



PROIECTARE ◉ LOCUINTE ◉ HOTELURI ◉ RESTAURANTE
◉ SPATII COMERCIALE ◉ CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

TITLUL LUCRARI: **STUDIU DE OPORTUNITATE – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
AMPLASARE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
(Sst. 4.367 mp)**

BENEFICIAR: **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA**

AMPLASAMENT : **Mun. Campina, Str. 22 Decembrie nr. 1, B-dul Carol nr. 27, nr.
cadastral 29999, Jud. PRAHOVA**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu**



PROIECTARE ● LOCUINTE ● HOTELURI ● RESTAURANTE
● SPATII COMERCIALE ● CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat **BOGDAN GEORGESCU**
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE– STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE (Sst. 4.367 mp)**

BENEFICIAR: **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA**

AMPLASAMENT : **Mun. Campina, Str. 22 Decembrie nr. 1, B-dul Carol nr. 27, nr.
cadastral 29999, Jud. PRAHOVA**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu**

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

1. CERTIFICAT DE URBANISM -
2. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA:
3. AVIZE -

PIESE SCRISE SI DESENTATE

4. MEMORIU PUZ
5. U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
6. U.01.2 INCADRARE IN MOBILITATE SI ETERRA
7. U.01.3 INCADRARE IN SATELIT
8. U.02 SITUATIE EXISTENTA
9. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : STUDIU DE OPORTUNITATE– STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE (Sst. 4.367 mp)

BENEFICIAR: ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA

AMPLASAMENT : Mun. Campina, Str. 22 Decembrie nr. 1, B-dul Carol nr. 27, nr. cadastral
29999, Jud. PRAHOVA

Proiectant: S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **STUDIU DE OPORTUNITATE– STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE (Sst. 4.367 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor
ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA.

Accesul se va realiza din Strada 22 Decembrie.

Se doreste reglementarea terenului studiat prin schimbarea retragerilor laterale
de la 5,00 m la 2,00 m, pentru amplasarea unui imobil de locuinte colective, ce va
avea la parter spatii comerciale.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Campina;
- Acte de proprietate;
- Ridicare topografica sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OMS 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare, privind igiena si sanatatea populatiei;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 10/1995, privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996, privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525/1996, privind regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu HG 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind regulamentul general de urbanism. Deasemenea, s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul ce alcatuieste zona studiata a prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 29999, S = 887 mp**, apartine **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA**, in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 3021 / 19.10.2023, emis de Notar Public Toneata Maria si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Campina.
- **NR. CADASTRAL 28278, S = 165 mp**, apartine **MAXENTIAN GEORGETA si MAXENTIAN MARIUS ANTONIU**, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 78 / 14.01.1997, emis de Notar Public Musat Margarit si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Campina.
- **NR. CADASTRAL 23812, S = 162 mp**, apartine **BUCUR DUMITRU si BUCUR MIHAELA**, in conformitate cu actul notarial nr. 7989 / 25.06.1999 si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Campina.
- **NR. CADASTRAL 26974, S = 87.463 mp din zona studiata facand parte doar 1.116 mp**, apartine domeniului public al Mun. Campina, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Campina.
- **Str. 22 Decembrie, S = 382 mp**, apartine domeniului public al Mun. Campina.
- **Parcare 1, S = 510 mp**, apartine domeniului public al Mun. Campina.
- **Parcare 2, S = 1.145 mp**, apartine domeniului public al Mun. Campina.

Terenul ce alcatuieste zona reglementata a prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 29999, S = 887 mp**, apartine **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA**, in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 3021 / 19.10.2023, emis de Notar Public Toneata Maria si cu

extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Campina.

Zona studiata = 4.367 mp

Zona reglementata = 887 mp

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul reglementat se afla in zona de vest a mun. Ploiesti, pe Strada Gh. Gr. Cantacuzino.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord – Parcare campina si nr. cadastral 28278
- Sud: parcare Campina, Nr. cadastral 23812;
- Est: B-dul Carol I;
- Vest: Strada 22 Decembrie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea in orasul Campina face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Din punct de vedere climatic, Campina se caracterizeaza cu o temperatura medie anuala este de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de 600 mm, cu 30-40 mm in ianuarie si 88 mm in luna iunie. Orasul se afla sub influenta predominanta a vanturilor de nord-est (40%) si de sud-est (23%), cu o viteza medie de 3,1 m/sec.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat are acces din Strada 22 Decembrie.

Zona studiata este accesibila centrului orasului datorita faptului ca amplasamentul este conectat la B-dul Carol I.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numarul de persoane care va fi mai ridicat datorita realizarii investitiei propuse, este absolut necesara intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei, care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

Actualmente, profilul existent al B-dului Carol I, cf. PUZ-ului aprobat este 3-3, alcatuit din 7mx2 – parte carosabila, 1,5mx2 – pista de biciclete, 1mx2 – spatiu verde si 2.5mx2 - trotuar. Pentru strada 22 Decembrie cf. PUZ-ului aprobat este C-C, alcatuit din 3.5mx2 – parte carosabila, 1.5m-3.0m x 2 trotuar.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe terenul ce apartine Soare Adrian Alexandru se afla edificate constructii.

- C1 - N.C. 29999 – C1 – se afla constructia C1 – constructie cu funtiunea de locuinta, cu suprafata construita de 108 mp.

2.6. Echiparea edilitara

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reseaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.
- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reseaua detinuta DistriGaz Sud Retele
- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reseaua detinuta de Apa Nova.
- Telefonie

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate.

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii.

2.8. Optiuni ale populatiei

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de noi imobile cu functiunea servicii, astfel se vor crea noi locuri de munca.

Totodata, situl se va salubritza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale PUZ aprobat: zona L3c – Zona pentru locuinte colective - Subzona locuintelor colective cu regim de construire continuu si discontinuu P+4 - P+11

Actualmente terenul se afla in **UTR 10A** cu:

- **10A – L3c POT = 50% si CUT = 2,5**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele invecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

3.4. Modernizarea circulatiei

Planul Urbanistic Zonal mentinerea profilelor transversale ale celor 2 strazi, 22 Decembrie si B-dul Carol I existente in PUZ-ul aprobat.

Totodata, fiind mentinuta zona L3c de locuinte colective se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

In acelasi timp, accesul se va realiza din Strada 22 Decembrie, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

UTR NOU cu urmatoarele reglementari urbanistice: UTR 10B

Destinatia va fi urmatoarea:

- L3c – Zona pentru locuinte colective - Subzona locuintelor colective cu regim de construire continuu si discontinuu P+4 - P+11

POT propus = 50%

CUT propus 2,5

Se doreste reglementarea terenului studiat prin schimbarea retragerilor laterale de la 5,00 m la 2,00 m, pentru amplasarea unui imobil de locuinte colective, ce va avea la parter spatii comerciale.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Alimentarea cu apa
- Canalizare:
- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentare cu gaze naturale
- Telefonie

In urma obtinerii avizelor de utilitati se vor putea determina posibilitatile de conectare la utilitatile existente in zona. Avand in vedere faptul ca in zona exista imobile edificate (inclusiv in zona de studiu PUZ), zona prezinta retele de utilitati.

3.7. Protectia mediului

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de reseaua de drumuri existenta.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor beneficiari.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a domnului ABAGIU CRISTIAN RAZVAN SI ABAGIU CATALINA ILINCA, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona locuire.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.

- aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Ploiesti.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publica din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publica;
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea planului urbanistic zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul plan urbanistic zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze alaturi cladirile existente in zona si de asemenea, una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite prin PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTITIEI

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri:

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizare PUZ si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransamente.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiilor auto si pietonale, costurile racordurilor auto/pietonale nou propuse.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea de la nivelul fiecărei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUG al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare PT-DDE.

Conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ se vor asigura accese carosabile de legatura cu retea de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.
- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumurilor existente, in zona studiata conform plansei Reglementari Urbanistice si a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe planșa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta;
- pentru toate categoriile de constructii (locuire, spatiu comercial, servicii, activitati liberale, alimentatie publica) se vor asigura parcare in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata si concentrarea activitatilor intr-un areal restrans, se estimeaza un volum marit de trafic generat de zona reglementata. Reteaua locala de strazi din interiorul municipiului va fi afectata minimal de propunerile prezentei documentatii de urbanism.

Parcajele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane (1,5 locuri de parcare / 1 locuinta).

Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**
- Rezolvarea circulatiei carosabile ;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.
- .

INTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

