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 DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- Denumirea lucrării:***PUZ- -SCHIMBARE PARTIALA DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT SI ZONA CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI SI PARCELARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI AMENAJARE DRUM ACCES(Sst=11483mp)***

- Proiect nr: 18/2026
- Beneficiar: ***DRC Aroncons Urban S.R.L.***
- Amplasament: **STR.BOBALNA, nrr.97A, 99, 99C, STR.MUSCELULUI, nr.27A, NC32142, NC32145, 32143, 32144, 32275, 32273, 32277, 32196, 26998, 26996, , 26997, JUD.PRAHOVA**
- Faza de proiectare **PUZ**
- **Proiectant general:** **S.C. "HOME A&I PROIECT S.R.L."**
  URB.DIANA ROMAN
- Data elaborării 01.07.2026

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

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda beneficiarului EXPERT INFRA CONSULT S.R.L. s-a elaborat documentaţia de urbanism pentru:

Intocmire PUZ- SCHIMBARE PARTIALA DETINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT SI ZONA CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI SI PARCELARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI AMENAJARE DRUM ACCES(Sst=11483mp) in vederea amplasarii pe acest amplasament a unor locuinte

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al municipiului Campina
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în teritoriu si Evoluţia Zonei

Terenul studiat in suprafata de 11483mp se afla in zona central-nordica a municipiului Campina

Terenul studiat in suprafata de 11483mp este compus din:

- terenul in suprafata de 414 mp (str.Bobalna), domeniu public al municipiului Campina conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare
- terenul in suprafata de 220 mp (str.Muscelului), domeniu public al municipiului Campina conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare
-terenul in suprafata de 453mp –(NC32142) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr. 2306/11.09.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina
-terenul in suprafata de 489mp (NC32275) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr. 238/18.02.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina
-terenul in suprafata de 1874mp (NC26998) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr. 2467/25.09.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina

terenul in suprafata de 51mp –(NC32145) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr. 2308/11.09.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina
terenul in suprafata de 464mp –(NC32273) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr. 238/18.02.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina
terenul in suprafata de 1226mp –(NC26996) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr. 2467/25.09.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina

terenul in suprafata de 590mp –(NC26997) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr.2467/25.09.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina

terenul in suprafata de 1167mp –(NC32143) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr. 2306/11.09.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina
terenul in suprafata de 1167mp –(NC32144) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr. 2306/11.09.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina
terenul in suprafata de 945mp –(NC32277) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr. 238/18.02.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina
terenul in suprafata de 2423mp –(NC32196) proprietatea Expert Infra Consult S.R.L. si DRC Aroncons Urban S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr.2907/06.11.2025 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina

Se propune schimbarea partial a destinatiei terenului pentru zona spatii verzi, sport si agrement si zona cai de comunicatii si transporturi si parcelarea terenului pentru locuinte si functiuni complementare

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta in usoara panta , diferenta de nivel pe axa nord-sud fiind de ~7m .

Circulația

Terenul are acces auto neamenajat din str.Muscelului si din str.Bobalna.
Profilul reglementat pentru str.Bobalna-1-III are 13m intre aliniamente cu urmatoarele elemente:7m parte carosabila, 2x1m spatii verzi si 2x2m trotuare.
Profilul existent al str.Bobalna este de 11.73-11.9m intre aliniamente cu : 7m parte carosabila si trotuare de 2.7-2.65m pe o parte, respective de 2.03-2.25m pe cealalta parte
Profilul reglementat pentru str.Muscelului-2-III are 10m intre aliniamente cu urmatoarele elemente:7m parte carosabila si 2x1.5m trotuare.
Profilul existent al str.Muscelului este de 9.65-10.39m intre aliniamente cu: 6m parte carosabila si trotuare de 2-2.24m pe o parte, respective de 1.65-1.99m pe cealalta parte

Ocuparea terenului

Terenul este liber de constructii.

Echipare edilitară

Exista posibilitati de racordare la apa, canalizare, energie electrica si gaze natural, infrastructura edilitara existand pe ambele strazi

Probleme de mediu

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Principalele disfuncționalități

- Latimea terenului studiat in zonele de acces la drumurile locale

- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

-CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografica prezinta terenul cu o usoara panta pe axa nord –sud, maxim 7m.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-

Terenul studiat este situat partial in intravilan in :
UTR 6 si partial in UTR 3 cu :
Zona locuinte cu indicatori urbanistici maximali : POT=50%, CUT=1.5 , P+2, H max=10m
zona cai de comunicatie -Ccr.
-terenul studiat se afla partial in zona masivului de sare

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Se propune pastrarea profilelor reglementate prin PUG pentru str.Musceluilui si str.Bobalna. In incinta se propune o circulatie cu sens unic cu 3.5m parte carosabila, 1.5m trotuar pe partea lotizarii si alveole de parcare de 2.5m in fata fiecarei proprietati

3.4. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune :
- Schimbarea partiala a destinatiei terenului din zona locuinte si functiuni complementare in zona spatii verzi, sport si agrement si zona cai de comunicatii si transporturi si parcelarea acestuia
- ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR6A - cu :
- -zona locuinte si functiuni complementare-ZF—L2 cu :

POT=50%
CUT=1.5
Rh=P+2
Hmax=12m, H max cornisa 9m

-retragere de la aliniament 3m
- retrageri laterale minim 2m/3m, retragere posterioara 3m conform plansei de Reglementari Urbanistice
Zona spatii verzi, sport si agrement-ZF14 cu POT max=10%, CUT max=0.1, R h max=P, retrageri pe toate laturile de minim 3m
-Zona cai de comunicatii si transporturi-ZF06 –CCr

-Se propune parcelarea in 15 loturi, 13 pentru locuinte cu suprafete cuprinse intre 508mp si 1158mp, 1 lot pentru loc de joaca cu S=544mp si lotul aferent modernizarii tramei stradale si a crearii drumului de legatura.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-extindere retea gaze naturale pe trama nou propusa si bransamente proprietati

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

extindere retea LEA0.4kV pe trama nou propusa si bransamente proprietati

PROPUNERI INVESTIŢII DE UTILITĂŢI – ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

- extindere retea pe trama stradala nou propusa si bransamente proprietati

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

- extindere retea pe trama nou propusa si bransamente proprietati

GOSPODARIREA DESEURILOR

-Deseurile provenite din gospodariile propuse 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. PROTECŢIA MEDIULUI

Lotizarea propusa nu este afectata deloc de zona masivului de sare

3.8. CIRCULATIA TERENURILOR

Pentru modernizarea strazilor locale se va ceda in domeniul public al mun.Campina o suprafata de teren conform studiului de fundamentare a circulatiei ce se va elabora

3.8. VALORI DE TRAFIC

Traficul adus va fi de 15-18 autovehicole/zi la locuinte si loc de joaca, proprietari si vizitatori

3.9. COSTURI

Contravaloarea amenajarii drumului de legatura si a extinderii retelelor de utilitati vor fi suportate de catre proprietari

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

□ Avizarea si aprobarea PUZ

□ dezmembrarea imobilelor

□ Costurile necesare pentru realizarea obiectivelor si a infrastructurii necesare vor fi asigurate din fondurile private ale proprietarilor.

Sef proiect,
Urb.Diana Roman

Intocmit.
arh.Georgel Bonciu