

# ***MEMORIU DE PREZENTARE***

## **DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- Denumirea lucrării: **A.O.PUZ -PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=540mp) DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CLINICA STOMATOLOGICA(Sst=990mp)**
- 
- Proiect nr: 31/10.2023
- Beneficiar: **CABI DENT S.R.L.**
- Amplasament: **MUN.CAMPINA, STR.ARDEALULUI, NR.4, NC27993, T83, A861**
- 
- Faza de proiectare **AO**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE  
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.10.2023

## **OBIECTUL LUCRĂRII**

La comanda INVESTITORULUI S.C.CABI DENT S.R.L. s-a elaborat documentația pentru obtinerea AVIZULUI DE OPORTUNITATE SI A PDV CTATU CAMPINA pentru:

**A.O. PUZ -PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=540mp) DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CLINICA STOMATOLOGICA(Sst=990mp)** în vederea construirii pe amplasament a unei clinici stomatologice ce va contine la etajele superioare apartamente de serviciu si de inchiriat pentru clientii externi ai clinicii.

## **SURSE DOCUMENTARE**

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al municipiului Campina
- PUZ regenerarer urbana aprobat 2023
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

## **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII** **Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei**

Terenul studiat in suprafata de 990mp se afla in zona centrala a orasului

Terenul studiat in suprafata de 990mp este compus din:

- terenul in suprafata de 540 mp (**NC27993**), proprietatea Irimia Cristina Nicoleta conform Act Notarial autentificat cu nr.566/218.03.2019 de NP Musat Andreea Roxana din mun.Campina si a extrasului de carte funciara de informare nr.37541/04.08.2023 eliberat de BCPI Campina  
Pentru acest imobil a fost intabulat drept de superficie in favoarea Cabi Dent S.R.L. conform Act Notarial autentificat cu nr.302/10.02.2023 de NP Musat Andreea Roxana din mun.Campina si a extrasului de carte funciara de informare nr.37541/04.08.2023 eliberat de BCPI Campina

- terenul in suprafata de 450mp, str.Ardealului, domeniu public al municipiului Campina conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

Proprietatea beneficiarului are urmatoarele vecinatati:

- Nord -parcarea BCR
- Vest-Statul Roman-Posta Romana si Caliman Didona
- Sud- str.Ardealului
- est-domeniu public mun.Campina-alee pietonala si PT

## **Elemente ale cadrului natural**

Terenul se prezinta plat .

## **Circulația**

Terenul are acces auto și pietonal neamenajat din str.Ardealului ce are un profil existent și propus prin PUZ Regenerare Urbana de 10.5m între aliniamente cu 7m parte carosabila și trotuare 2x1.75m  
Drumul de pe latura de est are 6m între aliniamente

## **Ocuparea terenului**

Proprietatea beneficiarului în suprafața de 540mp este liberă de construcții

POT existent=0.00%

CUT existent=0,00

## **Echipare edilitară**

Există posibilități de racordare la apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică, prin racordare directă.

## **Probleme de mediu**

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

## **Principalele disfuncționalități**

- Vecinătatea cu locuința Caliman Didona

## **- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### ***-CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE***

-Ridicarea topografică prezintă terenul plat

### ***3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-***

Terenul studiat este situat în intravilan în UTR 10 cu :

-zona locuințe și funcțiuni complementare L2 cu indicatori urbanistici maximi :POT=50%, CUT=1.5, Rh max=P+2, retragere de la aliniament 3,, retrageri laterale 2m/3m, retragere posterioară 3m

-zona cai de comunicație și construcții aferente –CC situată parțial în UTR 10A

### ***3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI***

Nu se propune modernizarea străzii

### ***3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI***

- Se propune :
- ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR10D - cu :
- -zona instituii și servicii -IS cu :

**POT=50%**

**CUT=1.8**

**Rh=S/D+P+2+3retras/mansarda**

**H max=14.5m**

**-retragere de la aliniament 3m**

**-retrageri laterale minim 1m/2m/3m/5m conform planșei de Reglementări Urbanistice, retragere posterioară minim 2m**

**-Zona cai de comunicație -CCr**

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

**ALIMENTAREA CU GAZE-bransament propus**

-

**ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

- bransament propus

**PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

**ALIMENTARE CU APĂ**

- bransament propus

**CANALIZARE APE UZATE MENAJERE**

- bransament propus

**GOSPODARIREA DESEURILOR**

-Deseurile provenite din gospodaria ce se va realiza vor fi colectate selectiv si transportate la groapa de gunoi arondata localitatii pe baza de contract cu firma de salubritate locala

### **3.6. PROTECȚIA MEDIULUI**

Activitatea ce urmeaza a se realiza nu este poluanta.

### **3.7. VALORI DE TRAFIC**

Traficul adus de unitatea propusa va fi de 10-12 autoturisme/zi si 1-2 masini /zi personal

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- Avizarea si aprobarea PUZ
- Obținerea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru investitie
- Costurile necesare pentru realizarea obiectivului si a infrastructurii necesare vor fi asigurate din bugetul beneficiarului.

**Arh. LIDIA ENE**

