

MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumire proiect:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU SCHIMABREA DESTINATIEI URBANISTICE A TERENULUI DIN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE
Amplasament:	jud. Prahova, Mun. Câmpina, str. Beiuș, nr 14A
Beneficiar/ Finanțator:	S.C. MHC WATER POWER S.R.L. cu sediul în COM. DOICEȘTI, SAT DOICEȘTI, ALEEA SINAIA NR.16, CAMERA 3, Jud. DÂMBOVIȚA
Proiectant general:	S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L. cu sediul în Municipiul Ploiesti, Str.Rudului, nr. 14A, Judet. PRAHOVA. Arh. Craciun Mirela
Faza:	Studiu de oportunitate
Data elaborării:	Octombrie 2022

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație (solicitată prin Certificatul de urbanism nr.293 din 03.08.2022, emis de Primăria Municipiului Câmpina) a fost întocmită pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului privind folosirea eficientă a terenului proprietatea sa în concordanță cu interesul public din zona imobilului situat în Mun. Câmpina, Str. Beiuș, nr.14A, nr. cadastral 21100, 20971, 20972 Jud. Prahova. Se propune conformarea în P.U.G. și R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr.62 din 29.04.2010 și nr. 15 din 28.02.2013, prin analiza contextului urban existent. Terenul este situat în U.T.R.15, subzona mixtă de instituții și servicii/activități productive și de depozitare.

Solicitări ale temei program:

- necesitatea elaborării și aprobării unui P.U.Z., pentru schimbarea funcțiunii din zonă instituții și servicii în zonă unități industriale și depozitare , Conform PUG Câmpina.
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitare adecvate funcțiunii propuse

Documentația prezentă își propune :

- Analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, corelând condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de tema solicitate de beneficiar;
- Sublinierea compatibilității funcțiunii propuse în cadrul zonei funcționale reglementată prin P.U.G. Câmpina, a condițiilor generale de realizare pe teren a unui centrale de producere a energiei electrice cu panouri fotovoltaice, funcțiune de activități de producție și de depozitare, în scopul eliberării autorizației de construire;
- Identificarea posibilităților de edificare traduse prin indicatori urbanistici și a posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

CADRU LEGISLATIV:

- La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR NR. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv hgr nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008 (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Hcsrur nr. 101/29.07.2010 – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În cadrul Memoriului aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ:

- Ridicarea topografică pt PUZ, sc. 1:500;
- PUG + RLU Municipiul Câmpina
- Informații din Certificatul de Urbanism nr. 293/03.08.2022 eliberat de Primăria Mun. Câmpina;
 - Ridicare topografică sc. 1:500;
 - Cercetarea pe teren a teritoriului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Conform Legii nr. 350/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare Teritoriului Național, Municipiul Campina este o localitate urbană de rangul II, conform Planului de Amenajare a Teritoriului Național –Secțiunea IV –Rețeaua de localități.

Teritoriul studiat în prezenta documentație face parte din teritoriul administrativ al municipiului Campina. Amplasamentul care a generat prezentul studiu crează premisele dezvoltării în cadrul construirii unei centrale electrice fotovoltaice în vederea sustinerii dezvoltării sustenabile, fiind situat în zona predominantă industrială și depozitare conform P.U.G. Campina, aprobat cu hotărâre de consiliu local nr.62 din 29.04.2010.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenu care a generat prezentul studiu este localizat în intravilanul Mun. Câmpina, str. Beiuș nr.14A, fiind compus din următoarele numere cadastrale:

- nr. cad. 21100, S. = 5142mp;
- nr. cad. 20971, S. = 1641mp;
- nr. cad. 20972, S. = 5105mp;

Zona studiată (13479,70 mp) este reprezentată de :

- Terenurile în suprafață de 11888mp din măsurători (11790mp din acte) în proprietatea beneficiarului MHC WATER POWER S.A. în cota 1/1 pentru nr. cadastral 21100 și 20972, respectiv în cota 1/2 pentru nr. cadastral 20971 conform contract de vânzare cumpărare autentificat de SPN Confides din București cu nr. 1943/26.05.2022 și extrasele de carte funciara. Cota de 1/2 din terenul cu nr. cadastral 20971 aparține SC Cameron Romania SRL.
- Domeniul public local – parțial str. Beiuș (1591.7mp), conform HGR 1359/2001, în vederea reglementării accesului în incintă.

În prezent, pe terenurile cu număr cadastral 21100 și 20971 nu sunt edificate construcții.

Terenul cu numar cadastral 20972 sunt edificate doua constructii C5 si C6 cu suprafete desfasurate de 208mp, respectiv 78mp.

Vecinătăți:

- la Nord: proprietăți private - NC 25767, NC 27816, NC 25766 si drum - Str. Beius
- la Est: drum - Str. Beius si proprietăți private
- la Sud: proprietăți private - NC 22161, NC 22160
- la Vest: proprietăți private - NC 22040

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Municipiul Câmpina este situat în zona colinară, ca un avanpost al Subcarpaților înaintea câmpiei, la cca. 1 km de confluența râului Prahova cu Doftana, pe malul stâng al Prahovei.

Municipiul Câmpina este așezat într-o zonă de climat continental (ținutul climei de deal), caracterizat prin următoarele valori :

- Temperatura medie anuală a aerului : +8 - 9C
- Precipitațiile medii multianuale : cca. 700 mm
- Adâncimea maximă de îngheț în sol : 0,90 m

2.4. CIRCULATIA

Parcela cu nr. cadastral 21100 are acces carosabil si pietonal din strada Beiuș.

Accesul carosabil si pietonal pe parcele cu nr. cadastral 20972 se face prin nr. cadastral 21100 si prin nr. cadastral 20971.

Terenul are un acces existent carosabil și pietonal din strada Beiuș.

Conform P.U.G. aprobat al Mun. Câmpina, str. Beiuș profilul transversal minimal (2-III) este de 10.00m ce va cuprinde parte carosabilă de 7.00m (câte o bandă de circulație pe sens de 3.50m fiecare), trotuare laterale cu lățimea de 1.50m, iar retragerea față de aliniament trebuie sa respecte 6m.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent, pe terenurile cu numar cadastral 21100 si 20971 nu sunt edificate construcții.

Pe terenul cu numar cadastral 20972 sunt edificate doua constructii corp C5 – centrala termica, regim de inaltime P+E, suprafata construita de 128 mp, suprafata desfasurata de 208mp, corp C6 – punct trafo, regim de inaltime P, suprafata construita/desfasurata de 75mp.

Tipul de proprietate – Regim juridic

În teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate

- *Proprietate publica reprezentata de domeniul public de interes local* – str. Beiuș;
- *Proprietate privată* a persoanelor fizice/juridice - proprietatea investitorului - MHC WATER POWER S.R.L. pentru nr. cadastral 21100 si 20972
- *Proprietate privată* a persoanei fizice/juridice SC Cameron Romania SRL ½ aș nr. cadastral 20971 respectiv MHC WATER POWER SA in cota de ½.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul studiat beneficiază de echipare edilitară: alimentare cu apa, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică și 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 zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră.

În zona studiată nu există apă de suprafață, iar apele freatice nu sunt afectate de activități productive poluante.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul studiat se află în UTR 15, subzona funcțională de instituții și servicii IS2 și de depozitare - ID - intravilan, cu vecinătăți preponderent instituții și servicii, depozite și locuințe și dotări complementare acestora.

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 40-50%, iar regimul de înălțime dominant este P+2, construcții cu acoperiș tip șarpantă. Regimul de aliniere existent variază între 5m și 14.9m față de axul strazii Beiuș.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generală este eterogenă în legătură cu funcțiunea adăpostită; modul de ocupare a terenului este izolat, construcțiile sunt retrase de la aliniament, fără a crea fronturi continue.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare ale PUG Galati si al situatiei existente 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. Câmpina, terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic de zonal (PUZ) este situat în **intravilanul mun. Câmpina**, str. Beiuș, nr.14A, **UTR 15**. **Documentația s-a întocmit în vederea schimbării funcțiunii din zona IS2 – comerț instituții și servicii în zona ID – zona unități industriale și depozitare.**

Funcțiunile vecinătăților sunt: zona instituții publice și servicii, zona unități industriale și depozitare, zona mixtă IS/ID și zona pentru locuințe - regim mic de înălțime (P și P+2).

Prevederi PUG in cadrul situației existente:

UTR 15

Funcțiune existentă - IS2 - zonă instituții publice și servicii

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

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului maximum **2,5**

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+5E

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL "COMPARATIV" TEREN STUDIAT					
TOTAL STUDIAT			EXISTENT		
			13479.70	mp	100%
ID	Zona unitati industriale si depozitare	Intravilan	6746	mp	50.04%
IS2	Zona institutii publice si servicii	Intravilan	5142	mp	38.15%
C1	Cai de comunicatii rutiere si pietonale	Intravilan	1591.7	mp	11.81%

Funcțiunea propusă – ID – zonă unități industriale și servicii

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

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului maximum **2,5**

INALTIMEA AXIMA ADMISA - Hcornișă = 15m

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar, cu aspect reprezentativ pentru zona;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare astfel încât să deservească funcțiunile propuse.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul orașului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus. Așa cum proprietarii terenurilor din zonă doresc, pe teren se vor dezvolta în continuare funcțiunile propuse prin P.U.G. și P.U.Z. aprobate. Se va menține obligatorie conservarea suprafeței de spațiu verde în zona .

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului se va realiza luand in calcul forma terenului, altimetria terenului (diferenta de nivel), 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

Imobilul cu nr. cadastral 21100 are acces existent carosabil si pietonal din strada Beius.

Pentru imobilul cu nr. cadastral 20972 se va institui drept de servitute de trecere si uz atat pe nr. cadastral 20971, cat si pe nr. cadastral 21100.

Profilul str. Beiuș în prezent existent este de aprox. 13m, compus din cate o banda de circulație pe sens de 3.50m si trotuare laterale cu lățimea variabilă până la limita de proprietate de 1-2.1 si spatiu verde aferent cailor de comunicatii rutiere si pietonale. **Astfel, aliniamentul generat de trama stradala respectand prevederile Regulamentului Local de Urbanism va fi de 4,00m.**

Strada Beius va avea urmatorul profil transversal tip 2-2:

- **7.00m parte carosabila (cate o banda pe sens, 3.5mX2) incadrata pe partea**

Stanga de :

- 1.50m trotuar

- 2.00m spatiu verde aferent cailor de comunicatii rutiere si pietonale

Dreapta de :

- min.1.50m trotuar

Alinierea peopusa pentru parcela cu nr. cadastral 21100 : 4.00m de la aliniament

Pentru rezolvarea accesul pe parcela cu nr. cadastral 20972 si extinderea rețelilor aferente, se va institui drept de servitute trecere si de uz pe o Suprafata de 364.77 mp (Suprafata =129.74mp aferent nr. cadastral 20971 + Suprafata =235.03mp aferent nr. cadastral 21100).

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **UTR 15**
- **P.O.T.–** procentul de ocupare a terenului **60%**
- **C.U.T.–** coeficientul de utilizarea a terenului **2,5**
- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME – H.cornișă = 15,00m**
- **ALINIAMENTUL PROPUȘ**
Este min. 4.0m față de aliniament
- **ALINIAREA CONSTRUCTIILOR**
 - **la minim 1.0m fata de limita posterioară conform Codului Civil**
 - **la minim 3.0m fata de limitele laterale**
- **Suprafata edificabilă maximă se va încadra în retragerile minime, conform R.L.U.: 1,00m față de limita posterioară (cătref proprietate privată – NC 20971)**
- 3.00m față de limitele laterale (conform planșă U03- Reglementări urbanistice).

TIPURI DE ZONE FUNCȚIONALE PREZENTE ÎN ZONA DE STUDIU:

- **zona ID – subzona de institutii si servicii/ activități productive si de depozitare**
- zona destinată amplasării centralei electrice fotovoltaice.
- **zona C1** - zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, cu prospect reglementat, conform secțiunii transversale prezentată în planșele desenate.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APĂ RECE

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețeaua publică din str. Beius. Soluția de alimentare cu apă se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor din zonă, comparate cu necesarul de apă pentru noua investiție.

CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI CANALIZAREA PLUVIALĂ

■ Alimentarea cu apă potabilă

- Se menține pe poziție bransamentul existent.

■ Canalizarea menajeră

- Se menține pe poziție bransamentul existent.

■ Alimentarea cu energie electrică

- Va fi asigurată prin racordarea la Sistemul Energetic Național, prin intermediul unei linii electrice aeriene proprii de 20KV. Conectarea la SEN se va face numai în baza avizului tehnic de racordare, care va fi emis de administratorul rețelei de medie tensiune. Alimentarea cu energie electrică va asigura funcționarea echipamentelor electrice în perioada nopții. Energia electrică produsă în timpul zilei va acoperi necesarul propriu (circa 1% din energia produsă), surplusul fiind furnizat consumatorilor racordați la Sistemul Energetic Național.

În faza de construcție pentru acoperirea necesarului de energie electrică al utilajelor se va folosi bransamentul existent.

■ Gestionarea deșeurilor

-Precolectarea deșeurilor menajere se va realiza pentru fiecare unitate independent.

Exista amenajata platforma speciala pentru precolectarea si depozitarea temporara a deșeurilor menajere, in containere amplasate pe parcela proprie.

-Colectarea si transportul deșeurilor se va face de catre o firma specializata, prin contract incheiat cu aceasta.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Protectia aerului

Influenta asupra calitatii aerului se datoreaza evacuării in atmosfera a gazelor de esapament de la autovehiculele folosite pe perioada construirii. Avand in vedere nefunctionarea motoarelor in timpul parcarii, gazele de esapament ale acestor autovehicule nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zona.

Masuri de diminuarea impactului in timpul realizarii proiectului:

Se vor folosi utilaje si mijloace de transport corespunzatoare din punct de vedere tehnic, conform conditiilor prevazute la inspectiile tehnice periodice, privind nivelul de monoxid de carbon si concentratiile de emisii in gazele de esapament.

Lucrarile care produc mult praf vor fi reduse in perioadele cu vant puternic, sau se va urmări o umectare mai intensa a drumului.

Drumurile de acces vor fi permanent intretinute prin nivelare si stropire cu apa pentru a se reduce praful.

Transportarea materialului excavat care ar putea fi antrenate de vant trebuie efectuata in mijloace de transport acoperite de prelate.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Oviectivul propus nu este producator de zgomot, iar pe timpul executiei se vor prevedea masuri restrictive.

Prin activitatea pe care o deasfasoara nu rezulta zgomote si vibratii in zona.

Se va asigura intretinerea corespunzatoare a utilajelor, astfel incat sa se asigure incadrarea nivelului de zgomot la limita incintei in limitele prevazute de OMS nr. 536/1997 si STAS nr. 10009/1988 .

Sistemele izolatoare de acoperis si de pereti optimizeaza eficienta termica si realizeaza etanseitate la aer prin care se împiedica transferul de caldura inutil. Aceasta asigura economii importante de emisie de CO₂ si contribuie la minimizarea încălzirii globale si ulterior la schimbarile climatice. O valoare aditionala a sistemelor izolatoare de acoperis si de pereti este ca își pastreaza performantele termice exceptionale pe întreaga durata de viata, cerinta cheie pentru fiecare solutie durabila.

Protectia impotriva radiatiilor

Prin activitatea ce se propune nu vor exista surse de radiații și toxice.

In construcțiile nu vor exista elemente radioactive și substanțe toxice.

Protectia împotriva radiațiilor

Prin activitatea ce se propune nu vor exista surse de radiații și toxice.

In construcțiile nu vor exista elemente radioactive și substanțe toxice.

Protectia solului și a subsolului

Depozitarea deșeurilor fiind amplasate conform normelor în vigoare, pe categorii de deșuri și în spații special amenajate. Depozitarea fiind temporară, pe o durată scurtă de timp.

Deșeurile menajere vor fi colectate în puștele ecologice amplasate într-un loc special amenajat și care vor fi în mod ritmic evacuate prin intermediul serviciilor de salubritate. Colectarea și evacuarea periodică a deșeurilor reduce la minimum posibilitățile de poluare a solului.

Protectia ecosistemelor terestre și acvatice

Investitia propusa nu afecteaza ecosistemul terestru și acvatic.

Prin obiectivul propus nu se va interveni asupra limitelor caracteristice ecosistemului terestru, a temperaturii și umidității.

Fauna și flora din zonă este puțin numeroasă. În zonă nu sunt arii protejate.

În perioada de funcționare nu va apărea impact cu potențial negativ asupra faunei locale.

Nu se impun măsuri de protecție în scopul conservării unor specii, deoarece în zonă investigată au fost identificate puține specii și nu s-au pus în evidență habitate cheie pentru menținerea unor specii valoroase din punct de vedere eco-economic sau științific.

Protectia asezărilor umane și a altor obiective de interes public

Amplasamentul fiind într-o zonă mixtă, nu există nici un efect negativ asupra așezărilor umane.

Gospodăria deșeurilor generate pe amplasament

Gestionarea deșeurilor de societate constă în colectarea și transportul deșeurilor. Precolectarea deșeurilor se va face selectiv, în recipiente - containere .

Gospodăria substanțelor toxice și periculoase

Investitia propusa nu are în gospodărie substanțe toxice și periculoase.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

UTILIZĂRI ADMISE

ID:

- unitățile industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

- se admit:

- utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se solicită P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare);

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici, inserate în țesutul urban, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale se vor reabilita și adapta clădirile industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se vor identifica și elimina sursele remanente de poluare sau contaminare a solului.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea de unități spitalicești și de îngrijire a sănătății în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea de unități de agrement în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- **se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.**

4. CONCLUZII – MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.Z

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei – program, C.U. nr. 293 din 03.08.2022 cât și în prevederile P.U.G. Mun. Campina pentru zona studiată. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local Campina.

Pentru administrația publică locală și locuitorii zonei, amplasarea și dezvoltarea zonei de institutii și servicii, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decât benefică atât pentru bugetele locale cât și pentru impactul social, iar aceasta funcțiune încurajează crearea de noi locuri de muncă fiind oportuna în condițiile actualei situații economice.

Analizând reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii: funcțiunea de zona unități industriale și de depozitare de interes general se înscrie în cadrul construit actual (in-situ), datorită următoarelor considerente:

- nu afectează caracterul general al zonei
- concorda cu tipul celorlalte investiții din zona
- din punct de vedere al reglementărilor de edificare se păstrează caracterul general zonal dat de regimul de înălțime și de retragerile propuse, respectiv POT și CUT;
- condițiile de amplasare a viitoarei construcții se face ținând cont de constrângerile locale, proprii lotului analizat având ca scop, dincolo de o bună funcționalitate a clădirii propuse,

principiul afectării minime a construcțiilor de pe terenurile învecinate cât și a cristalizării unei imagini coerente din spațiul public;

- realizarea acceselor pe două laturi ale terenului pentru o mai bună accesibilitate.

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 prezentului P.U.Z.

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

- Adoptarea prin hotărâre de aprobare a prezentei documentații - a noilor reglementări urbanistice pentru terenul situat pe str. Beius la nr.14A, respectiv nr.cad. 21100, 20971, 20972.

- Demararea proiectării în vederea obținerii autorizației de construcție .
- 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.

Întocmit,
Arh. Mirela Elena Crăciun

