



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM

TELEFON: 0741221238

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 – DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1. Denumirea Proiectului

PLAN URBANISTIC ZONAL

„REGLEMENTARE EDIFICABIL IN ZONA SP2- ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT SPORT, PENTRU AMPLASARE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - BAZE SPORTIVE, SALI DE SPORT ȘI AMENAJARI CONEXE”

Amplasament: JUDETUL PRAHOVA, MUN. CAMPINA, STR DRUMUL TABEREI, De226, STR. ARINULUI, STR. CARAMIDARI, NR. FN, N.C. 29385, N.C. 29282, N.C. 28665, N.C. 28676, N.C. 28087, N.C. 27035

- **SUPRAFATA STUDIATA: 234152.25MP**
- **SUPRAFATA PROPUSA A FI REGLEMENTATA: 217187.78MP**
- **BENEFICIAR: MUNICIPIUL CAMPINA**

1.2. Obiectul Studiului de Oportunitate in vederea initierii P.U.Z.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea edificabilului terenului si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 217187.78 mp, suprafata care a generat P.U.Z.-ul, situat in Mun. Campina, str Drumul Taberei, De226, Str. Arinului, str. Caramidari, nr. fn, N.C. 29385, N.C. 29282, N.C. 28665, N.C. 28676, N.C. 28087, N.C. 27035.

Pe zona ce face obiectul studiului, se propune stabilirea edificabilului pentru zona SP2 – zona spatii plantate agrement, sport pentru amplasare obiective de utilitate publica - baze sportive, sali de sport și amenajari conexe.

Realizarea obiectivelor este justificata avand in vedere ca:

- Localitatea are premise de dezvoltare;
- Terenul este amplasat in apropierea Str. Drumul Taberei, De226, Str. Arinului, Str. Caramidari, accesibilitatea zonei fiind buna;



1.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ:

- Plan Urbanistic General Mun. Campina;
- Suport topografic.

Surse de informatii utilizate, date statistice

- Documentatie cadastrala teren studiat;
- Date culese de proiectant pe teren.

Baza topografica

- Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Accesibilitatea buna a amplasamentului si localizarea zonei in intravilanul municipiului Campina, in imediata vecinatate a DE 226 situata la Vestul amplasamentului;
- **Modul de integrare a investitiei in zona, se va face fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale sau legate de confortul si calitatea locuirii existente**, investitia propusa nealterand imaginea urbana a zonei.

2.2. Incadrarea in localitate conform PUG:

Mun. Campina este situat in partea centrala-vest a judetului Prahova, la 37 km distanta de Municipiul Ploiesti – pol de dezvoltare urbana la nivel judetean.

Mun. Campina se află în vestul județului, la nord-vest de Ploiești, este situat pe Valea Prahovei și este înconjurat de trei râuri (Câmpinița, Doftana, Prahova), care au modelat terasa Câmpina. Este traversată de șoseaua județeană DJ102I, care o leagă spre nord de Barajul Paltinu și spre sud de Com. Baicoi si Mun. Ploiesti.

Zona studiata se afla in partea de nord a Mun. Campina in intravilanul acestuia conform PUG si este delimitata prin urmatoarele vecinatati:

- **NORD:** Str. Drumul Taberei, nr.cad. 24852, nr.cad. 29387, nr.cad. 29478, nr.cad. 29479, nr.cad. 25726;
- **SUD:** DE226, nr.cad. 23289, nr.cad. 21449, nr.cad. 27736, nr.cad. 27734, nr.cad. 28232;
- **VEST:** Str. Drumul Taberei, nr.cad. 23808, nr.cad. nr.cad. 29474, nr.cad. 29408, nr.cad. 29555, nr.cad. 29556, nr.cad. 28666;
- **EST:** Str. Trandafirilor, Str. Voila, Str. Caramidari, nr.cad. 22689, nr.cad. 24207, nr.cad. 28069, nr.cad. 24130, nr.cad. 24131, nr.cad. 21577.

Suprafata de teren care face obiectul studiului este accesibila din DE226.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu se afla in domeniul privat al Mun. Campina si este definit de Nr. Cad. 29385 si nr.cad. 29282.

Terenul in suprafata de 217 187.78 mp apartine domeniul privat al Mun. Campina conform Ordinului



nr.32/02.02.2009 emis de Institutia Prefectului Judetului Prahova.

Terenul studiat face parte din intravilanul municipiului si are categoria de folosinta: pasune. Potrivit reglementarilor din P.U.G. al municipiului, imobilul figureaza in zona „SP2” – subzona de spatii verzi pentru agrement si sport.

UTR 2, UTR 4, UTR 5

Subzona de spatii verzi pentru agrement și sport – SP2

- **POT maxim= 10%**
- **CUT maxim =0.20**
- **Regim de inaltime maxim propus = P+1E**

Terenul studiat pe care se va construi baza sportiva (nr.cad. 29385) este localizat intr-o zona de spatii verzi pentru agrement si sport si locuinte individuale. Terenul este identificat prin urmatoarele vecinatati:

- **NORD:** nr.cad. 29386;
- **SUD:** nr.cad. 29282;
- **VEST:** De 226;
- **EST:** nr.cad. 29282.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Mun. Campina se află în vestul județului, la nord-vest de Ploiești, este situat pe Valea Prahovei și este înconjurat de trei râuri (Câmpinița, Doftana, Prahova), care au modelat terasa Câmpina.

Suprafata terenului ce face obiectul prezentului studiu este relativ plana cu panta usoara vest-est.

Consideratii asupra amplasamentului

Categoria actuala de folosinta a terenului este – pasune.

Teritoriul studiat este partial stabil fiind situat partial in zona de interdictie temporara de construire pana la realizarea de studii geotehnice pe fiecare parcela – cu minim 3 puturi forate.

Terenul deasemenea este traversat de conducta de aductiune apa potabila si o propunere de retea apa potabila cu o zona de interdictie temporara de construire (conform studiului de fundamentare hidrotehnic si de inundabilitate).

2.4. Circulatia si parcaje

Trafic, tipuri de drumuri

Teritoriul propus a fi studiat in P.U.Z. este delimitat pe latura vestica de DE 226, pe latura estica de Str. Arinului si Str. Caramidari. Accesul la momentul actual facandu-se direct din cele trei strazi.

Conform prevederilor plansei de Reglementari, accesul pentru suprafata de teren ce a generat prezentul studiu se mentine din DE 226, Str. Arinului si Str. Caramidari dar se racordeaza la profilul modernizat.

Locurile de parcare vor fi amenajate in incinta imobilului studiat.



2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul identificat conform planului parcelar, planului de incadrare in zona si ridicarii topografice se afla in domeniul public al Municipiului Campina, este definit de Nr. Cad. 29385 si nr.cad. 29282, face parte in totalitate din intravilanul municipiului si are categoria de folosinta: **pasune**.

Potrivit reglementarilor PUG al orasului, imobilul figureaza in **zona „SP2”** – zona spatii plantate, agrement sport.

Funciunea dominanta a zonei o reprezinta spatiile verzi plantate, agrement sport.

In prezent pe teren nu se afla nici o constructie:

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

2.6. Echiparea edilitara

Zona propusa a fi studiata in P.U.Z., beneficiaza de echiparea tehnico-edilitara:

- Alimentarea cu apa se face din reseaua existenta adiacenta DE 226 si Str. Caramidari.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in bazin vidanjabil pana la executarea canalizarii propuse pe Str. Caramidari.
- Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua existenta 20KV si 10KV adiacenta DE 226.
- In zona studiata nu exista retea de alimentare cu gaze.
- Reteaua de telecomunicatii se afla pe DE 226.

2.7. Probleme de mediu

- Teritoriul studiat este partial situat in zona de interdictie temporara de construire pana la realizarea de studii geotehnice pe fiecare parcela cu minim 3 puturi forate.
- Teritoriul studiat este partial situat in zona de protectie pe baza normelor sanitare (surse de apa, conducte de aductiune, statiile de tratare, pompare, cimitire, ferme de animale).
- Amplasarea viitoarelor constructii in afara zonelor de siguranta a retelelor edilitare, nu va genera probleme legate de factorii de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Dezvoltarea zonei este deosebit de binevenita in conditiile existente, fiind de natura sa valorifice resursele naturale si umane existente si potentialul legat de amplasament.

Proprietarii –finantatorii opteaza pentru reconfigurarea functionala a zonei studiate in vederea optimizarii ocuparii terenurilor, valorificarii economice a acestora si incurajarea investitorilor si implicit a dezvoltarii economice.



2.9. Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati:

- Teritoriul studiat este partial situat in zona de interdictie temporara de construire pana la realizarea de studii geotehnice pe fiecare parcela cu minim 3 puturi forate.
- Teritoriul studiat este partial situat in zona de protectie pe baza normelor sanitare (surse de apa, conducte de aductiune, statiile de tratare, pompare, cimitire, ferme de animale).
- Amplasarea viitoarelor constructii in afara zonelor de siguranta a retelelor edilitare (LEA 20kW, LEA 10kW, conducta de aductiune apa potabila).

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G –ului in zona :

Terenul studiat face parte din intravilanul Mun. Campina si are categoria de folosinta: pasune. Potrivit reglementarilor din P.U.G. al orasului, imobilul figureaza in zona „SP2” – subzona de spatii verzi pentru agrement si sport.

Funciunea dominanta a zonei o reprezinta spatiile verzi pentru agrement si sport.

UTR 2, UTR 4, UTR 5

Subzona de spatii verzi pentru agrement și sport – SP2

- POT maxim= 10%
- CUT maxim =0.20
- Regim de inaltime maxim propus = P+1E

Subzona pentru institutii si servicii de interes general cu regim de construire continuu si discontinuu – IS2

- POT maxim= 25% (in zona masivului de sare)
- CUT maxim =0.5 (in zona masivului de sare)

3.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI si INDICATORI PROPUSE

Terenul studiat se propune sa apartina unui nou UTR: UTR 2A.

Din punct de vedere functional PUZ-ul ajuta la stabilirea edificabilului terenului pentru amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

ZONA „SP2” SUBZONA DE SPATII VERZI PENTRU AGREMENT SI SPORT:

- P.O.T.**– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%**
- C.U.T.**– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0.20** ;
- Regimul de inaltime pentru constructii va fi maxim **P+1E**.

ZONA „C1” SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA:

- P.O.T.**– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **-%**
- C.U.T.**– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **-** ;
- Regimul de inaltime – nu este cazul



BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
ZONIFICARE FUNCTIONALA				
SP2 - subzona de spatii verzi pentru agrement si sport	217182 mp	92.75	219172 mp	93.60
IS2 - subzona institutii si servicii de interes general	426 mp	0.18	0 mp	0.00
Ccr - cai de comunicatii rutiere	16544 mp	7.07	14980 mp	6.40
ZONA DE STUDIU	234152 mp	100.00	234152 mp	100.00

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Utilitatile vor fi asigurate astfel:

Alimentarea cu energie electrica – se face din reseaua locala stradala (cu cablu suprateran LEA 0.4 KV).

Alimentarea cu apa – Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin bransament la reseaua locala existenta.

Canalizarea, colectarea apelor uzate se va face prin bazin vidanjabil ecologic pana la realizarea retelei de canalizare propuse.

Alimentarea cu gaze – nu este cazul.

Telecomunicatii – prin bransament la reseaua locala existenta.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la teren va fi realizat din :

- DE 226 – conform **profil 1-III** - distanța între aliniamente va fi de 13m compusă din: 7m parte carosabilă, 2x1m spațiu verde, 2x2m trotuare.
- str.Cărămidari **profil 2-III** - distanța între aliniamente va fi de 10m compusă din:7m parte carosabilă, 2x1,5m trotuare.
- str.Arifului **profil 3-III** - distanța între aliniamente va fi de 15m compusă din:9m parte carosabilă, 2x0,75m spațiu verde, 2x2m trotuare

Ca studiu de fundamentare aferent P.U.Z. se va realiza un studiu de reglementare acces si organizare a circulatiei in incinta, in concordanta cu studiile deja elaborate si avizate si care sa rezolve accesul in zona, si numai daca acesta va fi solicitat in mod expers de catre autoritatile cu abilitati pentru avizare si aprobare P.U.Z.

REGIM DE ALINIERE propus al cladirilor se va face FATA DE ALINIAMENT, astfel :

- la o distanta de minim 3 m (profil 1-III);
- la o distanta de minim 3 m (profil 2-III);
- la o distanta de minim 3 m (profil 3-III);

ALINIAMENTUL propus se afla fata de strazile adiacente la :

- Fata de ax DE 226 se afla la o distanta de 9.50m conform profil (1-III).



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM

TELEFON: 0741221238

- Fata de ax Str. Caramidari se afla la o distanta de 8.00m conform profil (2-III).

- Fata de ax Str. Arinului se afla la o distanta de 10.50m conform profil (3-III).

EDIFICABIL PROPUȘ se va face:

- pentru nr. Cad. 29385 la o distanta de 2m fata de latura de nord, sud si est.
- pentru nr. Cad. 29282 la o distanta de 2m fata de latura de nord, sud, est si vest.

1.6. CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI

- costurile aferente dezvoltarii echiparii edilitare necesara activitatilor private amplasate in zona studiata.
- costurile aferente dezvoltarii rețelei de circulatie interioare si creerii acceselor in zona studiata.

1.7. CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locala.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII și MASURI IN CONTINUARE:

Prezenta documentatie serveste la stabilirea edificabilului terenului si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pentru subzona de spatii plantate, agrement si sport. Terenul se afla situat in intravilanul Mun. Campina.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare in continuare urmatoarele masuri:

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a Municipiului Campina
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Campina
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități).



INTOCMIT,

Arh. Mirela Elena Craciun

