

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



**CONSTRUIRE 2 IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE P+2
CU SPATII COMERCIALE LA PARTER,REFACERE
IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE**

beneficiar : BAITOIU ION DANIEL

proiectant: S.C. ARTTERRA SQUARE S.R.L

amplasament: str. Calea Doftanei nr. 11, Campina, Jud. Prahova

proiect nr : 21 / 2017

LISTA DE SEMNATURI

Sef Proiect : arh. urb. Cristina Poienariu

Proiectat : arh. Cristina Poienariu

beneficiar : BAITOIU ION DANIEL
proiectant: S.C. ARTTERRA SQUARE S.R.L
amplasament: str. Calea Doftanei nr. 11, Campina, Jud. Prahova
proiect nr : 21 / 2017

BORDEROU

a. piese scrise :

**FOAIE DE GARDA
VOL.1 MEMORIUL DE PREZENTARE
VOL.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

b. documentatie anexa :

- 1. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
- 2. SCHITA DE PLAN (A.N.C.P.I.)**
- 3. STUDIU GEOTEHNIC**
- 4. COPII AVIZE OBTINUTE**
- 5. PLAN TOPO VIZAT OFICIUL DE CADASTRU**

c. piese desenate :

- | | |
|---|----------------------|
| 0. INCADRARE IN ZONA | scara 1: 5000 |
| 1.1 SITUATIA EXISTENTA-ZONIFICARE | scara 1: 500 |
| 1.2 SITUATIA EXISTENTA-STAREA CLADIRILOR | scara 1: 500 |
| 2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE | scara 1: 500 |
| 2.2.REGLEMENTARI URBANISTICE –MODERNIZAREA CIRCULATIEI | scara 1: 500 |
| 3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA | scara 1: 500 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | scara 1: 500 |
| 5. FOTOGRAFII | |

VOL.1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:

CONSTRUIRE 2 IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE P+2 CU SPATII COMERCIALE LA PARTER,REFACERE IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei-program

Documentatia s-a intocmit pentru integrarea noilor constructii si corelarea lor cu cele existente invecinate,amplasare in interiorul parcelei.

Lucrarea de fata propune construirea a doua imobile de locuinte colective P+2, cu spatii comerciale la parter .

Amplasamentul are acces din str. Calea Doftanei si Alee de acces .Terenul este in proprietatea beneficiarului, conform documentelor topo-cadastrale anexate.

Limita zonei studiate s-a trasat astfel incit sa cuprinda terenul ce formeaza amplasamentul , vecinatatile si caile de circulatie relevante pentru amplasament.

Prin documentatia propusa se urmareste :

-valorificarea potentialului existent, concomitent cu ameliorarea disfunctionalitatilor semnalate la nivelul cadrului natural si construit si al relatiilor de vecinatate

-asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare auto si pietoni

-asigurarea unei imagini urbane corespunzatoare zonei, asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu relatii corecte cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregului municipiu, pe principiile dezvoltarii durabile

Prezentul proiect propune conturarea unui principiu de revitalizare si dezvoltare urbana integrata a zonei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva:

Zona studiata se afla in UTR 10,Subzona IS2 / L2

Conform PUG Campina,in zona studiata este admis P.O.T max.50% si C.U.T max. 1,5,regim de inaltime P+2

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu.

S-a studiat situatia din teren, analizandu-se structura functionala a zonei, regimul de inaltime predominant si caile de acces.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

In prezent, zona centrala in care se afla amplasamentul studiat este formata majoritar din institutii publice, comert, locuinte colective.

Funcțiunea dominantă a zonei

Zona institutii publice si servicii, comert

In zona centrala trebuie stimulata dezvoltarea controlata a functiunilor cu caracter comercial, care prin modul de organizare, de desfasurare a activitatii, prin calitatea serviciilor, pot reprezenta un grad de atractie publica, atat la nivelul de interes al comunitatii locale, cat si la nivelul de interes turistic.

Potential de dezvoltare

Intrucit constructiile comerciale existente sunt evidente in zona, se permite identificarea de noi amplasamente construibile.

Prin proiect se reabilitează caracterul tesutului construit al zonei studiate, prin reconstituirea autenticității și îmbunătățirea calității spațiului urban rezultat din:

- desființarea construcțiilor parazite (construcții provizorii, anexe gospodărești, construcții fără autorizație) vizibile din spațiul public;
- refacerea plantațiilor de aliniament
- amenajarea circulațiilor pietonale cu elemente de mobilier urban și vegetație care animă și conferă dinamica parcurgerii pietonale;

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul se afla in zona centrala a localitatii.

Municipiul Câmpina este situat în zona colinară, ca un avanpost al Subcarpaților înaintea câmpiei, la circa 1 km de confluența râului Prahova cu Doftana, pe malul stâng al Prahovei. Câmpina este situată la o altitudine de 426 m, la 30 km distanță de Ploiești (reședința județului Prahova), 70 km de Brașov, 92 km față de capitala țării București. Coordonatele geografice sunt: 45° 10' latitudine nordică, 25° 42' longitudine estică. Amplasat într-un adevărat amfiteatru natural, Municipiul Câmpina este situat pe Valea Prahovei și este înconjurat de trei râuri (Câmpinița, Doftana, Prahova), care au modelat terasa Câmpina.

Relationarea zonei cu localitatea

Terenul este identificat prin planul de situatie si este delimitat la:

- N - teren fara constructii
- V - Alee de acces
- S - strada Calea Doftanei
- E - corp vechi Scoala Centrala

Zona este complet echipata cu retele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apa, cu electricitate, cu gaz, canalizare, telefonie).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Din punct de vedere climatic zona prezinta o clima temperat continentală.

Topoclimatul acestui sector în care se afla Campina are un caracter de adapost, atat fata de circulatia vestică, cat si fata de patrunderea crivatului din nord-est. Bat vanturi cu caracter de foehn.

Numarul anual de zile senine: 160 - 180; viteza medie a vantului: 1,5 m/s; valoarea coeficientului solar, $K_s = 0,32$; intensitatea izoseismica: 7.

2.4. CIRCULATIA

Se identifica str. Calea Doftanei ca si cale de comunicatie ampla.

Capacitati de transport, intersectii cu probleme, prioritati

Nu este cazul.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor care ocupa zona studiata

Terenurile din zona studiata sint ocupate cu constructii destinate serviciilor, comertului, institutii publice si private

Relationari intre functiuni

Intrucit alaturarea functiunilor (locuinte colective si institutii de comert si servicii), desi existenta in zona, este dificila, trebuiesc gasite solutii pentru a face coexistenta lor cit mai putin deranjanta.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit ocupa in prezent o proportie de aprox. 60 % din totalul suprafetei de teren; se constata ca gradul de ocupare a terenurilor este mai mare la investitiile noi, datorita cresterii pretului de achizitie a terenurilor.

Aspecte calitative ale fondului construit

Se constata o tendinta de inlocuire sau de reabilitare a constructiilor vechi.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona este asigurata satisfactor din punct de vedere al serviciilor.

Asigurarea cu spatii verzi

Relieful, vegetatia si clima subalpina creeaza conditii favorabile mentinerii zonei verzi existente. Se vor mentine o parte din spatiile verzi existente, se vor crea altele noi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfunctionalitati

S-au identificat ca principale disfunctionalitati urmatoarele:

Amenajarea aleii de acces, realizarea de noi spatii verzi

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

Zona este complet echipata cu retele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apa, cu electricitate, cu gaz, canalizare, telefonie).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrulul natural-cadrul construit

Se preconizeaza a se pastra o relatie echilibrata intre suprafata construita si cea libera de constructii; de asemenea, prin retragerea constructiilor de la limitele terenurilor in conditiile Codului Civil, RLU, se vor crea conditii de insorire corecta a constructiilor propuse si a curtilor acestora.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Marcarea punctelor si traseelor ce prezinta riscuri pentru zona

Nu s-au identificat puncte si/sau trasee din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Municipiul Campina se constituie ca o sursa in sine de turism si agreement.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Municipiul Campina dispune de puncte forte si oportunitati care ii permit o crestere sustinuta, inconcordanta cu directiile strategice prevazute pentru regiunea din care face parte. Realizarea acestui proiect este importanta pentru dezvoltarea localitatii, asigurarea a noi locuri de munca, precum si pentru cresterea numarului de investitori in aceasta zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se propune mentinerea functiunii existente si a utilizarilor functionale admise - zona locuinte colective, institutii publice si servicii

În cazul proiectului de față, stabilirea zonei de studiu a fost efectuată în baza experienței profesionale.

Astfel că pentru delimitarea zonei de studiu au fost alese principalele obiective, imobile existente langa amplasamentul studiat, astfel încât să fie evidențiată complexitatea funcțională și morfologică a zonei.

În ceea ce privește zona studiată, morfologia este una complexă în care se suprapun tipologii și perioade de construire diverse care au modelat zona într-un mod distinct. Majoritatea punctelor de comerț și servicii din zonă se regăsesc în spații special amenajate la parterul blocurilor în lungul circulațiilor din zonă. Blocurile de locuințe existente au, conform normelor de dinainte de 1989, gradul de confort 2 sau 3. Cu excepția inserțiilor recente majoritatea fondului construit este realizat în anii anteriori. În zona studiată se afla Colegiul Național "Nicolae Grigorescu" din Municipiul Cămpina, înființat în anul 1919, Școala Centrală.

Inserțiile recente sunt punctuale, realizate după anul 2000.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

-Se prevede pastrarea functiunilor existente

Relatiile zonei studiate cu localitatea urmeaza a se imbunatati dupa finalizarea proiectului propus

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Construcțiile propuse vor avea o volumetrie și plastică arhitecturală adecvată zonei centrale.

Se vor valorifica spațiile verzi existente și se vor realiza altele noi.

De-a lungul limitelor de proprietate se vor planta arbori, arbuști pentru a se realiza o perdea verde de protecție.

Se va propune realizarea de iluminat stradal și mobilier urban în interiorul proprietății.

Aspectul exterior al construcțiilor se supune prevederilor din RLU.

Conceptul general al proiectului se bazează pe dorința de a crea un spațiu urban contemporan în care să transpară elemente arhitecturale și cromatice existente în zona.

Acoperisurile clădirilor sunt proiectate ca terase circulabile cu amenajare de grădini și locuri relaxare pentru proprietari.

O grădină "la înălțime" oferă nenumărate avantaje pentru mediul înconjurător, pentru clădire, dar și pentru estetica orașului: reprezintă un loc de relaxare și deconectare cu totul inedit; reduce efectul de seră, este o sursă de aer curat și absoarbe emisiile de dioxid de carbon; prelungeste durata de viață a acoperișului; în timpul verii, temperatura unui acoperiș ajunge chiar și la 70° Celsius, în timp ce temperatura unui acoperiș verde nu depășește 25° Celsius; iarna, temperatura nu scade sub 4° Celsius.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

Se propune mentinerea drumului principal cu doua sensuri, avind latimea de cca 14.40m. Accesele auto in terenul investitorului se vor face din Aleea de acces existenta si vor fi semnalate daca este necesar prin indicatoare auto- conform regulamentului rutier al localitatii.

In afara de accesele auto sunt prevazute si accese pietonale in interiorul proprietatii

La nivelul circulatiilor -carosabile si pietonale interioare, a acceselor din exterior si a parcajelor, se propune:

-configurarea adecvata a intrarilor din exterior(semnalizare, mobilier si iluminat urban, cadru vegetal)

-separarea, pe cat posibil , a fluxurilor pietonale si carosabile

Se propun trotuarele de 1.10m latime pe o latura a drumului, trazar realizat in interiorul proprietatii beneficiarului.

Prezentul PUD nu prevede modificari de orice fel a vreunei rute de transport public.

Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

In interiorul amplasamentului.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilantul teritorial pe zona studiata se prezinta astfel:

	BILANT TERITORIAL S.TOTALA =5660MP	Suprafata (mp)		%	
		Existent	Propus	Existent	Propus
1	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII -FUNCTIUNE DOMINANTA-	3053	3053	53.94	53.94
2	LOCUINTE -FUNCTIUNE SECUNDARA-	702	702	12.4	12.4
3	CAI DE CIRCULATIE SI ANEXE	1475	1475	26.06	26.06
4	TERENURI NECONSTRUITE	430	430	7,6	7,6

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Rețelele existente vor fi extinse pentru a putea fi bransate viitoarele constructii nou create.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Nu este cazul

Deseuri produse si modul de evacuare al acestora

Deșeurile sunt evacuate în baza unui contract încheiat cu un prestator de servicii de salubritate, care nu va permite împrăștierea lor.

Deșeurile menajere rezultate din activitate sunt colectate în europubele și se transporta la groapa de gunoi a orasului .

Deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate la locul special amenajat de primărie.

Cantitățile de deseuri generate în perioada de construcție sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrătorilor.

Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporară în puștele.

Deseurile sunt predate pe baza de contract către serviciul de salubritate al localității;

Platformele de beton pe care se depozitează Europubelele vor fi amenajate cu robineti port furtun și sifoane scurgere pentru spălarea lor periodică.

Tratarea apelor uzate/ape pluviale

Apele uzate menajere precum și cele pluviale vor fi direcționate către rețeaua de canalizare a municipiului, împiedicând infiltrațiile în sol și impurificarea apelor subterane.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se va menține spațiul verde existent al zonei. Se vor crea spații verzi noi .

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Realizarea de noi spații comerciale, locuințe colective

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație

Se va amenaja corespunzător aleea de acces și se vor realiza noi accese auto și pietonale în cadrul amplasamentului studiat.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Lista obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Toate imobilele ce formează amplasamentul studiat se află în proprietate privată a persoanelor fizice/juridice.

Circulația terenurilor între deținători

Terenurile sunt destinate schimbului; ele urmează să treacă în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG

Prin intervențiile propuse, prezentul PUD NU MODIFICĂ indicatorii urbanistici din prevederile PUG.

Categorii principale de intervenție

Intervențiile majore se referă la: optimizare accese auto și pietonale în interiorul proprietății, amplasare clădiri în interiorul parcelei;

Priorități de intervenție

Prima intervenție necesară în baza prezentei documentații este amenajarea terenului, concomitent cu executarea construcțiilor propuse. Asigurarea locurilor de parcare este și ea importantă. Prin proiect, proprietarul a asigurat un număr de 7 locuri de parcare cu acces în teren .Se asigură astfel la fiecare apartament câte un loc de parcare.

Aprecieri ale elaboratorului; eventuale restricții

Intervențiile propuse sunt de anvergură redusă, afectând un număr mic de persoane, fapt pentru care nu sunt necesare alte restricții decât cele care reies din legislația în vigoare.

VOL.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUD

DISPOZITII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism întărește și detaliază reglementările din PUD. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUD stau:

- Regulamentul General de Urbanism și Ghidul de aplicare al RGU,
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUD.
- Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUD.

I. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Construcțiile propuse vor avea o volumetrie și plastică arhitecturală adecvate zonei.

Se vor valorifica spațiile verzi existente și se vor realiza altele noi.

Se va propune realizarea de iluminat stradal, și mobilier urban în interiorul proprietății.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor

Măsurile de siguranță în exploatarea clădirii au în vedere respectarea întocmai a legislației în construcții, a tuturor standardelor și normativelor specifice programului de arhitectură.

Cerința de siguranță în exploatare se referă la protecția utilizatorilor construcției împotriva riscului de accidentare în timpul utilizării în spațiul interior și cel apropiat clădirii, respectiv: siguranța la circulația pedestră, siguranța cu privire la lucrările de întreținere, siguranța cu privire la intruziuni și efracții.

Siguranta circulatiei pietonale: -prevederea măsurilor de siguranță în utilizare, înălțimi corespunzătoare de parapete, soluții adecvate de iluminare naturală și artificială, încălzire și ventilație -dimensionarea și rezolvarea corectă a funcțiilor componente, a circulațiilor, alegerea finisajelor adecvate.

Siguranța circulației exterioare pe căi pietonale presupune asigurarea protecției, împotriva riscului de accidentare, prin:

alunecare:

-stratul de uzură al căilor pietonale va fi astfel rezolvat, încât să nu fie alunecos nici în condiții de umiditate;

- panta căii pietonale va fi: în profil longitudinal max. 5 %; în profil transversal max. 2 %.

împiedicare:

- denivelările admise (dacă nu se pot evita), vor fi: max. 2,5 cm;

- rosturile între dalele pavajului, sau orificiile grătarelor pentru ape pluviale vor fi max. 1,5 cm (pentru a nu se înțepeni vârful bastonului, sau roata scaunului rulant)

-ușile și ferestrele clădirilor adiacente căilor pietonale nu constituie un obstacol în calea pietonilor

Siguranta cu privire la riscuri provenite din instalatii:

Protecția utilizatorilor este asigurată împotriva riscului de accidentare, sau stres, provocat de posibila funcționare defectuoasă a instalațiilor electrice, termice, de ventilație,

sau sanitare.

Siguranța în timpul lucrărilor de întreținere: la proiectarea lucrărilor s-au avut în vedere normativele și reglementările naționale în vigoare referitoare la siguranța utilizatorilor construcțiilor în exploatare.

Siguranța cu privire la întreținerea vitrajelor, presupune asigurarea protecției împotriva riscului de accidentare prin cădere de la înălțime, în timpul lucrărilor de curățire, reparare a ferestrelor (ochiuri mobile și fixe), a fațadelor vitrate .

Siguranța la intruziuni și efracții

Condiția tehnică privind „Siguranța la intruziuni și efracții”, presupune protecția utilizatorilor, împotriva eventualelor acte de violență, hoție, vandalism, comise de răufăcători din exterior, precum și împotriva pătrunderii nedorite a insectelor sau animalelor dăunătoare.

Accesele în incintă, căile de circulație către clădire, precum și întreaga suprafață a incintei, se pot vizualiza ușor din interiorul clădirii.

Amenajările exterioare nu facilitează ascunderea răufăcătorilor.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se propune retragerea clădirii la 2.60 m de la limita de proprietate, la 4.60m respectiv 6.00 de la trotuar.Se respecta aliniamentul existent (clădire alăturată amplasamentului ,construcție nouă amplasată la limita de proprietate, în lungul trotuarului)

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

-Nu va fi permis vreunui proprietar să execute construcții sau amenajări care să împiedice vreun alt proprietar să utilizeze drumul comun.

- Se mențin prevederile RGU, și anume: asigurarea a câte un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Prin proiect, investitorul a asigurat un număr de 7 locuri de parcare cu acces în teren .

8.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va permite fiecărui proprietar de parcelă racordarea la rețelele de utilități, în condițiile legislației în vigoare.

9.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Nu se impun reguli speciale.

10.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Împrejuririle vor fi realizate. Înălțimea gardului va fi de maxim 2.00 m.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11.Unitati și subunitati functionale

Din punct de vedere al zonificării funcționale, prezentul PUD propune ca funcțiune dominantă MENTINEREA ZONEI DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, LOCUINȚE .

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise subzona IS2- functiuni de interes general:

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.;
 - se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor
 - se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;
 - se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile de învățământ, publice reprezentative și de lăcașele de cult;
 - se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală
- Utilizari interzise:
- Se interzic următoarele utilizări:
 - cazinouri, săli de jocuri de noroc;
 - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - depozitare en-gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - stații de întreținere auto;
 - spălătorii chimice și auto;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

III. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se situeaza in UTR10 -subzona Is2 /L2

P.O.T – max. 50%

C.U.T -1,5

Pentru intreaga SUPRAFATA STUDIATA , se aplica:

P.O.T. maxim 50 %

C.U.T maxim 1,5

Regimul de inaltime propus prin P.U.D este de P+2E

Prin interventiile propuse, prezentul PUD NU MODIFICA INDICATORII URBANISTICI DIN PREVEDERILE PUG.

BILANT TERITORIAL

S teren = 702mp

Suprafete propuse

S construita propusa **imobil C1**= 180mp

S construita propusa **imobil C2**= 140mp

S construita desf.propusa **imobil C1**= 600mp
S construita desf. propusa **imobil C2**= 450mp

Suprafata construita totala =320mp
Suprafata construita desfasurata=1050mp

P.O.T. -46%
C.U.T -1.5

Suprafata propusa spatii verzi: 102 mp
Suprafata propusa alei auto/carosabile: 280 mp

CONCLUZII

Documentatia s-a intocmit pentru integrarea noilor constructii si corelarea lor cu cele existente invecinate,amplasare in interiorul parcelei .

SE MENTIN INDICATORII URBANISTICI APROBATI PRIN PUG/RLU.

Intocmit: **arh. urb. CRISTINA POIENARIU**