

VMM ARCHITECTS ASSOCIATES

Intrarea Bobeica nr. 4, Sector 2, Bucuresti,
Tel. 0754389735 e-mail: sogroovy.ro@gmail.com

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6,
București, România CUI: 20025565 / RC:
J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

DENUMIRE PROIECT

**P.U.Z. Amplasare centru SPA si parcelare teren
pentru realizare ansamblu rezidential de locuinte
P+2E si imprejmuire**
Judetul Prahova, Mun. Campina, Str. Siret, nr.44,

PROIECT NR.

P U04/ 2022

BENEFICIAR

AVN ELITE PROPERTIES S.R.L.

PROIECTANT

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

SPECIALITATE

URBANISM

FAZA DE PROIECTARE

Studiu de Oportunitate

DATA

NOIEMBRIE 2023

VMM ARCHITECTS ASSOCIATES

Intrarea Bobeica nr. 4, Sector 2, Bucuresti,
Tel. 0754389735 e-mail: sogroovy.ro@gmail.com

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6,
București, România CUI: 20025565 / RC:
J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

I - PIESE SCRISE

01. Foaie de capat
02. Borderou
03. Foaie de semnaturi
04. Memoriu tehnic

II - PIESE DESENATE

- | | | |
|-----|---|-----------------|
| 01. | INCADRARE IN ZONA si DOCUMENTATII DE URBANISM | |
| 02. | INCADRARE IN PUG | |
| 03. | ANALIZA FUNCTIONALA (situatia existenta) | Sc. - : 1 :1000 |
| 04. | SITUATIA JURIDICA (existent) | Sc. - : 1 :1000 |
| 05. | REGLEMENTARI | Sc. - : 1 :1000 |
| 06. | MOBILARE URBANA | Sc. - : 1 :1000 |
| 07. | ILUSTRARE DE TEMA -ZONA SPA | |

VMM ARCHITECTS ASSOCIATES

Intrarea Bobeica nr. 4, Sector 2, Bucuresti,
Tel. 0754389735 e-mail: sogroovy.ro@gmail.com

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6,
București, România CUI: 20025565 / RC:
J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

FOAIE DE SEMNATURI:

PROIECTAT: urb. Razvan ILIESCU arh. Razvan Iliescu

VERIFICAT: urb. Razvan ILIESCU



Construire centru SPA si ansamblu rezidential

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

1.1. Denumire obiectiv:

1. RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE (S=11756mp)
2. SCHIMBARE PARTIALA DE DESTINATIE TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CENTRU SPA;
3. PARCELARE PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINTE (Sst=14984mp)

1.2. Beneficiar: **AVN ELITE PROPERTIES S.R.L.**, cu sediul in Mun. Campina, Str. Gh. Doja, nr. 18, jud. Prahova

1.3. Proiectant: **S.C. URBANEFFECT SRL**, reprezentata prin urbanist Razvan Iliescu si **S.C. SOGROOVY SRL**, reprezentata prin arhitect Razvan Iliescu in calitate de proiectanti.

1.4. Amplasament: Judetul Prahova, Mun. Campina, Str. Siret, nr.44,
Tarla 72, Parcele 3989/3, 3989/4, Jud. Prahova.

Datele metrice luate in considerare sunt cele preluate din documentatiile topometrice (Stereo 70)

1.5. Vecinatati:

- **Nord** Strada Siret
- **Est** Drum
- **Sud** Aleea Izlaz
- **Vest** Proprietati particular cu numerele cadastrale 27969 si 23726

SUPRAFATA TEREN: 11756 mp

INCADRARE IN TERITORIU: La nivelul teritoriului municipiul Câmpina, terenul studiat este situat in intravilan in vestul teritoriului administrativ, in vecinatatea strazii Siret si alei Islaz, avand acces din ambele artere dar si printr-un drum neamenajat aflat in partea de est a terenului.

Accesul carosabil la terenul analizat se face din strada Siret si din alea Islaz.

Teritoriul care va fi studiat prin PUZ va fi compus din NC29469, al. Islaz si str. Siret (NC28417) minim pe toata lungimea NC29469 si NC28510 si a racordurilor acestora cu NC28510 si drumul de legatura intrea acestea (NC28510).

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ: **14984 mp** din care:

- **S = 11756 mp**, nr.cad.29469, proprietate privată (în folosința beneficiarului)
- **S = 1192 mp**, nr.cad.28417, teren aferent Str. Siret
- **S = 1256 mp**, nr.cad.28510, Drum - Mun. Campina

1.6. Descriere propunere

In prezentul terenul este liber de orice constructie

Pe terenul cuprins între Strada Siret și Aleea Izlaz se propune ridicarea restricției temporare de construire și schimbarea destinației acestuia în zona de instituii și servicii. Investiție va cuprinde următoarele:

- O parcare cu acces din Strada Siret
- Un centru SPA cu acces din Strada Siret
- Servicii/comert/alimentatie publica
- Spatii verzi amenajate
- Spatiu de joaca pentru copii
- O zona rezidentiala cu acces din Strada Siret si din Aleea Islaz

Justificarea Investitiei:

Realizarea obiectivului se justifica astfel:

Premizele de dezvoltare a localitatii, in cadrul mai larg al zonei, dezvoltarea in zona a mai multor spatii cu destinatie sortiva sau spatii plantate. Existenta in zona a unui cimitir langa zona de locuit, astfel functiunea propusa devine o perdea de transit si protectiva cu zonele de locuit.

- Terenurile sunt amplasate in apropierea cailor de circulatie accesul in zona propusa pentru amplasarea constructiilor facandu-se dintr-un drum neamenajat ce urmeaza a fi modernizat dar si din doua artere de circulatie existente.

- Realizarea constructiilor cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati, asigura dezvoltarea coerenta si in siguranta a zonei.

- Terenul este in prezent liber de constructii.

Impactul economic si social:

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasari de populatie, perturbarea alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

2. OBIECTUL Studiului

2.1. Prezentul studiu are ca obiect configurarea și stabilirea regulamentului de construire pentru terenul în suprafața de **11756 mp**, respectiv **Amplasare centru SPA și parcelare teren pentru realizare ansamblu rezidential de locuinte P+2E și împrejurimi.**

Terenurile din zona sunt atât terenuri proprietate privată, obținute ca urmare a constituirii dreptului de proprietate, cât și în domeniul public. O parte din terenuri au fost deja înstrăinate, actualii proprietari detinând parcelele respective în baza contractelor de vânzare-cumpărare. În momentul actual zona este neconstruită.

Documentația are ca scop reglementarea terenurilor în ce privește:

- **regimul juridic**, posibila modernizare și largire a cailor de circulatie fapt ce va schimba

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

- aliniamentul si regimul juridic al unor suprafete de teren;
- **regimul economic**, Folosinta acuala a terenului este de "arabil" aflat in intravilanul Municipiului Campina conform extrasului de carte funciara;
- **regimul tehnic**, in speta regimul de construire, prin aplicarea Codului Civil, Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G., prevederilor Regulamentului General de Urbanism si normativelor conexe in vigoare.

2.2. prezentul studiu analizeaza numai proprietatea initiatorului din punct de vedere al situarii in limita administrativa a Municipiului Campina, si al utilizarii functionale, totalizand o suprafata **11756 mp**, situat in Municipiul Campina, Jud Prahova, Mun. Campina, Str. Siret, nr.44 (**intravilan**)

In cadrul documentatiei sunt incluse si terenuri limitrofe reglementate doar la nivel de trama stradala impusa.

2.3. Sursele de documentare pentru elaborarea studiului. sunt urmatoarele:

- **Baza topografica**
 - documentațiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
 - PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Campina
 - Legislatia si normele in vigoare din domeniul constructiilor si urbanismului;
 - Certificat de urbanism nr. 368 din 10.10.2023 - Primaria Municipiului Campina;

Metodologia utilizata

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 (si modificariile acesteia) privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
 - Legea nr. 50/1991 (si modificarile acesteia) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea slor;
 - H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Etc.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. INCADRARE IN TERITORIU

La nivelul teritoriului municipiului Cămpina, terenul studiat este situat in intravilan in vestul teritoriului administrativ, in vecinatatea strazii Siret si alei Islaz, avand acces din ambele artere dar si printr-un drum neamenajat aflat in partea de est a terenului.

Accesul carosabil la terenul analizat se face din trei parti: strada Siret si alea Islaz si drum neamenajat din partea de est a terenului.

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

3.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geografic municipiul **Câmpina** se afla in Judetul Prahova, se situează în Valea Prahovei.

Municipiul Câmpina se situează în Valea Prahovei, la altitudinea de 435 m, are o suprafață totală de 2343 ha și o populație de 38.758 locuitori. Aceste dimensiuni îl situează imediat după municipiul Ploiesti.

Relieful specific este datorat alcătuirii geologice și acțiunii factorilor exogeni; din punct de vedere geomorfologic se distinge un nivel al culmilor și un nivel al văilor. Relieful major este reprezentat de culmile Pitigaia (634m) și Ciobul (618m). Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Prahova, râul Doftana și pârâul Campinita.

Cele trei râuri care îl înconjoară, la nord râul Câmpinița, la est râul Doftana, iar la vest râul Prahova, au reușit să modeleze terasa Câmpinei, transformând-o într-o platformă de formă triunghiulară, cu pante mai dulci sau mai abrupte.

Terasa Câmpinei, are avantajul că este înconjurată de o serie de dealuri, despre care putem spune că au transformat-o într-o depresiune

Clima :

Topoclimatul regiunii în care este situat orașul **Câmpina** are un caracter de adăpost, atât față de circulația vestică, cât și față de pătrunderea crivățului din nord-est. Aici bat vânturi cu caracter de foehn.

Temperatura medie multianuală înregistrată în municipiul Câmpina este +9,5°C. Maxima pozitivă a verii a fost de + 37,1°C înregistrată în luna iulie a anului 2000, iar valoarea minimă de -21°C a fost înregistrată în luna ianuarie a anului 2002.

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, Ks = 0,32; intensitatea izoseismică: 7.

Toate statisticile recomandă municipiul **Câmpina** ca fiind localitatea din România cu cele mai multe zile însorite pe an și cu un aer curat cu multiple efecte curative.

4. CONCLUZII PRIVIND SITUATIA EXISTENTA

4.1. Suprafata terenului studiat in documentatia de urbanism, este de **11756 mp**.

4.2. Reglementarile sunt necesare pentru realizarea unui centru de recreere, sport si cazare (spa/loisir si sport) precum si a unei circulatii de incinta .

4.3. Forma regulata a perimetrului studiului de oportunitate, precum si dorinta initorului (proprietarilor) conduc la realizarea unor cai de acces liniare, care trebuie sa corespunda necesitatilor de manevra a mijloacelor de transport auto si autospecialelor de stingere a incendiilor.

4.4. Alimentarea cu energie electrica, gaze naturale, telefonie, etc. se vor realiza prin racorduri la retelele stradale ce se vor dezvolta in profunzime in functie de cerinte.

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent studiului, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 20/30.11.1999 ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiectele de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea Studiului de Oportunitate.

5. AMPLASAMENT :

REGIMUL JURIDIC :

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Câmpina și aparține d-lor Vintilă Neculai și Vintilă Tamara conform Actului de Alipire autentificat cu nr.936/09.04.2022 la SPN Săvulescu Vasile și Ivan Mihaela din mun.Câmpina și extrasului de carte funciară de informare eliberat de BCPI Câmpina cu nr.cerere 14598/11.04.2022. Pentru acest imobil a fost constituit drept dc suprafață în favoarea AVN ELITE PROPERTIES S.R.L. conform Convenției de constituire a unui drept de suprafață autentificată cu nr.937/09.04.2022 la SPN Săvulescu Vasile și Ivan Mihaela din mun.Câmpina și extrasului de carte funciară de informare eliberat de BCPI Câmpina cu nr.cerere 14598/11.04.2022. Terenul se află situate în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD cu excepția loturilor cu acces direct la drum public.

REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se află în zona „C” de impozitare a municipiului conf.HCL nr.150/2006.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Câmpina, are categoria de folosință arabil, conform evidentelor si destinația de locuințe individuale cu maxim P*2 niveluri conform PUCi/RLU

REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafață de 11756 mp. este situat în UTR 3, subzona funcțională L2 — locuințe individuale mici cu P – P*2 niveluri și este aliniat la Aleea Islaz și str Siret, străzi ce aparțin proprietății publice a municipiului; terenul are posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă.

coeficienti urbanistici POT maxim – 50%, CUT maxim= 1,5.

6. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

drumului.

Modernizarea circulației

Se propune conform PUG campina modernizarea circulatiilor existente.

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.

In aceasta faza a proiectului, sunt estimate urmatoarele capacitati de transport: 2 autoturisme pentru fiecare lot (22 loturi destinate locuirii) si 20 de locuri de parcare realizate pentru zona de SPA. Pentru Zona de spa sunt estimate cca 10 autoturisme, restu de 10 locuri de parcare fiind destinate pentru vizitatori. Totalul estimat este de 54 autovehicule

Numarul si tipul locurilor de parcare si circulatiile carosabile aferente in incinta vor fi definitivate in urma studiului de circulatie ce va fi elaborat in faza PUZ.

Conform P.U.G. Campina , profilul aprobat pentru strazile adiacente terenului sunt urmatoarele:

Aleea Islaz, strada Siret -

Parte carosabila 2 x 3.50m, trotuare 2x1,5m.

Ampriza drumului, conform profilului A-A este de 10m.

Retragerea minima a constructiilor este de minim 3m de la aliniament.

Strada Bogdan Vasile -

Parte carosabila 6,5m, trotuare 1,5m si 1,0m.

Ampriza drumului, este de 9,0 m.

Strada fara nume intre cimitir si zona studiata- conform prezentului studiu -

Parte carosabila 450m, trotuar pe partea cu zona de locuire 1,2m, pe partea cu cimitirul, spatiu verde 1,0m.

Ampriza drumului, conform profilului B-B este de 6,5m.

Retragerea minima a constructiilor este de minim 4m de la aliniament.

Strada Interioara propusa -

Parte carosabila 3.50m, trotuare 2x1,2m.

Ampriza drumului, conform profilului C-C este de 10m.

Retragerea minima a constructiilor este de minim 3m de la limita de proprietate

Strada Interioara propusa -

Parte carosabila 3.50m, trotuar de 1,2m spre est si spatiu verde de 0.5m spre zona de vest (limita de prop).

Ampriza drumului, conform profilului C'-C' este de 5,2m.

Retragerea minima a constructiilor este de minim 2m de la limita de proprietate

DESCRIERE SITUATIE PROPUA

In prezentul terenul este liber de orice constructie

Obiectul de investitie: **Amplasare centru SPA si parcelare teren pentru realizare ansamblu**

Construire centru SPA si ansamblu rezidential**rezidential de locuinte P+2E si imprejmuire**

Edificabilul maxim va avea urmatoarele retrageri:

- 5,0 m si 3,0 m de la limita de Vest a terenului
- Min 10,0m (str. Siret) limita de Nord a terenului
- 4 m de la limita de Est a terenului (strada neamenajata)
- 3,0 m de la limita de Sud a terenului (Aleea Islaz)

Se propune amenajarea unui centru spa unitati de cazare si unor zone sportive pe terenul studiat precum si amenajarea unor circulatii pietonale si carosabile astfel incat sa permita accesul la acestea

Terenul studiat va fi inclus in UTR 'L m' - Baze de agreement/sport – loisir si locuinte individuale mici cu P – P*2 niveluri ce va avea urmatoarele functiuni :

- locuire
- Servicii/comert/alimentatie publica
- Baza sportiva
- Spatii verzi amenajate

Se propun **23 de parcele** dinre care **22 parcele destinate locuirii** si **una destinata zonei de Spa/servicii.**

- Numar estimate de locuitori:
- 22 parcele destinate locuirii x 4 pers - 88
pers 1 parcela destinata SPA - vizitatori 20
pers Total estimate cca 110 pers
- Accesul la o parte din loturi se face pe o circulatie interna (privata) ce face legatura dintre strada Islaz si strada Siret. Se propune amenajarea circulatiei paralele cu cimitirul invecinat, circulatiee existenta neamenajata. Ambele circulatii in speta cea privata si cea existenta sunt propuse a avea sens unic.

Se propun urmatoorii indicatori urbanistici pentru terenul in studiu:

P.O.T.=45%;

C.U.T.=1,3;

RH maxim = P+2E

Regim de inaltime:

Hmax cornisa = 12.0m

Bilant teritorial:

Construit 4400 mp (37.4%)

Spatii verzi cedate domeniului public 610 mp (5.2%)

Circulatii/parcaje si alei 2300 mp (19.5%)

Teren liber - spatii verzi 4446 mp (37.9%)

TOTAL 11756 MP (100%)

Construire centru SPA si ansamblu rezidential**Asigurarea Utilitatilor**

Investitia se va racorda la retelele publice de alimentare gaze electricitate, apa si canalizare din zona .

6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua publica.

Reteaua de alimentare cu apa se executa din conducte PEHD.

6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi evacuate in reseaua publica de canalizare. Reteaua de canalizare se va executa din conducte PVC-KG.

6.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi date liber la teren.

6.4. Breviar de calcul

Se iau in considerare:

- nr. estimativ de locuitori: $N = 110$
- debit specific: $q_s = 140 \text{ l/om,zi}$
- coeficient de variatie zilnica: $k_{zi} = 1,20$
- coeficient de variatie orara: $k_o = 1,30$
- coeficient ce tine seama de nevoile tehnologice ale sursei de alimentare - $k_s = 1,02$
- coeficient ce tine seama de pierderile de apa tehnic admisibile - $k_p = 1,1$

Necesarul de apa

$$Q_{nzimed} = (N \times q_s) / 1000 = (110 \times 140) / 1000 = 15,40 \text{ mc/zi} (0,17 \text{ l/s})$$

Debite de ape uzate

$$Q_{uz \text{ zi med}} = Q_s \text{ zi med} = 70,69 \text{ mc/zi} (0,82 \text{ l/s})$$

$$Q_{uz \text{ zi max}} = Q_s \text{ zi max} = 84,82 \text{ mc/zi} (0,98 \text{ l/s})$$

$$Q_{uz \text{ zi min}} = Q_s \text{ zi min} = 56,55 \text{ mc/zi} (0,66 \text{ l/s})$$

$$Q_{uz \text{ orar max}} = Q_s \text{ orar max} = 4,59 \text{ mc/h} (1,28 \text{ l/s})$$

Debite de ape pluviale

Pentru calculul debitului de apa pluviala se foloseste urmatoarea formula: $q_{pa} = 0,0001$

$$I \times S \times \phi \times S \text{ (l/s)}$$

in care:

I - intensitatea ploii de calcul: pentru o frecventa a ploii $f = 1/1$ si o durata a ploii de minim 10 min = 160 l/s, ha

- suprafata construita: $S_c = 6.796,25 \text{ mp}$
- suprafata betonata (circulatii rutiere si pietonale): $S_{scr} = 2.900,0 \text{ mp}$
- suprafata spatii verzi amenajate: $S_{sv} = 12.957,92 \text{ mp}$

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

φ - coeficient de scurgere in functie de natura invelitorii = 0,95

φ - coeficient de scurgere pentru zona de drumuri si platforme betonate = 0,85

φ - coeficient de scurgere pentru spatiu verde = 0,15 *Debitul de*

ape meteorice de pe suprafete construite $Q_{psc} = 0,0001 \times 160 \times$

$0,95 \times 6.796,25 = 103,30 \text{ l/s}$

Debit de ape meteorice de pe suprafata betonata

$Q_{ppb} = 0,0001 \times 160 \times 0,85 \times 2.900,0 = 39,44 \text{ l/s}$

Debit de ape meteorice de pe spatiile verzi

$Q_{ppsv} = 0,0001 \times 160 \times 0,15 \times 12.957,92 = 31,09 \text{ l/s}$

7. DESCRIEREA PROIECTULUI

La solicitarea beneficiarului se doreste construirea unui **centru SPA si parcelare teren pentru realizare ansamblu rezidential de locuinte P+2E si imprejmuire**

Accesul auto si pietonal se face din circulatia publica, parcarea autovehiculelor se va face in incinta.

8 SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:

Se vor **respecta** la proiectare si in timpul lucrarilor Normele de protectie a mediului inconjurator.

PROTECTIA CALITATII APELOR

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi dirijate catre un bazin vidanjabil etans..

Toate apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si cele colectate de pe suprafetele betonate sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi si de aici directionate catre canalul de irigatii existent in zona.

PROTECTIA AERULUI

Surse fixe: arderea gazului pentru incalzirea spatiilor

Surse mobile: autoturismele care vin sau pleaca de pe parcelele propuse

Surse fixe: prin arderea gazului la centralele termice care asigura apa calda pe perioada de vara si incalzirea spatiilor pe perioada de iarna. Nivelul concentratiei poluantilor va fi sub limita STAS 12574/87.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Nu cor exista surse de zgomot - functiunea majoritara fiind cea de locuire.

Normativele care stau la baza calculului acustic :

Normativul P121-89 „Instructiuni tehnice pentru proiectarea masurilor de protectiue acustica si antivibrativa la cladiri industriale”;

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

Normativul C125-87 „ Normativ privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice la cladiri”.

Spatiile din imediata vecinatate sunt zone de locuire.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu exista nici o sursa de radiatii in zona studiata.

PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI

Nu exista nici o sursa de poluare in zona studiata.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Obiectivul nu pune in pericol flora si fauna - terenul nu se gaseste intr-o zona protejata.

Nu e cazul a se prevede dotari, amenajari si masuri speciale de protectie a ecosistemelor terestre si acvatice.

GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Deseurile si resturile menajere se vor pre colecta in pubele tip stocare intr-o zone special amenajate (platforma impermeabilizata), de unde vor fi preluate periodic de firme specializate. Titularul va fi raspunzator de mentinerea curateniei si obligat sa respecte prevederile Normelor de salubritate.

In conformitate cu prevederile Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata a populatiei, aprobate cu Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, colectarea la locul de producere a rezidurilor solide se va face in recipiente metalice sau in cutii, cu pungii din material plastic, inchise etans. Se va asigura evacuarea lor ritmica, cu spalarea si dezinfectarea lor dupa golire.

GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Nu e cazul a se prevede asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei deoarece functiunea este de locuire.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI

In vederea protejarii mediului inconjurat, minimum 30% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde; spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate.

Se va asigura un spatiu verde cu caracter public avand o suprafata de 5.2% din suprafata terenului studiat. Spatiul verde se reaseste in zona de Nord - zona Spa, zona cu caracter public.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica vor fi in regim privat si se vor amplasa astfel incat sa raspunda cerintelor utilizatorilor si vor respecta normele specifice. Tipurile de utilizari vor fi detaliate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

VMM ARCHITECTS ASSOCIATES

Intrarea Bobeica nr. 4, Sector 2, Bucuresti,
Tel. 0754389735 e-mail: sogroovy.ro@gmail.com

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6,
București, România CUI: 20025565 / RC:
J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Construire centru SPA si ansamblu rezidential

CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inxcriu in cerintele temei-program. Planul Urbanistic Zonalva fi cuprins in cadrul PUG-ului la actualizarea acestuia dupa aprobarea in Consiliul Local Campina.

Pentru administratia publica locala, amplasarea si dezvoltarea zonei, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decat benefica atat pentru bugetele locale cat si pentru comunitate.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu rezulta urmatoarele concluzii:

- Investitia propusa se inscrie in cadrul construit actual;
- Investitia nu afecteaza caracterul general al zonei;
- Investitia concorda cu tipul celorlalte investitii din zona.

Data:18.06.2024

