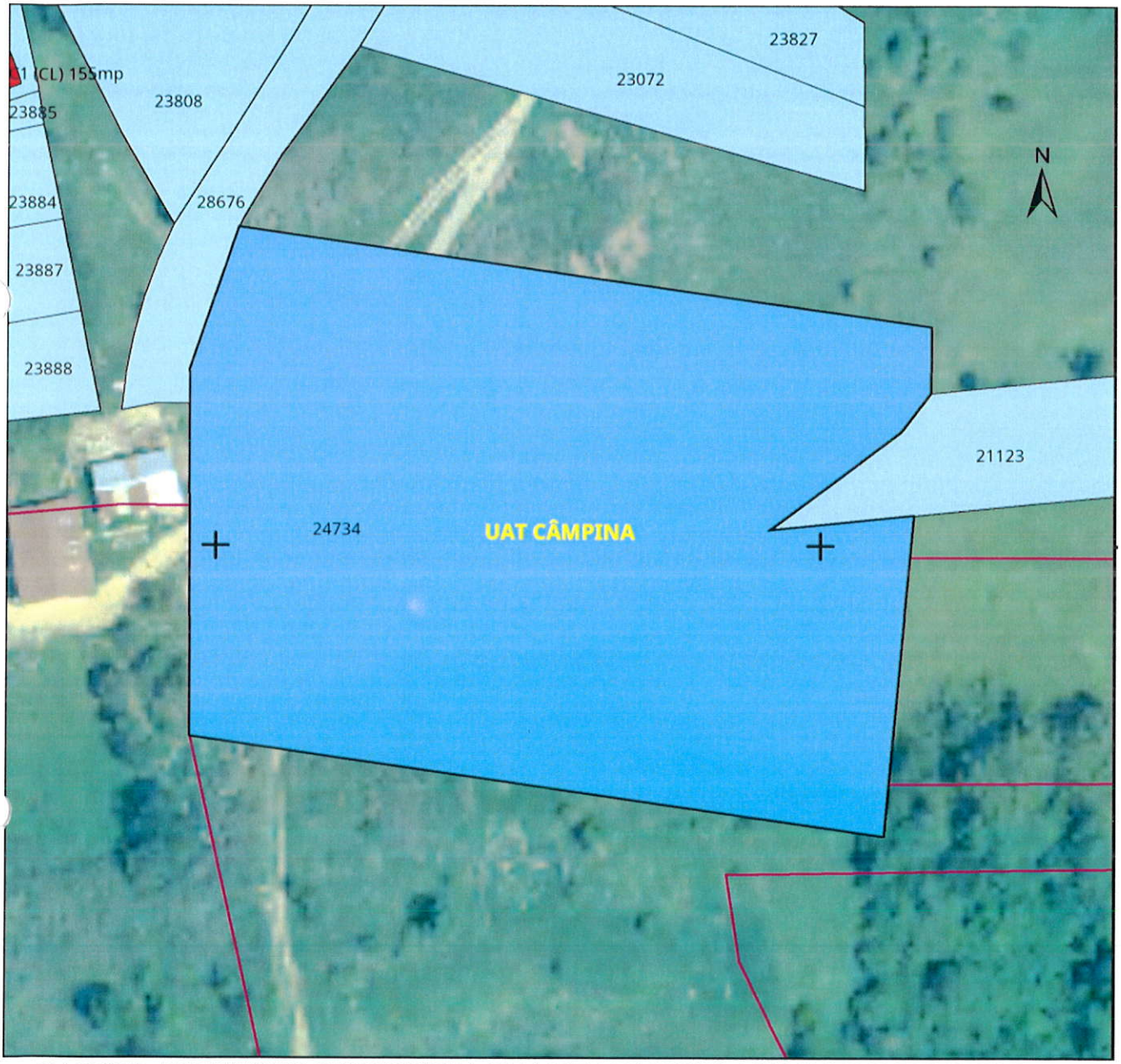
ARTTERRA SQUARE

CAMPINA
str. B-dul Carol I nr. 70, bl .17 D 2, ap.5, J29/97/2013
Proiect nr. 1 /2026

PLAN URBANISTIC ZONAL
- STUDIU OPORTUNITATE -



PARCELARE TEREN IN VEDEREA REALIZARII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: **CRISTICA FLORIN SI CRISTICA TEODORA ALINA**
proiectant: **S.C. ARTTERRA SQUARE S.R.L**
amplasament: **str. REZERVOARELOR nr.62 , Campina, Jud. Prahova**
proiect nr : **1 / 2026**

ARTTERRA SQUARE
CAMPINA
str. B-dul Carol I nr. 70, bl .17 D 2, ap.5, J29/97/2013
Proiect nr. 1 /2026

BORDEROU

a. piese scrise :

FOAIE DE GARDA

VOL.1 MEMORIUL DE PREZENTARE
VOL.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

b. documentatie anexa:

1. CERTIFICAT DE URBANISM
2. ACT NOTARIAL
3. COPIE ACT PROPRIETATE
4. PLAN TOPO
5. STUDIU GEOTEHNIC
6. COPII AVIZE OBTINUTE

c. piese desenate:

0.	INCADRARE IN ZONA	scara 1: 10000
1.0	SITUATIA EXISTENTA	scara 1: 1000
1.1	SITUATIA EXISTENTA ZONIFICARE	scara 1: 1000
2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1: 1000
2.2	POSIBILITATI MOBILARE URBANISTICA	scara 1: 1000
).	REGLEMENTARI EDILITARE(PUD aprobat anterior)	scara 1: 1000

ARTTERRA SQUARE
CAMPINA
str. B-dul Carol I nr. 70, bl .17 D 2, ap.5, J29/97/2013
Proiect nr. 1 /2026

MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1.Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.2 Obiectul lucrării

1.3 Surse documentare

2.Descrierea situatiei existente - Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

2.1 Evolutia zonei

2.2 Incadrare in localitate

2.2 Elemente ale cadrului natural

2.3 Circulatia

2.4 Ocuparea terenurilor

2.5 Echipare edilitară

2.6 Probleme de mediu

2.7 Optiuni ale populatiei

3.Concluzii ale studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate din analiza critica a situatiei existente.

4.Solutiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

4.1. Prevederi ale PUG

4.2. Valorificarea cadrului natural

4.3. Modernizarea circulatiei

4.4. Zonificarea functională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

4.5. Dezvoltarea echipării edilitare

4.6. Protectia mediului

4.7. Obiective de utilitate publică

5. Concluzii, măsuri în continuare

ARTTERRA SQUARE
CAMPINA
str. B-dul Carol I nr. 70, bl .17 D 2, ap.5, J29/97/2013
Proiect nr. 1 /2026

PARCELARE TEREN IN VEDEREA REALIZARII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:
PARCELARE TEREN IN VEDEREA REALIZARII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiari:
CRISTICA FLORIN SI CRISTICA TEODORA ALINA

Amplasament:
Str. Rezervoarelor nr. 62, Campina, jud. Pahova

Elaborator:
S.C. Artterra Square SRL
Arh. Urbanist Cristina Poienariu

1.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei-program

Documentatia PUZ pentru parcelare teren in 10 loturi s-a intocmit in conformitate cu prevederile PUG / RLU « pentru parcele cu suprafata peste 3000mp se vor elabora si aproba documentatii PUD/PUZ »
Pentru acest amplasament a fost elaborat si aprobat PUD cu HCL 209/26.10.2022 (construire locuinta, garaj, anexa)

PUZ este intocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului

Amplasamentul studiat are suprafata de 9927mp.
Terenul are acces din str. Rezervoarelor
Terenul este in proprietatea beneficiarului, conform documentelor topo-cadastrale anexate.

Proprietarii doresc sa efectueze o parcelare a terenului in vederea vanzarii acestor loturi create in scopul construirii de locuinte individuale sau colective mici. In acest fel vor rezulta 10 loturi, din care unul va fi destinat aleilor auto si pietonale de acces, trotuarele adiacente drumului, parcari pentru vizitatori, zone verzi propuse), iar celelalte 9 loturi vor fi destinate construirii de locuinte si functiuni complementare.
Regimul de inaltime maxim admis prin PUG este de P+2 E.
Fiind vorba despre unele loturi pe care terenul are o panta mai accentuata se admite un regim de inaltime cu demisol, parter, 2 etaje si mansarda. (D+P+2E+M).
Pentru locuintele individuale se propune regimul de inaltime D+P+E+M
Pentru locuintele colective mici (maxim 6 apartamente), se propune regimul de inaltime D+P+2E+M

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva:
Zona studiata se afla in UTR 4, Subzona functionala IS2 / L2/ Sp2

IS2/L2/Sp2 – Subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu, spatii verzi amenajate, sport si agrement, in care se incurajeaza dezvoltarea activitatilor turistice si de agrement
Zona mixta se caracterizează printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general şi public, locuinte individuale si diverse categorii de activitati comerciale, servicii, turism si agrement

Conform PUG Campina :
P.O.T max.40%,
C.U.T max. 2
Regim de inaltime P+ 2 E

1.3. Surse documentare

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.
Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal.
Este intocmit un plan pe support topografic , inregistrat la OCPI, intocmit pentru PUD aprobat anterior.

2.DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

2.1 Evolutia zonei

Zona studiata se afla in cartier Voila, Dealul Muscelului, zona cu valoare peisagistica deosebita.
Strada Rezervoarelor leaga strada Bobalna cu strada Drumul Taberei.
In prezent, zona este majoritar compusa din terenuri libere, neconstruite.
Exista 2 case in apropiere si in imediata vecinatate Stana Muscel.
Accesul facil la teren se face din venind de pe strada Drumul Taberei, intersectie cu strada Rezervoarelor.
In zona de intersectie se afla Lacul Cocor, Tabara Voila, biserica Nasterii Maicii Domnului (cartier Voila)
Caracteristicile zonei
Actual zona este ocupata cu constructii de locuinte, constructii destinate serviciilor, turismului, zone de recrere

2.2 Incadrare in localitate

Ca vecinatati, Campina se limiteaza:
Sud-: com.Banesti
Nord: com.Cornu, com.Brebu
Est: com. Telega
Vest: Poiana Campina
Teritoriul administrativ este cuprins între coordonatele:
25°44''44.4'' longitudine estica
45°08.'38 latitudine nordica.

2.2Elemente ale cadrului natural

Municipiul Campina se situeaza în Valea Prahovei, la altitudinea de 435 m.Relieful specific este datorat alcătuirii geologice şi acţiunii factorilor exogeni; din punct de vedere geomorfologic se distinge un nivel al culmilor şi un nivel al văilor.Relieful major este reprezentat de culmile Pitigaia (634m) şi Ciobul (618m).
Reţeaua hidrografică este reprezentată de râul Prahova, râul Doftana şi pârâul Campinita.

2.3 Circulatia

Accesul la teren se face din strada Rezervoarelor.
Accesul facil la teren se face din venind de pe strada Drumul Taberei, intersectie cu strada Rezervoarelor.
In zona de intersectie se afla Lacul Cocor, Tabara Voila, biserica Nasterii Maicii Domnului (cartier Voila)

2.4 Ocuparea terenurilor

Terenul are suprafata de 9927mp, este neconstruit.
Terenurile din zona studiata sunt majoritare neocupate.
Fondul construit ocupa in prezent o proportie de maxim 2 % din totalul zonei studiate;

2.5 Echipare edilitară

In zona exista doar retea de electricitate.

2.6 Probleme de mediu

Constructiile propuse vor avea o volumetrie si plastica arhitecturala adecvata zonei.
Se vor realiza spatii verzi in zona de acces si la aleile pietonale. Aceasta se face prin alveole pentru copaci, flori de-a lungul drumului, garduri vii mici şi pavaje speciale in zona parczarilor pentru vizitatori prin care poate creşte iarba.(dale inierbate)

2.7 Optiuni ale populatiei

Opţiunile populatiei vor fi prezentate public, in urma procedurii de implicare a publicului in elaborarea PUZ-ului, conform Ordinului 2701/2010.

3. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza critica a situatiei existente s-au conturat urmatoarele disfunctionalitati:
- zona este deservita de un drum de pamant, aflat in domeniul privat al municipiului Campina(strada Rezervoarelor conform datelor cadastrale)
-in zona exista actual doar retea electrica.

4.SOLUTIILE PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCTIONALITATILOR

4.1. Prevederi ale PUG

Conform PUG, zona se afla in **UTR 4 –SUBZONA FUNCTIONALA IS2 / L2/Sp2**
IS2/L2/Sp2 – Subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu, spatii verzi amenajate, sport si agrement, in care se incurajeaza dezvoltarea activitatilor turistice si de agrement
POT max. = 40%, CUT max. = 2, regim de inaltime P+2

4.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural poate fi valorificat prin realizarea unor constructii care sa se integreze in zona.
Integrarea constructiilor propuse in zona se va face prin respectarea caracterului arhitectural al zonei.

Se preconizeaza a se pastra o relatie echilibrata intre suprafata construita si cea libera de constructii; de asemenea, prin retragerea constructiior de la limitele terenurilor in conditiile Codului Civil, RLU, se vor crea conditii de insorire corecta a constructiilor propuse si a curtilor acestora.

4.3. Modernizarea circulatiei

Aspecte critice privind desfasurarea circulatiei
Se identifica str. Rezervoarelor ca strada de comunicatie redusa.Strada nu este amenajata, actual fiind un drum de pamant.

Capacitati de transport, intersectii cu probleme, prioritati
Necesitatea realizarii / modernizarii a strazilor existente in PUG

Principalele disfunctionalitati
S-au identificat ca principale disfunctionalitati urmatoarele:
-profilul neregulat al strazii Rezervoarelor
-strazi neamenajate sau inexistente in teren (apar in PUG/ CADASTRU)

4.4. Zonificarea functională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Suprafata ocupata, limite si vecinatati
Terenul are o suprafata de 9927mp.
Terenul este liber, neconstruit
Vecinatati teren
Nord –propr.MD Ducu Nicolae, teren fara constructii
Sud – propr.MD Grigorescu Nicolae, teren fara constructii
Est - propr.Dogaru Ion, propr. CL Campina
Vest – strada Rezervoarelor

Conditiile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
Studiu geotehnic a fost realizat pentru PUD de ing.Bercea Stefanut, verificator Af ing. Florica Stroia
Extras din studiul geotehnic:
Cercetările geotehnice efectuate au constat din observaTii de ansamblu asupra terenului din incinta amplasamentului, precum şi din executarea a trei foraje geotehnice la adâncimea de 6,00 m pentru identificarea litologiei terenului.
Concluzii

- Perimetrul cercetat se găseşte pe terasa superioară comună a râurilor Prahova şi Doftana;
- Terenul avea pante mici, fără accidente geomorfologice sau geologo-tehnice care ar putea pune în pericol buna funcţionare a viitoarelor investiţii.
- Din punct de vedere litologic, în forajele geotehnice efectuat s-au interceptat până la adâncimea de -2.00 m argile, plastic vârtoase, cu elemente de pietriş mic, friabil, alterat, iar sub această adâncime o alternanţă de argile nisipoase şi nisip argilos sau nisipuri cu slab liant argilos, cu pietrişuri, alterate, friabile, cu apă sau umede.
- La data cercetărilor au fost interceptate infiltraţii de ape subterane pe intervalul 3.00-5.50 m.

Pentru realizarea obiectivului documentatiei se propune modificarea prin P.U.Z. a subzonei IS2 / L2/Sp2 functionale prezente în subzona La pentru terenul studiat: locuinte individuale si colective mici cu regim de construire continuu si discontinuu, functiuni complementare.
POT max. = 40% -se mentine POT existent in zona
CUT max. = 2 -se mentine CUT existent in zona

Regim de inaltime locuinte individuale=D+P+E+M
Regim de inaltime pentru locuinte collective mici maxim 6 apartamente =D+P+2+M
Inaltime demisol maxim admis peste de cota teren amenajat =1.50m

Pentru terenul studiat se propune urmatoarea zonificare:
-terenuri destinate locuintelor individuale si colective mici cu maxim 6 apartamente– 9 loturi
-teren destinat realizarii unui drum privat de acces la loturile create, alei pietonale, parcari, spatii verzi amenajate-1 lot

Bilantul teritorial pe zona studiata se prezinta astfel:
S TEREN RAMASA 9897.6 MP

	BILANT TERITORIAL S.TOTALA =9927 mp S. TEREN CEDAT =29.40mp	Suprafața (mp)		%	
		Existent	Propus	Existent	Propus
1	LOCUINTE -FUNCTIUNE PREDOMINANTA	0	8090.05	0%	81.73%
2	COMERT, SERVICII, TURISM -FUNCTIUNE SECUNDARA-	0	0	0%	0%
3	CAI DE CIRCULATIE SI ANEXE	0	1511.80	0%	15.27%
4	SPATII VERZI	9927	295.75	9927	3%

Latime drum auto:
-7 m (doua benzi) in zona de acces din strada Rezervoarelor
-8 m (doua benzi) in interiorul terenului, cu supralargire la capat
-alei pietonale cu flori 1.80m latime
-zona amenajata pentru 4 locuri de parcare vizitiatori
-amenajare de spatii verzi integrate prin alveole pentru copaci, flori de-a lungul drumului, pavaje speciale prin care poate crește iarba.

Datorita prezentei pe amplasament a retelei electrice LEA 20kV, este instituita o zona de protectie pe o fasie cu latime de 12m centrata pe axul respectivei retele.
Se propun limitele de construibilitate in interiorul loturilor, tinand seama de dimensiunea, forma si declivitatea lor, precum si de interdictia de construire susmentionata.
Caracteristici parcele:
-suprafetele de loturi propuse sunt de minim 600 mp
-latimea minima front la strada propus este de 15m

Limite edificabil:
-retragerea constructiilor fata de aliament va fi de 6.5m
-retragerea posterioara va fi de minim 3 m
-retragerile laterale vor fi de minim 2m pe o parte conform Codului Civil si de minim 3m pe cealalata limita laterala

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 privind asigurarea insoririi locuintelor pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)
Regimul de inaltime va fi maxim D+P+2E+M
-D+P+E+M pentru locuinte individuale
-D+P+2E+M pentru locuinte colective mici de maxim 6 apartamente

Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40 % din teren (se mentine procentul maxim admis existent)
Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 2 (se mentine coeficientul maxim admis existent)

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise:
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ la parter spatii pentru profesiuni liberale;
-locuinte colective mici cu maxim 6 apartamente
- mici pensiuni tip agroturism
-functiuni complementare locuirii -activităti si dotari care sprijina viata de zi cu zi a oamenilor. Acestea includ comert de proximitate, cabinete medicale, farmacii, sedii profesii liberale, pentru a asigura un nivel bun de trai fara a fi nevoie de deplasari lungi;

Utilizări admise cu condiţionări:
- se permite conversia locuintelor in alte funcţiuni cu condiţia ponderii locuinţelor în proportie de minim 30% din aria construita desfasurata;

Utilizări interzise :
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creşterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie poluanta, terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;

Pentru intreaga SUPRAFATA STUDIATA , se aplica:
P.O.T. maxim admis 40 %
C.U.T maxim admis 2
H maxim admis: D+P+2E+M
H maxim demisol peste CTA: 1.50m

Prin interventiile propuse, prezentul PUZ modifica regimul maxim de inaltime admis prin PUG

4.5. Dezvoltarea echipării edilitare

In zona exista doar retea de electricitate.
Se propune extinderea retelelor de apa, gaze din apropiere.

4.6. Protectia mediului

Deseuri produse:
-deseuri menajere si asimilabil menajere
-deseuri de ambalaje -carton, hartie, material plastic
Modul de gospodarire a deseurilor si asigurarea conditiilor de protectie a mediului:depozitare pe platforma betonata din incinta fiecarui lot, in europubele
Deseurile menajere si cele asimilabile cu deseurile menajere vor fi transportate de catre unitatea de specialitate la platforma de gunoi autorizata a localitatii.
Deseurile refolosibile de tip hartie, carton si plastic vor fi transportate la unitati specializate in revalorificarea acestora.
Deşeurile de materiale de construcţii vor fi transportate la locul special amenajat de primarie.
Deseurile sunt predate pe baza de contract catre serviciul de salubrizare al localitatii;

4.7. Obiective de utilitate publica

Strada Rezervoarelor nu este amenajata, actual fiind un drum de pamant/de exploatare.
Se impune modernizarea/amenajarea strazii Rezervoarelor aflata actual in domeniul privat al municipiului Campina
Extinderea retelei de alimentare cu apa, extinderea retelei de canalizare , gaze este un aspect important in dezvoltarea zonei

5. Concluzii, masuri în continuare

Terenul studiat poate fi parcelat conform propunerilor inaintate prin prezentul PUZ.
Autorizarea constructiei de locuinte individuale si colective mici pe aceste loturi este posibila

Intocmit:
arh. urb. Cristina Poienariu

ARTTERRA SQUARE
RUR
Cornelia Cristina V.
POIENARIU
arhitect
DE
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA