

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE COLECTIVE P+3 SI ALEE PIETONALA SI CAROSABILA

Amplasament : Str. Republicii, nr. 329, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova

Beneficiar S.C. INDUSTRIAL CONEX VMC SRL
Adresa poștală: Ploiesti, Str. Republicii, nr. 329, jud. Prahova
Proiectant general : S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.
Sef proiect : arh. SIMONA GABRIELA VALCU

REVIZUIT : NOV/2022

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Obiectul lucrarii
3. Generalitati

CAP II INCADRAREA IN ZONA

- 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

CAP III SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Limite si vecinatati
- 3.2. Accesibilitate
- 3.3. Ocuparea terenului
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor
- 3.5. Concluziile studiilor geotehnice
- 3.6. Analiza fondului construit
- 3.7. Tipul de proprietate asupra terenurilor
- 3.8. Echiparea edilitara

CAP IV REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Integrarea noilor constructii
- 4.4. Retrageri fata de limitele parcelei

4.5. Circulație carosabilă și pietonală

4.6. Spații verzi

4.7. Asigurarea utilitatilor

4.8. Bilanț teritorial

CAP V CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivului propus

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea PUD

II PIESE DESENATE

PLANȘA 1	ÎNCADRAREA ÎN PUG 1 , SC 1/25000,
PLANSĂ 2	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE, sc: 1 / 500
PLANSĂ 3	REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc: 1 / 500
PLANSĂ 3.1.	AMENAJAREA PARCELEI, sc: 1 / 500
PLANSĂ 4	REGLEMENTARI EDILITARE sc: 1 / 500
PLANSĂ 5	TIPUL DE PROPRIETATE sc: 1 / 500

III ANEXE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1358/13-12-2021
- ACTE PROPRIETATE
- Aviz O.C.P.I. SI RIDICARE TOPO
- STUDIU GEOTEHNIC
- STUDIU ÎNSORIRE
- STUDIU CIRCULAȚIE
- ILUSTRARE TEMA : IMAGINI AMPLASAMENT, PLANURI , PERSPECTIVE
- AVIZE -

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv de investitie

P.U.D. CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE COLECTIVE P+3 SI ALEE PIETONALA SI CAROSABILA

Amplasament : Str. Republicii, nr. 329, Ploiesti, jud. Prahova

Beneficiara : S.C. INDUSTRIAL CONEX VMC SRL

Sediul: Str. Republicii, nr. 329, Ploiesti, jud. Prahova

Faza : P.U.D.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda beneficiarului și în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1358 din 13.12.2021, s-a întocmit documentația Plan Urbanistic de Detaliu. Obiectivul PUD îl constituie organizarea parcelei în vederea construirii a doua locuințe colective cu regim de înălțime P+3.

1.3. GENERALITATI

Documentatia de fata este elaborata in conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu –aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37N din 08.06.2000.

2. P.U.D.– ul reprezinta documentatia de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv pe o parcela.

3. P.U.D. – ul are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din PUG / PUZ corelate cu conditionarile din Certificatul de Urbanism.

4. Dintre scopurile si obiectivele urmarite prin P.U.D. se desprind:
facilitatea elaborarii proiectelor ulterioare de investitii
reabilitarea unor zone din intravilan
valorificarea in scop economic social sau utilitar a terenurilor din intravilanul localitatilor.

P.U.D. – ul trebuie sa abordeze si sa cuprinda reglementari cu privire la:

regimul juridic al terenului
compatibilitatea functiunilor
relatii functionale si estetice
accesibilitatea si racordarea la retele

Proiectul s-a intocmit pe baza ridicarii topografice la scara 1 / 500, avizata de OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE.

CAP II. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Teritoriul ce face obiectul acestui PUD are suprafata de 4278mp (acte), resp=4252mp(masuratori) si apartine UTR N6 ISCx / Lmx : zona mixta institutii, servicii complexe cu regim mixt de inaltime si zona predominant rezidentiala cu regim mixt de inaltime ; POT=50%, CUT=1.5, regim de aliniere: 30m din ax b-dul Republicii, 3-5m fata de aliniament str. Amaradiei, conform Certificatului de Urbanism nr. 1358/13.12.2021 emis de Primaria municipiului Ploiesti.

Toate cladirile existente pe teren au fost edificate pe baza documentatiilor tehnice aprobate si autorizate conform legislatiei in vigoare.

CAP III SITUATIA EXISTENTA

3.1. LIMITE SI VECINATATI

Terenul in suprafata de 4278 mp (acte) 4252mp(masuratori) este proprietatea societatii S.C. INDUSTRIAL CONEX VMC SRL conform actelor anexate, a referatului de admitere inregistrat sub nr.179290/ 17-12-2021 si a Extraselor de Carte Funciara pentru nr.cad.148250 din 07-01-2021 si din 12-04-2022.

Pe teren se afla doua cladiri (una de birouri , cealalta de servicii-atelier tamplarie din profile pvc).

Suprafata totala teren : 4252.00mp

Suprafete constructii existente:

Cladirea sediu firma S+P+2 : Sc=257mp, Scd=1011mp

Constructia atelier tamplarie (P) propusa pentru demolare: Sc = Scd = 272mp

Total : Sc=529mp, Scd=1283mp, POT=13%, CUT=0.3

Vecinatati:

Amplasamentul propus se invecineaza cu:

La nord-est: - str Republicii(nr.cad.146119)

La sud-est: - str. Amaradiei si nr.cad.131810, 131811, 127497,120232

La nord-vest: - 124189,122212,123113

La sud-vest: 123114 122212, 127497

Front la strada Republicii 42m, front la str. Amaradiei 31m.

3.2. ACCESIBILITATE

Circulația principală în zonă se desfășoară din str Republicii si Amaradiei, strazi asfaltate situate in nord –vestul localitatii.

Accesele atat cel auto cat si cel pietonal se vor face pe latura nordica din str. Republicii si estica din str. Amaradiei.

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII SI VECINATATI, PROTECTII : Clădirile de locuit situate nord-vest se află la distanțe mai mari de 12.55m fata de constructiile propuse. Cladirea de locuit situata la est,

respectiv nord-est (str Republicii nr.327) are calcan positionat catre nord-vest la cca. 80cm-2.36m fata de hotar, iar fatada de sud-vest se situeaza la 9.67m fata de hotar. Catre sud-vest se afla o locuinta cu calcanul situat aproape de hotar. Se mentioneaza ca pe terenul din vecinatatea nord-vestica exista constructii cu caracter de servicii (ateliere confectii metalice si tamplarie pvc).

Regim de aliniere:

- Cladire birouri existenta S+P+2 : 257mp ; Scd=1011mp,

Regim de aliniere existent:

- fața de axul str. Republicii : 38m
- 26.81m fata de limita sud-estica
- 1.37m fata de limita nord-vestica
- 0.55m fata de limita sud-vestica

- REGIM DE ALINIERE PROPUȘ SI RETRAGERI FATA DE LIMITE :

- Regim de aliniere conform PUG

- 30m - fata de ax str Republicii
- 3 m fata de aliniamentul la str. Amaradiiei
- 2 m - fata de limite laterale si posterioara

Retrageri fata de limite propuse prin PUD :

Se propune un edificabil in quantum de 50% din suprafata terenului cu urmatoarele retrageri fata de limitele laterale si posterioara :

- N-E : 16.90m-9.50m
- N-V : 1.37m-2m
- S-V : 0.55m-3m
- S-E : 2m-4m

3.3. OCUPAREA TERENULUI

Pe parcelă exista urmatoarele constructii :

- Sediul firma S+P+2 E la nr. cad. 135062 (Sc=257mp, Scd=1011mp) ce se mentine
- Hala - atelier de tamplarie (Sc=Scd=272mp) cu regim de construire parter inalt la nr. cad. 126506 care se va demola. Exista bransamente și racorduri la toate utilitățile din zonă.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC DESTINATIA CLADIRILOR

Zona în care se afla situat terenul are un caracter eterogen, cu locuințe , institutii si servicii complexe (sedii de firme, spatii comerciale, restaurante, hoteluri,) si spatii in care au fost amenajate funcțiuni complementare de tipul serviciilor (hale tamplarie, magazine, statii carburanti) edificate dupa anul 2000. Se poate constata ca intreaga zona are un caracter neomogen din punct de vedere stilistic, cromatic si constructiv alternand cladirile cu sarpana cu cele cu terasa, cele din zidarie cu cele metal si sticla ; Imprejmuirile sunt fie din zidarie si lemn, fie metalice sau din plasa; Putine cladiri au regim de inaltime parter, in general au fost modernizate prin mansardare(P+M) sau construite recent cu regim de inaltime P+1+M cu P+2+M.

3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

Perimetrul studiat are următoarele caracteristici:

- temperatura medie multianuală a aerului 10 – 11° C ;
- prima zi cu îngheț: 21.X – 01.XI ;

- ultima zi de îngheț: 01.IV – 11.IV;
- umezeala relativă cu media lunară (%): ianuarie > 88;
aprilie < 64;
iulie < 56;
octombrie < 72.
- frecvența medie a umezelii la ora 14:00 (%): iarna 35 – 40%;
primăvara 10 – 15%;
vara < 5%;
toamna < 20%.

nebulozitatea: număr mediu zile senine: 110 – 120/an;
 număr mediu zile acoperite: 120 – 140/an;
 număr mediu anual zile cu cantitate precipitații p 0,1mm: 110 – 120.
 - precipitații atmosferice: media cantităților anuale 500 – 600 mm;
 nr. anual zile cu ninsoare: 20 – 25;
 număr anual zile cu strat de zapada : 40 – 60. -
 vânt: frecvențe (%) și viteze medii anuale (m/s), pe direcții:

NE 18 % 3,8 m/s;
 SV 15% 2,0m/s;
 E 17 % 3,0 m/s;
 V 12% 2,0m/s

Geologia, seismicitatea. Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2011, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.35g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, iar valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 1,6s$. Adâncimea maximă de îngheț a zonei este de 80cm - 90cm, conform STAS 6054-85.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Clădirea de birouri situată în prezent pe teren are regim de înălțime S+P+2, este construită din materiale durabile după anii 2000 cu o volumetrie echilibrată și un aspect modern (metal și sticlă) : $Sc = 257mp$; $Scd = 1011mp$. Atelierul de tâmplărie are regim de înălțime parter și este construit cu structură metalică după anul 1990; această clădire ce va fi desființată, are următoarele suprafețe : $Sc = Scd = 272 mp$, Total : $Sc = 529mp$, $Scd = 1283mp$, $POT = 13.00\%$, $CUT = 0,3$.

3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR-OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul în suprafață de 4278 mp (acte) 4252mp (măsurători) este proprietatea societății S.C. INDUSTRIAL CONEX VMC SRL conform actelor anexate și a Extraselor de Carte Funciară pentru nr.cad.126506, 122934 și 135062 din 11/11/2021 și se află situat în intravilanul mun. Ploiești .

3.8. ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe teren există bransamente și racorduri la rețelele edilitare din zonă respectiv :

- Bransament electric
- Bransament de gaze naturale
- Racord de apă

- Canalizare

Alimentarea cu apă se realizează prin racord existent la rețeaua de apă.

Evacuarea apelor uzate se face, prin sistem colector prevăzut cu separator de hidrocarburi, decantor, conform legislației în vigoare, la rețeaua de canalizare existentă. Apele convențional curate vor fi recirculate prin filtre și folosite la spațiile verzi.

Prepararea apei calde se propune prin centrale termice murale cu gaze naturale pentru fiecare apartament; Se vor realiza instalațiile de alimentare cu apă potabilă curentă (rece și caldă cca 30 °C – 50°C) a lavoarelor.

Incalzirea spațiilor se va face cu prin centrale termice murale cu gaze naturale pentru fiecare apartament

Alimentarea cu energie electrică, dacă va fi cazul de o putere electrică instalată mai mare se va realiza conform unei soluții agreeate de S.C. ELECTRICA. Se menționează că pe teren există bransament electric de 380V.

CAP IV REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Se propune realizarea a două clădiri de locuințe colective cu regim de P+3, a unei alei carosabile și pietonale și a unor platforme de parcare pentru cca 35 auto.

Numărul maxim de apartamente se estimează la 24 (cate 12 la fiecare bloc). Cele două imobile vor fi realizate cu structură în cadre de beton armat, planșee din beton armat și sistem de acoperis tip terasă; Organizarea interioară se va realiza la fiecare bloc asemănător : la parter și etaje vor fi organizate din casa scării închisă în jurul unui ascensor (sistem constructiv tub în tub), cate trei apartamente pe nivel; ambele blocuri vor fi utilizate cu ascensoare.

Aleile de acces pietonale vor fi realizate cu dale din beton mozaicat, aleea auto și parcare vor avea dale autoblocante. Spațiile verzi vor fi amenajate în toate locurile libere, perimetral parcarilor se vor planta arbori și arbusti ornamentali, gazonul și florile de sezon fiind întreținute corespunzător.

Se menționează că terenul dispune de bransamente și racorduri la toate utilitățile existente în zona.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Principiul de construire este cel al dezvoltării durabile și al reversibilității. Volumetria, sistemul de construire și cromatica noilor clădiri se vor încadra funcțiunii și construcțiilor existente în zona. Aceste clădiri vor fi proiectate cu respectarea cerințelor esențiale (A-rezistență și stabilitate, B-siguranța în exploatare, C-securitatea la incendiu, D-igiena sănătate mediu, E-izolarea termică și economia de energie, F-protectia la zgomot), fiind amplasate astfel încât să nu se umbrească reciproc, să nu umbrească locuințele din vecinătate, să respecte distanțele minime prevăzute în Codul Civil și în toate normativele în vigoare.

Fata de limitele de proprietate clădirile se vor amplasa astfel :

- fata de limita sud-vestica :
 - 0.55m (clădirea birouri existentă)
 - 73.24m (Bloc 1)
 - 3.95m (Bloc 2)
- fata de limita nord-estica : -16.90m fata de aliniamentul la b-dul Republicii (blocul 1)
 - 12.13m (blocul 2)
- fata de limita estica : - 5.50m (blocul 1)
 - 3.00m (blocul 2)

- fata de limita nord-vestica : - 22.40m(blocul 1)
- 18.29m (blocul 2)

4.3. CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Bloc1 (P+3): Sc=370mp, Scd=1480mp ;

Bloc 2 (P+3): Sc=370mp, Scd=1480mp ;

Suprafete totale ale cladirilor rezidentiale propuse: Sc=740mp, Scd=2960mp

Suprafete rezultate : 997mp, Scd=3971mp

4.4. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII, INTERVENTII ASUPRA CLADIRILOREXISTENTE

Prin functiune, regim de înălțime și aspect arhitectural modern al construcțiilor, acestea se confera zonei un caracter inovativ din punct de vedere arhitectural.

Regimul de înălțime mixt al zonei se mentine (minim P+2, maxim P+4).

Din punct de vedere arhitectural volumetria si cromatica acestor cladiri vor aduce un aport valoros și dinamic la aspectul general al zonei.

4.5. RETRAGERI FATA DE LIMITELE PARCELEI

Edificabilul parcelei, în suprafață maximă de 2126mp (50% din suprafata parcelei, conform POT), se va regăsi în interiorul perimetrului format din retragerile față de limitele terenului , date de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG si de Codul Civil, astfel : REGIM DE ALINIERE GENERAL : - 30m- fata de ax b-dul Republicii

- 3 m fata de aliniamentul la str. Amaradiiei

-N-E : 16.90m(aliniamentul la b-dul.Republicii) - 9.50m (fata de nr. cad. 131811)

-N-V : 1.37m(fata de nr.cad.124189) -2m (fata de nr.cad 122212)

-S-V : 0.55m(fata de nr.cad 122212) -3m (fata de nr.cad.123114, 122212, 127497)

- S-E : 2m (fata de nr. cad. 120232, 127497)

3m fata de aliniament la str. Amaradiiei si -4m(fata de nr. cad. 131810, 131811)

Se mentin retragerile cladirii existente : - fata de limita nord-vestica : 1.37m

- fata de limita sud-vestica : 0.55m

4.6. CIRCULAȚIILE CAROSABILE ȘI PIETONALE

Circulatia auto se desfasoara pe urmatoarele strazi:

- Str.Republicii ce are în prezent un profil de cca 24.84m, cu patru fire, cate doua benzi pe sens : respectiv 15.50m - parte carosabila si trotuare: 1.25m stanga si dreapta, incadrate de zone verzi.
 - Strada Amaradiiei : Profilul transversal existent al strazii, in aceasta zona este variabil de la 8m la cca 7.20m, circulatia auto se desfasoara cu doua fire si se 5,20m parte carosabila , incadrata de trotuare de 1m, respectiv 1,20m
- Reglementarile PUG pentru aceste artere de circulatie se regasesc in plansele PUD 2, 3 3.1 si in documentatia tehnice privind analiza circulatiei auto intocmita de S.C. Servtop S.R.L. , planse avizate de Politia Municipiului Ploiesti-Brigada Rutiera si Comisia Municipala pentru Transport si Siguranta Circulatiei.

Mentiune speciala: in conformitate cu reglementarile legislative in vigoare "parcarea autoturismelor proprii se va realiza doar in interiorul fiecarei parcele si nu pe domeniul public". In acest sens se propune realizarea parcarii in interiorul terenului studiat.

- Circulatia interioara pe parcela: Se propune o alee carosabila cu un profil de 8.00m, avand partea carosabila de 6.00m si trotuare de 1m, cu acces din str. Amaradiei.

Accesul în fiecare clădire se va face la nivelul parterului pe cate o scara exterioara cu trei trepte si trei contratrepte , respectiv cate o rampa. Se mentioneaza ca cele doua blocuri vor fi dotate cu ascensoare.

4.7. SPATII VERZI

Suprafetele spatiilor verzi prevazute sunt in proportie de 29% ; acestea vor fi amenajate in toate locurile libere, fiind organizate cu gazon si arbusti ornamentali in zona aleilor pietonale ; se vor planta arbori si arbusti ornamentali perimetral parcarii, gazonul si florile de sezon fiind intretinute corespunzator. La intrarea in fiecare bloc sunt gandite jardiniere cu flori de sezon. Se vor planta arbori si arbusti cate unul la maxim patru auto in zona parcarii, inclusiv perimetral parcarii, si catre strazile Republicii si Amaradiei (plantatii de aliniament)

4.8. ASIGURAREA UTILITATILOR

Alimentarea cu apă se realizează prin racord existent la rețeaua de apă.

Evacuarea apelor uzate se face, prin sistem colector prevazut cu separator de hidrocarburi, decantor, conform legislației in vigoare, la rețeaua de canalizare existenta. Apele conventional curate vor fi recirculate prin filtre si la spatiile verzi.

Prepararea apei calde se propun CT murale cu gaze naturale montate in fiecare apartament; Se vor realiza instalațiile de alimentare cu apă potabilă curentă (rece și caldă cca 30 °C – 50°C) a lavoarelor.

Incalzirea spatiilor se va face cu CT murale cu gaze naturale montate infiecare apartament .

Alimentarea cu energie electrică se realizeaza prin bransament existent, iar daca va fi cazul de o putere electrica instalata mai mare se va realiza conform unei soluții agreeate de S.C. ELECTRICA. Iluminatul curtii si spatiilor de parcare va fi realizat cu corpuri de iluminat ce au incastrate panouri solare.

4.9. BILANT TERITORIAL

Incadrarea in planurile de urbanism / amenajarea teritoriului aprobate.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUD are suprafata de 4278mp (acte), resp=4252mp(masuratori) si apartine UTR N6 ISCx / Lmx : zona mixta institutii, servicii complexe cu regim mixt de inaltime si zona predominant rezidentiala cu regim mixt de inaltime ; POT=50%, CUT=1.5, regim de aliniere :30m din ax b-dul Republicii, 3-5m fata de aliniament str. Amaradiei, conform Certificatului de Urbanism nr. 1358/13.12.2021 emis de Primaria municipiului Ploiesti.

Subzona functionala A- IS-Lmx : institutii, servicii si locuinte cu regim mixt de inaltime, avand functiuni complementare admise:

- Institutii si servicii cu regim de inaltime S+ P+2, (IS)
- Locuinte cu regim mixt de inaltime (P+2 - P+4)
- Spatii verzi amenajate de protectie(PPr),

- Circulații rutiere și amenajările aferente (CCrp).

Bilanțul teritorial- suprafața totală, suprafața construită (clădiri, accese, suprafața spațiilor verzi, număr locuri de parcare (dacă este cazul))

REGLEMENTARI EXISTENTE

- IS : Clădire birouri S+P+2 , Sc= 257mp ; Scd=1011mp,
Atelier de tamplărie Parter înalt , Sc=Scd=272mp
Sctotală=529mp, Scd=1283mp, POT=13%, CUT=0.3
În urma desființării atelierului cu suprafața de 272m rezultă: POT=6%, CUT=0.24.
- Regim de aliniere existent:
 - 30m față de ax str. Republicii
 - 3m față de aliniamentul la str. Amarădiei :
 - Clădirea de birouri :
 - 26.81m față de limita sud-estică
 - 1.37m față de limita nord-estică
 - 0.55m față de limita sud-vestică

MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI ESTE DUPĂ CUM URMEAZĂ:

IS/Lmx= zona mixtă institutii, servicii complexe cu regim mixt de înălțime și zona predominant rezidențială cu regim mixt de înălțime

- Lmx : Bloc1 P+3: Sc=370mp, Scd=1480mp ;
Bloc 2 P+3: Sc=370mp, Scd=1480mp
Suprafețe totale clădiri rezidențiale propuse: Sc740mp, Scd=2960mp
Suprafețe rezultate : 997mp, Scd=3971mp
POT=24%, CUT=0.95
- **REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERI FAȚA DE LIMITE :**
 - față de ax str Republicii : 30m,
 - față de aliniamentul la str. Amarădiei : 3 m
 - față de limitele laterale și posterioară : 2m-4m
 - Conform planșei 3.1.
 - față de aliniament la str. Republicii 16.90m (Bloc 1) respectiv față de limita nord-estică: 9.50m (Bloc 2) ;
 - față de limita nord-vestică : 1.37m (clădirea de birouri existentă)
22.40m (Bloc 1), 18.29m (Bloc 2) ;
 - față de limita sud-vestică : 0.55m (clădirea birouri existentă)
73.24m (Bloc 1), 3.00m (Bloc 2) ;
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME: Bloc1 P+3, Hmax=12.55m
Bloc 2 P+3, Hmax=12.55m**
Se vor menține : POT =50%, CUT =1,5

BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se referă doar la parcela studiată situată în intravilanul municipiului Ploiești.

- Circulații rutiere și amenajările aferente (CCrp).

Bilanțul teritorial- suprafața totală, suprafața construită (clădiri, accese, suprafața spațiilor verzi, număr locuri de parcare (dacă este cazul))

REGLEMENTARI EXISTENTE

- IS : Clădire birouri S+P+2 , Sc= 257mp ; Scd=1011mp,
Atelier de tamplărie Parter înalt , Sc=Scd=272mp
Sctotală=529mp, Scd=1283mp, POT=13%, CUT=0.3
În urma desființării atelierului cu suprafața de 272m rezulta: POT=6%, CUT=0.24.
- Regim de aliniere existent:
 - 30m față de ax str. Republicii
 - 3m față de aliniamentul la str. Amarădiei :
 - Clădirea de birouri :
 - 26.81m față de limita sud-estică
 - 1.37m față de limita nord-estică
 - 0.55m față de limita sud-vestică

MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI ESTE DUPĂ CUM URMEAZĂ:

IS/Lmx= zona mixtă institutii, servicii complexe cu regim mixt de înălțime și zona predominant rezidențială cu regim mixt de înălțime

- Lmx : Bloc1 P+3: Sc=370mp, Scd=1480mp ;
Bloc 2 P+3: Sc=370mp, Scd=1480mp
Suprafețe totale clădiri rezidențiale propuse: Sc740mp, Scd=2960mp
Suprafețe rezultate : 997mp, Scd=3971mp
POT=24%, CUT=0.95
- **REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERI FAȚA DE LIMITE :**
 - față de ax str Republicii : 30m,
 - față de aliniamentul la str. Amarădiei : 3 m
 - față de limitele laterale și posterioară : 2m-4m
 - Conform planșei 3.1.
 - față de aliniament la str. Republicii 16.90m (Bloc 1) respectiv față de limita nord-estică: 9.50m (Bloc 2) ;
 - față de limita nord-vestică : 1.37m (clădirea de birouri existentă)
22.40m (Bloc 1), 18.29m (Bloc 2) ;
 - față de limita sud-vestică : 0.55m (clădirea birouri existentă)
73.24m (Bloc 1), 3.00m (Bloc 2) ;
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME:** Bloc1 P+3, Hmax=12.55m
Bloc 2 P+3, Hmax=12.55m
Se vor menține : POT =50%, CUT =1,5

BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se referă doar la parcela studiată situată în intravilanul municipiului Ploiești.

Bilanțul teritorial pentru zona studiata cu suprafata de 4252mp

Destinatia terenului	Situatia existenta		Situatia propusa	
	suprafata	procent	suprafata	procent
ISC (cladire birouri existenta)	529 mp	12.45%	257	6.04%
Lmx	-	-	740mp	17.40%
CCrp (alei carosabile, parcare)	286	6.72%	1618.50mp	38.06%
CCp (Alei pietonale)	95 mp	2.23%	360 mp	8.46%
P (Spatii plantate)	3320.74mp	78.10%	1234mp	29.04%
TE (retele si instalatii tehnico-edilitare)	21.26mp	0.5%	42.52mp	1%
TOTAL	4252mp	100%	4252mp	100%

INDICATORII URBANISTICI :

- Regim de aliniere : - față de aliniamentul la str. Republicii : 30m
 - față de aliniamentul la str. Amaradiei : 3m :
- Retrageri fata de limitele laterale si posterioara : 2m-4m
- REGIM DE ÎNĂLȚIME : Bloc1 P+3, Hmax=12.55m :
- Bloc 2 P+3, Hmax=12.55m
- POT =50%, CUT =1,5

CAP V CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Acest P.U.D. isi propune in principal amplasarea si construirea a doua locuinte colective pe parcela, amenajarea aleilor pietonale, carosabile si a spatiilor de parcare precum si amenajarea ambientala a zonelor plantate.

5.2 . MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD

Aprobarea PUD-ului conduce la: elaborarea documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire si edificarea obiectivului

5.3. CONCLUZII

Prin acest P.U.D. se mentin in principiu zonele functionale aprobate prin PUG si indicatorii urbanistici, POT, CUT, regimul de inaltime, regimul de aliniere si solutia de circulatie

elaborator :
Arh. Simona Gabriela Valcu

