



ZAN PROIECT

str. B-DUL CAROL I nr. 70, Bl.17D, ap.5

www.zanproiect.ro

Proiect nr. 4 /2024

CAMPINA

J29/2557/2006

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

RECONVERSIE CONSTRUCTII EXISTENTE IN HALA DE PRODUCTIE ECHIPAMENTE DE COMUNICATII



Beneficiar:
proiectant:
amplasament:
proiect nr:

CENTRUL PENTRU SERVICII DE RADIOCOMUNICATII SRL
S.C. ZAN PROIECT S.R.L
B.dul Nicolae Balcescu nr.46 Campina, Jud. Prahova
4 / 2024





BORDEROU

a. piese scrise:

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

b. documentatie anexa:

1. COPIE ACT PROPRIETATE
2. COPIE CERTIFICAT DE URBANISM
3. COPII AVIZE OBTINUTE
4. STUDIU GEOTEHNIC

c. piese desenate:

0. INCADRARE IN ZONA	scara 1: 5000
1.0 PLAN SUPT TOPOGRAFIC	scara 1:500
1.1 SITUATIA EXISTENTA-ZONIFICARE FUNCTIONALA	scara 1: 1000
1.2 SITUATIA EXISTENTA- STAREA CLADIRILOR, DISFUNCTIONALITATI	scara 1: 500
2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1: 500
2.2 REGLEMENTARI-MOBILARE URBANISTICA	scara 1: 500
3. REGLEMENTARI-ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	scara 1: 500
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	scara 1: 500
5. RANDARI	



VOL.1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:

RECONVERSIE CONSTRUCTII EXISTENTE IN HALA DE PRODUCTIE ECHIPAMENTE DE COMUNICATII : reconstruire, consolidare, modificare, desfiintare partiala corp C2, refacere drumuri si platforme in incinta, imprejmuire, construire corp paza, amenajare parcaje, bazine de retentie preluare ape pluviale, spatii verzi, amplasare firma, panouri fotovoltaice

Beneficiar :

CENTRUL PENTRU SERVICII DE RADIOCOMUNICATII SRL

Amplasament:

B.dul N. Balcescu nr. 46, Campina, jud. Prahova

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei-program

Documentatia s-a intocmit pentru *NECESITATEA REGLEMENTARII ACCESELOR LA IMOBIL, A DETALIERII PARCARILOR SI A CIRCULATIEI SPRE SI IN INCINTA A AUTOVEHICULELOR, A ECHIPARII EDILITARE LA SUPRAFETE TEREN MAI MARI DE 3000mp*

Pe lotul de teren studiat se solicita reconversia constructiilor existente (C1- hala motoare P+E si C2 hala reparatii P) in hala productie echipamente de comunicatii si spatiu administrativ.

Concomitent, pe amplasamentul studiat se va construi o cabina paza, un mic spatiu relaxare pentru angajati. Magazinul actual aflat pe amplasament se va desfiinta.

Amplasamentul are accesul principal din Bulevardul Nicoale Balcescu, respectiv accesul secundar din Drum Acces proprietate privata din strada Salaj. Proprietarul detine o cota indiviza din drum acces. Terenul este in proprietatea beneficiarului, conform documentelor topo-cadastrale anexate.

Investitia propusa este benefica pentru dezvoltarea serviciilor, asigurarea unor noi locuri de munca. Limita zonei studiate s-a trasat astfel incit sa cuprinda terenul ce formeaza amplasamentul, vecinatatile si caile de circulatie relevante pentru amplasament.

Terenul este proprietatea **Centrului pentru Servicii de Radiocomunicatii SRL**, conform acte atasate documentatiei

Terenul in suprafata de 11952mp are nr cadastral 28400

Terenul este cu statut intravilan si incadarat la categoria curti constructii.



Prin documentatia propusa se urmareste :

- valorificarea potentialului existent, concomitent cu ameliorarea disfunctionalitatilor semnalate la nivelul cadrului construit si al relatiilor de vecinatate
- asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare auto
- 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.

Zona studiata se afla in UTR 15, Subzona functionala IS / ID

Conform PUG Campina :

P.O.T max.60%

C.U.T max. 2,5,

Regim de inaltime P+5E

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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 este formata majoritar din constructii destinate comertului, serviciilor, industriei.

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea predominanta, prin dezvoltare permanenta , este cea a constructiilor destinate serviciilor, industriei nepoluante, a comertului de interes general.

In vecinatatea terenului studiat se afla spatii comerciale Altex, Jysk, Lidl, Lars service auto, Kaufland, cladiri tip hale cu functiuni depozitare, etc

Potential de dezvoltare

Intrucit constructiile destinate, serviciilor, industriei nepoluante, comertului, sunt evidente in zona, se permite identificarea de noi amplasamente construibile.



2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

SEISMICITATEA PE AMPLSAMENTUL STUDIAT

Studiu geotehnic atasat documentatiei

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

Clima

Clima municipiului Campina este una temperat-continentala, specific zonelor deluroase, cu ierni mai blande si veri racoroase, media anuala a temperaturilor fiind de 9,3 °C.

Topoclimatul regiunii in care este situat orasul Campina are un caracter de adapost, atat fata de circulatia vestica, cat si fata de patrunderea crivatului din nord-est. Aici bat vanturi cu caracter de foehn. Regimul precipitatiilor este de 500 - 700 mm/an.

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.

Relief

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

Relieful specific este datorat alcatuirii geologice și actiunii 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) și Ciobul (618m).

Reteaua hidrografica

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

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea circulatiei

Se identifica B.dul N. Balcescu ca strada de comunicatie importanta.

Capacitati de transport, intersectii cu probleme, prioritati

Necesitatea modernizarii acceselor dinspre bulevard spre incinta

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor care ocupa zona studiata

Terenurile din zona studiata sunt ocupate cu constructii comerciale, pentru servicii, industrie nepoluanta

Relationari intre functiuni

Nu este cazul- zona este in totalitate ocupata de constructii pentru servicii, comert, industrie nepoluanta

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit ocupa in prezent o proportie de aprox. 50-60 % 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

In general, o parte din fondul construit este imbatrinit. Se constata o tendinta de inlocuire sau de reabilitare/reconversie functionala a constructiilor vechi.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona este asigurata satisfacator din punct de vedere al serviciilor.

Asigurarea cu spatii verzi

Relieful, vegetatia si clima subalpina creeaza conditii favorabile mentinerii zonei verzi existente, crearii unor spatii verzi noi

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfunctionalitati

Nu s-au identificat disfunctionalitati in zona studiata

2.6. ECHIPARE EDILITARAStadiul 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 MEDIURelatia cadrul natural-cadrul construit

Se preconizeaza a se pastra o relatie echilibrata intre suprafata construita si cea libera de constructii

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.

Localitatea poate fi prezentata din perspective apropiatii de obiectivele turistice ale Vail Prahovei.



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 reconversia functionala a cladirilor existente si a utilizarilor functionale admise in zona: institutii si servicii, comert, echipamente publice, sedii de companii si firme, depozite mic-gros, cu regim de construire continuu si discontinuu

3.2. PREVEDERI ALE PUG

-Se prevede reconversia functiunilor existente (C1- hala motoare P+E si C2 hala reparatii P) in hala productie echipamente de comunicatii si spatiu administrativ.
Relatiile zonei studiate cu localitatea urmeaza a se imbunatati dupa finalizarea proiectului propus in prezenta documentatie.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Construciile propuse vor avea o volumetrie si plastica arhitecturala adecvata zonei, frontului construit existent.

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

Aspectul exterior al constructiilor se supune prevederilor din RLU

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

Se propune mentinerea drumului principal cu doua sensuri.

Accesele auto in terenul investitorului se vor face din strada B.dul N.Balcescu ca acces principal si din drum acces privat din strada Salaj (acces pentru marfa), si vor fi semnalate daca este necesar prin indicatoare auto- conform regulamentului rutier al localitatii.

Se va amenaja o parcare privata in interiorul incintei, semnalizata cu indicatoare rutiere si bariere.

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

Construciile, prin functiunea lor, nu sunt destinate publicului.

Nr angajati prevazut : 40 persoane, din care 20 in spatiile administrative si 20 persoane in hala productie

Sunt prevazute un numar total de 52 locuri de parcare :

- 24 locuri de parcare cu acces din strada N Blacescu, din care 13 locuri de parcare pentru angajati, 7 locuri de parcare pentru vizitatori, 2 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati si 2 locuri de parcare pentru masini electrice
- 27 locuri de parcare in incinta, cu acces din drum de acces, pentru angajati
- 1 loc stationare acces marfa cu din drum de acces



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 trotuare de 1.20m/1.60m latime in interiorul incintei, in zonele care prevad accese pietonale.

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

Circulatia se va face conform STUDIUL DE CIRCULATIE intocmit de proiectant autorizat

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

Bilantul teritorial pe zona studiata (11952 mp) se prezinta astfel:

S.teren Cc.beneficiar =11952mp

	BILANT TERITORIAL S.TOTALA =11952 MP	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTA -FUNCTIUNE DOMINANTA-	3799	31.78%	3809.85	31.88%
2	CAI DE CIRCULATIE SI ANEXE	7761.8	64.94%	5751.85	48.12%
3	SPATII VERZI	391.2	3.28%	2390.40	20%
	TOTAL	11952	100%	11952	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseuri produse:

-deseuri menajere si asimilabil menajere

-deseuri de ambalaje -carton, hartie, material plastic

**Deseuri colectat:**

- uleiuri uzate de motor, de transmisie si ungere.
- deseuri de ambalaje cu continut de substante periculoase

Deseurile periculoase:

- nu este cazul

Deseuri stocate temporar:

- deseurile de ambalaje (hartie si carton , materiale plastice), se vor stoca temporar, pe categorii, in containere amplasate în spatiul special amenajat pentru gospodaria de deseuri;
- uleiurile uzate se vor depozita temporar in butoaie etanșe, amplasate în spatiul special amenajat pentru gospodaria de deseuri;

Deseurile valorificate (pe tipuri, compozitie, cantitati, destinatie):

- deseurile de ambalaje (hartie, carton si material plastic) vor fi predate la unitati specializate in valorificarea acestora

Modul de gospodarie a deșeurilor si asigurarea conditiilor de protectie a mediului:

- depozitare pe platforma betonata si imprejmuita din incinta, in pubele PVC pe sorturi de deseuri si evacuarea auto.
- evidenta cantitatilor de deseuri produse si colectate cf. HG 856/2002

Platforma de beton pe care se depoziteaza Europubelele va fi amenajata cu robineti port furtun si sifoane scurgere pentru spalarea lor periodica.

Modul de transport al deșeurilor 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 de materiale de constructii vor fi transportate la locul special amenajat de primarie.
- Deseurile sunt predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii;

Tratarea apelor uzate / ape pluviale

Apele uzate menajere precum si cele pluviale vor fi directionate catre rețeaua de canalizare existenta a localitatii.

Evacuarea apelor pluviale de pe platformele auto se face in rețeaua de canalizare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se va mentine si reabilita spatiul verde existent al zonei. Se vor crea spatii verzi noi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul

Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie

Se va amenaja corespunzator drumul e acces la amplasament si se vor realiza noi accese auto si pietonale in cadrul amplasamentului studiat.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICALista obiectivelor de utilitate publica

Nu este cazul

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Toate imobilele ce formeaza amplasamentul studiat se afla in proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

Circulatia terenurilor intre detinatori

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

CONCLUZII- MASURI IN CONTINUAREInscrierea 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: optimizare accese auto si pietonale spre si din interiorul proprietatii.

Prioritati de interventie

Prima interventie necesara in baza prezentei documentatii este amenajarea circulatiei in interiorul terenului, concomitent cu executarea /reabilitarea constructiilor propuse.

Asigurarea locurilor de parcare este si ea importanta.

Prin proiect, proprietarul a asigurat un numar de 51 locuri de parcare cu acces in teren, accese separate pentru aprovizionare.

Aprecieri ale elaboratorului; eventuale restrictii

Interventiile propuse nu implica 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 teritoriul 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

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

Se va propune realizarea de iluminat stradal si mobilier urban in interiorul proprietatii, spatii verzi amenajate, spatii recreere personal.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor

Masurile de siguranta in exploatarea cladirii au in vedere respectarea intocmai a legislatiei in constructii, a tuturor standardelor si normativelor specifice programului de arhitectura.

Cladirea este astfel proiectata si conformata incat sa nu existe zone sau elemente care sa produca accidente utilizatorilor (lovire ,cadere,activitati de intretinere,etc.).

Siguranta circulatiei pietonale:

Siguranta circulatiei exterioare pe cai pietonale presupune asigurarea protectiei impotriva riscului de accidentare, prin alunecare:

- stratul de uzura al cailor pietonale va fi astfel rezolvat, incat sa nu fie alunecos nici in conditii de umiditate;
- panta cailor pietonale va fi: in profil longitudinal max. 5 %; in profil transversal max. 2 %. impiedicare
- denivelarile admise (daca nu se pot evita), vor fi: max. 2,5 cm;
- rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile gratarelor pentru ape pluviale vor fi max. 1,5 cm (pentru a nu se întepeni varful bastonului, sau roata scaunului rulant)
- usile si ferestrele cladirilor adiacente cailor pietonale nu constituie un obstacol in calea pietonilor

Persoanele cu disabilitati dispun de 2 locuri de parcare parcare cu dimensiuni de 3,5x5,0m, borduri aplatizate pana la usa de acces, grup sanitar separat si dotat corespunzator acestui tip de utilizatori.

Siguranta la intruziuni si efracții

Conditia tehnica privind „Siguranta la intruziuni si efracții”, presupune protectia utilizatorilor, impotriva eventualelor acte de violenta, hotie, vandalism, comise de raufacatori din exterior, precum si impotriva patrunderii nedorite a insectelor sau animalelor daunatoare.

Accesele in incinta, caile de circulatie catre cladire, precum si intreaga suprafata a incintei, se pot vizualiza usor. Amenajarile exterioare nu faciliteaza ascunderea raufacatorilor.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se propune o distanta de 40.20 m de la aliniament si minim 3.10 m fata de o laterala, respectiv de 40.17 m fata de latura posterioara.

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.

Prin proiect, investitorul a asigurat un numar de 51 locuri de parcare cu acces in teren.

Parcarea amenajata va fi privata, in interiorul incintei, semnalizata cu indicatoare rutiere si bariere.

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.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Imprejurii sunt realizate.

Refacerea imprejurii se va face partial, dupa finalizarea constructiei propuse.

Inaltimea gardului va fi de maxim 2.00 m/2.50m

ZONIFICAREA FUNCTIONALAUnitati si subunitati functionale

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

MENTINEREA ZONEI PENTRU SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTA**UTR 15 –SUBZONA FUNCTIONALA IS / UD**

**Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, industrie nepoluanta
cu regim de construire continuu si discontinuu**

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS/ ID – Subzona activitatilor compuse predominant din servicii si industrie nepoluanta, zona pretabila la conversii functionale, cu regim de construire continuu si discontinuu, in constructii de tip hala

POT max. = 60%, CUT max. = 2,5

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de mica productie, in lungul principalelor artere de circulatie.

Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice, industrie nepoluanta, servicii de interes general

**UTILIZARE FUNCTIONALA**

Utilizari permise:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si 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.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii verzi amenajate;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- amenajari peisagere, spatii de belvedere, mobilier urban specific.

Utilizari admise cu conditionari

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor; - depozitare en-gros;
- statii de intretinere masini cu capacitate mai mare de 5 autoturisme
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie poluanta, terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica 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 în cladire.

III.

**IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Zona studiata se situeaza in

UTR 15 –SUBZONA FUNCTIONALA IS / ID**Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cu regim de construire continuu si discontinuu**Pentru intreaga SUPRAFATA STUDIATA , se aplica:

P.O.T. maxim 60 %

C.U.T maxim 2,5

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

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

BILANT TERITORIAL

S teren studiat = 11952 mp

Suprafete propuse

S construita =3809.85mp

S construita desfasurata =4333.85mp

Suprafata propusa spatii verzi = 2390.40mp mp

Suprafata propusa alei auto/carosabile/drumuri = 5751.85mp

Sunt prevazute un numar total de 52 locuri de parcare din care 47 locuri standard de parcare, 2 locuri pentru persoane cu dizabilitati, 2 locuri pentru masini electrice (statie incarcare), 1 loc stationare camion pentru acces marfa.

Imprejmuire incinta : Hmaxim = 2,00m la strada, H maxim 2.50m pe limitele laterale/posterioara

P.O.T. -32%

C.U.T -0,4

Regim de inaltime : P+E ;

Hmax =16.00m

CONCLUZII

Documentatia P.U.D s-a intocmit pentru detalierea acceselor la imobil, a detalierii parcarilor si a circulatiei spre si in incinta a autovehiculelor la parcele peste 3000mp

Se mentin indicatorii urbanistici aprobati prin PUG/ RLU., utilizarile admise in subzona functionala IS/ID

Intocmit: arh. urb. Cristina Poienariu

