

## 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:	<b>jud. Prahova, Mun. Câmpina, str. Beiuș, nr 14A</b>
Beneficiar/ Finanțator:	<b>S.C. MHC WATER POWER S.A.</b> cu sediul în COM. DOICEȘTI, SAT DOICEȘTI, ALEEA SINAIA NR.16, CAMERA 3, Jud. DÂMBOVIȚA
Proiectant general:	<b>S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.</b> cu sediul in Municipiul Ploiesti, Str.Rudului, nr. 14A, Judet. PRAHOVA. <b>Arh. Craciun Mirela-Elena</b>
Faza:	<b>P.U.Z</b>
Data elaborării:	<b>Aprilie 2023</b>

### 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 funcției din zonă instituții și servicii în zonă unități industriale și depozitare.
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitare adecvate funcției 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 funcției 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 creează 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 (în suprafața totală de 11 888 mp) este localizat în intravilanul Mun. Câmpina, str. Beiuș nr.14A, fiind compus din următoarele imobile:**

- nr. cad. 21100, suprafața de 5142mp;
- nr. cad. 20971, suprafața de 1641mp;
- nr. cad. 20972, suprafața de 5105mp;

Pe terenul cu număr cadastral 20972 sunt edificate două construcții, și anume:

- corp C5 – centrala termică, regim de înălțime P+E, suprafața construită de 128 mp, suprafața desfasurată de 208mp, și
- corp C6 – punct trafo, regim de înălțime P, suprafața construită/desfasurată de 75mp.

**Zona studiată (suprafața de 13431 mp) este reprezentată de :**

- Teren în suprafața măsurată de 5142mp (suprafața din acte de 5262mp), nr. cadastral 21100, proprietatea societății comerciale MHC WATER POWER S.A., conform



contract de vanzare-cumparare nr.1943 din 26.05.2022 emis de NP Maracine Ramona-Poliana din Bucuresti,

- Teren in suprafata masurata de 1641mp (suprafata din acte de 1611mp), **nr. cadastral 20971**, coproprietatea societatii comerciale MHC WATER POWER S.A. si a societatii S.C. CAMERON ROMANIA S.R.L., conform contract de vanzare-cumparare nr.1943 din 26.05.2022 emis de NP Maracine Ramona-Poliana din Bucuresti,

- Teren in suprafata masurata de 5105mp (suprafata din acte de 4917mp), **nr. cadastral 20972**, proprietatea societatii comerciale MHC WATER POWER S.A., conform contract de vanzare-cumparare nr.1943 din 26.05.2022 emis de NP Maracine Ramona-Poliana din Bucuresti, si

- Teren in suprafata de 1543mp, **partial str. Beius**, apartine domeniul public al mun. Campina conform H.G.R. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al județului Prahova, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Prahova, în vederea reglementării accesului în incintă.

#### **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, si anume:

- corp C5 - centrala termica, regim de inaltime P+E, suprafata construita de 128 mp, suprafata desfasurata de 208mp, si
- 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.A. 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 apă, 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+2E, 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 Campina și al situației existente în teren reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice 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+2E).**

**Prevederi PUG în cadrul situației existente:**

**UTR 15**

**Funcțiuni existente zona studiată:**

**- 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**

**- 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**

**- C1 – căi de comunicații rutiere și pietonale (strazi)**

BILANT TERITORIAL "COMPARATIV" TEREN STUDIAT				
		EXISTENT		
TOTAL STUDIAT		13431 mp	100.00	%
ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	Intravilan	6746 mp	50.23	%
IS2 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII	Intravilan	5142 mp	38.28	%
C1 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI PIETONALE	Intravilan	1543 mp	11.49	%



### 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 în cadrul terenului se va realiza luând în calcul forma terenului, altimetria terenului (diferența de nivel), 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

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

Pentru imobilul cu nr. cadastral 20972 se va institui drept de servitute de trecere și uz atârnat pe nr. cadastral 20971, cât și pe nr. cadastral 21100.

Profilul str. Beius în prezent existent este de aprox. 13m, compus din câte o bandă de circulație pe sens de 3.50m și trotuare laterale cu lățimea variabilă până la limita de proprietate de 1-2.1 și spațiu verde aferent cailor de comunicații rutiere și pietonale. **Astfel, aliniamentul generat de trasa stradală respectând prevederile Regulamentului Local de Urbanism va fi de 4,00m.**

**Strada Beius va avea următorul profil transversal tip 2-2:**

- **7.00m parte carosabilă (câte o bandă pe sens, 3.5mX2) încadrată pe partea**

*Stanga de :*

- 1.50m trotuar
- 2.00m spațiu verde aferent cailor de comunicații rutiere și pietonale

*Dreapta de :*

- min.1.50m trotuar

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

Pentru rezolvarea accesului pe parcela cu nr. cadastral 20972 și extinderea rețelelor aferente, se va institui drept de servitute de trecere și de uz pe o Suprafață de 364.77 mp (Suprafață = 129.74mp aferent nr. cadastral 20971 + Suprafață = 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 utilizare a terenului **2,5**
- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME – H.cornișă = 15,00m**
- **ALINIAMENTUL PROPUȘ**  
**Minim 7.0m față de axul Str. Beius**
- **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**  
**Minim 4.0m față de aliniament**
- **RETRAGERI FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**
  - la minim 1.0m față de limita posterioară cu respectarea Codului Civil
  - la minim 3.0m față de limitele laterale
- **Suprafața edificabilă maximă se va încadra în retragerile minime, conform R.L.U.: 1,00m față de limita posterioară (către 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.

**BILANT TERITORIAL "COMPARATIV" TEREN STUDIAT**

TOTAL STUDIAT		EXISTENT		PROPUS	
		13431 mp	100.00 %	13431 mp	100.00 %
ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	Intravilan	6746 mp	50.23 %	11888 mp	88.51 %
IS2 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII	Intravilan	5142 mp	38.28 %	0 mp	0.00 %
C1 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI PIETONALE	Intravilan	1543 mp	11.49 %	1543 mp	11.49 %

**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 apa potabila**

- Se mentine pe pozitie bransamentul existent.

■ **Canalizarea menajera**

- Se mentine pe pozitie bransamentul existent.

■ **Alimentarea cu energie electrica**

- 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 National.

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

■ **Gestionarea deseurilor**

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

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

-Colectarea si transportul deseurilor 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**

Obiectivul 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 CO<sub>2</sub> 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 radiatii si toxice.**

In constructiile nu vor exista elemente radioactive si substante toxice.

### **Protectia impotriva radiatiilor**

**Prin activitatea ce se propune nu vor exista surse de radiatii si toxice.**

In constructiile nu vor exista elemente radioactive si substante toxice.

### **Protectia solului si a subsolului**

Depozitarea deseurilor fiind amplasate conform normelor in vigoare, pe categorii de deseuri si in spatii special amenajate. Depozitarea fiind temporara, pe o durata scurta de timp.

**Deseurile menajere vor fi colectate in pubele ecologice amplasate intr-un loc special amenajat si care vor fi in mod ritmic evacuate prin intermediul serviciilor de salubritate. Colectarea si evacuarea periodica a deseurilor reduce la minimum posibilitatile de poluare a solului.**

### **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

**Investitia propusa nu afecteaza ecosistemul terestru si acvatic.**

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

Fauna si flora din zona este putin numeroasa. In zona nu sunt arii protejate.

In perioada de functionare nu va aparea impact cu potential negativ asupra faunei locale.

Nu se impun masuri de protectie in scopul conservarii unor specii, deoarece in zona investigata au fost identificate putine specii si nu s-au pus in evidenta habitate cheie pentru mentinerea unor specii valoroase din punct de vedere eco-economic sau stiintific.

### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Amplasamentul fiind intr-o zona mixta, nu exista nici un efect negativ asupra asezarilor umane.

### **Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament**

Gestionarea deseurilor de societate consta in colectarea si transportul deseurilor. Precolectarea deseurilor se va face selectiv, in recipiente - containere .

### **Gospodarirea substantelor toxice si periculoase**

**Investitia propusa nu are in gospodarie substante toxice si periculoase.**



### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

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 depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele 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 IN 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.

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 această funcțiune incurajează crearea de noi locuri de munca fiind oportuna în condițiile actualei situații economice.

Analizând reglementările enunțate în prezentul studiu, rezulta următoarele concluzii: funcțiunea de zonă 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 zonă
- 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 IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

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

**Întocmit,**  
Arh. Craciun Mirela-Elena

