

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului:

1.INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONALA (PUZ) – MODIFICARE ALINIAMENT, REGIM DE ALINIERE SI RETRAGERI LATERALE SI POSTERIOARE (SST=1753MP)

2.CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA, ORGANIZARE DE SANTIER SI BRANSAMENTE

- Amplasament : MUN. CAMPINA, STR.BUCEA, NR.1A,
JUDETUL PRAHOVA
- Beneficiar : **BADEA FLORIN SI BADEA GABRIELA**
- Proiectant general : **S.C. HOME A&I PROIECT S.R.L.**
- Proiectant de specialitate : **S.C. HOME A&I PROIECT S.R.L. –
URB. DIANA ROMAN, ARH. GEORGEL BONCIU**
- Nr. proiect / data elaborării :/.....

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect analiza posibilităților de amplasare pe acest teren a unei construcții cu funcțiune comercială la parter și locuința la etajele 1 și 2, racordarea la utilități precum și a amenajării accesului necesar.

Terenul studiat în suprafață de 1753 mp din care 300 mp este proprietatea privată a sotilor Gabriela și Florin Badea conform Contractului de Vanzare Cumparare autentificat cu nr.1838/30.09.2020 la BIN Musat Roxana Andreea din mun.Campina.

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- PUG și RLU municipiul Campina

- Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în **UTR nr. 10**, cu destinația:
-zona locuinte individuale mici cu P-P+2 niveluri ce are indicatorii urbanistici maximali:
 - POT : 50 %
 - CUT : 1.5
 - Aliniament retras la minim 3.00 m.l.
- **Studiu Geotehnic** elaborat de s.c. Pazygeo Proiect s.r.l. Ploiesti -geolog Stefanut Bercea concluzioneaza ca riscul geotehnic este redus
- Urmare a forajului realizat s-a stabilit urmatoarea succesiune litologica:
 - Forajul 1
 - 0,00 – 0,50 m = umplutură din fragmente de bolovani și pietriș în masă argiloasă
 - 0,50 – 0,80 m = argilă cafenie cu pietriș
 - 0,80 – 4,00 m = pietriș cu bolovăniș în masă de argilă nisipoasă galben cafenie
- La data cercetărilor (august 2021), în forajul geotehnic nu au fost interceptate infiltrații de apă.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu e cazul

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

• Accesibilitatea la căile de comunicații.

Imobilul are acces auto amenajat din strada Bucea si strada Sondei ce are un profil de ~7.00 m.l..

Profilul reglementat prin PUG pentru strada Bucea si Sondei are 13m.l. intre aliniamente compus din:7.00 m.l. parte carosabila si si 2+1m trotuare + sp. verde

• Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

Terenul proprietatea beneficiarului in suprafata de 300 mp are destinatia de :

-Zona de locuinte si functiuni comerciale cu suprafata sub 150 m.p.

Terenul studiat este liber de constrcutii

-Pot existent=0,00%, CUT existent=0,0

și are ca limite :

- la nord: strada Sondei - teren fara constructii
- la sud: strada Bucea - teren fara constructii
- la vest: strada Bucea -teren fara constructii
- la est : Proprietate Particulara – teren cu constructii

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În vecinatate nu sunt constructii de locuinte, cele mai apropiate fiind la peste 15m locuinte izolate si locuinte colective

- Destinația clădirilor

Pe terenul învecinat pe latura de est exista o locuinta amplasata la peste 15,00 m.l. fata de investitia propusa.

- Tipul de proprietate asupra terenurilor

În cadrul zonei studiate, se disting următoarele tipuri de proprietate :

- domeniu public local
- Proprietati private ale pers.fizice sau juridice

Pentru modernizarea str. Bucea si Sondei la prospectul de 13m între aliniamente se propune trecerea în domeniul public al localitatii a ~20mp

- Analiza fondului construit existent

Constructiile situate în vecinatate au destinatia de locuinte si comert.

- Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de posibilități de racordare la rețelele existente în zonă prin bransare directa la rețelele existente în zona : apa, canalizare menajera si pluviala, electricitate si gaze naturale.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

- Obiective noi solicitate prin tema – program

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal îl constituie amplasarea constructiei în zona intersectiei dintre strazile Sondei si Bucea cu modificarea amplasarii cladirii fata de aliniament si a distantelor fata de limitele laterale si posterioara.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Noua constructie se va amplasa în cadrul incintei cu urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- minim 3,00 m.l. fata de limitele de proprietate la strada si minim 2,00 m.l.fata de hotarul de est (limita posterioara).
- se va pastra aliniamentul existent pe limita de proprietate

Constructia s+p+2e propusa va deservi ca spatiu comercial la parter si subsol (cu o suprafata desfasurata de maxim 150 m.p.), locuinta la etajele 1 si 2 si spatiu tehnic la subsol.

Constructia va avea fundatii din beton, structura din cadre de beton cu compartimentari din zidarie/gips-carton, acoperis de tip terasa si inchideri isopanel culoare preponderent gri, tamplarie pvc/al.

- Capacitatea, suprafata desfășurată

Suprafata construita propusa

Sc=125 mp

Suprafata construita desfasurata propusa S=450mp

Suprafata alei carosabile, trotuare si spatii parcare S= 147,00 mp

Suprafata spatii verzi S= 28 m.p.

P.O.T.=42% C.U.T.=1.5

S. TEREN = 300 M.P.

A construita parter = maxim 125 m.p

Arie defasurata = maxim 500 m.p.

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasamentul construcției propuse este retras față de axul str.Bucea la 7.35 ml

S-au prevazut 3 locuri de parcare in incinta.

Constructia propusa este o constructie moderna, reprezentativa pentru constructiile de acest fel si nu face nota discordanta cu constructiile invecinate, incadrandu-se armonios in arhitectura existenta in zona.

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul carosabil se va realiza din strada Sondei cu iesire spre strada Bucea

Racordarea incintei la profilul propus se va realiza cu raze de 3m in solutia definitiva, dupa amenajarea cf.PUG.

- Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Nu e cazul

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul este situat în afara zonelor cu nocivități industriale.

- Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Colectarea și evacuarea apelor uzate, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere - constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul locatarilor.

- Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici).

Indicatorii urbanistici rezultați se încadrează în cei din PUG și RLU aprobat, astfel :

	Indicatori maximali PU	Indicatori DTAC
- POT %	50	42
- CUT	1.5	1.5
- regim înălțime		S+P+2e

- Asigurarea utilităților

- amplasamentul beneficiază de posibilități de racordare la rețelele existente în zonă prin bransare directă la rețelele existente în zona : apa, canalizare menajera și pluvială, electricitate și gaze naturale.
- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere : centrală termică energie electrică
- colectarea deșeurilor se va face în pubele închise, selectiv, iar preluarea și transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII /MASURI IN CONTINUARE

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populației
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local
- Obținerea avizelor și autorizarea investiției dorite.

Întocmit,
Urb. Diana Roman

