



ARTTERRA SQUARE

CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 / 2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



CONSTRUIRE LOCUINTA ,ANEXE GOSPODARESTI, GARAJ, BRANSAMENTE UTILITATI

Beneficiar:	CRISTICA FLORIN SI CRISTICA TEODORA ALINA
proiectant:	S.C. ARTTERRA SQUARE S.R.L
amplasament:	str. REZERVOARELOR nr.6 2 Campina, Jud. Prahova
proiect nr :	2 / 2022



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5, J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

BORDEROU

a. piese scrise :

FOAIE DE GARDA

VOL.1 MEMORIUL DE PREZENTARE
VOL.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

b. documentatie anexa :

1. COPIE CERTIFICAT DE URBANISM
2. EXTRAS DE CARTE FUNCARA / PLAN CADASTRAL
3. COPIE ACT PROPRIETATE
4. PLAN TOPO
5. STUDIU GEOTEHNIC
6. COPII AVIZE OBTINUTE

c. piese desenate :

- | | | |
|--|-------|----------|
| 0. INCADRARE IN ZONA | scara | 1: 10000 |
| 1.0 SITUATIA EXISTENTA-SUPORT TOPOGRAFIC | scara | 1: 1000 |
| 1.1 SITUATIA EXISTENTA | scara | 1: 1000 |
| 2. REGLEMENTARI URBANISTICE | scara | 1: 1000 |
| 3. REGLEMENTARI EDILITARE | scara | 1: 1000 |
| 4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | scara | 1: 1000 |
| 5. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA | scara | 1:1000 |



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5, J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

VOL.1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI:

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA P+E, ANEXA GOSPODAREASCA P/ S+P, ANEXA GARAJ, BRANSAMENTE UTILITATI

BENEFICIARI :

CRISTICA FLORIN SI CRISTICA TEODORA ALINA

AMPLASAMENT:

Str. Rezervoarelor nr. 62, Campina, jud. Prahova

ELABORATOR:

S.C. Artterra Square SRL

Arh. Urbanist Cristina Poienariu

1.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei-program

Documentatia PUD s-a intocmit in conformitate cu prevederile PUG / RLU « pentru parcele cu suprafata peste 3000mp se vor elabora si aproba documentatii PUD »

Amplasamentul studiat are suprafata de 9927mp.

Amplasamentul are acces din str. Rezervoarelor

Terenul este in proprietatea beneficiarului, conform documentelor topo-cadastrale anexate.

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

Lucrarea de fata propune construirea unei locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime P+E si a doua anexe gospodaresti cu regimul de inaltime P / eventual S+P, din care una cu destinatia garaj.

Prin documentatia propusa se urmareste :

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva:

Zona studiata se afla in UTR 4, Subzona functionala IS2 / L2/ Sp2

Conform PUG Campina : P.O.T max.40% , C.U.T max. 2, regim de inaltime P+ 2E

CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

1.3. Surse documentare

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu.

S-a studiat situația din teren, analizându-se structura funcțională a zonei, rețele edilitare existente și căile de acces.

2. INCADRAREA ÎN ZONA

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca vecinătăți, Campina se limitează:

Sud-: com. Banesti

Nord: com. Cornu, com. Brebu

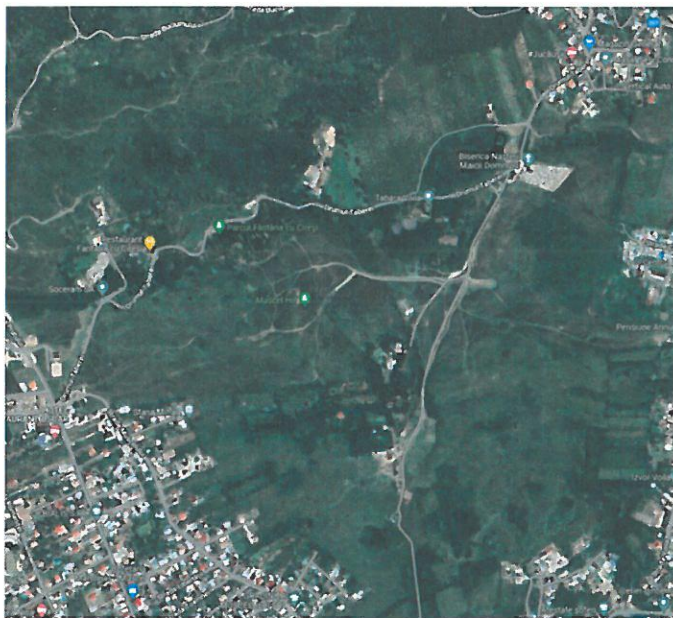
Est: com. Telega

Vest: Poiana Campina

Teritoriul administrativ este cuprins între coordonatele:

25°44'44.4" longitudine estică

45°08.'38 latitudine nordică.

**Relief**

Municipiul Campina se situează în Valea Prahovei, la altitudinea de 435 m.

Relieful specific este datorat alcătuirii geologice și acțiunii factorilor exogeni; din punct de vedere geomorfologic se distinge un nivel al culmilor și un nivel al văilor.

Relieful major este reprezentat de culmile Pitigaia (634m) și Ciobul (618m).

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Prahova, râul Doftana și pâraul Campinita.



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap.5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Zona studiata se afla in cartier Voila, Dealul Muscelului , zona cu valoare peisagistica deosebita.

Strada Rezervoarelor leaga strada Bobalna cu strada Drumul Taberei .

In prezent, zona este majoritar compusa din terenuri libere, neconstruite. Exista 2 case in apropiere si in imediata vecinatate Stana Muscel.

Accesul facil la teren se face din venind de pe strada Drumul Taberei, intersectie cu strada Rezervoarelor.

In zona de intersectie se afla Lacul Cocor, Tabara Voila, biserica Nasterii Maicii Domnului(cartier Voila)

Caracteristicile zonei

Actual zona este ocupata cu constructii de locuinte, constructii destinate serviciilor, turismului, zone de recreere

Este evident ca zona are un potential foarte mare de dezvoltare.

(parcul Soceram, Tabara Voila, restaurante, spatii pentru sport si zona de recreere , Parcul Fanta cu Ciresi).

Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Nu sunt documentatii elaborate concomitent cu PUD

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu sunt documentatii elaborate concomitent cu PUD

Se propune mentinerea functiunii existente si a utilizarilor functionale admise–zona de locuinte individuale in care se incurajeaza dezvoltarea comertului si a activitatilor turistice.

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la caile de comunicatii

Accesul la teren se face din strada Rezervoarelor.

Accesul facil la teren se face din venind de pe strada Drumul Taberei, intersectie cu strada Rezervoarelor.

In zona de intersectie se afla Lacul Cocor, Tabara Voila, biserica Nasterii Maicii Domnului(cartier Voila)

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul are o suprafata de 9927mp.

Terenul este liber,neconstruit

Vecinatati teren

Nord –propr.MD Ducu Nicolae, teren fara constructii

Sud – propr.MD Grigorescu Nicolae, teren fara constructii

Est - propr.Dogaru Ion, propr. CL Campina

Vest – strada Rezervoarelor

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenurile invecinate sunt neconstruite, exceptand stana aflata in apropiere.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiata se afla in cartier Voila, Dealul Muscelului , zona cu valoare peisagistica deosebita.

Zona nu este construita,caile de circulatii nu sunt amenajate

Destinatia cladirilor

Nu sunt cladiri in zona studiata,exista doar o constructie anexa a stanei aflate in imediata vecinatate



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Toate parcelele ce exista in vecinatatea amplasamentului studiat se afla in proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

Condițiile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiu geotehnic realizat de ing. Bercea Stefanut, verificator Af ing. Florica Stroia

Extras din studiul geotehnic:

Cercetările geotehnice efectuate au constatat din observații de ansamblu asupra terenului din incinta amplasamentului, precum și din executarea a trei foraje geotehnice la adâncimea de 6,00 m pentru identificarea litologiei terenului.

Terenul are pante mici, cu expunere sud-estica.

In **forajul geotehnic F1** s-a interceptat următoarea litologie:

Forajul geotehnic F1 s-a executat pe coordonatele 45°08'36.1788" latitudine nordică și 25°44'46.0932" longitudine estică, s-a interceptat următoarea litologie:

0,00 – 0,30 m = sol vegetal

0,30 – 2,00 m = argilă, gălbui roșcată, plastic vârtoasă, cu rar pietriș mic, alterat, friabil

2,00 – 3,00 m = argilă nisipoasă, gălbui roșcată, cu pietriș, alterat, friabil

3,00 – 4,00 m = nisip argilos, maroniu roșcat, cu pietriș, alterat, friabil, cu slabe infiltrații de apă

4,00 – 5,50 m = nisip argilos, cu pietriș, cu infiltrații de apă

5,50 – 6,00 m = nisip argilos, gălbui, cu oxizi de fier, umed

La data cercetărilor (februarie 2022), în forajul geotehnic F1 au fost interceptate infiltrații de apă pe intervalul 3.00-5.50 m

In **forajul geotehnic F2** executat pe coordonatele 45°08'36.474" latitudine nordică și 25°44'45.186" longitudine estică, s-a interceptat următoarea litologie:

0,00 – 0,30 m = sol vegetal

0,30 – 2,00 m = argilă, gălbui roșcată, plastic vârtoasă, cu rar pietriș mic, alterat, friabil

2,00 – 3,00 m = argilă nisipoasă, gălbui roșcată, cu lentile nisipoase fine, cu pietriș, alterat, friabil

3,00 – 3,50 m = nisip fin cu liant argilos, roșcat, cu pietriș, alterat, friabil, cu slabe infiltrații de apă

3,50 – 5,50 m = nisip cu slab liant argilos, cu pietriș, umed

5,50 – 6,00 m = nisip cu slab liant argilos, galben verzui, cu oxizi de fier, umed

La data cercetărilor (februarie 2022), în forajul geotehnic F2 au fost interceptate infiltrații de apă pe intervalul 3.00-3.50 m

In **forajul geotehnic F3** executat pe coordonatele 45°08'34.5156" latitudine nordică și 25°44'43.9836" longitudine estică, s-a interceptat următoarea litologie:

0,00 – 0,30 m = sol vegetal

0,30 – 2,00 m = argilă, gălbui roșcată, plastic vârtoasă, cu rar pietriș mic, alterat, friabil

2,00 – 3,00 m = argilă nisipoasă, gălbui roșcată, cu lentile nisipoase fine, cu pietriș, alterat, friabil

3,00 – 3,50 m = nisip fin cu liant argilos, roșcat, cu pietriș, alterat, friabil, cu slabe infiltrații de apă

3,50 – 5,50 m = nisip cu slab liant argilos, cu pietriș, umed

5,50 – 6,00 m = nisip cu slab liant argilos, galben verzui, cu oxizi de fier, umed

La data cercetărilor (februarie 2022), în forajul geotehnic F3 au fost interceptate infiltrații de apă pe intervalul 3.00-3.50 m



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

Concluzii

- Perimetrul cercetat se găsește pe terasa superioară comună a râurilor Prahova și Doftana;
- Terenul avea pante mici, fără accidente geomorfologice sau geologo-tehnice care ar putea pune în pericol buna funcționare a viitoarelor investiții.
- Din punct de vedere litologic, în forajele geotehnice efectuate s-au interceptat până la adâncimea de -2.00 m argile, plastic vâtoase, cu elemente de pietriș mic, friabil, alterat, iar sub această adâncime o alternanță de argile nisipoase și nisip argilos sau nisipuri cu slab liant argilos, cu pietrișuri, alterate, friabile, cu apă sau umede.
- La data cercetărilor au fost interceptate infiltrații de ape subterane pe intervalul 3.00-5.50 m.

Parametri seismici ,caracterul zonei

Din punct de vedere seismic: $a_g = 0,35g$:

Din punct de vedere macroseismic (STAS SR 11100/1-93) perimetrul studiat se încadrează în zona seismică 9_2 , fiind caracterizată de parametrii seismici $a_g = 0.35g$ și $T_c = 1.0$ sec. conform normativului P100/1-2013.

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentală, subtipul dealurilor extracarpătice cu nuanțe de tranziție la continentalism, caracterizat de următorii parametri:

temperatura medie anuală +10,9°C

temperatura minimă absolută -30,0°C

temperatura maximă absolută +41,1°C

Precipitațiile medii anuale au valoarea cuprinsă între 550-600 mm/m².

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

Analiza fondului construit existent

Nu este cazul, nu există.

Terenurile din zona studiată sunt majoritare neocupate .

Fondul construit ocupă în prezent o proporție de maxim 2 % din totalul zonei studiate;

Echiparea existentă

În zona există rețea de electricitate.

Pe teren există o fântână.

Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea circulației

Se identifică str. Rezervoarelor ca stradă de comunicație redusă.

Strada nu este amenajată, actual fiind un drum de tip forestier

Capacități de transport, intersecții cu probleme, priorități

Necesitatea realizării / modernizării a strazilor existente în PUG

Principalele disfuncționalități

S-au identificat ca principale disfuncționalități următoarele:

-profilul neregulat al strazii Rezervoarelor

-strazi neamenajate sau inexistente în teren(apar în PUG/ CADASTRU)



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Documentatia PUD s-a intocmit in conformitate cu prevederile PUG / RLU « pentru parcele cu suprafata peste 3000mp se vor elabora si aproba documentatii PUD »

Functionalitatea, conformarea si amplasarea constructiilor

Lucrarea de fata propune construirea unei locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime P+E si a doua anexe gospodaresti cu regimul de inaltime P, din care una cu destinatia garaj si magazie curte, spatii depozitare, una va fi spatiu tehnic pentru echipamente utilitati(bazin apa, panouri solare, etc).

Capacitatea, suprafata desfasurata

Suprafetele desfasurate se vor incadra in indicatorii urbanistici aprobati in zona.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Constructiile propuse vor avea o volumetrie caracteristica zonei.

Locuinta va fi proiectata tip Frame A, anexele vor mentine stilul zonei.

Se vor realiza accese auto si pietonale, spatii verzi amenajate

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

In zona studiata nu exista constructii.

Integrarea constructiilor propuse in zona se va face prin respectarea caracterului arhitectural al zonei.

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 potentialului balnear si turistic

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

Localitatea poate fi prezentata din perspectivele apropiarii de obiectivele turistice ale Vaii Prahovei.

In apropiere exista Parcul Soceram(recreere, restaurant, terenuri de sport), restaurant Oscar, Tabara Voila, lacul Cocorului(in curs de amenajare)

Principii de interventii asupra constructiilor existente

Nu este cazul pe amplasamentul studiat.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Terenurile sint destinate schimbului; ele urmind a trece in proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

In interiorul incintei se vor amenaja alei auto si pietonale, alei dale inierbate.

Calea de acces, respectiv strada Rezervoarelor va fi necesar a fi amenajata, actual este un drum forestier.

Relatiile zonei studiate cu localitatea urmeaza a se imbunatati dupa finalizarea amenajarii strazii

Rezervoarelor si a strazilor adiacente

Se propune mentinerea drumului principal cu doua sensuri

Actual drumul are un profil neregulat, avand o latime variabila intre 9.20 metri si 15 metri.

Se propune prin PUD cedarea unor suprafete din terenurile private pentru mentinerea profilului minim de 13 m, conform PUG.

Accesul auto in terenul investitorului se va face din strada Rezervoarelor.



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl .17 D 2, ap.5, J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

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

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

-configurarea adecvata a intrarilor din exterior

Se propun trotuare de 0.90m/1.10m latime in interiorul incinetei, in zonele care prevad accese pietonale.

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

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Se propune mentinerea spatiilor verzi existente, realizarea de spatii noi verzi amenajate.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Zona are o valoare peisagistica deosebita.

Nu se instituie regim de zona protejata, conditionarile care se impun tin mentinerea valorii peisagistice a zonei.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul

Prevederea unor obiective publice in vecinataea amplasamentului

Nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In cadrul terenului studiat, proprietarii vor amenaja spatii verzi ambientale.

Profiluri transversale caracteristice

Terenul studiat este in zona de acces de la drum majoritar plat. Spre latura de est coboara abrupt.

Lucrari necesare de sistematizare verticala

Lucrarile vor avea un impact minim, constructiile propuse se vor amplasa in zona plata de teren

Regimul de construire(alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)

Regimul de inaltime va fi P+E

Procentul de ocupare va fi de maxim 21 % din teren(procentul maxim admis este de 40%)

Alinierea constructiilor

Constructiile propuse (locuinta si anexa gospodareasca) se vor amplasa in zona terenului plat, spre latura de est (zona de view spre vale, -comuna Telega, Brebu)

Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T maxim admis in zona este 2.

C.U.T. propus va fi 0,2-0,3

Se prevede pastrarea functiunilor existente

Asigurarea utilitatilor

In zona exista doar retea de electricitate.

Pentru asigurarea caldurii se va realiza o centrala pe lemne, amplasata intr-una din anexele gospodaresti.

Canalizarea se va realiza intr-o fosa septica vidanjabila, amplasata la minim 20 m de fantana.

**CAMPINA**

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

Apa existenta in fantana din teren va fi supusa analizelor de potabilitate.

In cazul in care aceasta nu asigura parametrii de calitate, aceasta se va utiliza doar in scop menajer.

Apa potabila se va achizitiona din comert.

Apa se va extrage din fantana existenta in teren printr-un sistem alcatuita dintr-o pompa submersibila, vas tampon si hidrofor de ridicare a presiunii.

Se vor monta panouri solare, ceea ce reprezinta un mod ecologic si foarte economic pentru asigurarea necesarului de apa calda menajera.

In parterul locuintei se va monta un semineu pe lemne.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

S teren =9927mp

S. teren propus atrece in domeniul public: 29.40mp

S Construita propusa : maxim 450 mp, inclus terase descoperite

S.constr. Desfasurata: maxim 500 mp

P.O.T propus: 20-21%

C.U.T propus : 0,2-0,3

ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilantul teritorial pe zona studiata se prezinta astfel:

S TEREN RAMASA 9897.6 MP

	BILANT TERITORIAL S.TOTALA =9927 mp S. TEREN CEDAT =29.40mp	Suprafata (mp)		%	
		Existent	Propus	Existent	Propus
1	LOCUINTE INDIVIDUALE -FUNCTIUNE DOMINANTA-	0	500	0%	5.05%
2	COMERT, SERVICII, TURISM -FUNCTIUNE SECUNDARA-	0	0	0%	0%
3	CAI DE CIRCULATIE SI ANEXE	0	2000	0%	20.20%
4	SPATII VERZI	9927	7397.6	9927	74.75%

Protectia mediului**Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament****Deseuri produse :**

-deseuri menajere si asimilabil menajere

-deseuri de ambalaje -carton, hartie, material plastic

Modul de gospodarire a deseurilor si asigurarea conditiilor de protectie a mediului:

-depozitare pe platforma betonata si imprejmuita din incinta, in pubele PVC pe sorturi de deseuri

Modul de transport al deseurilor si masurile pentru protectia mediului :

-deseurile menajere si cele asimilabile cu deseurile menajere vor fi transportate de catre unitatea de specialitate la platforma de gunoi autorizata a localitatii.

-deseurile re folosibile de tip hartie, carton si plastic vor fi transportate la unitati specializate in revalorificarea acestora.

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

Deseurile sunt predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii;



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl .17 D 2, ap.5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

5. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse in prevederile PUG

Prin interventiile propuse, prezentul PUD NU MODIFICA indicatorii urbanistici din prevederile PUG.

Categorii principale de interventie

Interventiile majore se refera la: realizare / modernizare si optimizare accese auto si pietonale spre interiorul proprietatii;

Asigurarea mentinerii profilului minim stradal de 13m prin cedarea unor suprafete de teren din proprietatile private din zona

Prioritati de interventie

Prima interventie consta in cedarea a 29.40 m din terenul proprietate pentru a se asigura profilul minim stradal.

O alta interventie necesara in baza prezentei documentatii este amenajarea circulatiei in interiorul terenului, concomitent cu executarea constructiilor propuse.

Asigurarea locurilor de parcare este si ea importanta. Prin proiect, proprietarul a asigurat un numar de 4 locuri de parcare(garaj) cu acces in teren .

Aprecieri ale elaboratorului; eventuale restrictii

Interventiile propuse sint de anvergura redusa, afectind un numar mic de persoane, fapt pentru care nu sint necesare alte restrictii decit cele care reies din legislatia in vigoare.

VOL.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUD

DISPOZITII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism intareste si detaliaza reglementarile din PUD.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUD stau:

- Regulamentul General de Urbanism si Ghidul de aplicare al RGU,
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUD.

Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in RLU sint obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUD.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Constructiile propuse vor avea o volumetrie si plastica arhitecturala adecvata zonei.

Se vor valorifica spatiile verzi existente si se vor realiza altele noi.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se propune distanta de 35.00 m de la aliniament ,minim 2.00 pe o laterala, minim 3 .00 m fata cealalta laterala, respectiv de 3.00 fata de latura posterioara.



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

-Nu va fi permis vreunui proprietar sa execute constructii sau amenajari care sa impiedice vreun alt proprietar sa utilizeze drumul comun.

- Se mentin prevederile RGU, si anume: asigurarea locurilor de parcare pentru proprietari.

Prin proiect, investitorul a asigurat un numar de 4 locuri de parcare cu acces in teren.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va permite fiecarui proprietar de parcela racordarea la retelele de utilitati, in conditiile legislatiei in vigoare.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Nu se impun reguli speciale, se mentin prescriptiile din RGU

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Imprejmuirea este realizata.

Refacerea imprejmuirii se va face partial, dupa trasarea terenului ce va fi cedat.

Inaltimea gardului va fi de maxim 2.00 m

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

Din punct de vedere al zonificarii functionale, prezentul PUD propune ca functiune dominanta

MENTINEREA AMPLASAMENTULUI IN ZONA PENTRU LOCUINTE

INDIVIDUALE

UTR 4 –SUBZONA FUNCTIONALA IS2 / L2/Sp2

IS2/L2/Sp2 – Subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu, spatii verzi amenajate, sport si agrement, in care se incurajeaza dezvoltarea activitatilor turistice si de agrement

POT max. = 40%, CUT max. = 2

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS2/L2/Sp2 – Subzona mixta compusa din institutii si servicii, **locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu**, spatii verzi amenajate, sport si agrement, in care se incurajeaza dezvoltarea activitatilor turistice si de agrement

POT max. = 40%, CUT max. = 2,

Zona mixta se caracterizează printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general și public, locuinte individuale si diverse categorii de activitati comerciale, servicii, turism si agrement



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații verzi amenajate;
- **locuințe cu partiu obișnuit;**
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific

Utilizări admise cu condiționări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă.
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

Utilizări interzise :

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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



CAMPINA

str. B-dul Carol I nr. 70, bl. 17 D 2, ap. 5,

J29/97/2013

Proiect nr. 2 /2022

și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se situeaza in **UTR 4 –SUBZONA FUNCTIONALA IS2 / L2/SP2**

Subzona mixta compusa din institutii si servicii, **locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu**, spatii verzi amenajate, sport si agrement, in care se incurajeaza dezvoltarea activitatilor turistice si de agrement

Pentru intreaga SUPRAFATA STUDIATA , se aplica:

P.O.T. maxim admis 40 %

C.U.T maxim admis 2

H maxim admis P+2E

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

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

SE MENTIN INDICATORII URBANISTICI APROBATI PRIN PUG/ RLU.

SE MENTIN REGIMUL DE ALINIERE SI RETRAGERI ADMISE PRIN PUG/ RLU

BILANT TERITORIAL

S teren = 9927 mp din masuratori

S teren = 10000 mp din acte

S teren ce va trece in docmeniul public=29.40mp

Suprafete propuse

S construita propusa= maxim 450 mp

S construita desfasurata propusa maxim =500 mp

P.O.T. propus -20%

C.U.T propus -0,2

Suprafata propusa spatii verzi: 7400 mp(cca 75% din teren)

Suprafata propusa alei auto/carosabile, terase descoperite(suprafete betonate): 2000 mp

Intocmit:

arh. urb. Cristina Poienariu

