

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **CU/A.O.PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE TEREN S=1220mp DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN CARE SE INCURAJEAZA DEZVOLTAREA COMERTULUI SI SERVICIILOR IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE PENTRU REALIZAREA INCA UNUI ETAJ LA LOCUINTA COLECTIVA P+2 autorizata , in curs de executie(Sst=2223mp)**
- Proiect nr: 21/01.07.2024
- Beneficiar: **AVN ELITE PROPERTIES S.R.L.**
- Amplasament: **MUN.CAMPINA, STR.RAHOVEI, NR.4A, STR.DR.CONSTANTIN ISTRATI, ALEE PIETONALA, NC21665**
- Faza de proiectare **AO/CU**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.07.2024

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda INVESTITORULUI S.C.AVN ELITE PROPERTIES S.R.L. s-a elaborat documentația pentru obtinerea AVIZULUI DE OPORTUNITATE SI A certificatului de urbanism pentru:

PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE TEREN S=1220mp DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN

CARE SE INCURAJEAZA DEZVOLTAREA COMERTULUI SI SERVICIILOR IN ZONA

LOCUINTE COLECTIVE PENTRU REALIZAREA INCA UNUI ETAJ LA LOCUINTA

COLECTIVA P+2 autorizata , in curs de executie(Sst=2223mp)

În vederea autorizării ulterioare a realizării etajului 3 la locuința colectivă autorizată deja –P+2, conform AC mun.Campina nr.41/12.04.2024, aflată în curs de executie.

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al municipiului Campina
- Acte proprietate
- AC mun.Campina nr.41/12.04.2024
- Deplasări în teren

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

Terenul studiat în suprafața de 2223mp se află în zona nord vestică a municipiului

Terenul studiat în suprafața de 2223mp este compus din:

- terenul în suprafața de 1220 mp (**NC21665**), proprietatea AVN ELITE PROPERTIES S.R.L. conform CVC autentificat cu nr.2490/07.09.2023 de SPN SAVULESCU VASILE SI IVAN MIHAELA din mun.Campina și a extrasului de carte funciara de informare eliberat de BCPI Campina Pentru acest imobil a fost EMISA ac NR.41/12.04.2024 IN SCOPUL : “DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1, C2, C3, C4 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE(APARTAMENTE) P+2 SI IMPREJMUIRE”

- terenurile în suprafața de 457mp- str.RAHOVEI, 452mp-str.Dr.Constantin Istrati și 94mp-alee pietonală, domeniu public al municipiului Campina conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare

Proprietatea beneficiarului are următoarele vecinătăți:
-Nord –Barliga C-teren cu locuința
-Vest- domeniu public mun.Campina-str.Dr.Constantin Istrati
-Sud- alee Pietonala-domeniu public al mun.Campina
- est-domeniu public mun.Campina-str.Rahovei

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezintă plat .Pe teren au existat 4 construcții de depozitare desființate conform AC nr.41/12.04.2024 emis de mun.Campina

Circulația

Terenul are acces auto și pietonal amenajat din str.Rahovei ce are un profil existent de 9.42-9.21m între aliniamente cu 7.2-7m parte carosabilă și trotuare variabile de 0.77-0.66m pe o parte, respective de 1.45-1.55m pe cealaltă parte.Profilul propus prin PUG este minim 15m între aliniamente cu 9m parte carosabilă, 2x0.75 spațiu verde și 2x2m trotuare

Drumul de pe latura de vest –Dr.Constantin Istrati are 10.4-10.46m între aliniamente cu 7m parte carosabilă și trotuare de 2.15-1.5m pe o parte și de 1.25-1.96m pe cealaltă parte. Prin PUG a fost propus profil 2-III cu 10m între aliniamente compus din 7m parte carosabilă și 2x1.5m trotuare

Ocuparea terenului

Proprietatea beneficiarului în suprafața de 1220mp este liberă de construcții , fiind autorizată o locuință colectivă P+2

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, fostele construcții fiind racordate la acestea.

Probleme de mediu

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

Principalele disfuncționalități

- Vecinătatea cu locuința Barliga C

- 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 6 cu :

- zona locuințe individuale în care se încurajează dezvoltarea comerțului și a serviciilor IS2/ L2 cu indicatori urbanistici maximi :POT=50%, CUT=1.5, Rh max=P+2, retragere de la aliniament 5, retrageri laterale 2m/3,5m, retragere posterioară 3m
- zona cai de comunicație și construcții aferente –CC

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune păstrarea profilelor modernizate ale străzilor, cele existente în teren

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune :
- ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR6A - cu :
- -zona locuinte colective –L3 cu :

POT=50%

CUT=1.6

Rh=P+3

H max=13m

-retragere de la aliniament 5m-str.Rahovei/3m-str.Dr.Constantin Istrati

-retrageri laterale minim 3m/5m conform plansei de Reglementari Urbanistice

-Zona cai de comunicatie -CCr

Dupa avizarea si aprobarea PUZ investitorul doreste a construi un etaj suplmentar ce va majora numarulde apartamente propuse de la 15 la 18 apartamente

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 20-24 autoturisme/zi

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Avizarea si aprobarea PUZ

- Obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru etajarea imobilului
- Costurile necesare pentru realizarea obiectivului și a infrastructurii necesare vor fi asigurate din bugetul beneficiarului.

Arh. LIDIA ENE

