

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

• Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUD – DETALIERE CONDITII DE AMPLASARE si CONSTRUIRE 2 CLADIRI S+P+1 SI UNA P+1-MULTIFUNCTIONALE DE AGREMENT SI SPORT, AMENAJARE LOC AGREMENT COPII SI ADULTI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, SPATII PARCARE, IMPREJMUIRE BRANSAMENTE SI UTILITATI (St =2154 mp)**

- Amplasament : **MUN.CAMPINA, STR VACANTEI, FN, NC28235, T8, parcela 263**
- Beneficiar : **CHIRICA PETRONIU BOGDAN**
- Proiectant : **BIA CONSTANTIN DRAGHICI**
- Nr. proiect / data elaborării : **/ 2020**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect analiza posibilităților de detaliere a condițiilor de construire în vederea amplasării a 2 cladiri S+P+1 si una P+1-multifunctionale de agrement si sport si a amenajării în aer liber a unor locuri de agrement pentru copii si adulti

Terenul în suprafață **2154 mp** – este proprietatea **CHIRICA PETRONIU BOGDAN SI CHIRICA MARIA** conform Actului de Alipire autentificat cu nr.3193/14.06.2019 la BIN Pop Mihaela Cristina din mun.Campina si extrasului de carte funciara de informare eliberat de BCPI Campina atasat
Terenul este liber de constructii

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **PUG și RLU** mun.Campina

- Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în **UTR nr. 2**, cu destinația:spatii verzi pentru agrement si sport, subzona de spatii verzi pentru agrement si sport pentru care s-au stabilit următorii indicatori urbanistici maximali :
 - POT : 10 %
 - CUT 0.2;
 - R h max=P+2

-
- **Conform PUG pentru aceasta zona conditiile de amplasare se detaliaza prin studii specifice**

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu e cazul

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Accesibilitatea la căile de comunicații.

Terenul are acces auto si pietonal neamenajat din str.Vacantei

- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

Pe terenul – în suprafață de 2154mp – nu sunt edificate constructii și are ca limite :

- la nord: str.Vacantei
- la sud, est si vest-mun.Campina-domeniu privat

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In vecinatate sunt constructii ce deserveasc majoritar locuirii

- Destinația clădirilor

Cladirile existente deserveau functional pentru locuire

- Tipul de proprietate asupra terenurilor

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

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice

- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic elaborat concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare). Riscul geotehnic este redus.

- Analiza fondului construit existent

Densitatea construcțiilor în zonă este mica, în zona mixta fiind preponderent locuinte

- Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de posibilități de racordare la rețelele existente în zonă, prin racordarea directă sau prin extindere: energie electrică, canalizare menajera , apa si gaze naturale.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

- Obiective noi solicitate prin tema – program

Obiectul acestui Plan Urbanistic de Detaliu îl constituie detalierea conditiilor de amplasare a 2 cladiri S+P+1 si una P+1-multifunctionale de agrement si sport si a amenajarii in aer liber a unor locuri de agrement pentru copii si adulti

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Noile construcții se vor amplasa la 5m fata de aliniament, 2m fata de limitele laterale si minim 5m fata de limita posterioara

Subsolurile celor 2 construcții vor deservi depozitarii pe timp de vara si de iarna a dotarilor sportive si de agrement ce sunt in extrasezon (biciclete, ATV-uri, UTV-uri, trambuline, sanii, snowjet, etc)

La parter si etaj la toate cele 3 construcții se vor amenaja dotari sportive si de agrement:

-sala forta, sala fitness, sala dans sportiv, sala sporturi de contact, sali agrement-jocuri electronice de grup si individuale (exclusiv de noroc), biliard, tenis de masa precum si a spatiilor conexe acestora, vestiare, grupuri sanitare, Sala de asteptare, spatii administrative, etc

Locul de agrement pentru copii va fi dotat cu topogane, leagane, carusele, trambuline iar cel pentru adulti cu mese de sah si eventual tenis de masa

Accesul auto si pietonal principal se vor asigura din str. Vacantei. Se vor asigura 2 locuri de parcare pentru persoane cu handicap si accese aferente

- Capacitatea, suprafața desfășurată

Conform informațiilor furnizate de proiectantul părții de arhitectură – beneficiarul își propune realizarea pe acest amplasament a 3 cladiri multifunctionale pentru functiunile descrise anterior ce vor realiza:

Sc total propus = 212mp

Scd rpropus=424mp

POTpropus=9.85%

CUT propus=0,197

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasamentul construcțiilor propuse este retras față de aliniamente si limitele de proprietate .

- Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Se va urmări ca noile clădiri să se armonizeze cu cadrul natural și construit existent, specific arhitecturii locale (finisajele exterioare).

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonale și auto se realizează direct din str.Vacantei

În incintă sunt prevăzute locuri de parcare pentru personal si clienti

- 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.

După edificarea construcțiilor si amenajarilor incinta va fi amenajată peisager (ronduri de flori, gazon, arbuști decorativi)având rolul de a proteja incinta

- 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 (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici).

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

	Indicatori maximali PUG	Indicatori DTAC
- POT %	10	9.85
- CUT	10.2	0.197
- regim înălțime	P+2	S+ P+1/P+1

- Asigurarea utilităților

- alimentarea cu energie electrică: racord propus
- alimentarea cu apa – racord propus
- canalizarea apelor menajere : fose septice vidanjabile la partea de jos a terenului cu pompare la canalizarea localitatii
- alimentarea cu gaze naturale-racord propus
- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere : centrală termică combustibil gazos
- colectarea deșeurilor se va face selectiv în pubele închise, iar preluarea și transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Campina
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al mun.Campina
- Autorizarea constructiilor.

Întocmit,
arh. Draghici Constantin