

# ***MEMORIU DE PREZENTARE***

## **DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- Denumirea lucrării: **PUD-CONTINUARE LUCRARI SI SCHIMBARE DESTINATIE**  
**IMOBIL DIN CLADIRE DE BIROURI IN CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE (Sst=880mp)**
- Proiect nr: 16 /2022
- Beneficiar: **INTERACTIVELY SOFTWARE SOLUTIONS S.R.L.**
- Amplasament: **MUN.CAMPINA, AL. CONSTRUCTORULUI, NR.4, NC26860, JUD.PRAHOVA**
- Faza de proiectare **AVIZE**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE  
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01/10/2022

## PARTENERUL IDEILOR TALE

### OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda beneficiarului s-a elaborat documentatia pentru obtinerea avizelor si a avizului unic CTATU Campina pentru :

**PUD-CONTINUARE LUCRARI SI SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN CLADIRE DE BIROURI IN CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE (Sst=880mp) in MUN.CAMPINA, AL.**

**CONSTRUCTORULUI, NR.4, NC26860**, cerută de beneficiari pentru a putea finaliza constructia si a-i schimba destinatia in locuinta colectiva cu 6 apartamente

### SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :200
- Plan Urbanistic General al mun.Campina
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

### **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei**

Terenul studiat în suprafață de 896,00 mp apartine:

– INTERACTIVELY SOFTWARE SOLUTIONS S.R.L. (896mp), conform actului de Vanzare autentificat sub nr.3353/16.07.2021 de BIN Pop Mihaela Cristina din mun Campina si a extrasului de carte funciara de informare eliberat de BCPI Ploiesti (NC26860)

Pe teren este edificata partial o cladire de birouri (P+2E) dobandita in baza aceluiasi Contract de VANZARE

Proprietatea beneficiarului are urmatoarele vecinatati:

- Nord-al.Constructorului
- Est-NC23130, NC23400, NC23626
- Vest-NC23034-bloc locuinte
- Sud -NC24744, NC29100, NC29100

### **Elemente ale cadrului natural**

Terenul se prezinta plat fara diferente semnificative de nivel

### **Circulația**

Terenul are acces auto și pietonal neamenajat din al.Constructorului ce are un profil existent de 7.6-6.2m

Prin PUG a fost reglementat profilul cu 5.5m între aliniamente compus din: 4m parte carosabila , 1.5m trotuar.

### **Ocupația terenului**

**Pe amplasament a fost executata in baza AC329/24.11.2014 o cladire P+2 -birouri, cladire nefinisata Sc existent=186mp**

**Scd=559mp**  
**POT existent=20.8%**  
**CUT existent=0.62**

### **Echipare edilitară**

Exista posibilitati de racordare la retelele de:

- energie electrica-LEA 0.4kV
- apa potabila
- gaze naturale –existenta la str.Principala
- canalizare

### **Probleme de mediu**

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare conform studiului geotehnic elaborat.

### **Principalele disfuncționalități**

- Terenul studiat este situat pe 2 zone functionale, urmand ca la actualizarea PUG sa fie reglementat unitar

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

-Ridicarea topografica scara 1:200 prezinta terenul fara diferente semnificative de nivel

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

Conform PUG si RLU documentatii aprobate și a certificatului de urbanism nr.103/04.03.2022 eliberat de primăria Campina, amplasamentul este situat în UTR nr. 9, avand urmatoarea zonare functionala si indicatori urbanistici maximali :

IS1-zona institutii si servicii de interes general

- POT : 50 %

- CUT : 1.5;

- Regim de înălțime : P+2

- -retragere de la aliniament 3m

- -retrageri laterale si posterioare -2/3 m

IS1/L1-zona institutii si servicii , locuinte individuale si collective mici situate in interioruul zonei protejate cu valoare arhitectural urbanistice

- POT : 40 %

- CUT : 1.5;

- Regim de înălțime : P+2

- -retragere de la aliniament 3m

- -retrageri laterale si posterioare -2/3 m

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Se propune pastrarea profilului stradal propus prin PUG de 5.5m intre aliniamente cu 4m parte carosabila si 1.5m trotuar. Datorita profilului existent in teren va exista si un spatiu verde variabil de 0.7-2.1m

- La actualizarea PUG se va putea reglementa un profil de 6.5m intre aliniamente cu 5.5m carosabil si 1m trotuar

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

- Se propune detalierea modului de ocupare si de asigurare a accesului si locurilor de parcare in incinta pentru viitoarea locuinta propusa a se materializa prin schimbarea destinatiei caldirii de birouri existente
- Se va pastra zonarea functionala existenta si reglementarile aferente respectiv :UTR9 cu :

IS1-zona institutii si servicii de interes general

- POT : 50 %
- CUT : 1.5;
- Regim de înălțime : P+2
- -retragere de la aliniament 3m
- -retrageri laterale si posterioare -2/3 m

IS1/L1-zona institutii si servicii , locuinte individuale si collective mici situate in interioruul zonei protejate cu valoare arhitectural urbanistice

- POT : 40 %
- CUT : 1.5;
- Regim de înălțime : P+2
- -retragere de la aliniament 3m
- -retrageri laterale si posterioare -2/3 m

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPOS</b>				
<b>Zona functionala</b>	<b>S(mp)</b>	<b>%</b>	<b>S(mp)</b>	<b>%</b>
<b>Institutii si servicii</b>	<b>555</b>	<b>63</b>	<b>555</b>	<b>63</b>
<b>Locuinte si servicii</b>	<b>325</b>	<b>37</b>	<b>325</b>	<b>37</b>
<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPOS</b>				
<b>Destinatie</b>	<b>S(mp)</b>	<b>%</b>	<b>S(mp)</b>	<b>%</b>
<b>Constructii</b>	<b>186</b>	<b>21</b>	<b>195</b>	<b>22</b>
<b>Alei, spatii parcare</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>349</b>	<b>40</b>
<b>Spatii verzi</b>	<b>694</b>	<b>79</b>	<b>336</b>	<b>38</b>
<b>TOTAL</b>	<b>880</b>	<b>100</b>	<b>880</b>	<b>100</b>

Accesul se va asigura din al.Constructorului cu raze de 6m, respectiv 3m.

### **Numar apartamente-6**

- Parcaje-Se vor asigura minim 7 locuri de parcare in incinta
- Spatii verzi-Se vor asigura spatii verzi in procent de minim 20% din suprafata lotului
- **Valori de trafic**  
**Traficul adus de investitie va fi de 6 autoturisme/zi locatari**  
**-Costurile aferente investitiei si cele aferente asigurarii utilitatilor vor fi asigurate integral din banii beneficiarului.**

#### **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 la rețeaua stradala

##### **GOSPODARIREA DESEURILOR**

-deseurile menajere vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de societatea de salubritate locala saptamanal

#### **3.6. PROTECȚIA MEDIULUI**

Activitatea ce urmeaza a se realiza-locuire nu este poluanta.

#### **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Nu se propun cedari de teren

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

- Aprobarea PUD si obtinerea autorizatiei pentru continuare lucrari si schimbare destinatiei imobilului in locuinta colectiva
- Costurile necesare pentru finalizarea constructiei si a infrastructurii necesare vor fi asigurate din bugetul proprietarilor

**Arh. LIDIA ENE**