

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI (S = 835mp) SI ZONA EDIFICABILA IN VEDEREA AMPLASARII UNEI CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE MIXTA(Sstudiu=10833mp)
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Campina, Bd. Culturii, nr. 20
Beneficiari/ Finantatori:	S.C. IDEAL MAX CONSTRUCT S.R.L. cu sediul in jud. Constanta, oras Navodari, Aleea Meduzei, nr.8, bl.20EST, sc. A, et.3, ap. 88
Proiectant :	MGM Urban Proiect Cu sediul in jud. Brasov, mun. Brasov, str.Carpatilor, nr.44, bloc Alphaville, corp C, ap. 23
Faza:	STUDIU DE OPORTUNITATE
Data elaborării:	Octombrie 2021

1.2. Obiectul studiului de oportunitate

- **Solicitări ale temei-program**

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa, in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in Jud. Prahova, mun. Campina, Bd. Culturii, nr. 20, nr. cad. 27039.

Zona studiată cuprinde o suprafață de 10833mp și este alcătuită din:

- teren care a generat studiul, cu nr.cad. 27039 – proprietatea beneficiarului SC IDEAL MAX CONSTRUCT SRL, cu o suprafata de 835mp având categoria de folosință curti-constructii;
- zona domeniului public reprezentata prin Bd. Culturii respectiv str. Plevnei ;
- proprietati private: nr. cad. 22043, prop. Stan Maria, prop. Georgescu I., nr. cad.28352, prop. Ionescu M., prop. Stefanescu Aurelia
- proprietate privata a mun. Campina: nr. cad. 23280, terenurile cu nr.postale 24A, 24B;
- proprietate privata a Primariei –nr. cad. 27788 – sediul Primariei Campina.

Se propune reglementarea urbanistica a terenurilor studiate astfel:

- stabilirea de reglementări privind accesul, circulația in incinta;
- modificarea indicatorilor urbanistici si a zonei edificabile;

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Studiile prospective de evoluție economică, demografie, mobilitate, infrastructură și urbanism au evaluat instrumentele prin care sectorul public și cel privat sprijină promovarea și dezvoltarea economică a municipiului, în context local și metropolitan.

1.3. Surse documentare

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

- Planului Urbanistic General si R.L.U. al Municipiului Campina.
- Plan de Amenajare a Teritoriului Judetean Prahova

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu SO**

- Ridicare topografică sc. 1:500
- Studiu geotehnic verificat Af
- Expertiza tehnica pentru alipirea la calcan – catre locuintele apartinand mun. Campina
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată în cadrul prezentului studiu este zona mixta, subzona echipamente publice, servicii, comerț, locuire, respectiv cai de comunicatii rutiere .

Zona este dezvoltată în ceea ce privește evoluția fondului construit și din punct de vedere al echipării cu rețele edilitare; având în vedere poziționarea în vecinătatea unor sedii ale instituțiilor publice locale, se impune valorificarea corectă a amplasamentului propus a fi reglementat.

Datorită bunei accesibilități și dotării corespunzătoare din punct de vedere edilitar, se simte din ce în ce mai pregnant nevoia extinderii perimetrului constructibil în această zonă.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Situat în partea de nord-est a județului Prahova, Municipiul Câmpina este de interes județean, fiind centru economic - social cu profil dominant terțiar și având dotări cu rol teritorial. Câmpina se află pe Valea Prahovei, la 30 km depărtare față de Ploiești (reședința județului Prahova) și a 90 km de Brașov.

Așezat la o altitudine medie de 450 m, orașul se înscrie în zona subcarpatică. Este mărginit la nord de râul Câmpinița, la est de râul Doftana, iar la vest de râul Prahova.

Vecinătățile unității administrative sunt la nord comuna Șotriile, la nord-vest comuna Cornu, la vest Poiana Câmpina, la sud - est comuna Bănești, la est comuna Telega și la nord-est comuna Brebu.

La nivel zonal municipiul Câmpina este un important centru industrial, polarizând forța de muncă din localitățile învecinate pe o rază de până la 15 km. Din punct de vedere economic, Câmpina face parte dintr-o zonă bogată în resurse naturale ale solului și subsolului care au condus la industrializarea orașului și dezvoltarea municipiului ca coordonator al unor importante ramuri industriale la nivel județean și național.

Dezvoltarea municipiului ca centru industrial a condus la o concentrare mare de forță de muncă, atât din municipiu cât și din localitățile din jur, cu care se relaționează printr-un sistem complex de căi de comunicație, relații economice, administrative și social - culturale.

Accesul rutier spre Orașul Câmpina se realizează prin intermediul DN1 (E60). Relația orașului Câmpina cu comunele și orașele învecinate se realizează prin intermediul DJ 100E spre Telega, DJ 102I spre Valea Doftanei, DC 4A spre Bănești, DJ101R spre Breaza și Cornu și DJ 207 spre comuna Șotriile. De asemenea, orașul Câmpina beneficiază de relația directă cu localitățile turistice de pe Valea Prahovei, Bușteni, Sinaia, Predeal, prin intermediul DN1 (E60).

- **Potențial de dezvoltare**

Apropierea de municipiul Ploiești (aproximativ 30km) și buna accesibilitate față de acesta creează un potențial deosebit de dezvoltare și modernizare, reprezentând o alternativă ocupațională pentru forța de muncă, o modalitate de diversificare a activităților economice din localitate și un factor de stabilizare a locuitorilor comunei.

Potențialul economic al Municipiului Câmpina este concentrat asupra activităților economice reprezentative pentru oraș, acestea fiind conturate prin industrie, agricultură și servicii.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat în intravilanul mun. Campina. Se învecinează cu proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice:

nord	Prop. Ionescu M; nr.cad. 23280
sud	Bd. Culturii
est	Nr.cad. 23280
vest	Nr. cad. 22043; prop. Stan Maria, Georgescu I., nr. cad. 28352

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Accesul se realizează din Bd. Culturii, drum asfaltat de categoria a III-a, ce învecinează amplasamentul la sud. În prezent, platforma drumului are în profil transversal o bandă de circulație pe sens, cu acostamente variabile și local, trotuare amenajate.

Bd. Culturii este o arteră importantă în municipiu; în imediată apropiere a amplasamentului studiat se află instituții publice : Primăria Mun. Campina, Poliția Municipală.

Amplasamentul studiat se află în zona protejată cu valoarea arhitecturală, la limita zonei de protecție a monumentului istoric Vila Ștefănescu « Casa cu grifoni », azi Primăria, datată 1928, situată pe Bd.Culturii nr. 18, înscrisă în listă la indicativul PH-II-m-A-16396 (Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 670/01.10.2010, Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2.361/12.07.2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Câmpina se află pe Valea Prahovei, la 30 km depărtare față de Ploiești (reședința județului Prahova) și la 90 km de Brașov. Așezat la o altitudine medie de 450 m, orașul se înscrie în zona subcarpatică. Este mărginit la nord de râul

Câmpinița, la est de râul Doftana, iar la vest de râul Prahova. Cele trei râuri au modelat terasa Câmpinei, transformând-o într-o platformă triunghiulară, cu pante mai line ori mai abrupte, care se întinde pe o suprafață de 2.423 hectare, având o ușoară înclinare pe direcția nord-sud.

Zona studiată este reprezentată de o suprafață plană de teren, cota generală fiind la nivelul drumurilor adiacente.

2.4. Circulația

Circulația auto și pietonală în zona se desfășoară în condiții bune, datorită faptului că profilul drumului respectă prevederile minime din normative, iar starea fizică actuală este bună.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenurile studiate au destinația funcțională L/IS - zona mixtă, subzona echipamente publice, servicii, comerț, locuire, IS1- zona protejată cu valoare istorică și arhitecturală, respectiv Ccr – cai de comunicații rutiere.

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

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 50%, iar regimul de înălțime dominant este P+1-2, construcții cu acoperiș tip șarpantă. Înălțimea maximă în zona studiată este de +15.60m - Casa cu grifoni - sediul primăriei.

Locuințele edificate pe limita de proprietate către vest au înălțimea maximă +6.00m, iar locuința către est – prop. Ștefănescu Aurelia, are Hmax +7.80m.

Terenul care a generat prezentul studiu (nr.cad. 27039) este liber de construcții.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Amplasamentul studiat se află în zona protejată cu valoarea arhitecturală, la limita zonei de protecție a monumentului istoric Vila Ștefănescu « Casa cu grifoni », azi Primăria, datată 1928, situată pe Bd.Culturii nr. 18, înscrisă în listă la indicativul PH-II-m-A-16396 (Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 670/01.10.2010, Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2.361/12.07.2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute).

Clădirile construite în zona sunt unitare atât din punct de vedere al compoziției ansamblului cât și din punct de vedere stilistic. Acestea reprezintă un mod de abordare a arhitecturii începutului de secol XX. Structura clădirilor este de zidărie de cărămidă. Fațadele sunt tratate unitar, fiind ornamentate cu elemente de lemn sculptat, placaje din piatră ce subliniază soclurile, ancadramentele golurilor și cornisele.

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

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară, servicii de gospodărire urbană, mic comerț.

În vecinătatea zonei studiate există dotările de interes public necesare în vederea susținerii viabilității zonei rezidențiale și comerciale propuse, după cum urmează: sediul ale instituțiilor publice, locuințe individuale, în care sunt amenajate mici zone de comerț sau servicii profesionale.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată, spațiile verzi amenajate sunt aferente căilor de comunicații rutiere.

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

În mun. Campina există zone cu potențial de alunecare, cu deosebire în perioadele cu precipitații abundente sau de topire a zăpezii când apare fenomenul de inundații și eroziuni; aceste zone sunt străbătute de torenți (pârâie și viroage).

Terenul este în general stabil. Excepție fac frunțile de terasă și zonele de versant, considerate cu potențial de alunecare, precum și zonele în care este prezentă sarea și unde se pot produce prăbușiri.

Teritoriul orașului poate fi împărțit, din punct de vedere al construibilității, în două categorii:

- terenuri bune pentru construit (fără restricții), în care se încadrează cea mai mare parte a orașului (zona de terasă aproximativ plană și perfect stabilă);

- terenuri cu restricții pentru construit - cuprind zonele de versant și frunțile de terasă (pe care se produc sau se pot produce eroziuni și alunecări de teren), zonele cu exces de umiditate și cele în care s-au produs prăbușiri și sau format lacuri, datorită dizolvării sării.

Din studiile de fundamentare (studiu geotehnic verificat Af – atasat documentației) reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

- **Principalele disfuncționalități**

- Locuințele învecinate (teren prop. Mun. Campina) sunt edificate pe limita de proprietate;

- Conformarea geometrică a terenului necesită modificarea zonei edificabile pentru a putea fi valorificat.

2.6. Echipare edilitară

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

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

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele ce vor fi solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

2.8. Opțiuni ale populației

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

- modificarea indicatorilor urbanistici si a zonei edificabile;
- rezolvarea accesului carosabil si pietonal in incinta;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiilor propuse;

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

Documentatia prezenta isi propune :

- analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar – realizarea unei constructii cu functiune mixta.
- integrarea functiunii propuse in cadrul zonei functionale reglementata prin PUG Campina;
- Identificarea posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Prin ridicarea topografica se prezinta terenurile studiate ca fiind plane; cota generala este la nivelul drumului.

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Campina, terenul studiat se afla in UTR 9 si are destinatia functionala **IS1 - subzona pentru institutii si servicii de interes general cu regim de construire continuu si discontinuu situata in zona protejata** si Ccr –cai de comunicatii rutiere.

IS1: P.O.T. 50%, C.U.T. 1.5.

IS1/L1: P.O.T. 50%, C.U.T. 1.5.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA	%
IS1 - subzona pentru institutii si servicii de interes general cu regim de construire continuu si discontinuu situata in zona protejata	5155 mp	47.59
IS1/L1 – subzona mixtă - institutii si servicii, locuinte individuale si colective mici P-P+2 , situata in interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural – urbanistică	2880 mp	26.59
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2798 mp	25.83
ZONA DE STUDIU	10833 mp	100.00

Amplasamentul studiat se afla in zona protejata cu valoarea arhitecturala, la limita zonei de protectie a monumentului istoric **Vila Stefănescu « Casa cu grifoni »**, azi Primăria, datata 1928, situata pe Bd.Culturii nr. 18, înscrisa în listă la indicativul PH-II-m-A-16396 (Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, nr. 670/01.10.2010, Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2.361/12.07.2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului

culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute).

Delimitarea zonei de protectie ale obiectivelor inscrise in Lista monumentelor istorice publicata in M.O.R. nr. 646 bis/2004 s-a instituit in urma acordarii avizului 131/U/2010 – aviz favorabil, eliberat de Ministerul Culturii – Directia pentru Cultura si Patrimoniu Cultural a judetului Prahova.

- Conform P.U.G. Campina, **profilul minimal propus pentru Bd. Culturii este :**
 - Parte carosabila 2 x 3.50m
 - Spatiu verde 1.0m
 - Trotuar 2.0m**Ampriza drumului conform profilului 1 - III propus este de minim 13m.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Se propune reglementarea accesului carosabil la drumul local - sud prin racordarea la acesta cu raze de 6.0m pentru accesul in incinta. In plansele de mobilare orientativa sunt prezentate doua variante de acces in incinta:

- Varianta 1: acces propus – nou creat, prin racordarea la carosabilul existent; amenajarea accesului necesita taierea unui numar de 4 arbori de pe spatiul verde aferent circulatiilor publice;
- Varianta 2: utilizarea accesului existent din dreptul nr. cad. 23280 – prop. Mun. Campina (parcela neconstruibila) - necesita taierea unui arbore de pe spatiul verde aferent circulatiilor publice.

Pentru realizarea accesului propus in varianta 2, este necesara obtinerea formelor legale de utilizare terenului in prop. Mun. Campina – nr. cad. 23280.

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic din incinta. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platformele incintei se vor incadra intre 1,0-2,5%, cu rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

In zona studiata, profilul existent pe teren respecta profilul minim aprobat prin PUG.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- **OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**
- stabilirea de reglementări privind accesul, circulația in incinta;
- modificarea indicatorilor urbanistici si a zonei edificabile

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
IS1 - subzona pentru institutii si servicii de interes general cu regim de construire continuu si discontinuu situata in zona protejata	5155 mp	47.59	5155 mp	47.59
IS1/L1 – subzona mixtă - institutii si servicii, locuinte individuale si colective mici P-P+2 , situata in interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural – urbanistică	2880 mp	26.59	2880 mp	26.59
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2798 mp	25.83	2798 mp	25.83
ZONA DE STUDIU	10833 mp	100.00	10833.00 mp	100.00

Is1 - zona mixta subzona echipamente publice, servicii, comert, locuire

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului maximum **60%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,8**

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME max. P+4

ALINIAMENT PROPUȘ:

- între 7.8m și 7.9m față de ax Bd. Culturii; se pastrează aliniamentul existent

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

- între 16.6 și 18.1m față de limita de proprietate către Bd. Culturii

Stabilirea alinierii a fost impusă de construcția învecinată, edificată pe limita de proprietate către vest – pe terenul în proprietatea Mun. Campina.

Suprafața edificabilă maximă se va încadra în retragerile minime:

0.00m față de limita vest – teren prop. Mun. Campina – construcția propusă se va alipi la calcanul existent;

0.00m față de limita de est – nr.cad. 23280

3.00m față de limita de nord

Pentru stabilirea edificabilului pe limita de proprietate se va realiza expertiza tehnică care va detalia soluția de alipire la calcan a construcției propuse, astfel încât integritatea acestora să nu fie afectată, așa cum reiese din adresa nr 31838 din 3.09.2021 emisă de Primăria Municipiului Campina – atasată documentației.

CCR - zona cai de comunicații rutiere

P.O.T.– nu este cazul

C.U.T.– nu este cazul

ALINIAMENT PROPUȘ:

- între 7.8 și 7.9m față de ax Bd. Culturii; se pastrează aliniamentul existent

- **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CLADIRILOR**

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

Se propune realizarea unei construcții cu regim de înălțime S+P+3E+4Er, structurată astfel:

- Subsol pentru gararea autoturismelor; accesul în subsol se va realiza prin elevator tip Klaus;
- Parter cu funcțiune comercială
- La etajele superioare vor fi amenajate locuințe colective.

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

Prin demersurile inițiatorilor lucrării, se va realiza construcție cu funcțiune mixtă, adecvată contextului arhitectural – instituții și servicii, zona protejată cu valoarea arhitecturală.

Construcțiile propuse vor avea structura de rezistență din stâlpi și grinzi din beton armat.

Pereții de închidere sunt realizați din zidărie caramida. Acoperișul va fi tip terasă – circulabilă.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **ALIMENTAREA CU APĂ RECE**

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețeaua existentă în zonă. Soluția de alimentare se va alege în funcție de avizul de specialitate comparat cu necesarul de apă pentru noua investiție.

- **CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Canalizarea menajeră a obiectivelor se va rezolva prin racord la rețeaua de canalizare a zonei de amplasare.

Apele pluviale vor fi preluate prin guri de scurgere interioare apoi infiltrate colectate în canalizarea pluvială din zona amplasamentului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi rețeaua de distribuție urbană existentă în zona. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma achitării de către beneficiar a taxei de racordare.

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

Fiecare locuință va fi echipată cu centrala termică proprie, cu combustibil gazos.

3.7. Protecția mediului

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, construcțiile viitoare vor respecta condițiile normelor igienico – sanitare în ceea ce privește evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitării și evacuarea deșeurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate cu o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației și normele de protecția muncii în vigoare.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

În vederea protejării mediului înconjurător, minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde; spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă sau echipamentele tehnice edilitare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Tipuri de subzone funcționale

- zona Is1 - zona mixta, subzona echipamente publice, servicii, comert, locuire
- zona Is1/L1 – zona mixta, subzona echipamente publice, servicii, comert, locuire
- zona Ccr – cai de comunicații rutiere

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

Tipul de proprietate

În teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publică - domeniul public de interes local reprezentat de trama strădala.

Proprietate privată - teren proprietate privată a persoanelor fizice – zona de locuințe individuale și proprietatea beneficiarului;

Proprietate privată - teren proprietate privată a Mun. Campina (locuințe individuale, sediul Primăriei).

4. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei-program pentru zona studiată. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local al mun. Campina.

Pentru administrația publică locală, amplasarea și dezvoltarea zonei rezidențiale, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decât benefică atât pentru bugetele locale cât și pentru comunitate.

Analizând reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii:

- investiția propusă se înscrie în cadrul construit actual ;
- nu afectează caracterul general al zonei ;
- concorda cu tipul celorlalte investiții din zona .

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea investiției.

Pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei documentații , se impun a fi luate următoarele măsuri :

- Avizarea Studiului de Oportunitate în CTATU a mun. Campina
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a mun. Campina
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Campina
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, amenajări, infrastructură rutieră, rețele și utilități)
- Realizarea investiției .

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

- costurile aferente dezvoltării rețelei de circulație interioare și creerii acceselor în zona studiată .

- **CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

- costurile aferente lucrărilor de investiții pe terenurile aflate în proprietatea publică locală.

Intocmit,
arh. Gabriela Micioiu