ISTBAN
CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ –RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE PARTIALA DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA CAI DE COMUNICATII SI ZONA SPATII VERZI SI PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE(Sst=9513mp)**
-
- Proiect nr: 2/01.01.2025
- Beneficiar: ***TOBA NICOLAE***
- Amplasament: **MUN.CAMPINA, STR.CALEA DOFTANEI, NR.220A, NC30651**
- Faza de proiectare **PUZ**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE

  Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.06.2026

ISTBAN
CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda INVESTITORULUI TOBA NICOLAE s-a elaborat documentația pentru obtinerea punctului de vedere CTATU CAMPINA si a Avizului Arhitectului Sef al municipiului pentru:
PUZ –RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE PARTIALA DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA CAI DE COMUNICATII SI ZONA SPATII VERZI SI PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE(Sst=9513mp) in vederea construirii pe amplasament a unui ansamblu rezidential cu dotari de spatii verzi.

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al municipiului Campina
- STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT VERIFICAT Af
- Studiu fundamentre circulatie
- Studiu echipare tehnico-edilitara
- Avize detinatori retele
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
Încadrarea în teritoriu si Evoluţia Zonei

Terenul studiat in suprafata de 9513mp se afla in zona estica a municipiului Campina
Terenul studiat in suprafata de 9513mp este compus din:
- terenul in suprafata de 7639 mp (**NC30651**), proprietatea Toba Nicolae conform Hotarare judecatoreasca nr.3814/04.12.2008 emisa de Judecatoria Campina si a extrasului de carte funciara de informare nr.2447/25.01.2025 eliberat de BCPI Campina
Pentru acest imobil a fost intabulat antecontractul de vanzare cumparare in favoarea Cirex S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr.2023/28.08.2024 de NP Ivan Mihaela din mun.Campina si a extrasului de carte funciara de informare nr. 2447/25.01.2025 eliberat de BCPI Campina

- terenul in suprafata de 1874mp, str.Calea Doftanei, domeniu public al judetului , aflat in admimistrarea municipiului Campina conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

Proprietatea beneficiarului are urmatoarele vecinatati:
-Nord –Calea Doftanei

-Vest-NC24847, NC27637-proprietate privata
-Sud- CF Uzinala propusa spre dezafectare
- est-NC29613-proprietate privata

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta in panta.

Circulaţia

Terenul are acces auto şi pietonal neamenajat din str.Calea Doftanei ce are un profil propus prin PUG de 20.5m cu 14m parte carosabila, 2x0.75m acostamente si 2x2.5m trotuare. Momentan Calea Doftanei este modernizata la un profil carosabil de 8m in zona de studiu, cu trotuare pe ambele parti

Ocuparea terenului

Proprietatea beneficiarului in suprafata de 7639mp este libera de constructii
POT existent=0.00%
CUT existent=0,00

Echipare edilitară

Exista posibilitati de racordare la:
Apa-retele administrate de Hidroprahova S.A.-2 conducte cu Dn200mm, respective DN100mm
Canalizare menajera-retea alimentata de Hidroprahova S.A.-1 conducta cu Dn250mm
Gaze naturale-Conducta distributie gaze naturale OL6”
-LEA 0,4kV-retea Telega

Probleme de mediu

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.Terenul este partial in zona cu interdictie definitiva de construire datorita hartilor de hazard elaborate de Consiliul Judetean Prahova, documentatie de s-a bazat pritre altele pe criteriul de panta teren

Principalele disfuncţionalităţi

- Panta terenului din zona str.Calea Doftanei
- Vecinatatea cu calea ferata Campina-Telega, inca nedesfiintata

- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

-CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografica prezinta terenul in panta

-STUDIUL GEOTEHNIC REALIZAT DE PAZYGEO PROIECT S.R.L. incadreaza terenul studiat in categoria geotehnica 1 si categoria geotehnica 2-risc geotehnic redus si risc geotehnic moderat.

- In forajele executate s-a identificat urmatoarea coloana litologica:
- F1-0.00-1.00m-argila cafenie plastic vartoasa cu pietris
- 1.00-1.50m-praf argilos plastic vartos cu concretiuni calcaroase

-1.50-2.40m-argila galben cafenie, plastic vartoasa cu pietris mic mediu alterat, friabil

-2.40-5.30m-pietris cu bolovanis cu liant nisipos

-5.30-15.0m-pietris cu bolovanis in masa nisipoasa galbena cu apa

F2-0.0-0.90m-argila galben cafenie, plastic vartoasa cu mic pietris mic mediu alterat, friabil
-0.90-6.00m-pietris cu bolovanis cu liant nisipos
6.00-15.00m- pietris cu bolovanis in masa nisipoasa galbena cu apa
F3-0.0-0.90m-argila galben cafenie, plastic vartoasa cu mic pietris mic mediu alterat, friabil
-0.90-6.00m-pietris cu bolovanis cu liant nisipos
6.00-15.00m- pietris cu bolovanis in masa nisipoasa galbena cu apa
F4-0.00-2.0m-argila cafenie cu lentile cenusii, plastic consistenta-plastic moale cu pietris mic, alterat friabil
2.0-4.80m-argila nisipoasa cenusie, plastic moale, cu infiltratii de apa, cu aspect de mal
-4.80-6.60m-nisip prafos, verzui cenusiu negricios cu numeroase resturi vegetale partial incarbonizate, cu apa
6.60-15.0m-pietris cu bolovanis in masa nisipoasa cenusie, cu apa
F5-0.00-2.0m-argila cafenie cu lentile cenusii, plastic consistenta-plastic moale cu pietris mic, alterat friabil
2.0-5.00m-argila nisipoasa cenusie, plastic moale, cu infiltratii de apa, cu aspect de mal
-5.00-6.50m-nisip prafos, verzui cenusiu negricios cu numeroase resturi vegetale partial incarbonizate, cu apa
6.50-15.0m-pietris cu bolovanis in masa nisipoasa cenusie, cu apa
In zona forajelor F4 si F5 se recomanda fundarea directa pe o perna din material granular cu o grosime de minim 1m si mai lata cu cca 50cm pe fiecare latura a fundatiei propriuzise sau fundarea indirecta(minipiloti/piloti) pe stratul de pietris cu bolovanis interceptat sub adancimea de 6.50m
In zona forahelor F1, F2 si F3 se recomanda fundarea directa sub adancimeade 1.0m

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-

Terenul studiat este situat in intravilan in UTR 5 cu :
-zona locuinte si functiuni complementare L2 cu indicatori urbanistici maximai :POT=50%, CUT=1.5, Rh max=P+2, retragere de la aliniament 3,, retrageri laterale 2m/3m, retragere posterioara 3m
-zona cai de comunicatie si constructii aferente –C1

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Tinand cont de limitele cadastrale existente si elementele propuse in prospectul din PUG , prin PUZ se propune modernizarea str.Calea Doftanei la un profil de 20m intre aliniamente cu urmatoarele elemente:

- 2 x 7,00 parte carosabila
- 2 x 0,50 acostament

- 2 x 2,50 m trotuar

Recomandarea unui acces si unei trame stradale interioare care sa deserveasca viitoarele parcele

Accesul se va realiza prin racord direct cu raze de 6,00 m pe latimea de minim 7,00 m .

Pentru crearea unei circulatii auto si pietonale care sa deserveasca toate viitoarele imobile propuse se recomanda crearea

- ✓ unui drum de acces, conform Plan situatie si profile a-a, b-b, anexate astfel: :

Profil a-a, cu urmatoarele elemente
6,00 m parte carosabila
2 x 1,50 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 9,00 m

Profil b-b, cu urmatoarele elemente
4,00 m parte carosabila
2 x 1,50 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 7,00 m
La faza DTAC in baza unui studiu de fundamentare a circulatiei se va putea analiza posibilitatea obtinerii relatiei stanga din incinta.

3.4. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune :
- ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR5A - cu :
- -zona locuinte si functiuni complementare -L2 -ZF11cu :

POT=35%
CUT=0.7
Rh=P+1
H max=11m , H max cornisa 7m
-retragere de la aliniament 3m
-retrageri laterale minim 2m/3m conform plansei de Reglementari Urbanistice, retragere posterioara minim 2m/3m
-zona spatii verzi, sport si agrement-SP2-ZF14 cu indicatori urbanistici maximali : POT max=10%, CUT max=0.2, Rh max=P+1
-Zona cai de comunicatie -C2-ZF06
Se propune realizarea a 9 loturi pentru locuinte unul de spatii verzi, agrement si sport si unul de cai de comunicatii

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
ZONA FUNCTIONALA	S(mp)	%	S(mp)	%
Zona locuinte-ZF11	7639	80.3	4813	50.6
Zona spatii verzi-ZF14	---	---	591	6.2
Zona cai de comunicatii-ZF06	1874	19.7	4109	43.2
TOTAL	9513	100	9513	100

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-extindere retea si bransament propus

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

-extindere retea si bransament propus

PROPUNERI INVESTIŢII DE UTILITĂŢI – ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

-extindere retea si bransament propus

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

-extindere retea si bransament propus

GOSPODARIREA DESEURILOR

-Deseurile provenite din gospodaria ce se va realiza vor fi colectate selectiv si transportate la groapa de gunoi arondata localitatii pe baza de contract cu firma de salubritate locala

3.6. PROTECŢIA MEDIULUI

Activitatea ce urmeaza a se realiza nu este poluanta.

3.7. CIRCULATIA TERENURILOR

Pentru modernizarea str.Calea Doftanei se propune trecerea in domeniul public al judetului a 578mp iar pentru amenajarea zonei de spatii verzi in domeniul public al UAT Campina a 591mp. Zona de spatii verzi poate fi amenajata si de beneficiar pana la momentul cand intre UAT Campina si beneficiar se realizeaza schimbul de proprietate.

3.8. VALORI DE TRAFIC

Traficul adus de locuitorii ansamblului rezidential va fi de 10-12 autoturisme/zi .

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

□ Avizarea si aprobarea PUZ

□ Lotizarea terenului

□ Costurile necesare pentru realizarea cartierului rezidential si a infrastructurii necesare vor fi asigurate din bugetul beneficiarului.

Arh. LIDIA ENE

