.

Locurile de parcare pentru parcelele locuințelor individuale se vor asigura în interiorul acestora, iar pentru locuințele colective și zona de servicii/comerț acestea se vor asigura la sol.

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

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

3.6.2. Categoriile de costuri și beneficiile investiției

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Construirea viitorului ansamblu este oportună:

- din punct de vedere spațial-configurativ, terenul urmând a fi ocupat într-un mod eficient, extinzându-se astfel zonele rezidențiale din arealul studiat;
- din punct de vedere funcțional se va urmări conversia actualei funcțiuni, echilibrarea și diversificarea zonei;
- din punct de vedere social-economic introducerea de locuințe, servicii și comerț vor susține dezvoltarea orașului prin crearea de locuri de muncă.

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,

Urb. Maria Costelia Clapa

Verificat,

Arh. Andrei Lucian Nistor