



PLAN URBANISTIC ZONAL



SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN LOCUINTA P+E+M IN CABINETE DENTARE (CLINICA STOMATOLOGICA)

Beneficiar: TOMA DIANA LUCIA
Proiectant: ARTTERRA SQUARE S.R.L
Amplasament: str. Sondei nr.34, str.Bucea nr 34, Campina, Jud. Prahova
Proiect nr : 14 / 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. ACTE NOTARIALE ACORD VECINI
3. COPIE ACT PROPRIETATE
4. PLAN TOPO
5. STUDIU GEOTEHNIC
6. COPII AVIZE OBTINUTE

c. piese desenate:

- | | |
|---|---------------|
| 0. INCADRARE IN ZONA | scara 1: 5000 |
| 1.0 SUPORT TOPOGRAFIC | scara 1:500 |
| 1.1 SITUATIA EXISTENTA ZONIFICARE | scara 1: 500 |
| 1.2 SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI | scara 1: 500 |
| 2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE | scara 1: 500 |
| 2.2 REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE | scara 1: 500 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARA | scara 1: 500 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | scara 1: 500 |
| 5. FOTOGRAFII | scara1: 500 |
| RELEVEE ARHITECTURA PLANURI EXISTENTE+PROPUNERI | |



PLAN URBANISTIC ZONAL **SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN LOCUINTA P+E+M IN CABINETE DENTARE**



VOL.1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI:

SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL LOCUINTA P+E+M IN CABINETE DENTARE (CLINICA STOMATOLOGICA)

BENEFICIAR :

TOMA DIANA LUCIA

AMPLASAMENT:

Str. Sondei nr. 34, Campina, jud. Prahova / acces si din strada Bucea nr 34, Campina , jud.Prahova

ELABORATOR:

S.C. Artterra Square SRL

Arh. Urbanist Cristina Poienariu

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Solicitari ale temei-program

Documentatia PUZ s-a intocmit in conformitate cu prevederile PUG / RLU « pentru realizare servicii profesionale cu suprafata mai mare de 150 ADC »

Imobilul este situat in UTR 10, subzona L2, POT maxim 50%, CUT maxim 1,5

Aviz de oportunitate emis cu nr.1622 /12.01.2023

Certificat de urbanism nr 52 /24.02.2023



Amplasamentul studiat are suprafata de 417mp.

Amplasamentul are acces din str. Sondei si din strada Bucea

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

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

Lucrarea de fata propune schimbarea locuintei existente, intabulate, cu regimul de inaltime P+E+M in cabinete dentare P, spatii administrative, tehnice la etaj si locuinte de serviciu (doctori) la mansarda.

Modificarile nu sunt structurale, se schimba doar functiuna camerelor existente

LOCUINTA EXISTENTA P+E+M

S.constr. =192mp (din acte)

Sconstr. Desf= 562mp (din acte)

P.O.T existent locuinta =46%

CUT existent locuinta =1,35

BILANT SUPRAFETE EXISTENTE, IMOBIL ANVELOPAT PROPUȘ CLINICA STOMATOLOGICA

S.constr. masurata, anvelopata =196.17mp

S constr., masurata, anvelopata =588.50mp

Platforma europubele si depozitare cartoane : 6.00mp

P.O.T propus =50%

C.U.T propus=1,5

Retrageri existente, alinamente existente :

Str.Sondei : 2.10m / 2.33m

Str.Bucea : 8.05m / 8.60m

Aliniament strada Bucea : la limita de proprietate

Aliniament strada Sondei : 2.00m

Prin conversia functionala a spatiilor existente ale locuintei (camere de locuit, bucatarii, bai, sp. Tehnice), se vor realiza :

Parter : 4 cabinete dentare, o sala radiologie, o camera sterilizare, camera C.T, grup sanitar pt public cu hol acces si sala asteptare, accese separate pentru public si personal, acces persoane cu dizabilitati.

Etaj : trei sali laboratoare, birou, vestiar si grup sanitar personal, oficiu si sala mese, boxa curatenie, spatiu tehnic

Mansarda : dormitoare odihna personal medical (locuinte de serviciu pentru personal, folosite ocazional)

Prin documentatia propusa se urmareste :

- o regenerare urbana si reciclarea fondului construit existent ca si componente cheie in strategiile de planificare urbana, bazate pe managementul responsabil al resurselor.

-valorificarea potentialului existent la nivelul cadrului construit si al relatiilor de vecinatate

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva:

Zona studiata se afla in UTR 10, Subzona functionala L2

Conform PUG Campina : P.O.T max.50%, C.U.T max. 1.5, regim de inaltime P+2^E



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 zonal, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000. S-a studiat situatia din teren, analizandu-se structura functionala a zonei, retele edilitare existente si caile de acces.

2. INCADRAREA IN ZONA

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca vecinatati, Campina se limiteaza:

Sud:- com.Banesti

Nord: com.Cornu, com.Brebu

Est: com. Telega

Vest: Poiana Campina

Teritoriul administrativ este cuprins intre coordonatele:

25°44'44.4" longitudine estica

45°08.38 latitudine nordica.

Vecinatati teren studiat

Sud: strada Bucea

Nord: strada Sondei

Est: propr.Calota Vasile, teren cu constr. (locuinta si anexa, amplasate la calcan)

Vest: propr.Vasiu Gheorghe, teren cu constr.(locuinta si anexa, amplasate la calcan)

Relief

Municipiul Campina se situeaza in 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 vailor.

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

Rețeaua hidrografică

Reteaua hidrografica este reprezentată de raul Prahova, raul Doftana si paraul Campinita.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Zona studiata se afla in partea de sud a localitatii, terenul avand accese pietonale si carosabile atat din strada Sondei, cat si din strada Bucea.

Caracteristicile zonei

In prezent, zona studiata este compusa din terenuri ocupate cu locuinte unifamiliale si blocuri locuinte colective P+4. Vis-à-vis de amplasamentul studiat se afla Clinica de recuperare Mehedinti si sediul birouri EdilConst la parterul blocului P+4.

Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Concomitent s-a elaborat PUZ regenerare urbana Zona Centrala Campina

Strada Sondei in zona de studiu a PUZ zona central are un profil existent de 10m.Strada se ingusteaza, urmand un profil neregulat, pana la 8.70m (trotuare variabile ca latime).



Studii de fundamentare cu caracter analitic, care privesc caracteristicile zonei :

- aducerea la zi a suportului topografic/cadastral (realizat)
- condiții geotehnice si hidrogeotehnice (studiu geotehnic cu verificare Af anexat documentatiei)
- relatia zona – oras (strada Sondei si strada Bucea are o legatura directa cu b.dul Carol I, acces facil din zona pietei prin strada Ana Ipatescu si o legatura buna cu zona de sud a localitatii prin strada Maramures)
- conformări spațial-volumetric (zona este compusa din locuinte individuale, blocuri de locuinte colective, clinici medicale, mici spatii comerciale, regimul de inaltime variind de la P la P+4)
- evaluarea impactului asupra mediului (se va depune si obtine acord mediu)
- organizarea circulatiei (zona este amenajata din punct de vedere al circulatiei pietonale si auto)
- delimitarea zonelor construite protejate (nu este cazul)

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ

Concomitent s-a elaborat PUZ regenerare urbana Zona Centrala Campina

Strada Sondei in zona de studiu a PUZ zona central are un profil existent de 10m.Strada se ingusteaza, urmand un profil neregulat, pana la 8.70m (trotoare variabile ca latime).

Se propune o reconversie functionala a amplasamentului studiat aflat in subzona L2 (locuinte) in subzona functionala mixta de locuinte si servicii L2a.Nu se propun interventii in zona cailor rutiere.

3.SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la caile de comunicatii

Accesul la teren se face din strada Sondei nr.34 si din strada Bucea nr 34.

Accesul principal la imobil se face din strada Bucea.

Lucrarea de fata propune schimbarea locuintei existente, intabulate, cu regimul de inaltime P+E+M in cabinete dentare P, spatii administrative, tehnice la etaj si locuinte de serviciu (doctori) la mansarda.

Modificarile nu sunt structurale, se schimba doar functiuna camerelor existente.

Se propune amenajarea unei platforme betonate pt europubele, inchisa si acoperita, cu sifon de pardoseala si robinet de apa rece

LOCUINTA EXISTENTA P+E+M

S.constr. =192mp (din acte)

Sconstr. Desf= 562mp (din acte)

P.O.T existent locuinta =46%

CUT existent locuinta =1,35

BILANT SUPRAFETE EXISTENTE, IMOBIL ANVELOPAT PROPUȘ CLINICA STOMATOLOGICA

S.constr. masurata, anvelopata =196.17mp

S constr., masurata, anvelopata =588.50mp

Platforma europubele si depozitare cartoane : 6.00mp

P.O.T propus =50%

C.U.T propus=1,5

Retrageri existente, alinamente existente :

Str.Sondei : 2.10m / 2.33m

Str.Bucea : 8.05m / 8.60m

Aliniament strada Bucea : la limita de proprietate

Aliniament strada Sondei : 2.00m

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenurile invecinate sunt construite.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor

Zona studiata se afla in cartier majoritar rezidential, compus din locuinte colective (blocuri P+4), locuinte individuale si spatii servicii profesionale.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

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

Conditiiile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Studiu geotehnic realizat de ing. Mariana Murarescu , verficator Af ing. Luca Vasile

Concluzii din studiul geotehnic:

- Terenul cercetat este stabil, nu este afectat de fenomene fixico-geologice active precum alunecari de teren, etc
- terenul este situat in afara zonelor cu sare in subteran
- in subteranul zonei nu sunt prezente nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice ar putea sa dea deformatii nedorite la suprafata terenului
- riscul geotehnic este redus
- apa subterana este prezenta in teren la adancimi sub 4.00m, nu afecteaza executia unor fundatii noi
- pentru pietrisurile existente in subteran nu este necesara verificarea la stari limita
- in zona nu exista late restrictii din punct de vedere al constructibilitatii

Analiza fondului construit existent

Terenurile din zona studiata sunt majoritare ocupate.

Fondul construit ocupa in prezent o proportie de 99,9 % din totalul zonei studiate;

Echiparea existenta

In zona exista toate retelele tehnico-edilitare.

Constructia existenta este racordata la toate retelele tehnico-edilitare

Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea circulatiei

Se identifica str. Sondei / str. Bucea ca strazi de comunicatie normala.

Strazile sunt amenajate, profilele transversale ale acestora sunt cu dimensiuni variabile.

In zona studiata profilul transversal strada Sondei este variabil, dimensiunea minima fiind de 8.70m.

Se propune in cadrul circulatiei rutiere :benzile auto la 3m pe sens de mers, trotuarele raman variabile.

Strada Sondei are un profil existent variabil, de minim 8.70-9.00m in zona intersectiei cu strada Maramures si de 10 m la intersectia cu B.dul Carol I





Capacitati de transport, intersectii cu probleme, prioritati

Nu este cazul

Principalele disfunctionalitati

S-au identificat ca principale disfunctionalitati insuficiente locuri de parcare pentru sediile profesionale existente in zona.

4.REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Documentatia PUZ s-a intocmit in conformitate cu prevederile PUG / RLU « pentru realizare servicii profesionale cu suprafata mai mare de 150 ADC se vor elabora si aproba documentatii PUZ »

Functionalitatea, conformarea si amplasarea constructiilor

Lucrarea de fata propune schimbarea locuintei existente, intabulate, cu regimul de inaltime P+E+M in cabinete dentare P, spatii administrative, tehnice la etaj si locuinte de serviciu la mansarda.

Modificarile nu sunt structurale, se schimba doar functiuna camerelor existente

Accesul principal la imobil n se face din strada Bucea.

Capacitatea, suprafata desfasurata

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

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Nu este cazul

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Se va mentine o relatie echilibrata intre suprafata construita si cea libera de constructii;

Nu se propun noi constructii,exceptand amenajarea unei platforme de beton pt europubele

Evidentierea potentialului balnear si turistic

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

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

Principii de interventii asupra constructiilor existente

Interventiile propuse sunt interioare, nestructurale.

Nu se modifica regimul de inaltime, aspectul exterior

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

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

Accesul principal (public) va fi din strada Bucea , din strada Sondei se va realiza acces personal.

Se propune mentinerea drumului principal cu doua sensuri

Actual strada Sondei are conform masuratori un profil cu o latime variabil, de 8.70 -9.60 metri.

Profilul minimal conform PUG, profil 1-III, este de 13m, din care 9.00m acces auto doua benzi.

Profilul existent acces auto este de 6-6.40m

Se mentine profilul minim de 8.70m in zona studiata strada Sondei ,se propune un acces auto de 6m, cu 3 m pe sens de circulatie

Actual strada Bucea are conform masuratori un profil cu o latime de 13.00m.

Profilul minimal conform PUG, profil 1-III, este de 13m, din care 9.00m acces auto doua benzi.

Se mentine profilul existent



Pentru terenul studiat, 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 incintei, in zonele care prevad accese pietonale.

-se propun 3 locuri de parcare in incinta, din care doua pentru public si una pentru personal

Prezentul PUZ 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

Nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea 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 apartine strazilor de categoria III, profil minimal 1-III

Lucrari necesare de sistematizare verticala

Lucrarile vor avea un impact minim, nu se propun constructii noi

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

Regimul de este P+E+M si se mentine

Procentul de ocupare se incadreaza in cel maxim admis, 50% si se mentine

Alinierea constructiilor

Constructia este existenta, nu se propun constructii noi

Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T maxim admis in zona este 1,5.(se mentine)

Asigurarea utilitatilor

In zona exista toate retelele tehnico-edilitare

Imobilul studiat este racordat la toate utilitatile, este functional.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

S zona studiata:3653mp

S teren =417 mp

S.constr. masurata, anvelopata =196.17mp

S constr., masurata, anvelopata =588.50mp

S. spatii verzi in incinta amenajate/propuse: minim 10% din suprafata terenului studiat

Platforma europubele si depozitare cartoane : 6.00mp

P.O.T propus =50%

C.U.T propus=1,5

**ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Bilantul teritorial pe zona studiata se prezinta astfel:

	BILANT TERITORIAL S.totala studiata =3653 mp S. teren studiat =417mp	Suprafata (mp)		%	
		Existent	Propus	Existent	Propus
1	LOCUINTE INDIVIDUALE -FUNCTIUNE DOMINANTA1-	1086	669	29.73%	18.31%
2	LOCUINTE COLECTIVE -FUNCTIUNE DOMINANTA 2-	154	154	4.22%	4.22%
3	INSTITUTII, SERVICII, COMERT FUNCTIUNE COMPLEMENTARA	193	610	5.28%	16.70%
4	CAI DE CIRCULATIE SI ANEXE	2220	2220	60.67%	60.67%

PROTECTIA MEDIULUI**Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament****Deseuri produse:**

- deseuri menajere si asimilabil menajere
- deseuri de ambalaje -carton, hartie, material plastic

Deseuri medicale

Nepericuloase: astfel sunt bonetele, mastile de unica folosinta, ambalajele materialelor sterile, hartia, resturile alimentare, sacii, alte ambalaje de plastic, recipiente de sticla care nu au venit in contact cu sangele sau alte lichide biologice. Acestea sunt considerate deseuri menajere, avand colectarea si eliminarea identice.

Periculoase:

- deseurile anatomice si anatomo-patologice: dinti extrasi, radacini dentare, tesuturi moi;
- deseurile infectioase: sangele, alte fluide biologice si tesuturile tuturor pacientilor sunt considerate posibil infectate cu HIV și HVB sau alti agenti patogeni cu cale de transmitere parenterala. Orice material (tampoane, pansamente) sau instrumentar de unica folosinta care a venit in contact cu sangele sau lichidele biologice constituie deseuri infectioase.
- chimice și farmaceutice: de exemplu medicamente, saruri, deseuri din servicii tehnice si de intretinere care pot fi toxice, corozive sau inflamabile.
- deseuri intepatoare-taietoare: ace, seringi, lame de bisturiu, sticla care a fost in contact cu material infectat.

Colectarea acestor deseuri trebuie facuta in ambalaj dublu: primul ambalaj (care vine in contact direct cu deseurile periculoase rezultate din activitatea medicala) este de unica folosinta (sac de polietilena) si se elimina odata cu continutul. Deseurile intepatoare-taietoare se colecteaza in cutii din material rezistent la actiuni mecanice.

Al doilea ambalaj este reprezentat de un container rigid, din materiale care se pot spala si dezinfecta, prevazute cu capac.

Pentru a ușura colectarea pe categorii, OMS recomandă urmatorul cod de culori pentru recipientele de colectare a deșeurilor:

- galben pentru deseuri infectioase;
- verde pentru deseuri anatomice;
- rosu pentru deseuri intepătoare- taietoare;
- negru pentru deseuri nepericuloase.



Depozitarea temporara: este posibila pastrarea deseurilor pe o perioada limitata, pana la transportul si eliminarea acestora. Este important ca mentinerea deseurilor sa se faca pe o perioada cat mai scurta, iar pentru cele periculoase vor fi necesare spatii separate functional de constructia principala, cu sisteme de inchidere adecvate si acces restrictonat persoanelor neautorizate. Deseurile considerate menajere nu necesita spatii special amenajate de depozitare.

Reutilizarea si reciclarea pentru acele categorii de deseuri care se preteaza la astfel de operatiuni: reciclarea deseurilor medicale inseamna orice operatiune de valorificare prin care deseurile medicale, care nu mai prezinta un pericol asupra sanatatii si mediului, sunt transformate in produse, materiale sau substante pentru a-si indeplini functia lor initiala sau pentru alte scopuri.

Transportul deseurilor pana la locul de eliminare finala se face in conditii speciale de igiena si securitate. Transportul deseurilor periculoase din incinta unitatii sanitare se face pe un circuit separat de cel al pacientilor si vizitatorilor, cu ajutorul unor containere sau carucioare mobile care vor fi curatate si dezinfectate dupa fiecare utilizare, pe rute avizate de Directia de sanatate publica si cu vehicule speciale.

Eliminarea deseurilor trebuie sa asigure distrugerea rapida si completa a factorilor cu potential nociv pentru mediu si pentru starea de sanatate a populatiei. Deseurile nepericuloase, etichetate ca menajere, nu necesita tratament special si pot fi incluse in circuitul de eliminare al deseurilor municipale. Deseurile periculoase vor fi supuse tratamentelor de neutralizare, cum ar fi: dezinfectie chimica, dezinfecte cu microunde, inainte de a fi eliminate final prin depozitare in depozitul de deseuri. Containerele vor fi decontaminate.

Pentru reziduurile lichide sunt valabile următoarele aspecte:

-se evacueaza la rețeaua publica de canalizare a apelor uzate ;

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.

Deseurile medicale vor fi transportate de firma autorizata, conform contract incheiat cu beneficiarul

Categorii de costuri

Categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale: nu este cazul

Categorii de costuri ce vor cadea in sarcina beneficiarului: dotari/amenajari interioare privind dotarea cabinetelor dentare si a zonei personal(mobilier)

Etapizarea realizarii investitiilor: o singura etapa, lucrarile nu tin de autorizarea constructiilor, sunt lucrari de amenajari interioare, fara interventii structural



5.CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse in prevederile PUG

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

Categorii principale de interventie

Interventiile majore se refera la: reconversie teren aflat in subzona L2, in subzona mixta de locuinta si servicii, comert

Prioritati de interventie

-realizarea in incinta a unei zone pentru colectare deseuri pe sortimente, spatiu acoperit si inchis, cu acces la strada

Aprecieri ale elaboratorului; eventuale restrictii

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

VOL.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

DISPOZITII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism intareste si detaliaza reglementarile din PUZ.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ 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 PUZ.

Domeniul de aplicare

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

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 mentine aliniamentul existent (retragerile existente, constructiile existente).

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 in incinta.

Prin proiect, investitorul a asigurat un numar de 3 locuri de parcare cu acces in teren.

Nr angajati propusi : maxim 15

Nr maxim clienti /flux : 5

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 imprejurimi

Imprejurimea este realizata.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

Din punct de vedere al zonificarii functionale, prezentul PUZ propune

RECONVERSIE AMPLASAMENT STUDIAT AFLAT IN SUBZONA L2 IN SUBZONA L2a, SUBZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU

UTR 10 –SUBZONA FUNCTIONALA L2, SUBZONA FUNCTIONALA L2a

L2– Subzona compusa din locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu

L2a–Subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu

POT max. = 50%, CUT max. = 1,5

H maxim : P+2E

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L2 / L2a – Subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu,

POT max. = 50%, CUT max. = 1,5

H maxim : P+2E

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.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise:

- institutii, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare,expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comerț cu amanuntul;
- activitati manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafelele etc.;
- sport si recreere;
- spații verzi amenajate;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;

Utilizări interzise :

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;



- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție poluanta, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea
si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari de extindere la cladirile existente, fara racordare la retelele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTAZona studiata se situeaza in **UTR 10 –SUBZONA FUNCTIONALA L2 / L2a****Subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu, spatii verzi amenajate****Pentru intreaga SUPRAFATA STUDIATA , se aplica:**

P.O.T. maxim admis	50 %
C.U.T maxim admis	1,5
H maxim admis	P+2E

Prin interventiile propuse, prezentul PUZ NU MODIFICA INDICATORII URBANISTICI DIN PREVEDERILE PUG.**SE MENTIN INDICATORII URBANISTICI APROBATI PRIN PUG/ RLU.****BILANT TERITORIAL****S teren = 417 mp****S.constr. anvelopata =196.17mp****S constr. anvelopata =588.50mp****Platforma europubele si depozitare cartoane : 6.00mp****P.O.T propus =50%****C.U.T propus=1,5****H propus:P+E+M****Suprafata propusa spatii verzi in incinta : 74 mp (cca 18% din teren)****Suprafata propusa alei auto/carosabile in incinta : 145 mp**

Intocmit:

arh. urb. Cristina Poienariu

