

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

DENUMIRE PROIECT

**P.U.Z. Amplasare centru SPA si parcelare teren
pentru realizare ansamblu rezidential de locuinte
P+2E si imprejmuire**
Judetul Prahova, Mun. Campina, Str. Siret, nr.44,

PROIECT NR.

P U04/ 2022

BENEFICIAR

AVN ELITE PROPERTIES S.R.L.

PROIECTANT

S.C. URBANEFFECT S.R.L.



SPECIALITATE

URBANISM

FAZA DE PROIECTARE

Studiu de Oportunitate

DATA

NOIEMBRIE 2023

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

I – PIESE SCRISE

01. Foaie de capat
02. Borderou
03. Foaie de semnături
04. Memoriu tehnic
05. Acte proprietate teren
06. Certificat de urbanism
07. Documentatie Cadastrala

II – PIESE DESENATE

- | | | |
|-----|---|-----------------|
| 01. | INCADRARE IN ZONA si DOCUMENTATII DE URBANISM | |
| 02. | INCADRARE IN PUG | |
| 03. | ANALIZA FUNCTIONALA (situatia existenta) | Sc. - : 1 :1000 |
| 04. | SITUATIA JURIDICA (existent) | Sc. - : 1 :1000 |
| 05. | REGLEMENTARI | Sc. - : 1 :1000 |
| 06. | MOBILARE URBANA | Sc. - : 1 :1000 |
| 07. | ILUSTRARE DE TEMA –ZONA SPA | |
| 08. | ILUSTRARE DE TEMA – ZONA CAZARE | |

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

FOAIE DE SEMNATURI:

PROIECTAT: urb. Razvan ILIESCU



VERIFICAT: urb. Razvan ILIESCU

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

1.1. Denumire obiectiv: **Amplasare centru SPA si parcelare teren pentru realizare ansamblu rezidential de locuinte P+2E si imprejmuire**

1.2. Beneficiar: **AVN ELITE PROPERTIES S.R.L.**

1.3. Proiectant: **S.C. URBANEFFECT SRL**, reprezentata prin urbanist Razvan Iliescu, in calitate de proiectant.

1.4. Amplasament: Judetul Prahova, Mun. Campina, Str. Siret, nr.44,
Tarla 72, Parcele 3989/3, 3989/4, Jud. Prahova.

Datele metrice luate in considerare sunt cele preluate din documentatiile topometrice (Stereo 70).

Justificarea Investitiei:

Realizarea obiectivului se justifica astfel:

Premizele de dezvoltare a localitatii, in cadrul mai larg al zonei, dezvoltarea in zona a mai multor spatii cu destinatie sportiva sau spatii plantate. Existenta in zona a unui cimitir langa zona de locuit, astfel functiunea propusa devine o perdea de transit si protectie cu zonele de locuit.

- Terenurile sunt amplasate in apropierea caii de circulatie accesul in zona propusa pentru amplasarea constructiilor facandu-se dintr-un drum neamenajat ce urmeaza a fi modernizat dar si din doua artere de circulatie existente.

- Realizarea constructiilor cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati, asigura dezvoltarea coerenta si in siguranta a zonei.

- Terenul este in prezent liber de constructii.

Impactul economic si social:

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasari de populatie, perturbarea alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

2. OBIECTUL Studiului

2.1. Prezentul studiu are ca obiect configurarea si stabilirea regulamentului de construire pentru terenul in suprafata de **11756 mp**, respectiv **Amplasare centru SPA si parcelare teren pentru realizare ansamblu rezidential de locuinte P+2E si imprejmuire.**

Terenurile din zona sunt atat terenuri proprietate privata, obtinute ca urmare a constituirii dreptului de proprietate, cat si in domeniu public. O parte din terenuri au fost deja instrainate, actualii proprietari detinand parcelele respective in baza contractelor de vanzare-cumparare. In momentul actual zona este neconstruita.

Documentatia are ca scop regelementarea terenurilor in ce priveste:

- **regimul juridic**, posibila modernizare si largire a cailor de circulatii fapt ce va schimba aliniamentul si regimul juridic al unor suprafete de teren;
- **regimul economic**, Folosinta actuala a terenului este de "arabil" aflat in intravilanul Municipiului Campina conform extrasului de carte funciara;
- **regimul tehnic**, in speta regimul de construire, prin aplicarea Codului Civil, Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G., prevederilor Regulamentului General de Urbanism si normativelor conexe in vigoare.

2.2. prezentul studiu analizeaza numai proprietatea initiatorului din punct de vedere al situarii in limita administrativa a Municipiului Campina, si al utilizarii functionale, totalizand o suprafata **11756 mp**, situat in Municipiul Campina , Jud Prahova, Mun. Campina, Str. Siret, nr.44 (intravilan)

In cadrul documentatiei sunt incluse si terenuri limitrofe reglementate doar la nivel de trama stradala impusa.

2.3. Sursele de documentare pentru elaborarea studiului. sunt urmatoarele:

- **Baza topografica**
 - documentatiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
 - PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Campina
 - Legislatia si normele in vigoare din domeniul constructiilor si urbanismului;
 - Certificat de urbanism nr. 368 din 10.10.2023 - Primaria Municipiului Campina;

Metodologia utilizata

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 (si modificariile acesteia) privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
 - Legea nr. 50/1991 (si modificariile acesteia) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea slor;
 - H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Etc.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. INCADRARE IN TERITORIU

La nivelul teritoriului municipiul Câmpina, terenul studiat este situat in intravilan in vestul teritoriului administrativ, in vecinatatea strazii Siret si alei Islaz, avand acces din ambele artere dar si printr-un drum neamenajat aflat in partea de est a terenului.

Accesul carosabil la terenul analizat se face din trei parti: strada Siret si alea Islaz si drum neamenajat din partea de est a terenului.

3.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geografic municipiul **Câmpina** se afla in Judetul Prahova, se situează în Valea Prahovei.

Municipiul Câmpina se situează în Valea Prahovei, la altitudinea de 435 m, are o suprafață totală de 2343 ha și o populație de 38.758 locuitori. Aceste dimensiuni îl situează imediat după municipiul Ploiesti.

Relieful specific este datorat alcătuirii geologice și acțiunii factorilor exogeni; din punct de vedere geomorfologic se distinge un nivel al culmilor și un nivel al văilor. Relieful major este reprezentat de culmile Pitigaia (634m) și Ciobul (618m). Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Prahova, râul Doftana și pâraul Campinita.

Cele trei râuri care îl înconjoară, la nord râul Câmpinița, la est râul Doftana, iar la vest râul Prahova, au reușit să modeleze terasa Câmpinei, transformând-o într-o platformă de formă triunghiulară, cu pante mai dulci sau mai abrupte.

Terasa Câmpinei, are avantajul că este înconjurată de o serie de dealuri, despre care putem spune că au transformat-o într-o depresiune

Clima :

Topoclimatul regiunii în care este situat orașul **Câmpina** are un caracter de adăpost, atât față de circulația vestică, cât și față de pătrunderea crivățului din nord-est. Aici bat vânturi cu caracter de foehn.

Temperatura medie multianuală înregistrată în municipiul Câmpina este +9,5°C. Maxima pozitivă a verii a fost de + 37,1°C înregistrată în luna iulie a anului 2000, iar valoarea minimă de -21°C a fost înregistrată în luna ianuarie a anului 2002.

Regimul precipitațiilor este de 500 - 700 mm/an.

Numărul anual de zile senine: 160 - 180; viteza medie a vântului: 1,5 m/s; valoarea coeficientului solar, $K_s = 0,32$; intensitatea izoseismică: 7.

Toate statisticile recomandă municipiul **Câmpina** ca fiind localitatea din România cu cele mai multe zile însorite pe an și cu un aer curat cu multiple efecte curative.

4. CONCLUZII PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

4.1. Suprafața terenului studiat în documentația de urbanism, este de **11756 mp**.

4.2. Reglementările sunt necesare pentru realizarea unui centru de recreere, sport și cazare (spa/loisir și sport) precum și a unei circulații de incintă .

4.3. Forma regulată a perimetrului studiului de oportunitate, precum și dorința inițiatorului (proprietarilor) conduc la realizarea unor cai de acces liniare, care trebuie să corespundă necesităților de manevra a mijloacelor de transport auto și autospecialelor de stingere a incendiilor.

4.4. Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. se vor realiza prin racorduri la rețelele stradale ce se vor dezvolta în profunzime în funcție de cerințe.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent studiului, stă Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 20/30.11.1999 ale caror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiectele de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea Studiului de Oportunitate.

5. AMPLASAMENT :

REGIMUL JURIDIC :

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Câmpina și aparține d-lor Vintilă Neculai și Vintilă Tamara conform Actului de Alipire autentificat cu nr.936/09.04.2022 la SPN Săvulescu Vasile și Ivan Mihaela din mun.Câmpina și extrasului de carte funciară de informare eliberat de BCPI Câmpina cu nr.cerere 14598/11.04.2022. Pentru acest imobil a fost constituit drept de suprafață în favoarea AVN ELITE PROPERTIES S.R.L. conform Convenției de constituire a unui drept de suprafață autentificată cu nr.937/09.04.2022 la SPN Săvulescu Vasile și Ivan Mihaela din mun.Câmpina și extrasului de carte funciară de informare eliberat de BCPI Câmpina cu nr.cerere 14598/11.04.2022. Terenul se află

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

situate în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD cu excepția loturilor cu acces direct la drum public.

REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se află în zona „C” de impozitare a municipiului conf.HCL nr.150/2006.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Câmpina, are categoria de folosință arabil, conform evidențelor și destinația de locuințe individuale cu maxim P*2 niveluri conform PUCi/RLU

REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafață de 11756 mp. este situat în **UTR 3**, subzona funcțională **L2** — locuințe individuale mici cu P — P*2 niveluri și este aliniat la Aleea Islaz și str Siret, străzi ce aparțin proprietății publice a municipiului; terenul are posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă.

coeficienți urbanistici POT maxim — 50%, CUT maxim= 1,5.

6. DESCRIERE SITUAȚIE PROPUȘĂ

În prezentul terenul este liber de orice construcție

Obiectul de investiție: **Amplasare centru SPA și parcelare teren pentru realizare ansamblu rezidențial de locuințe P+2E și împrejmuire**

Edificabilul maxim va avea următoarele retrageri:

- 6,5 m și 3,0 m de la limita de Vest a terenului
- 4,0 m (str. Siret) și 9,0m de la limita de Nord a terenului
- 4 m de la limita de Est a terenului (strada neamenajată)
- 4,0 m de la limita de Sud a terenului (Aleea Siret)

Se propune amenajarea unui centru spa unitate de cazare și a unor zone sportive pe terenul studiat precum și amenajarea unor circulații pietonale și carosabile astfel încât să permită accesul la acestea

Terenul studiat va fi inclus în UTR 'L m' - Baze de agrement/sport – loisir și locuințe individuale mici cu P — P*2 niveluri ce va avea următoarele funcțiuni :

- locuire
- Servicii/comert/alimentatie publica
- Baza sportiva
- Spatii verzi amenajate

Se propun următorii indicatori urbanistici pentru terenul în studiu:

P.O.T.=45%;

C.U.T.=1,3;

RH maxim = P+2E

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Regim de înălțime:

Hmax cornisa = 12.0m

Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ

Funcțiune	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
Construit	4350	37
Spații verzi	5201	44
Parcaje și alei	2205	19
TOTAL	11756	100

Asigurarea Utilitatilor

Investitia se va racorda la rețelele publice de alimentare gaze electricitate, apa și canalizare din zona .

6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua publică.

Rețeaua de alimentare cu apa se execută din conducte PEHD.

6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Rețeaua de canalizare se va execută din conducte PVC-KG.

6.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi date liber la teren.

6.4. Breviar de calcul

Se iau în considerare:

- nr. estimativ de locuitori: $N = 450$
- debit specific: $q_s = 140 \text{ l/om, zi}$
- coeficient de variație zilnică: $k_{zi} = 1,20$
- coeficient de variație orară: $k_o = 1,30$
- coeficient ce ține seama de nevoile tehnologice ale sursei de alimentare – $k_s = 1,02$
- coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile – $k_p = 1,1$

Necesarul de apa

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

$$Q_{nzimed} = (N \times q_s) / 1000 = (450 \times 140) / 1000 = 63,00 \text{ mc/zi (0,73 l/s)}$$

$$Q_{nzimax} = Q_{nzimed} \times k_{zi} = 63,00 \times 1,2 = 75,60 \text{ mc/zi (0,88 l/s)}$$

$$Q_{nzimin} = 80\% \times Q_{nzimed} = 0,80 \times 63,00 = 50,40 \text{ mc/zi (0,58 l/s)}$$

$$Q_{noramax} = Q_{nzimax} \times k_o / 24 = 75,60 \times 1,3 / 24 = 4,10 \text{ mc/h (1,014 l/s)}$$

Cerinta de apa

$$Q_{szimed} = k_p \times k_s \times Q_{nzimed} = 1,1 \times 1,02 \times 63,00 = 70,69 \text{ mc/zi (0,82 l/s)}$$

$$Q_{szimax} = k_p \times k_s \times Q_{nzimax} = 1,1 \times 1,02 \times 75,60 = 84,82 \text{ mc/zi (0,98 l/s)}$$

$$Q_{szimin} = k_p \times k_s \times Q_{nzimin} = 1,1 \times 1,02 \times 50,40 = 56,55 \text{ mc/zi (0,66 l/s)}$$

$$Q_{soramax} = k_p \times k_s \times Q_{n \text{ orar max}} = 1,1 \times 1,02 \times 4,10 = 4,59 \text{ mc/h (1,28 l/s)}$$

Volume anuale totale ale necesarului de apa

$$V_{anualmed} = 365 \times Q_{nzimed} = 365 \times 63,00 \text{ mc/zi} = 22.995 \text{ mc}$$

$$V_{anualmax} = 365 \times Q_{nzimax} = 365 \times 75,60 \text{ mc/zi} = 27.594 \text{ mc}$$

$$V_{anualmin} = 365 \times Q_{nzimax} = 365 \times 50,40 \text{ mc/zi} = 18.396 \text{ mc}$$

Volume anuale totale ale cerintei de apa

$$V_{anualmed} = 365 \times Q_{szimed} = 365 \times 70,69 \text{ mc/zi} = 25.801,85 \text{ mc}$$

$$V_{anualmax} = 365 \times Q_{szimax} = 365 \times 84,82 \text{ mc/zi} = 30.959,3 \text{ mc}$$

$$V_{anualmin} = 365 \times Q_{szimax} = 365 \times 56,55 \text{ mc/zi} = 20.640,75 \text{ mc}$$

Debite de ape uzate

$$Q_{uz \text{ zi med}} = Q_{s \text{ zi med}} = 70,69 \text{ mc/zi (0,82 l/s)}$$

$$Q_{uz \text{ zi max}} = Q_{s \text{ zi max}} = 84,82 \text{ mc/zi (0,98 l/s)}$$

$$Q_{uz \text{ zi min}} = Q_{s \text{ zi min}} = 56,55 \text{ mc/zi (0,66 l/s)}$$

$$Q_{uz \text{ orar max}} = Q_{s \text{ orar max}} = 4,59 \text{ mc/h (1,28 l/s)}$$

Debite de ape pluviale

Pentru calculul debitului de apa pluviala se foloseste urmatoarea formula:

$$q_{pa} = 0,0001 \times I \times \varphi \times S \text{ (l/s)}$$

in care:

I - intensitatea ploii de calcul: pentru o frecventa a ploii $f = 1/1$ si o durata a ploii de minim 10 min = 160 l/s, ha

- suprafata construita: $S_c = 6.796,25 \text{ mp}$
- suprafata betonata (circulatii rutiere si pietonale): $S_{crp} = 2.900,0 \text{ mp}$
- suprafata spatii verzi amenajate: $S_{sv} = 12.957,92 \text{ mp}$

φ - coeficient de scurgere in functie de natura invelitorii = 0,95

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

ϕ - coeficient de scurgere pentru zona de drumuri si platforme betonate = 0,85

ϕ - coeficient de scurgere pentru spatiu verde = 0,15

Debitul de ape meteorice de pe suprafete construite

$$Q_{psc} = 0,0001 \times 160 \times 0,95 \times 6.796,25 = 103,30 \text{ l/s}$$

Debit de ape meteorice de pe suprafata betonata

$$Q_{ppb} = 0,0001 \times 160 \times 0,85 \times 2.900,0 = 39,44 \text{ l/s}$$

Debit de ape meteorice de pe spatiile verzi

$$Q_{psv} = 0,0001 \times 160 \times 0,15 \times 12.957,92 = 31,09 \text{ l/s}$$

7. DESCRIEREA PROIECTULUI

La solicitarea beneficiarului se doreste construirea unui **centru SPA si parcelare teren pentru realizare ansamblu rezidential de locuinte P+2E si imprejmuire**

Accesul auto si pietonal se face din circulatia publica, parcare a autovehiculelor se va face in incinta.

8 SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:

Se vor **respecta** la proiectare si in timpul lucrarilor Normele de protectie a mediului inconjurator.

PROTECTIA CALITATII APELOR

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi dirijate catre un bazin vidanjabil etans..

Toate apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si cele colectate de pe suprafetele betonate sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi si de aici directionate catre canalul de irigatii existent in zona.

PROTECTIA AERULUI

Surse fixe: arderea gazului pentru incalzirea spatiilor

Surse mobile: autoturismele care vin sau pleaca de pe parcelele propuse

Surse fixe: prin arderea gazului la centralele termice care asigura apa calda pe perioada de vara si incalzirea spatiilor pe perioada de iarna. Nivelul concentratiei poluantilor va fi sub limita STAS 12574/87.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Nu cor exista surse de zgomot – funciunea majoritara fiind cea de locuire.

Normativele care stau la baza calculului acustic :

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Normativul P121-89 „Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea măsurilor de protecție acustică și antivibrativă la clădiri industriale”;

Normativul C125-87 „ Normativ privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice la clădiri”.

Spatiile din imediata vecinătate sunt zone de locuire.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu există nici o sursă de radiații în zona studiată.

PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI

Nu există nici o sursă de poluare în zona studiată.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Obiectivul nu pune în pericol flora și fauna – terenul nu se găsește într-o zonă protejată.

Nu e cazul să se prevadă dotări, amenajări și măsuri speciale de protecție a ecosistemelor terestre și acvatice.

GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Deseurile și resturile menajere se vor prelua în pușcane tip stocare într-o zonă special amenajată (platformă impermeabilizată), de unde vor fi preluate periodic de firme specializate. Titularul va fi responsabil de menținerea curățeniei și obligat să respecte prevederile Normelor de salubritate.

În conformitate cu prevederile Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață a populației, aprobate cu Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, colectarea la locul de producere a reziduurilor solide se va face în recipiente metalice sau în cutii, cu pungă din material plastic, închise etanș. Se va asigura evacuarea lor ritmică, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire.

GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Nu e cazul să se prevadă asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației deoarece funcțiunea este de locuire.

Intocmit,
urb. Razvan Iliescu

