



# MEMORIU TEHNIC

## PENTRU OBTINERE CERTIFICAT DE URBANISM

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	<b>INTOCMIRE PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA IS, SUBZONA IS2 – institutii si servicii de interes general IN ZONA Lc – locuinte colective, ZONA IS/Lc – zona mixta servicii si locuinte colective, respectiv C – cai de comunicatii rutiere.</b>
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Campina, bd. Nicolae Balcescu, nr. cad. 28534, nr. cad. 28535
Beneficiari/Finantatori:	- <b>MGM Development&amp;Constructions Holding SRL</b> cu sediul in Mun. București, sector 3, str. Sld Dima Cristescu, nr.3B - <b>CÂMPINA RESIDENCE SRL</b> cu sediul in jud. Prahova, mun. Campina, bd. Carol I, nr.31, et. 3
Proiectant:	<b>S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.</b> Ploiesti , Tel. 0741221238
Data elaborării:	<b>decembrie 2023</b>

#### 1.2. Obiectul studiului

- **Solicitări ale temei-program**

Campina Residence” este un concept imobiliar unic care face standardele de locuire sa se remarce pe plan local, prin arhitectura ansamblului care ofera o imagine moderna, si prin configurarea unitatilor de locuire ce ofera intimitate si confort utilizatorilor. Complexul se orienteaza atat catre spatiul verde din interior, generand o curte, cat si spre exterior oferind rezidentilor apartamente insorite ce beneficiaza de logii, terase si balcoane.

Cererea de locuinte colective din ce in ce mai ridicata, dorința beneficiarului precum și tendința de conversie functionala a unei foste incinte industriale, din punct de vedere al fondului construit este:

- schimbarea destinatiei functionale a terenului cu nr. cad. 28534 din zona IS2 in zona mixta IS/Lb;
- schimbarea destinatiei functionale a terenului cu nr. cad. 28535 din zona IS2 in zona Lc;
- stabilirea indicatorilor specifici zonelor functionale propuse
- reglementari privind accesul si circulatia carosabila si pietonala in incinta studiata – zona C – cai de comunicatii rutiere.

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

In aceasta faza preliminara, zona studiata propusa este alcatuita din:

prop. Privata CÂMPINA RESIDENCE SRL	nr.cad. 28534	2880 mp
	nr.cad. 28535	6988 mp
domeniu public	bd. Nicolae Balcescu	2220 mp
	drum acces	1099 mp
cale de acces - prop. privata MGM Development &Constructions Holding SRL (cota 6/10) + NEPTUN SA (cota 3/10) + APA TALEA (cota 1/10)	nr.cad. 28086	950 mp
prop. privata NEPTUN SA	nr.cad. 27651	177 mp



prop. Privata MGM Development & Constructions Holding SRL	nr.cad. 28061	484 mp
prop. privata NEPTUN SA (cota 1/2) + APA TALEA (cota 1/2)	nr.cad. 28634	620 mp
prop. Privata - APA TALEA SRL	nr.cad. 22083	5188 mp
<b>Total</b>		<b>20606 mp</b>

### 1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**
- Planului Urbanistic General și R.L.U. al mun. Campina .
- Ridicare topografică
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.
- Documentații de urbanism aprobate în zona: „PUZ – Schimbare parțială destinație (pentru Nr.Cadastral 25375) din C1-zona căi de circulație rutieră (S=205,3 mp) în IS2 – zona instituții și servicii și din SP3-zonă spații verzi plantații de protecție (S=568,7 mp) în IS2-zonă instituții și servicii și (pentru Nr.Cadastral 28416) din C1-zonă căi de circulație (S=80,90 mp) în IS2-zonă instituții și servicii și din SP3 (S=7364,3 mp) în IS2-zonă instituții și servicii” (Sst. = 24.733 mp), beneficiar Municipiul Câmpina pentru S.C. Neptun S.A.” , aprobat prin HCL nr. 68/2021.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

- Accesibilitatea bună a amplasamentului și localizarea zonei în intravilanul Municipiului Campina susțin ideea unei zone de instituții și servicii și locuințe colective;
- Zona amplasamentului studiat beneficiază de accesibilitate sporită, terenul având acces la bd. Nicolae Balcescu prin drumurile de acces cu nr.cad. 28086, 28634 – conform extraselor CF atasate documentației;
- Modul de integrare a investiției în zona se va realiza fără a produce disfuncționalități la nivelul destinației funcționale existente, investiția propusă nealterând imaginea urbană a zonei.

### 2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile care generează prezentul studiu sunt localizate în intravilanul mun. Campina, Se învecinează cu :

nord	Nr.cad. 21386 – Unitatea de Jandarmerie Campina Teren cu construcții
sud	nr.cad. 22083 – propr. SC PASADENA IMPEX SRL teren cu construcții
est	Nr.cad. 218634 – prop. Teren liber
vest	Nr.cad. 21386 – Unitatea de Jandarmerie Campina Teren cu construcții

**Conform PUG Campina, imobilele sunt situate în UTR 10, în subzona funcțională IS2 – instituții și servicii de interes general, cu următorii indicatori urbanistici maximi: POT 60%, CUT 2.5.**

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

Zona are un deosebit potențial de dezvoltare, având în vedere buna accesibilitate față de căile de comunicație rutieră; în zona s-au dezvoltat centre comerciale, iar



### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafață cu usoara panta descendenta, dinspre drumul public, catre partea posterioara.

### 2.4. Circulația

Accesul se realizează din bd. Nicolae Balcescu, prin nr.cad. 28086 (proprietatea beneficiarului in indiviziune cu SC Clarion SRL)

Circulația auto si pietonala in zona se desfășoară în condiții bune, datorita faptului ca profilul drumului judetean (bd. Nicolae Balcescu) respecta prevederile minime din normative, iar starea fizica actuala este buna.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

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

Zona studiata are destinatia functionala Is2 - zona institutii publice si servicii de interes general. Pe terenul cu nr. cad. 28534 a fost emisa autorizatie de construire nr. 35 / 17.03.2023, in scopul: „Desfiintare partiala hala industrială C1, schimbare destinatie C1 din spatiu industrial in centru dotari pentru functiuni complementare locuirii, comert-servicii si construire imobil locuinte P+4+R, alei auto-pietonale, parcare, spatii verzi” – obiectiv in curs de executie.

- **Relaționări între funcțiuni**

Vecinatatile au categorii de folosinta curti – constructii si destinatie functionala IS – institutii si servicii. **In zona de est, exista aprobata o documentatie de urbanism care reglementeaza terenul cu nr. cad. 29233, pentru zona IS - institutii si servicii.**

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

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 35-50%, iar regimul de înăltime dominant este P-P+2, constructii comerciale, provenite din revonversia unor constructii industriale.

De-a lungul Bulevardului Carol I, in prelungirea bd. Nicolae Balcescu, se observă o tendință accentuată de dezvoltare axială a funcțiilor destinate activităților economice (prestări servicii, turism, bancar) la parterul locuințelor colective în mixitate funcțională cu dotări social-culturale de interes major.

**Terenul care a generat prezentul studiul, cu nr. cad. 28435 este liber de constructii:**

**P.O.T. existent = 0.00%**

**C.U.T. existent = 0.00**

**Pe terenul care a generat prezentul studiul, cu nr. cad. 28434 a fost eliberata AC nr. 35/17.03.2023, mentionata anterior.**

**POT:45,59%, CUT:1,73**

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din imediata vecinatate sunt constructii de servicii, cu regim de inaltime mic (maxim P+1), fara valoare arhitecturala deosebita. Starea fizica este buna.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generala in zona este eterogena in curs de constituire. Din punct de vedere al limbajului arhitectural, exista tendinta de exprimare tehnologica a structurii, tendinta rezultata din constrangerile particulare ale programului.

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

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara completa: apa/canal, alimentare cu gaze, energie electrica.

- **Asigurarea cu spații verzi**

In zona studiata nu sunt spatii verzi amenajate corespunzator.

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

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



În următoarele faze de studiu, se va elabora studiu geotehnic pentru detalierea tipului de sol și interceptarea apelor subterane, care va stabili condițiile ce trebuie îndeplinite la momentul construirii.

## 2.6. Echipare edilitară

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

Terenurile studiate beneficiază de echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale.

## 2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului P.U.Z. 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:

- schimbarea destinației funcționale a terenurilor în proprietate pentru edificarea unui ansamblu de locuințe colective;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT / CUT ;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse;
- reglementarea circulației în incintă și raportat la vecinătățile imediate.

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

Documentația prezintă și propune :

- Analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, coreland condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiar;
- integrarea funcțiunii propuse în cadrul zonei funcționale;
- Identificarea posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În ceea ce privește stabilitatea terenului, la această dată, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului .

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Campina, terenul studiat are destinația funcțională **IS2 - zona instituii și servicii de interes general**.

#### UTR 10, POT 60%, CUT 2.5

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA		SUPRAFATA	%
IS2 - subzona pentru instituii și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu	nr.cad. 28534	2880 mp	
	nr.cad. 28535	6988 mp	
	nr.cad. 28061	484 mp	
	nr.cad.22083	5188 mp	



	<b>Total</b>	<b>15540 mp</b>	<b>75.41</b>
<b>C - cai de comunicatii rutiere</b>	domeniu public - bd.N.Balcescu	2220 mp	
	domeniu public - drum acces	1099 mp	
	prop.privata - nr.cad. 28086	950 mp	
	prop.privata - nr.cad. 27651	177 mp	
	prop.privata - nr.cad. 28634	620 mp	
	<b>Total</b>	<b>5066 mp</b>	<b>24.59</b>
<b>ZONA DE STUDIU</b>		<b>20606 mp</b>	<b>100.00</b>

Conform P.U.G. Campina, **profilul aprobat pentru Bd. Nicolae Balcescu este :**

- Parte carosabila 4 x 3.50m
- Spatiu verde 2 x 0.75m
- Trotuar 2 x 2.5m

Ampriza drumului conform profilului 2 – II este de minim 20m.

**Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 68/2021, profilul drumului de acces este :**

- Parte carosabila 2 x 3.5m
- Spatiu verde 1 x 0.5-3.0m
- Parcare existenta 1 x 3.0m

Ampriza drumului conform profilului a - a aprobat prin PUZ Neptun SA este de minim 10.5m.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului se va realiza luând în calcul forma terenului, altimetria terenului, amplasarea terenului în raport cu elementele de cadru natural și construit existente în vecinătate și de poziția acestuia față de principalele artere de circulație din zona.

### 3.4. Modernizarea circulației

Se propune amenajarea accesului din drumul existent (teren cu nr. cad.28086), care debusează în bd. Nicolae Balcescu conform profil a''-a'':

#### **Profil propus pentru drum acces (teren cu nr. cad.28086):**

- Parte carosabila 2 x 3.0m
- Spatiu verde variabil
- Trotuar 1 x 1.2m
- Parcare existenta 1 x 3.9m
- Parcare propusa 1 x 5.0m

Ampriza drumului conform profilului a'' – a'' propus este de minim 10.5m.

Racordarea acestuia cu bulevardul se propune a se realiza prin raze de 12m respectiv 6m.

Pentru realizarea relației "la stanga" dinspre bulevard către drumul de acces, în ampriza existentă a bulevardului, se propune amenajarea unei benzi de preselecție/stocaj cu lungime de minim 25m . Iesirea către bulevard va fi semnalizată "obligatoriu la dreapta".

#### **Profil b'-b' propus pentru bd. Nicolae Balcescu (în zona accesului):**

- Parte carosabila 2 x 3.5/3.2m
- Banda de stocaj propusa 3.4m
- Trotuar 3.0m
- Spatiu verde 3.1m



- Parte carosabila 2 x 3 /3.6m
  - Trotuar 2.8m
  - Spatiu verde 4.5m
- Ampriza drumului conform profilului b'-b' propus este de minim 30.1m.

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 incadreaza intre 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

Drumurile propuse in incinta (zona C) vor avea cate o banda pe sens de minim 3.0m; se vor amenaja parcaje si spatii verzi pe terenul cu nr. cad. 28061; pietonalul propus pe drumul de acces va fi continuat in incinta .

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

#### UTR 10A

BILANT TERITORIAL		SITUATIA EXISTENTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	
ZONIFICARE FUNCTIONALA		SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
IS2/Lc - subzona mixta pentru institutii si servicii de interes general si locuinte colective	nr.cad. 28534	0 mp	0.00	2880 mp	13.98
Lc - subzona pentru locuinte colective	nr.cad. 228535	0 mp	0.00	6988 mp	33.91
IS2 - subzona pentru institutii si servicii de interes general cu regim de construire continuu si discontinuu	nr.cad. 228534	2880 mp	13.98	0 mp	0.00
	nr.cad. 228535	6988 mp	33.91	0 mp	0.00
	nr.cad. 28061	484 mp	2.35	0 mp	0.00
	nr.cad.22083	5188 mp	25.18	5188 mp	25.18
CR - cai de comunicatii rutiere	domeniu public - bd.N.Balcescu	2220 mp	10.77	2220 mp	10.77
	domeniu public - drum acces	1099 mp	5.33	1099 mp	5.33
	prop.privata - nr.cad. 28086	950 mp	4.61	950 mp	4.61
	prop.privata - nr.cad. 27651	177 mp	0.86	177 mp	0.86
	nr.cad. 28061	0 mp	0.00	484 mp	2.35
	prop.privata - nr.cad. 28634	620 mp	3.01	620 mp	3.01
<b>ZONA DE STUDIU</b>		<b>20606 mp</b>	<b>100.00</b>	<b>20606 mp</b>	<b>100.00</b>

- **OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Din punct de vedere functional destinatia propusa pentru terenurile ce urmeaza a fi reglementate va fi:

**Lc – zona locuinte colective (nr.cad. 28535)**

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea zona va cuprinde urmatoarele dotari/ constructii:

- Imobile locuinte colective
- Amenajare parcari;
- Spatii verzi;





Imprejmuire;  
Platforma depozitare deseuri/ colectare selectiva;  
Utilitati.

**Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim D+P+6(retras) .**

**POT maxim 50%**

**CUT maxim 2.5**

**ALINIAMENT PROPUȘ:**

- se pastreaza aliniamentul existent catre drum acces
- 4.2m fata de ax drum interior propus

**ALINIAREA CONSTRUCTIILOR**

- 6.0m fata de limita catre drum acces
- 3m fata de aliniament catre drum interior
- 5m fata de aliniament catre drum interior
- 14.3m fata de aliniament catre drum interior

**SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA SE VA INCADRA IN RETRAGERILE MINIME:**

- sunt prezentate in plansa de reglementari urbanistice 2 zone edificabile in cadrul terenului, determinate de configuratia acestuia:
  - in **zona "e1"**: edificabilul este la 3m fata de limita de nord; zona "e1" se inchide prin prelungirea acestei limite cu alinierea de 3m respectiv 6m fata de drumurile adiacente.
  - in **zona "e2"**: edificabilul este la 6m fata de limitele de nord si sud; catre vest, edificabilul este la 0.6m; catre est, edificabilul este la 3.0m.

**IS/Lc – zona mixta institutii si servicii/locuinte colective (nr.cad. 28534)**

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, zona va cuprinde urmatoarele dotari/ constructii:

Imobil spatiu comercial si locuinte colective - constructie regim de inaltime maxim P+2/4+R in curs de edificare, conform AC 35/17.03.2023;

Amenajare parcare;

Spatii verzi;

Imprejmuire;

Platforma depozitare deseuri/ colectare selectiva;

Utilitati.

**Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim P+4+R (AC 35/17.03.2023)**

**POT maxim 60%**

**CUT maxim 2.5**

**ALINIAMENT PROPUȘ:**

- 8.2m fata de ax drum interior pe latura de nord
- 3.6m fata de ax catre drum interior pe latura de nord

Se pastreaza aliniamentul existen si configuratia obiectivului autorizat.

**ALINIAREA CONSTRUCTIILOR**

- 5.0m fata de limita catre nord
- 10m fata de aliniament catre vest
- 2.0m fata de aliniament catre drum interior - est
- 6.0m fata de aliniament catre sud

**SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA SE VA INCADRA IN RETRAGERILE MINIME:**

- 10m fata de aliniament catre vest
- 6.0m fata de aliniament catre sud

**C - zona cai de comunicatii rutiere**

**P.O.T.** – nu este cazul

**C.U.T.** – nu este cazul

- **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

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

Se propune amplasarea cladirilor de locuinte colective tinand cont de orientarea generala a terenului si de constructiile existente pe teren si vecinatati. Se va elabora- in faza de avizare – studiu de insorire pentru conformarea volumetrica optima, tinand cont de OMS 119 privind insorirea camerelor de locuit.



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

În această fază a investiției, se estimează realizarea a 120 unități locative, la care se adaugă cele 26 autorizate conform AC35/17.03.2023.

Prin demersurile inițiatorilor lucrării, se vor realiza construcții adecvate contextului arhitectural în dezvoltare, cu structura de rezistență din stâlpi și grinzi B.A., cu fundații tip radier sub plăcile de beton armat. Pereteții de închidere vor fi realizați din caramida sau B.C.A. Acoperișul va fi tip terasă.

### 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 sisteme de jgheaburi și burlane apoi infiltrate în spațiul verde prin sistematizarea verticală a terenului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi rețeaua de distribuție urbană existentă în zonă.

- **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.

### 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.

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/județean reprezentat de trama strădala.

*Proprietate privată* - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice .

### 3.9. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona.

Prin PUZ-ul actual se dorește integrarea zonei rezidențiale și de servicii în zona de servicii aprobată anterior.

Astfel, din punct de vedere economic, completarea zonei de servicii existente în baza reglementărilor PUZ-ului aprobat și a celui în curs, va produce, între altele, următoarele efecte:





- suplimentarea veniturilor bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activități economice (TVA, impozite pe salarii, impozitarea chiriilor spațiilor comerciale);
- funcțiuni noi care vor genera, prin îmbunătățirea percepției asupra zonei o revitalizare a comerțului și a serviciilor din zonă;
- vor fi create locuri de muncă pentru personalul comercial și auxiliar al ansamblului

Din punct de vedere social, investiția propusă prin PUZ va contribui la procesul de revitalizare al fondului construit de locuințe – actualmente învechit, iar din punct de vedere al poziționării în municipiu, ansamblul propus poate deveni o “poartă” de intrare în mun. Campina.

Ținând cont de evoluția zonei, de tendința de extindere și dezvoltare a locuințelor și de funcțiunile conexe acestora în aria studiată, considerăm ca este oportună realizarea investiției.

#### **4. CONCLUZII**

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei-program. 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, 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 zonă .
- **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**
    - costurile aferente realizării construcțiilor propuse
    - costurile aferente dezvoltării rețelei de circulație interioară și creerii acceselor în zona studiată .
    - costurile aferente extinderilor de rețele interioare existente către amplasament.
  - **CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**
    - costurile aferente lucrărilor de investiții pe terenurile aflate în proprietatea publică locală.

**Intocmit,  
arh. Mirela Crăciun**

