STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind întocmire PUZ

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S = 9.050,0 mp) DIN ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ÎN ZONĂ COMERȚ – SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX COMERCIAL ȘI AMENAJĂRI AFERENTE"

Municipiul Câmpina, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 75, NC 28664, județ Prahova



Sursa foto: Google Maps iulie 2026

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR: **S.C. AVEURO INTERNATIONAL S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **ARHI - MAKE PROJECT SRL**

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM: **URBANUCA SRL**

ELABORAT / REDACTAT: **urb. Iulia Mărăcineanu**

COORDONATOR URBANISM: **urb. Iulia Mărăcineanu**

DATA ELABORARII: **iulie 2026**

MEMORIU DE PREZENTARE

PARTE SCRISĂ

1. INTRODUCERE 3
1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI 3
2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE 3
3. INDICATORII PROPUSI 6
Prevederi din documentatiile de urbanism 6
REGIMUL JURIDIC 6
6
4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA 17
5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINTA
18
6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE
VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE 19

1. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **"STUDIU DE OPORTUNITATE privind întocmire PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN(S = 9.050,0 mp) DIN ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ÎN ZONĂ COMERȚ – SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX COMERCIAL ȘI AMENAJĂRI AFERENTE"**
- Amplasament: Municipiul Câmpina, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 75, NC 28664, județ Prahova
- Beneficiar: **S.C. AVEURO INTERNATIONAL S.R.L.**
- Număr cadastral: **NC 28664**
- Proiectant General: **URBANUCA SRL**

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Tema program și respectiv prezenta documentație are ca obiect elaborarea **Studiului de oportunitate** pentru proiectul - **"STUDIU DE OPORTUNITATE – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN(S = 9.050,0 mp) DIN ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ÎN ZONĂ COMERȚ – SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX COMERCIAL ȘI AMENAJĂRI AFERENTE"**, în Municipiul Câmpina, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 75, NC 28664, județ Prahova.

Prin documentație se propune reglementarea suprafeței de 9.050,00 mp a amplasamentului studiat cu **NC 28664,** din zonă activități productive în zonă comerț-servicii, în scopul amplasării unui complex comercial cu regim de înălțime P+1 pentru **S.C. AVEURO INTERNATIONAL S.R.L.**

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- PUG-ul Municipiului Câmpina, aprobat prin HCL nr. 62/29.04.2010 și HCL nr. 15/28.02.2013, privind aprobarea Revizuirea Planului Urbanistic General (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) și a HCL nr. 38/2023 de aprobare a prelungirii valabilității acestuia.
- Certificatul de Urbanism pentru – **"STUDIU DE OPORTUNITATE – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN(S = 9.050,0 mp) DIN ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ÎN ZONĂ COMERȚ – SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX COMERCIAL ȘI AMENAJĂRI AFERENTE"**
- Planurile cadastrale aferente intabulării în cartea funciară;
- Elemente de recunoaștere ale terenului;
- Vizite pe teren.

Terenul pe care se vor executa lucrările este teren intravilan în suprafață măsurată totală de *9.050,00 mp*, având categoria de folosință curți-construcții și destinația activități

productive și de depozitare conform PUG/RLU.

Această suprafață de teren se află în proprietatea

S.C. AVEURO INTERNATIONAL S.R.L. – persoană juridică, cu sediul social în Municipiul Câmpina, Strada Ecaterina Teodoroiu, nr. 24, județ Prahova - conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 1948/20.10.2025.

În prezent, amplasamentul se află într-o zonă în care Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG APROBAT prevede ID - **ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE DEPOZITARE.**

Conform PUG și RLU aprobate, imobilul se află în zona culoarului depresionar salifer și în zonă de protecție cale ferată uzinală proprietatea SC Cameron SA:

Astfel, prin prezenta documentație se solicită: **"STUDIU DE OPORTUNITATE – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN(S = 9.050,0 mp) DIN ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ÎN ZONĂ COMERȚ – SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX COMERCIAL ȘI AMENAJĂRI AFERENTE"**

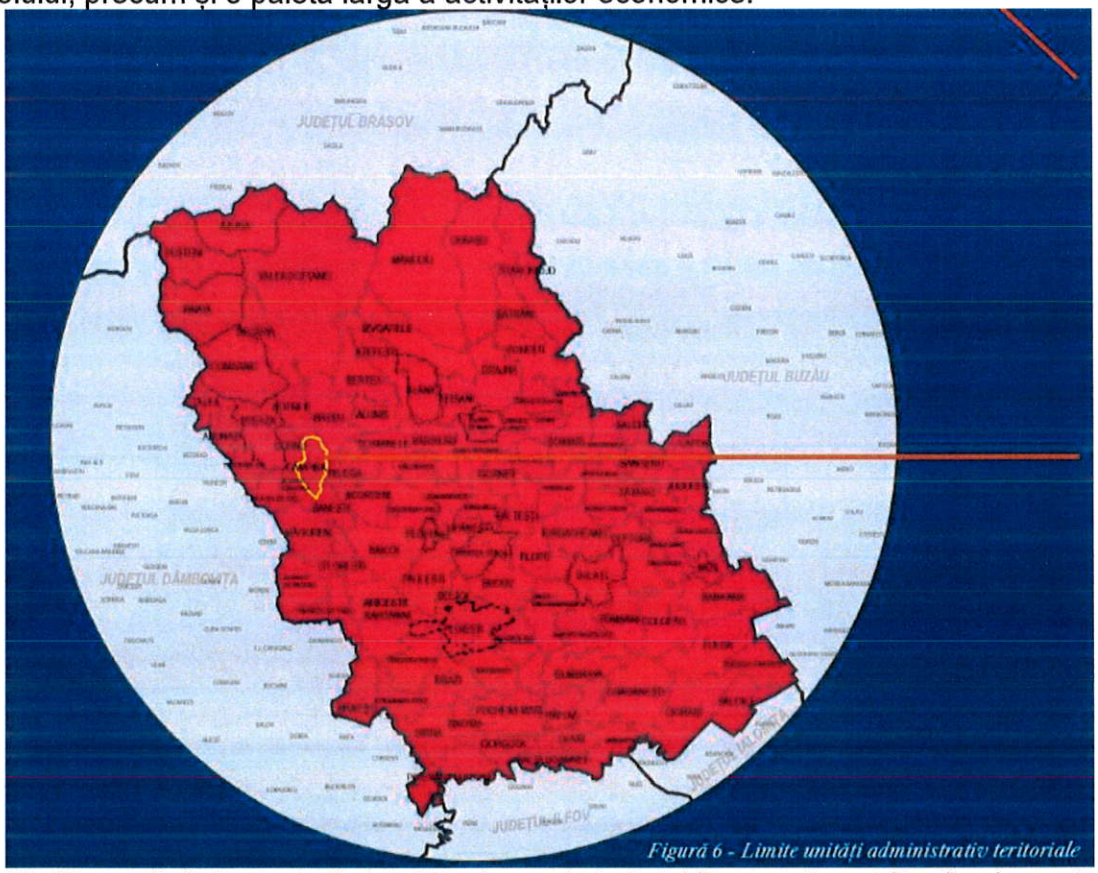
Astfel, investiția propusă aduce un beneficiu locuitorilor din zonă prin îmbunătățirea infrastructurii de alimentație publică și îmbunătățirea imaginii de ansamblu a zonei.

Încadrarea investiției propuse în Strategiile de Dezvoltare

Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Câmpina pentru 2021 – 2027 prevede ca obiectiv general: Dezvoltarea mediului economic local și crearea de noi locuri de muncă

Asezare geografica

Județul Prahova este situat pe pantele sudice ale Carpaților Meridionali, având o suprafață de 4716 km^2 și forma unui dreptunghi ce include în el toate formele de relief (munți, dealuri și câmpii), ceea ce a condus la multitudinea sistemelor de exploatare a solului și subsolului, precum și o paletă largă a activităților economice.



Figură 6 - Limite unități administrativ teritoriale

Limita nordică desparte județul Prahova de județul Brașov, la est Buzău, la vest Dâmbovița iar la sud județul Ilfov și județul Ialomița. Județul este străbătut în lung de meridianul 26° care trece prin Ploiești și Orașul Măneciu și paralela 45°, care intersectează localitățile Filipeștii de Pădure și orașul Mizil.

Cele două linii geografice se întretaie pe raza orașului Blejoi. Dacă în ceea ce privește suprafața, județul Prahova se clasează în grupa județelor mici ale țării, numărul mare de locuitori a condus la o densitate dublă față de media pe țară, respectiv 186 de locuitori pe kilometru pătrat.

Din punct de vedere al organizării administrative, județul Prahova are 104 de unități administrativ - teritoriale, din care 14 urbane (2 municipii și 12 orașe) și 90 de comune.

Municipiul Câmpina este situat în județul Prahova care face parte din Regiunea Sud-Muntenia a României.

Unitățile administrative cu care UAT Câmpina se învecinează sunt:

Nord: comuna Cornu;

Nord-**E**st: comuna Brebu;

Vest: comuna Poiana Câmpina;

Sud: comuna Bănești;

Sud-**E**st: comuna Telega.

Din punct de vedere **rutier**, amplasarea pe DN1 face ca municipiul Câmpina să aibă un acces facil la câteva din cele mai importante orașe din punct de vedere economic. Distanțele rutiere până la importante orașe din România sunt: Câmpina – Ploiești = 33 km, Câmpina – Brașov = 77 km, Câmpina – București = 109 km, Câmpina – Constanța = 321 km, Câmpina – Iași = 381 km, Câmpina – Cluj-Napoca = 347 km, Câmpina – Timișoara = 485 km, Câmpina – Craiova = 240 km.

Legătura **feroviară** se realizează prin magistrala feroviară 300, cale ferată dublu electrificată, care asigură conexiunea între gara de Nord și frontiera de vest a României, prin intermediul gării Oradea. Traseul acestei magistrale este:

În ceea ce privește **transportul aerian**, legătura se realizează prin Aeroportul Henri Coandă București situat la o distanță de 81 km de municipiul Câmpina.

Municipiul este amplasat într-un amfiteatru natural, pe Valea Prahovei și este înconjurat de trei cursuri de apă (Câmpinița, Doftana, Prahova) care au modelat terasa Câmpina care are o formă triunghiulară cu pante mai blânde și mai abrupte.

Terasa Câmpinei este înconjurată de o serie de dealuri cu altitudinii medii de circa 600 m deasupra nivelului mării care protejează această depresiune de vânturi puternice. De la cei 550 m altitudine ai Dealului Muscel se poate vedea panorama orașului Câmpina, acest punct fiind și un punct de atracție turistică.

În ceea ce privește **clima** Municipiului Câmpina, topoclimatul acestei zone are un caracter de adăpost, atât față de circulația vestică, cât și față de pătrunderea crivățului din nord-est. Vânturile care bat în acest areal se prezintă ca vânturi de tip foehn. Viteza medie a vântului este de 1,5 m/s.

Temperatura medie multianuală înregistrată în municipiul Câmpina este de +9,5° C. Maxima pozitivă a verii a fost de +37,6° C înregistrată în luna septembrie a anului 1946, iar valoarea minima de -26,6° C care a fost înregistrată în luna ianuarie a anului 1942.

Cantitatea de precipitații anuală variază între 500-700 mm/an.

Din punct de vedere geomorfologic, zona în care se situează municipiul Câmpina se distinge printr-o structură geologică complexă. Formațiile miocene formează un anticlinal, vizibil pe flancul vestic al terasei, în zona gării Câmpina. Pe aliniamentul străzilor Schelelor și Sondei, formațiunile amintite anterior vin în contact cu depozite sedimentare ale pliocenului de-a lungul unui accident tectonic, care se dezvoltă la sud de această ruptură sub forma unui mare sinclinal. Pliocenul este constituit dintr-o serie de straturi nisipoase – grezoase ce se alternează cu straturi de mare, iar către partea superioară apar straturi masive de marne. La sud de accidentul tectonic cunoscut sub denumirea de „Falia Câmpinei", straturile Pliocene coboară cu înclinări de aproximativ 25 de grade.

Zăcămintele de petrol de pe teritoriul UAT Câmpina sunt cantonate în nisipurile și gresiile Pliocene (meotiene), de la contactul cu accidental tectonic și până la 500 m sud de acesta, unde petrolul intră în contact cu apa de sinclinal.

Din punct de vedere hidrogeologic - Aproximativ 80 % din zona ocupată de construcții a orașului are în subsol depozite sedimentare (aparținând miocenului), alcătuite din straturi de marne și argile cu intercalații de straturi de nisipuri și gresii, precum și cu depozite de sare și gipsuri.

Zona depozitelor de sare, este marcată de prezența dolinelor, în care s-au format

lacurile: Peștelui, Bisericii și Curiacului, precum și existența unor izvoare de apă sărată pe flancurile de est și de vest ale terasei.

Date privind evolutia zonei

Amplasamentul care face obiectul studiului este amplasat în intravilan, delimitat astfel:

NORD	Proprietate privată – 73,16 m Proprietate privată – 12,06 m
SUD	Strada Alexandru Ioan Cuza – 108,71 m
EST	Strada Ecaterina Teodoroiu – 91,59 m
VEST	Linie Cale ferată – 113,38 m

În prezent, amplasamentul se află într-o zonă în care Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG APROBAT prevede **ID - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE DEPOZITARE.**

Utilizări admise: unități industriale nepoluante; unități depozitare; servicii conexe activităților industriale; accese pietonale și carosabile; perdele protecție; rețele tehnico-edilitare; parcaje; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se solicită PUZ (reparcelare / reconfigurare); activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare – în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500mp S vânzare); activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

Utilizări admise cu condiționări: activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cui condiția să nu agraveze situația poluării; se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: a)producție manufacturieră; b) depozite și complexe de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi; terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă sau produse; în cazul conversiei funcționale se vor reabilita și adapta clădirile industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se vor identifica și elimina sursele remanente de poluare sau contaminare a solului.

Utilizări interzise: se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic; se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și

gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea de unități spitalicești și de îngrijire a sănătății în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea de unități de agrement în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA, se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Imobilul nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul se încadrează în zona valorică C, conform H.C.L. nr. 150/2006.

3. INDICATORII PROPUSI

Prevederi din documentatiile de urbanism

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 7158/2009, faza PUG, HCL nr. 62/29.04.2010 și HCL nr. 15/28.02.2013, privind aprobarea Revizuirea Planului Urbanistic General (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) și a HCL nr. 38/2023 de aprobare a prelungirii valabilității acestuia, amplasamentul studiat are următoarele caracteristici:

REGIMUL JURIDIC

Teren proprietate privată, aflat în administrarea **S.C. AVEURO INTERNATIONAL S.R.L. – persoană juridică**, cu sediul social în Municipiul Câmpina, Strada Ecaterina Teodoroiu, nr. 24, județ Prahova - conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 1948/20.10.2025.

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Campina, în **UTR 11; ID - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE DEPOZITARE.**

Imobilul cu **NC 28664,** în suprafață de 9.050,00 mp, se va reglementa, în scopul amplasării unui complex comercial cu regim de înălțime P+1 .

Imobilul nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

REGIMUL ECONOMIC:

Terenul în suprafață măsurată de 9.050,00 mp este situat în **intravilanul Municipiului Câmpina,** are categoria de folosință curți-construcții, pe teren existând 8 construcții care se propun pentru desființare, toate având destinația de "Construcții industriale și edilitare".

Destinația stabilită prin P.U.G.-ul Municipiului Câmpina - documentație aprobată **UTR 11; ID - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE DEPOZITARE.**

REGIM TEHNIC:

Terenul în suprafață măsurată de 9.050,00 mp este situat în **intravilanul Municipiului Câmpina, cu funcțiunea dominantă a zonei ID - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE DEPOZITARE .**

Terenul este racordat la utilitățile existente în zonă.

Circulatii si accese

Terenul are acces principal din str. Al.I.Cuza, insa are deschidere si la str. Ecaterina Teodoroiu.

Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent, se vor asigura:

- procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor și nu este prevăzut C.U.T. ;

- este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minim 20% din suprafața parcelei în care este inclusă și suprafața plantată de protecție desfășurată pe limitele parcelei;

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a amplasamentului studiat se realizează din rețeaua de distribuție apă potabilă existentă în zonă.

Rețeaua de canalizare

Canalizarea menajeră

În prezent, amplasamentul este racordat la rețeaua de canalizare din zona studiată.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale colectate de pe acostamentul străzii sunt dirijate natural spre scurgerile existente la nivelul străzilor.

Alimentarea cu energie electrică

În prezent, în zona studiată există rețea electrică de joasă tensiune 0,4 KV pe drumurile publice.

Rețele de telefonie – fibră optică

Municipiul Campina beneficiază de un sistem de telefonie mobilă cu operatorii naționali.

Fibra optică

Municipiul Campina beneficiază de un sistem de telefonie mobilă cu operatorii naționali.

Alimentarea cu gaze naturale

Asigurarea necesarului de gaze naturale pentru preparare agent termic și apă caldă, precum și necesarul pentru consum tehnologic pentru dotările propuse, se face din rețeaua de distribuție gaze naturale din zona studiată.

Alimentarea cu energie termică

Producerea energiei termice pentru încălzire se face în mod individual prin centrale statice de capacități diferite pentru amplasamentul studiat.

Energie regenerabilă

Beneficiarul poate opta pentru utilizarea unei surse de energie regenerabilă, ce poate contribui semnificativ la reducerea costurilor și a impactului asupra mediului. De asemenea pentru iluminatul parcării pot fi utilizate corpuri de iluminat cu LED – uri si cu panouri fotovoltaice.

Posibile surse regenerabile utilizabile pentru amplasamentului studiat:

- panouri solare fotovoltaice;

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

❖ RETRAGERI

Conform planșei de reglementări urbanistice, se propune retragerea limitei edificabilului, astfel:

- pe latura din Vest - 11,0 m
- pe latura din Est - 8,0 m
- pe latura din Sud - 3,2 m față de alinaimentul propus
- pe latura Nord – la min. 5,0 m.
-

❖ INDICATORI EXISTENȚI

BILANT - SITUATIA EXISTENTA		
Nr.crt.	ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	Suprafata (mp)
1	Suprafata masurata amplasament studiat, din care:	9050.00
2	-suprafata construita existenta	2686.00
3	-suprafata construita desfasurata existenta	3228.00
	POT existent - 29.67%, CUT existent - 0.35, Rh. Max. existent pe amplasament - P+1	

❖ INDICATORI PROPUȘI

POT MAX.PROPUS = 30.0%
CUT MAX.PROPUS = 0,6
REGIM DE ÎNALȚIME MAXIM PROPUS = P+1
SPAȚII VERZI = 20%
CIRCULAȚII INTERIOARE/PARCĂRI = 40%

BILANT - SITUATIA PROPUSA				
Nr.crt.	ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	Suprafata (mp)	POT (%)	CUT
1	**Suprafata masurata amplasament studiat, din care:**	**9050.00**		
2	-suprafata construita propusa	2715.00	30	
3	-suprafata construita desfasurata propusa	5430.00		0.6
4	- suprafata spatii verzi amenajate in incinta	1810.00	20	
5	- suprafata alei circulatie interioare / parcare	3620.00	40	
6	- suprafata echipamente tehnico -edilitare	905.00	10	
	POT propus - 30%, CUT propus - 0.6, Rh. Max. propus pe amplasament - P+1			

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Prin prezenta documentație se propune construirea ununi centru comercial si incadrarea amplasamentului studiat cu functiunea **IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**, având regim de înălțime propus P+1.

Prin implementarea proiectului se vor respecta Normele în vigoare:

- conform Legii 129/1996, privind transportul pe căile ferate române
- conform OUG 12/1998 privind organizarea și protecția infrastructurii feroviare,

astfel:

- ZONĂ DE PROTECȚIE CALE FERATĂ – 100m din axul ultimei linii de cale ferată
- ZONĂ DE SIGURANȚĂ CALE FERATĂ – 20m din limita zonei de cale ferată

❖ PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 30%

❖ COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT) este de 0,6.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINTA

Investiția propusă aduce un beneficiu locuitorilor din zonă prin îmbunătățirea infrastructurii de alimentație publică și îmbunătățirea imaginii de ansamblu a fostei zone industriale.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Toate costurile ce presupun realizarea **investiției** intra în sarcina proprietarului privat, si anume: costurile de întocmire și avizare a PUZ, ridicări topografice, studii geotehnice, **obținere Certificat de Urbanism, obținere Autorizație de Construire, realizare rețele și branșamente, realizare drumuri de acces si sistematizarea verticala a terenului, realizare investiții spații servicii.**

PROIECTANT GENERAL,
ARHI - MAKE PROJECT SRL

Sef proiect,
Arh. Mihai Rinciog

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM,
URBANUCA SRL

ADMINISTRATOR,
Iulia Mărăcineanu

Coordonator urbanism,
Urb. Iulia Mărăcineanu

Proiectat/redactat,
Urb. Iulia Mărăcineanu