

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **PUZ – 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 locuință 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 soților 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 și strada Sondei ce are un profil de ~7.00 m.l..

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

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.**

Terenul proprietatea beneficiarului în suprafața de 300 mp are destinația de :

-Zona de locuinte și funcțiuni comerciale cu suprafața sub 150 m.p.

Terenul studiat este liber de construcții

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

și are ca limite :

- la nord: strada Sondei - teren fără construcții
- la sud: strada Bucea - teren fără construcții
- la vest: strada Bucea -teren fără construcții

- la est : Proprietate Particulara – teren cu constructii

● Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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

● Destinația clădirilor

Pe terenul invecinat 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 intre aliniamente se propune trecerea in domeniul public al localitatii a ~20mp

● Analiza fondului construit existent

Constructiile situate in 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 in 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 in 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 in 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

Construcția s+p+2e propusă va deservi ca spațiu comercial la parter și subsol (cu o suprafață defasurată de maxim 150 m.p.), locuința la etajele 1 și 2 și spațiu tehnic la subsol.

Construcția va avea fundații din beton, structura din cadre de beton cu compartimentări din zidărie/gips-carton, acoperis de tip terasă și închideri isopanel culoare preponderent gri, tamplarie pvc/al.

- Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită propusă

Sc=125 mp

Suprafața construită defasurată propusă S=450mp

Suprafața alei carosabile, trotuare și spații parcare S= 147,00 mp

Suprafața spații verzi S= 28 m.p.

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

S. TEREN = 300 M.P.

A construită parter = maxim 125 m.p

Arie defasurată = maxim 50 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 prevăzut 3 locuri de parcare în incintă.

Construcția propusă este o construcție modernă, reprezentativă pentru construcțiile de acest fel și nu face nota discordantă cu construcțiile învecinate, încadrându-se armonios în arhitectura existentă în zonă.

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

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

Racordarea incintei la profilul propus se va realiza cu raze de 3m în soluția definitivă, după 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

