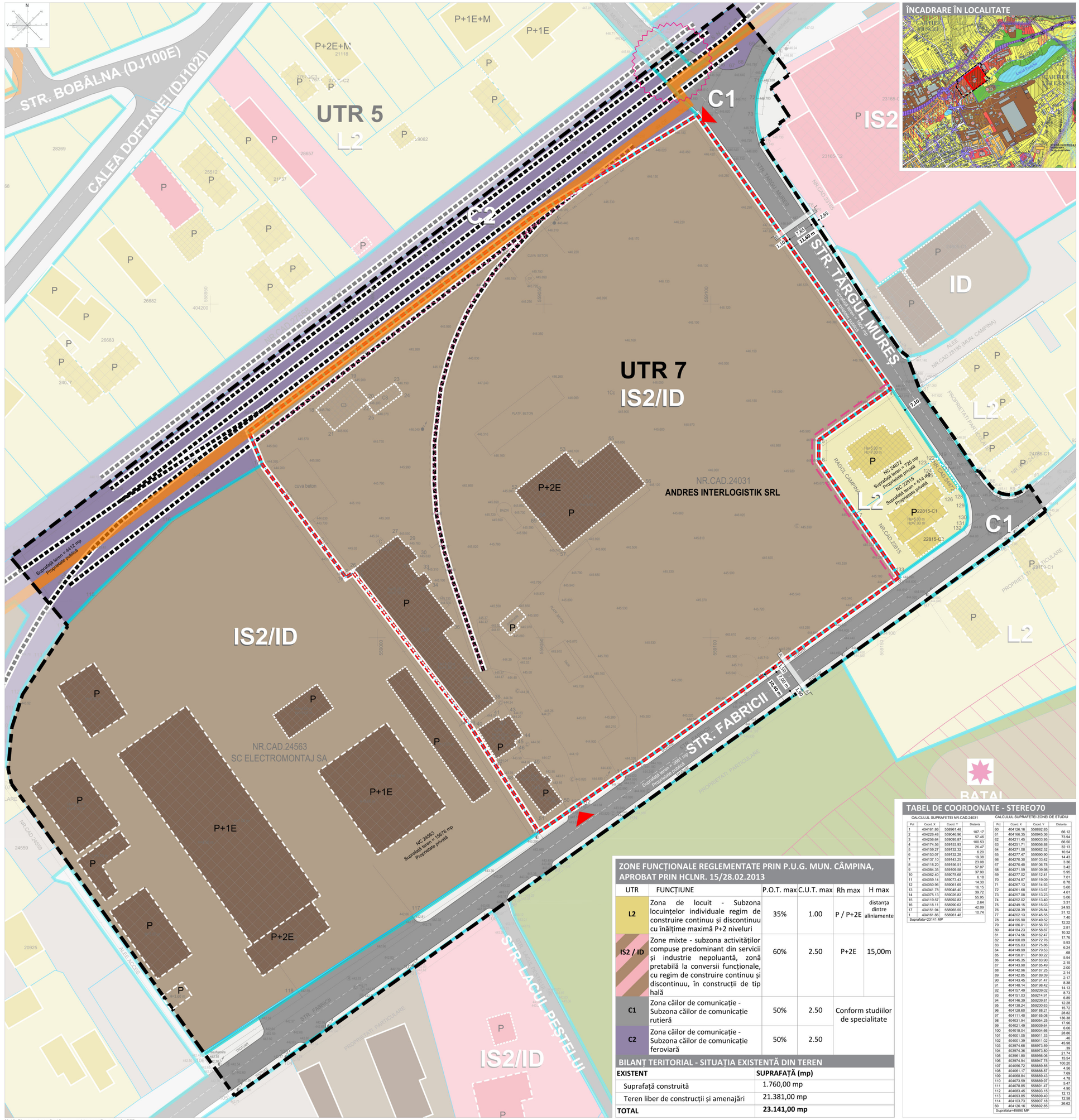
P.U.Z. STR. FABRICII NR. 21, MUNICIPIUL CÂMPINA, JUDEȚUL PRAHOVA

PLAN URBANISTIC ZONAL — ANSAMBLU MIXT - LOCUINȚE COLECTIVE, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII CONEXE

U.01 SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI

N O R D

SCARA 1 LA 500



ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limita zonei de reglementare - *terenului care a generat P.U.Z. (NC 24031)*
- Limite de proprietate
- Limita U.T.R.-uri conform PUG Mun. Câmpina, aprobat prin HCL 15/28.02.2013
- Limita zonelor și subzonelor funcționale conf. PUG Mun. Câmpina, aprobat prin HCL 15/28.02.2013

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

- Locuire individuală / construcții
- Servicii / construcții
- Industrie / depozitare / construcții
- Spații verzi de protecție
- Teren neconstruit

CĂI DE COMUNICAȚIE

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Marcaje rutiere
- Zona căilor de comunicație feroviară și amenajări aferente
- Cale ferată degradată neutilizată
- Acces existent în incinta PUZ

STAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

- **Foarte bună** - construcții noi sau renovate recent
- **Bună** - grad mediu de degradare
- **Rea** - grad mare de degradare

DURABILITATEA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

- Crescută
- Medie
- Scăzută

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Cale ferată degradată neutilizată - propusă spre dezafectare (neinteroperabilă conform PV CFR nr. 3935 / 08.09.2026 - HG de casare nr. 1233 / 2021 și HCA nr. 242 / 2021)
- Interdicție temporară de construire (până la realizarea de studii geotehnice pe fiecare parcelă - cu minim 3 puțuri forate)
- Batal - sit poluat
- Intersecții problematice la nivelul zonei - traversare cale ferată
- Incompatibilitate funcțională între o zonă de locuire și o zonă industrială

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
Incompatibilitate funcțională între subzonele de locuire și cele destinate unităților industriale, activităților de depozitare și activităților cu caracter mixt;	Reorganizarea funcțională a zonei prin delimitarea și compatibilizarea funcțiunilor propuse, cu asigurarea unor măsuri de protecție și de diminuare a impactului activităților industriale asupra zonelor rezidențiale.
Existența unor construcții neutilizate și degradate, care afectează calitatea mediului construit și imaginea urbană a zonei;	Regenerarea urbană a terenurilor și a fondului construit degradat, prin reabilitare, restructurare sau desființare, după caz, în vederea integrării acestora într-un ansamblu urban coerent.
Degradarea infrastructurii feroviare, reprezentată de o cale ferată neutilizată și neinteroperabilă, propusă spre desființare conform documentelor indicate;	Clarificarea statutului juridic și funcțional al liniei ferate neutilizate și corelarea reglementărilor urbanistice cu procedurile de dezafectare aprobate și cu reorganizarea circulațiilor în zonă.
Condiții necorespunzătoare de traversare a căii ferate, asociate cu deficiențe de organizare a circulației și cu lipsa semnalizării adecvate la nivelul trecerii;	Creșterea siguranței circulației prin reglementarea traversărilor și a acceselor, prin asigurarea semnalizării corespunzătoare și prin adaptarea soluțiilor de circulație la statutul final al infrastructurii feroviare.
Existența unui sit cu potențial de contaminare istorică, reprezentat de zona de bataluri, care impune investigarea și evaluarea condițiilor de mediu;	Investigarea și evaluarea calității factorilor de mediu, urmate, dacă este cazul, de aplicarea măsurilor de remediere necesare înaintea realizării construcțiilor și amenajărilor propuse.
Restricții temporare privind construirea, până la realizarea studiilor geotehnice necesare pentru fiecare parcelă, inclusiv prin executarea a minimum trei foraje, conform condițiilor stabilite pentru amplasament.	Fundamentarea condițiilor de construire prin elaborarea studiilor geotehnice pentru fiecare parcelă, inclusiv executarea numărului minim de foraje solicitat, și stabilirea măsurilor necesare pentru asigurarea stabilității terenului și a siguranței construcțiilor.

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN P.U.G. MUN. CÂMPINA, APROBAT PRIN HCLNR. 15/28.02.2013

UTR	FUNCȚIUNE	P.O.T. max	C.U.T. max	Rh max	H max
L2	Zona de locuit - Subzona locuințelor individuale regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă P+2 niveluri	35%	1.00	P / P+2E	distanța dintre aliniamente
IS2 / ID	Zone mixte - subzona activităților compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă, zonă pretabilă la conversii funcționale, cu regim de construire continuu și discontinuu, în construcții de tip hală	60%	2.50	P+2E	15,00m
C1	Zona căilor de comunicație - Subzona căilor de comunicație rutieră	50%	2.50	Conform studiilor de specialitate	
C2	Zona căilor de comunicație - Subzona căilor de comunicație feroviară	50%	2.50		

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ DIN TEREN

EXISTENT	SUPRAFAȚĂ (mp)
Suprafață construită	1.760,00 mp
Teren liber de construcții și amenajări	21.381,00 mp
TOTAL	**23.141,00 mp**

TABEL DE COORDONATE - STEREO70

CALCULUL SUPRAFETEI NR.CAD.24031

Pct	Coord. X	Coord. Y	Distanța
1	404161.86	558961.48	107.17
2	404226.48	559046.96	57.46
3	404256.64	559095.87	100.53
4	404174.56	559153.93	26.47
5	404159.27	559132.32	6.20
6	404153.07	559132.28	19.38
7	404137.10	559143.25	23.08
8	404118.20	559156.51	57.87
9	404084.35	559109.58	37.90
10	404062.40	559078.68	6.18
11	404059.14	559073.43	14.30
12	404050.96	559061.69	16.15
13	404041.78	559048.40	39.72
14	404075.13	559026.83	55.95
15	404119.57	558992.83	2.64
16	404118.11	558990.63	42.09
17	404151.94	558965.59	10.74
1	404161.86	558961.48	

Suprafata=23141 MP

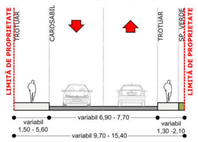
CALCULUL SUPRAFETEI ZONEI DE STUDIU

Pct	Coord. X	Coord. Y	Distanța
60	404126.16	558892.85	66.12
61	404166.35	558945.36	73.94
62	404211.45	559003.95	66.50
63	404251.71	559056.88	32.13
64	404271.08	559082.52	10.54
65	404277.47	559090.90	14.43
66	404270.30	559103.42	3.36
67	404270.40	559106.78	3.42
68	404271.59	559109.98	5.95
69	404277.02	559112.41	7.01
70	404274.87	559119.09	8.78
71	404267.13	559114.93	5.60
72	404261.68	559113.67	4.61
73	404257.08	559113.23	5.06
74	404252.02	559113.40	3.31
75	404249.15	559115.03	24.93
76	404228.39	559128.84	31.12
77	404202.13	559145.55	7.40
78	404195.90	559149.52	12.22
79	404186.01	559156.70	2.81
80	404184.23	559158.87	10.32
81	404174.56	559162.47	17.76
82	404160.09	559172.76	5.93
83	404155.03	559175.86	6.24
84	404149.99	559179.53	.68
85	404150.01	559180.22	5.94
86	404145.35	559183.90	2.15
87	404143.90	559185.49	2.00
88	404142.96	559187.25	2.14
89	404142.85	559189.39	2.17
90	404143.45	559191.47	8.38
91	404148.14	559198.42	14.13
92	404157.49	559209.02	8.73
93	404151.03	559214.91	6.89
94	404146.39	559209.81	12.28
95	404138.24	559200.63	15.72
96	404128.60	559188.21	28.82
97	404111.40	559165.08	136.38
98	404031.94	559054.25	17.96
99	404021.49	559039.64	6.06
100	404018.04	559034.66	28.86
101	404001.05	559011.33	.46
102	404001.39	559011.02	45.98
103	403974.68	558973.59	.39
104	403974.36	558973.80	21.74
105	403961.80	558956.06	15.54
106	403974.94	558947.75	100.20
107	404056.72	558889.85	4.56
108	404061.17	558888.87	7.69
109	404068.84	558889.43	4.78
110	404073.59	558889.97	5.47
111	404078.85	558891.47	4.90
112	404083.45	558893.15	12.13
113	404093.85	558900.18	12.58
114	404103.73	558907.18	26.62
60	404126.16	558892.85	

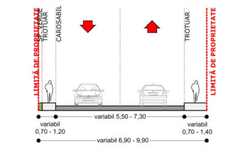
Suprafata=49890 MP

DISFUNCȚIONALITĂȚI

Profil A - A existent variabil
Strada Fabricii, Scara 1:200



Profil B - B existent variabil
Strada Târgul Mureș, Scara 1:200



TITLU LUCRARE	P.U.Z. - ANSAMBLU MIXT - LOCUINȚE COLECTIVE, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII CONEXE
AMPLASAMENT	STRADA FABRICII NR. 21, MUN. CÂMPINA, JUD. PRAHOVA
BENEFICIAR	S.C. ANDRES INTERLOGISTIK S.R.L.

kxl studio Bulevardul Expoziției 2, 012103 , București — KXL STUDIO S.R.L. RO35147411

URBANISM

ȘEF PROIECT	ARH. ANDREI NISTOR		PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	Revizia	Data
PROIECTANT	URB. PEIS. IULIA-NICOLETA SABĂU		2/U/2021	FBR21	P.U.Z.	I	02	2026
PROIECTANT	URB. VLAD-ANDREI NOUR	TITLU PLANȘĂ					SCARA 1:500	PLANȘA U.01
PROIECTANT	URB. PEIS. TUDOR POPA	SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI						

cod F-04-30

Notă: Planșa este realizată pe suport topografic, scara 1 : 500