S.C. HOME A&I PROIECT SRL
NR. INREG REG COM. J29/1567/2006, CUI 18868141
Campina, str. Siretului, nr. 2, jud. Prahova, tel. fax. 0244334224 / mobil 0722121962

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN CARE SE INCURAJEAZA DEZVOLAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE SI TURISMUL IN ZONA ZONA MIXTA IN CARE SE INCURAJEAZA DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE, TURISMUL, SPORT SI AGREMENT PENTRU AMPLASARE CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI MIXTE ALIMENTATIE PUBLICA, AGREMENT SI SPORT(Sst=16973mp)"**
- Amplasament : MUNICIPIUL CAMPINA, B-DUL CAROL I, nr. 288-290, NC30783, 30784

- Beneficiar : **VISOIU ROBERT ANDY**
- Proiectant general : **HOME A&I PROIECT S.R.L.**
- Nr. proiect / data elaborării : **/2025**

S.C. HOME A&I PROIECT SRL
NR. INREG REG COM. J29/1567/2006, CUI 18868141
Campina, str. Siretului, nr. 2, jud. Prahova, tel. fax. 0244334224 / mobil 0722121962

1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentaţie are ca obiect analiza posibilităţilor de intocmire PUZ SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN CARE SE INCURAJEAZA DEZVOLAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE SI TURISMUL IN ZONA ZONA MIXTA IN CARE SE INCURAJEAZA DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE, TURISMUL, SPORT SI AGREMENT PENTRU AMPLASARE CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI MIXTE ALIMENTATIE PUBLICA, AGREMENT SI SPORT(Sst=16973mp) in vederea EXTINDERII s a diversificarii capacitatilor si a destinatiei restaurantului aflat in curs de executie.

Terenul studiat in suprafata de 16973mp este proprietatea:
-S=2999mp -NC30783-proprietatea Visoiu Robert Andy conform Actului Notarial autentificat cu nr.2781/27.11.2025 la NP Musat Roxana Andreea din mun.Campina sia extrasului de carte funciara de informare eliberat de BCPI Campina cu nr.77746/24.12.2025
-S=12005mp -NC30784-proprietatea Visoiu Robert Andy conform Actului Notarial autentificat cu nr.2781/27.11.2025 la NP Musat Roxana Andreea din mun.Campina sia extrasului de carte funciara de informare eliberat de BCPI Campina cu nr.77749/24.12.2025

-S=1969mp—B-DUL CAROL I-domeniu public al judetului conform hgr 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, aflat in administrarea UAT Campina

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentaţii deja elaborate

- **PUG şi RLU** mun.Campina

• Conform PUG aprobat, zona studiata este situata in extremitatea nordica a municipiului, avand urmatoarea zonare functionala:
-Zona cai de comunicatii
-Subzona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente CCr
-zona locuinte individuale in care se incurajeaza dezvoltarea activitatilor economice si turismul
-Indicatorii urbanistici maximali admisi pentru zona IS2/L2/SP2 sunt :POT max=40%, CUT max=2.0.
Pentru parcelele cu suprafete mai mari de 3000mp este necesar a se realiza o documentatie de urbanism ce va detalia modul de ocupare a parcelei
In vecinatatea de vest a amplasamentului studiat a fost avizat si aprobat un PUZ ce a constituit un alt UTR pentru vecinatate - UTR 2A, zona SP2 cu POT max=10% , CUT max=0.2, R h max=P+1, H max=11m, H max cornisa=9m

2.2. Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu PUZ

Conform suportului topografic amplasamentul studiat se prezinta in panta, diferenta de nivel intre zona nord vestica si cea sud-estica fiind de ~17m.

CAPITOLUL 3 – SITUAŢIA EXISTENTĂ

- Accesibilitatea la căile de comunicaţii.

Imobilul are acces auto in curs de amenajare conform autorizatiei de construire obtinuta in anul 2025 pentru imobilul cu NC30783-AC nr.96/27.06.2025.
Conform PUG pentru b-dul Carol I a fost reglementat un profilde 20.5m intre aliniamente cu 14m parte carosabila, 2x0.75m acostamente, 2x2.5m trotuare. In vecinatate profilula fost reconfigurat pentru realizarea de piste de biciclete cu 1m piste biciclete si 1,5m trotuare

- Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi.

Toate vecinatatile imediate sunt libere de constructii. Pentru imobilul cu NC30783 a fost obtinut a Ac nr. 96/27.06.2025 cu scopul Construire pavilion cu funcțiune mixtă (sală evenimente, cazare, funcțiuni complementare), dotări și amenajări aferente (accese, drumuri interioare, parcări auto, alei pietonale, împrejmuire, amenajări peisagere)

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In vecinatate sunt constructii ce deservesc deasemeni serviciilor de alimentatie publica, respectgiv turism

- Analiza fondului construit existent

Constructiile existente in zona au regim de inaltime predominat P inalt cele din mun.campina, respectiv P+1 cele de pe teritoriul administrativ al com.Cornu

- Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de posibilităţi de racordare la reţelele existente in comuna Cornu:
-LEA 0.4kV si -retea alimentare cu apa .Alimnentarea cu apa pentru uz menajer se va asigura si prin realizarea unui put forat

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

- Obiective noi solicitate prin PUZ

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal intocmire PUZ SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN CARE SE INCURAJEAZA DEZVOLAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE SI TURISMUL IN ZONA ZONA MIXTA IN CARE SE INCURAJEAZA DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE, TURISMUL, SPORT SI AGREMENT PENTRU AMPLASARE CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI MIXTE ALIMENTATIE PUBLICA, AGREMENT SI SPORT(Sst=16973mp) in vederea EXTINDERII s a diversificarii capacitatilor si a destinatiei restaurantului aflat in curs de executie.
-schimba destinatia terenului intravilan din zona locuinte individuale in care se incurajeaza dezvolarea activitatilor economice si turismul in zona zona mixta in care se incurajeaza dezvoltarea activitatilor economice, turismul, sport si agrement
-eliminarea regulii privind necesitatea intocmirii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism pentru parcele mai mari de 3000mp
-realizarea facilitatilor dorite printr-un proiect cu finantare europeana

Terenul studiat va apartine UTR 2B cu urmatoarea zonare functionala:

-Zona MIXTA IN CARE SE INCURAJEAZA DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE, TURISMUL, SPORT SI AGREMENT cu indicatorii urbanistici maximali:

- POT : 35%
- CUT 1,05
- Rh max=P+2, H max=12m
- Retragere de la aliniament 5m
- Retrageri laterale 3m conform plansei de regmenetari urbanistice
- -retragere posterioara 3m
- -Zona cai de comunicatii
- -Subzona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente CCr

• Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale

Incinta va fi deservita de accesul ce a fost autorizat si este in curs de realizare pprin imobilul cu NC30783. Se vor separa fluxurile de aprovizionare de cel pentru clienti in incinta .

• Asigurarea utilităţilor

- alimentarea cu energie electrică: bransament propus de pe raza comunei Cornu
- alimentarea cu apa: put forat propus pentru menajer si dozatoare apa pentru potabil. Se poate realza si racord la reteaua de alimentare cu apa a comunei Cornu
- canalizarea apelor menajere : realizarea de fose septice vadanjabile impermeabilizate sa microstatie de epurare cu deversare in paraul Campinita
- colectarea deşeurilor se va face în pubele închise, iar preluarea şi transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate

• Categorii de costuri-Toate costurile privind realizarea investitiei, realizarea infrastructurii edilitare a circulatiei de deservire vor fi suportatte exclusiv de beneficiar

• Circulatia terenurilor

Pentru modernizarea tramei stradale conform PUG se va propune cedarea de teren catre domeniul public al judetului in baza unui studiu de fundamentare a circulatiei

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII /MASURI IN CONTINUARE

- Avizarea PUZ în CTATU Campina
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Campina
- IDezvoltarea investitiei cu finantare europeana
- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare si modernizarea infrastructurii rutiere

Sef proiect
Arh.Georgel Bonciu

Întocmit,
Urb.. Diana Roman