



STUDIO MIRA DESIGN

PLOIESTI, STR. TREI IERARHI, NR. 2, ET. 2
CUI: 46695259; J29/2444/2022
telefon: 0741 221 238
email: biacraciunmirela@gmail.com

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 – DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1. Denumirea Proiectului

PLAN URBANISTIC ZONAL

„P.U.Z. SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE PENTRU AMPLASARE SERVICE AUTO”

Amplasament: JUDETUL PRAHOVA, MUN. CAMPINA, str. Salaj, nr. 2A,2B,2C, str. Petrolistului, nr. 24, 25 NC. 25260, NC. 25261, NC. 25262, NC. 25265, NC. 27830, NC. 27831

- **SUPRAFATA STUDIATA: 13 023 MP**
- **SUPRAFATA PROPUSA A FI REGLEMENTATA: 5 081,0 mp**
- **BENEFICIAR: ENACHE BEST SERVICE SRL**

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

Prezenta documentatie serveste la schimbarea destinatiei funcționale a terenului, stabilirea edificabilului si a modului de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 5 081,0 mp, suprafata care a generat P.U.Z.-ul, situat in Mun. Campina, str. Salaj, nr. 2A,2B,2C, str. Petrolistului, nr. 24, 25 NC. 25260, NC. 25261, NC. 25262, NC. 25265, NC. 27830, NC. 27831.

Pe zona ce face obiectul studiului, se propune schimbarea destinației funcționale a terenului, stabilirea edificabilului și a coeficienților urbanistici pentru zona mixta IS/ID – instituții și servicii și unități industriale și depozite pentru amplasarea unui service auto.

Realizarea obiectivelor este justificata avand in vedere ca:

- Localitatea are premise de dezvoltare;
- Terenul are acces printr-un drum din strada Salaj si din strada Petrolistului prin drum de acces Ds 690, 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;



STUDIO MIRA DESIGN

PLOIESTI, STR. TREI IERARHI, NR. 2, ET. 2
CUI: 46695259; J29/2444/2022
telefon: 0741 221 238
email: biacraciunmirela@gmail.com

- 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 stadionului municipiului Campina;
- **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 sud a Municipiului Campina in intravilanul acestuia conform PUG si este delimitata prin urmatoarele vecinatati:

- NORD: Str. PETROLISTULUI- nr. cad. 29232, nr.cad. 27825, nr.cad. 21478;
- SUD: SC COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ CITRAS CÂMPINA- nr.cad. 24720;
- VEST: PAROHIA SF. MC. DIMITRIE- nr.cad. 23256, STADIONUL DE FOTBAL MUNICIPAL CAMPINA - nr.cad.25123,DS 690;
- EST: Str. SALAJ, nr.cad. 26702.

Suprafata de teren care face obiectul studiului este accesibila din strada Sălaj și strada Petrolistului.

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu se afla in domeniul privat al persoanelor juridice nr. cad. 25262 si in domeniul privat al Municipiului Campina, teren concesionat către SC ENACHE BEST SERVICE SRL - nr.cad. 25261.

Terenul in suprafata de 5 081,0 mp este compus din terenul cu suprafata de 1797 mp, aparținând domeniului privat al S.C. ENACHE BEST SERVICE SRL conform Contractului de Vanzare autentificat cu nr. 3346/15.11.2022 (nr. cad. 25262) si terenul cu suprafata de 3284mp, concesionat către S.C. ENACHE BEST SERVICE SRL. Conform contractului de Concesiune nr. 24431/10.12.2013, a Actului Adițional nr. 4446/24.02.2014 (nr. cad. 25261)

Terenul studiat face parte din intravilanul municipiului si are categoria de folosinta: curți construcții. Potrivit reglementarilor din P.U.G. al municipiului, imobilele figureaza in zona „IS2” – subzona pentru instituii și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu.

UTR 15

Subzona pentru instituii și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu – IS2

- POT maxim= 60%
- CUT maxim =2,5



STUDIO MIRA DESIGN

PLOIESTI, STR. TREI IERARHI, NR. 2, ET. 2
CUI: 46695259; J29/2444/2022
telefon: 0741 221 238
email: biacraciunmirela@gmail.com

Terenul reglementat compus din numarul cadastral 25262 și numarul cadastral 25261 este localizat in Subzona pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu. Terenul este identificat prin urmatoarele vecinatati:

- NORD: nr.cad. 25260, nr.cad. 22600, nr.cad. 25265 nr.cad. 27831;
- SUD: nr.cad. 24720;
- VEST: nr. cad. 25123, nr.cad. 23256;
- EST: nr.cad. 27831, nr.cad. 25264 .

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.

Consideratii asupra amplasamentului

Categoria actuala de folosinta a terenului este curti constructii.

Teritoriul studiat este plan și stabil.

2.4. Circulatia și parcaje

Trafic, tipuri de drumuri

Teritoriul propus a fi studiat in P.U.Z. este delimitat pe latura nordică de strada Petrolistului și pe latura estica de strada Sălaj. Accesul la momentul actual facandu-se din strada Sălaj prin numărul cadastral 25264.

Conform prevederilor plansei de Reglementari, accesul pentru suprafata de teren ce a generat prezentul studiu se mentine din numărul cadastral 25264 și din Ds 690.

Locurile de parcare vor fi amenajate in incinta imobilului studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul identificat conform planului parcelar, planului de incadrare in zona ridicarii topografice este definit de nr. cad. 25262 și nr.cad. 25261, face parte in totalitate din intravilanul municipiului și are categoria de folosinta: **curți construcții**.

Potrivit reglementarilor PUG al orasului, imobilul figureaza in **zona „IS2”** – subzona pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu.

Funcțiunea dominanta a zonei o reprezinta serviciile de interes general.

In prezent pe terenul cu nr. cad. 25262 nu se afla nici o constructie:

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

C.U.T. existent = 0,00

Pe terenul cu nr. cad. 25261 se află în prezent 3 construcții:

P.O.T. existent = 34,62 %

C.U.T. existent = 0,52

2.6. Echiparea edilitara

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

- Alimentarea cu apa se face din rețeaua existenta in zonă.



STUDIO MIRA DESIGN

PLOIESTI, STR. TREI IERARHI, NR. 2, ET. 2
CUI: 46695259; J29/2444/2022
telefon: 0741 221 238
email: biacraciunmirela@gmail.com

- Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in rețeaua stradală existentă în zonă.
- Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua existenta.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

Amplasarea viitoarelor constructii in afara zonelor de siguranta a rețelelor 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.

Beneficiarul opteaza pentru reconfigurarea functionala a zonei studiate in vederea optimizarii ocuparii terenurilor, valorificarii economice a acestora si incurajarea investițiilor, implicit a dezvoltarii economice.

2.9. Disfunctionalitati

Terenul se afla in zona functionala IS2 - ce impiedica realizarea investitiei propuse.

Imobilele reglementate se află parțial în zona protejată față de construcții si culoare tehnice (linii de înaltă tensiune, gaze naturale, produse petroliere)

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: curti construcții. Potrivit reglementarilor din P.U.G. al orasului, imobilul figureaza in zona „IS2” – subzona pentru instituii și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu .

Funcțiunea dominantă a zonei o reprezintă serviciile de interes general.

UTR 15

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

- POT maxim= 60%
- CUT maxim =2.5

3.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI si INDICATORI PROPUSE

Terenul studiat se propune sa apartina unui nou UTR.

Din punct de vedere functional PUZ-ul ajuta la modificarea destinației funcționale și stabilirea edificabilului terenului pentru amplasarea constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.



STUDIO MIRA DESIGN

PLOIESTI, STR. TREI IERARHI, NR. 2, ET. 2

CUI: 46695259; J29/2444/2022

telefon: 0741 221 238

email: biacraciunmirela@gmail.com

ZONA „IS/ID” ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE:

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

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,2** ;

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

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Utilitatile vor fi asigurate astfel:

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

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

Canalizarea, colectarea apelor uzate se va face prin bransament la rețeaua de canalizare din zonă.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la teren va fi realizat din :

- Str. Sălaj– conform **profil 2-II** - distanța între aliniamente va fi de 20,5m compusă din: 7m parte carosabilă, 2x0,75m spațiu verde, 2x2,5m trotuare.
- Str. Petrolistului– conform **profil 2-III** - distanța între aliniamente va fi de 10,0m compusă din: 7m parte carosabilă, 2x1,5m trotuare.

EDIFICABIL PROPUS se va face:

- pentru nr. Cad. 25261 la o distanta de 2m fata de latura de sud si est, 0,5-5 m față de latura de nord, și 0,4-5m față de latura de vest.
- pentru nr. Cad. 25262 la o distanta de 3m fata de latura de nord, sud, vest si 2 m față de latura de est.

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 si MASURI IN CONTINUARE:



STUDIO MIRA DESIGN

PLOIESTI, STR. TREI IERARHI, NR. 2, ET. 2
CUI: 46695259; J29/2444/2022
telefon: 0741 221 238
email: biacraciunmirela@gmail.com

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 Studiului de oportunitate în CTATU a Municipiului Campina
- 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).

INTOCMIT,
Arh. Mirela Elena Craciun

