



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### MEMORIU JUSTIFICATIV

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării: INTOCMIRE PUD CONSTRUIRE HALA PARTER- SPATIU COMERCIAL SI AMENAJARE ACCESE (St=4143mp)**
- **Amplasament :Municipiul CAMPINA, b-dul Nicolae Balcescu, nr.44C, NC29175, NC28404, STR.SALAJ**  
**jud. PRAHOVA**
- **Beneficiar : BESTMEL AZT COMPANY S.R.L.**
- **Proiectant : S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**

##### 1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectul documentației îl constituie realizarea unui spațiu comercial parter

Locația aleasă, are calități esențiale specifice aflându-se într-o zonă dens construită cu astfel de funcțiuni, pe latura de N-V învecinându-se cu Kaufland și Lidl, S-E-magazinul de mobilă Lems, S-V –magazinele Altex și Jinx.

În cadrul Planului Urbanistic de Detaliu se va rezolva organizarea circulației carosabile cu integrarea în sistemul existent, a spațiilor de parcare și racordare noului obiectiv la circulația municipiului, stabilirea unor aliniamente construibile și zone edificabile, rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare și bransarea obiectivului .

##### SURSE DOCUMENTARE

În cadrul Planului Urbanistic de Detaliu s-au preluat toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior și care au fost luate în considerare:

- P.U.G. + R.L.U.al localității;
- PUD Cometex S.R.L.
- PUD Lemet S.A.

#### 2. INCADRAREA IN ZONA

##### 2.1. Concluzii din documentatii elaborate

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Campina. Terenul nu prezintă declivități.

Terenul este accesibil auto și pietonal dinspre str. Salaj dar și prin drumul amenajat pentru accesibilizarea Altex și Jinx

În Planul Urbanistic General al localității Campina terenul studiat cu categoria de folosință curți construcții este situat în UTR 15 și are destinația subzone activități compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă-IS2/ID și subzona cai de comunicații rutieră și amenajări aferente-C1.

Conform PUG și RLU pentru suprafețe de teren mai mari de 3000mp este necesar să se elaboreze, avizeze și aproba un PUD pentru detalierea condițiilor de amplasare.

## **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D**

Conform ridicării topografice efectuată pentru amplasamentul de pe str. Salaj, se poate evidenția că terenul este relativ plat după efectuarea lucrărilor de desființare a construcțiilor existente

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

**Terenul studiat are suprafața de 6271 mp și este compus din:**

, terenul cu NC29175 în suprafața de 4143mp proprietatea Best Mel Azt Company S.R.L. conform Act de Alipire autentificat cu nr.971/23.04.2021 la BIN Musat Roxana ANDreea din mun.Campina și a extrasului de carte funciara atasat

-terenul cu NC28404 în suprafața de 1125mp deținut de beneficiar în indiviziune cu S.C.Cometex S.A. și S.C.Centrul pentru Servicii de Telecomunicații S.R.L.

-terenul în suprafața de 1003mp domeniu public al municipiului conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare

Pe amplasament au existat 2 construcții C1-hala parter și C3 cladire compresoare parter cu Sc=874mp, respectiv Sc=196mp ce au fost desființate în baza AD nr.14/24.08.2021.

### **Accesibilitate**

Terenul studiat are acces pe latura nord-estică, din str. Salaj, dar și din drumul avut în indiviziune ce se va amenaja conform variantei autorizate pentru Cometex în 2011

### **Ocuparea terenului**

Urmare a finalizării lucrărilor de desființare terenul se prezintă liber

### **Analiza fondului construit**

Fondul construit din zona este format din următoarea categorie de construcții:

-spații comerciale parter și parter cu etaj și construcții industriale inactive

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural artistic**

Construcțiile noi din zona, spațiile comerciale au finisaje moderne cu închideri isopanel și pereți cortina, acoperisuri tip terasă. Construcțiile vechi din incinta fostei întreprinderi sunt parțial realizate din elemente prefabricate din beton și parțial din tablă cutată pe structură metalică..

### **Destinația clădirilor**

Majoritatea construcțiilor din zona sunt destinate spațiilor comerciale

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

In zona aferenta terenului pentru care s-a demarat documentatia de urbanism se pot distinge 2 tipuri de proprietate:

- Proprietate a persoanelor fizice si juridice
- Domeniul public al municipiului Campina-str.Salaj

Prin prezenta documentatie se propune trecerea in domeniul public al municipiului a 28mp din NC 29175 si a 18mp din NC 28404 doar in momentul cand aceasta strada se va moderniza conform profilului caracteristic la 2 benzi pe sens.

Pentru strada de legatura intre str.Salaj si bulevard Carol I momentan se propune instituirea unei servituti generale pentru coproprietari

### **Analiza fondului construit existent**

Constructiile din zona sunt predominant destinate spatiilor comerciale, cu regim de inaltime parter si P+1, cu sistem constructiv realizat din metal sau prefabricate beton armat.

### **Echiparea existenta.**

In zona exista posibilitati de racordare la urmatoarele retele:

retea electrica-LES 10kV si PT

retea de apa –Dn150mm-otel

-retea canalizare menajera-Dn300mm-beton

-retea canalizare pluviala-Dn400mm-beton

-retea alimentare cu gaze naturale-Dn180mm

## **4. REGLEMENTARI**

### **Obiectivele noi solicitate prin tema-program.**

Prin tema de proiectare se solicita amplasarea unui spatiu comercial parter.

### **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.**

Imobilul propus se va amplasa la minim 2.0m fata de linia dinspre drumul de servitute, la minim 5.9m fata de limita posterioara din S-V, minim 2 m lateral spre S-E si la 45,4m fata de limita propusa la str.Salaj

### **Capacitatea , suprafata desfasurata;**

Pentru imobilul se propune o suprafata construita de 1991 mp si o suprafata construita desfasurata de 1991mp, fiind o constructie parter

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Structura:

Fundatii izolate din beton armat

Stalpi din beton armat 50x50 si 80x80cm

Grinzi din beton pe o directie si grinzi metalice cu zabrele pe cealalta directie

Finisaje exterioare

Inchideri exterioare: Panouri tip sandwich 10cm

Tamplarie Aluminiu cu geam termoeficient

Invelitoare panouri tip sandwich 10cm si trape desfumare

Finisaje Interioare:

Pardoseala: Placi din granit de trafic greu si gresie la grupurile sanitare

Pereti: Vopsitorie lavabila si faianta la grupurile sanitare

Tavane : Gips Carton rosu si vopsitorii lavabile

### **Integrarea si amenajarea noilor constructii**

Constructia se va integra perfect cu zona in vecinatate existand doar constructii comerciale.

### **Principii de interventie asupra constructiilor existente.**

Singura interventie asupra constructiilor existente a fost realizata prin desfiintarea acestora.

### **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.**

Accesul pietonal si carosabil se va realiza din drumul de servitute. Circulatia carosabila in incinta se va realiza in sistem cu sens unic cu intrare dinspre b-dul Carol I si iesire spre str. Salaj. In incinta au fost prevazute un numar de 40 locuri de parcare din care 4 pentru persoane cu handicap si 2 avand si posibilitate de incarcare electrica. Suplimentar s-a prevazut o zona de parcare biciclete moped/motoscutere.

Se va asigura si un acces secundar doar pentru aprovizionare si preluare gunoi depozitat selectiv de la platforma amenajata

### **Profiluri transversale caracteristice**

Pentru strada Salaj prin PUG a fost prevazut un profil cu 20m intre aliniamente compus din: 14m parte carosabila, 2x0.75m spatiu verde tehnic, 2x2.25m trotuare.

Prin studiul de fundamentare aferent PUD Cometex S.R.L. a fost prezentat un profil cu 8m intre aliniamente cu carosabil de 6m , borduri si trotuar pe partea opusa investitiei

### **Lucrari necesare de sistematizare verticala.**

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

-racordarea sistemului rutier interior zonei la sistemul prevazut in PUD-declivitati acceptabile pentru accesese la incinta la constructii.

-scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare

-realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren;

-asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare , alei pietonale, rezolvate in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica.

### **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Terenul liber din zona constructiei proiectate , care nu va fi amenajat ca platforme betonate, drumuri, parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare. Spatiile verzi vor ocupa minim 10% din suprafata incintei

Arborii si arbustii vor crea perdea de protectie catre vecinatati si vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

### Regimul de construire.

Se propune edificarea unui imobil cu regim de inaltime P .

Regimul de aliniere propus in PUG este pe aliniamentul existent sai retras

Se propune o suprafata construita de 1991 mp si o suprafata construita desfasurata de 1991 mp , un procent de ocupare al terenului de 48,4 % si un coeficient de ocupare al terenului de 0.48 .

### Asigurarea utilitatilor

Reteaua electrica – bransament la reseaua localitatii din PT. Se va aduce un aport suplimentar de energie prin montarea de panouri fotovoltaice pe acoperisul cladirii.

Reteaua de apa - bransament la reseaua localitatii

Reteaua de canalizare menajara si pluviala– bransamente la retelele localitatii

Reteaua de gaze – bransament la reseaua localitatii

Reteaua de telecomunicatii – bransament la reseaua localitatii

### Bilant teritorial

Existent POT = 0,00%; CUT = 0.00

Propus POT = 48,4%; CUT = 0.48

- Bilant teritorial, în limita amplasamentului studiat

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
<b>ZONA FUNCTIONALA</b>	<b>S(mp)</b>	<b>%</b>	<b>S(mp)</b>	<b>%</b>
<b>SUBZONA IS2/ID</b>	<b>4115</b>	<b>65.6</b>	<b>4115</b>	<b>65.6</b>
<b>SUBZONA C1</b>	<b>2156</b>	<b>34.4</b>	<b>2156</b>	<b>34.4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6271</b>	<b>100</b>	<b>6271</b>	<b>100</b>

<b>BILANT PARCELA</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
<b>CONSTRUCTII</b>	<b>1070</b>	<b>26.0</b>	<b>1991</b>	<b>48.4</b>
<b>ALEI, SPATII PARCARE</b>	<b>3045</b>	<b>74.0</b>	<b>1581</b>	<b>38.4</b>
<b>SPATII VERZI</b>	<b>0.0</b>	<b>0.00</b>	<b>543</b>	<b>13.2</b>
<b>TOTAL IS2/ID</b>	<b>4115</b>	<b>100</b>	<b>4115</b>	<b>100</b>

### Protectia mediului natural si construit

Constructia proiectata nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

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.

## 5. CONCLUZII

Prin indeplinirea obiectivului propus se creaza noi spatii comerciale si totodata se valorifica forta de munca existenta.

Amplasarea de constructii noi, moderne, vor duce la cresterea valorii terenului atat pentru cel in cauza, pentru care s-a realizat documentatia cat si pentru cele din vecinatatea acestuia.

**Întocmit**  
**Arh. Bogdan Georgescu**

