

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, ACCESURI AUTO SI
PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE
TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI**

Borderou

- piese scrise: memoriu tehnic
- piese desenate:
 - U01 – Incadrare in teritoriu
 - U02 – Situatia existenta
 - U03 – Reglementari urbanistice
 - U04 – Reglementari edilitare
 - U05 – Obiective de utilitate publica
 - U06 – Mobilare orientativa
 - U07 – Ilustrare volumetrica: 3d, planuri de nivel
 - U08 – Ilustrare volumetrica: 3d, elevatii

MEMORIU TEHNIC

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Titlu proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, ACCESURI AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI
Amplasament:	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Milcov, nr.25, nr. cad. 122928
Beneficiar/ Investitor	TERRA GEODESIS SOLUTION S.R.L, cu sediul in Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Piata Victoriei, nr. 9, bloc CCSUD, scara C, ap. 39
Faza:	P.U.D.
Proiectantul general:	S.C. HAUSPLAN STUDIO SRL cu sediul in Judetul Prahova, Mun. Ploiesti, Str.Rudului, nr. 14A urb. Alexandra Nicodim

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului care a generat prezentul studiu.

Terenul care a generat studiul (nr.cad. 122928, S=598mp din acte, 613mp din masuratori), este proprietate privata a sotilor OTAVA ANGELO-CONSTIN si OTAVA CLAUDIA-DENISA, conform contract de vanzare-cumparare nr.1659 din 21.11.2017; a fost incheiat contract de constituire a dreptului de suprafie pe o perioada de 12 ani, incepand cu data de 4.06.2024, in favoarea societatii TERRA GEODESIS SOLUTION S.R.L pentru realizarea investitiei , prin-accesarea de fonduri europene (Programul Regional Sud-Muntenia).

Documentatia prezenta isi propune :

- analiza situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar;
- Sublinierea compatibilitatii functiunii propuse in cadrul zonei functionale reglementata prin PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 2009/1999, respectiv HCL nr. 382/2009 de prelungire a valabilitatii PUG, a conditiilor generale de realizare pe teren a unui imobil cu functiune de birouri, in scopul eliberarii autorizatiei de construire;
- Identificarea posibilitatilor de edificare traduse prin indicatori urbanistici si a posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate.

1.3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Datorita bunei accesibilitati si pozitionarii, se manifesta in zona tendinta dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor. Atât proprietarii particulari (persoane fizice si juridice) alături de administrația publică locală optează pentru zonei studiate in vederea optimizarii ocuparii terenurilor/construcțiilor si valorificarii economice a acestora.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Surse documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Planul Urbanistic General si R.L.U. al mun. Ploiesti
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat

2.2. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul mun. Ploiesti, str. Milcov, nr. 25; este indentificat prin urmatoarele vecinatati:

nord	teren consiliul local, proprietate privata - nr. cad. 125894 (constructie S+P+1)
sud	proprietate privata - nr.cad. 135221 (anexa) proprietate privata [REDACTED] (locuinta P+1) proprietate privata - nr. cad. 130457 (locuinta P si anexe)
est	proprietate privata a Consiliului Local
vest	Domeniu public – str. Milcov

Coordonatele Stereo 70 ale punctelor de contur ale terenului sunt:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	381569.023	581457.988	9.085
2	381573.507	581465.889	2.828
3	381575.952	581464.468	1.479
4	381576.687	581465.751	14.976
5	381563.650	581473.122	5.371
6	381566.453	581477.703	1.348
7	381565.280	581478.368	9.020
8	381569.981	581486.066	6.634
9	381575.754	581482.797	3.004
10	381577.194	581485.433	0.854
11	381577.965	581485.066	1.628
12	381578.740	581486.498	2.565
13	381577.856	581488.906	7.153
14	381581.935	581494.782	12.950
15	381571.241	581502.085	5.225
16	381568.285	581497.776	5.045
17	381565.694	581493.447	3.413
18	381562.637	581494.965	2.988
19	381561.190	581492.351	9.832
20	381556.952	581483.479	11.882
21	381551.945	581472.704	6.422
22	381549.203	581466.897	21.730
S()=613mp			

2.3. Reglementari ale documentatiilor de urbanism aprobate / avizate

Conform P.U.G. in vigoare al Mun. Ploiesti, terenul ce face obiectul proiectului este situat in UTR S-3, in zona L – zona de locuinte, subzona Lm – zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1, P+2. Indicatorii urbanistici maximali aprobati prin HCL 293/2007, pentru aceasta zona sunt: POT maxim 50%, CUT maxim 1.5 (Rh maxim P+2).

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti, utilizarile functionale permise / permise cu conditii / interzise aferente subzonei functionale Lm sunt:

UTILIZARI PERMISE:

- locuinte;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert;
- activitati nepoluante;
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P;

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI:

- Oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect conform Legii nr. 50/1991

UTILIZARI INTERZISE:

- Orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U.

Edificabilul maxim se va incadra in prevederile Codului Civil.

Pentru constructiile cu caracter public, este impusa o retragere de min.5m fata de aliniament.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Amplasamentul are posibilitate de acces din str. Milcov.

In prezent, str. Milcov (strada de categoria a II-a) este asfaltata, are cate o banda carosabila pe sens si sunt amenajate trotuare pe ambele parti.

Nu exista un profil caracteristic pentru aceasta strada in PUG.

3.2. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Ploiesti, resedinta judetului Prahova, este situat la 60 km de Bucuresti, pe coordonatele geografice de exceptie, aria sa fiind strabatuta de meridianul de 26 grade, ce imparte continentul european in aproximativ doua parti egale, iar partea de nord intanzandu-se pana aproape de paralela de 45 de grade.

Elementele ce determina aspectul temperat-continental al climei sunt:

- temperatura medie anuala de +10.6°C
- temperatura maxima absoluta de +39.4°C
- temperatura minima absoluta de -30°C
- temperatura medie in ianuarie de -3°C
- temperatura medie in iulie de +22.5°C

Mun. Ploiesti s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Campia Ploiestiului, situata la extremitatea nordica a Campiei Romane. In subteranul zonei sunt prezente formatiuni aluvionare cu o mare varietate granulometrica (pietrisuri si bolovanisuri, cu intercalatii de argile si prafuri acoperite local de pamanturi argiloase).

Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 este de 0.8-0.9m.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK. Conform P100-1/2013, perimetrul este caracterizat prin urmatoarele valori: perioada de colt a spectrului de raspuns $T_c=1.0\text{sec}$, $\alpha_g=0.35g$.

3.3. Ocuparea terenurilor

Terenul care a generat prezentul studiu este liber de constructii.

Conform PUG si RLU terenul se afla in zona protejata cu valoare arhitecturala.

3.4. Caracterul zonei

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona analizata este configurata de locuinte individuale pe lot si locuinte colective mici cu acces si lot folosit in comun. Aceasta zona nu prezinta particularitati valoroase, neregasindu-se cladiri sau areale arhitecturale protejate care sa aiba influenta directa asupra terenului studiat.

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 50%, iar regimul de inaltime dominant este P+1-3, constructii cu acoperis tip sarpanata.

O caracteristica foarte importanta a zonei studiate in acest PUD este faptul ca amplasamentul are o buna pozitionare fata de arterele de circulatie in zona, accesibilitatea si vizibilitatea sporita fiind benefica investitiei propuse.

Terenul studiat este pozitionat in apropierea Liceul Tehnologic Administrativ si de Servicii Victor Slăvescu.

In constructia existenta invecinata, pe terenul cu nr. cad. 125894, functioneaza un centru tip after school, la parter, iar etajul are functiunea de locuinta.

3.5. Echiparea edilitară

Terenul studiat beneficiaza de echipare edilitara completa: alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telefonizare. In acest sens, au fost obtinute urmatoarele avize ale detinatorilor de utilitati:

- aviz apa/canalizare nr. 116 din 2.06.2025 – APA NOVA SRL;
- aviz gaze naturale nr. 71.776-321.073.277 din 20.06.2025 – DISTRIGAZ SUD RETELE;

- aviz energie electrica nr. 3010250510920 / 23.06.2025 – DISTRIBUTIE ELECTRICA SA;
- aviz telefonizare nr. AFO556247/26939/24819 – ORANGE ROMANIA SA.

3.6. Factori de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră. Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din avizele solicitate, de realizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

În zona studiată nu există apă de suprafață, iar apele freatice nu sunt afectate de activități productive poluante.

Nu există factori poluanți ai solului, terenul nefiind exploatat agricol, iar în zona există rețea de canalizare pentru preluare ape uzate menajere.

În acest sens, a fost obținută clasarea notificării emisă de APM Prahova nr. 7740 din 13.05.2025.

3.7. Disfuncționalități

- forma neregulată a terenului datorată unor dezmembrări succesive
- trama strădă subdimensionată
- lipsa investițiilor în zonă

4. REGLEMENTĂRI - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

- Stabilirea de reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrică, modul de ocupare a terenului - corelate cu reglementările aprobate în zonă, în scopul construirii unei clădiri de birouri.

4.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică ce cuprinde amplasamentul și vecinătățile prezintă un teren plan, cu cota generală fiind apropiată de cota drumului.

Din studiile de fundamentare ale PUG Ploiești și al situației existente în teren reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul analizat ca fiind perfect stabil și lipsit de riscuri naturale; conform punctajului realizat în baza NP074 /2014, categoria geotehnică a terenului este 1 – risc geotehnic redus.

Prin **studiul de fundamentare a accesului în incintă** se propune amenajarea accesului carosabil la str. Milcov prin racordarea simplă cu rază de 3.0m. În incintă se vor amenaja 9 locuri de parcare (2.5x5m) și două locuri pentru persoane cu dizabilități locomotorii (3.5x5m), perpendiculare pe calea de rulare interioară, cu dimensiunea de 6.5m. Minim un loc de parcare va avea amenajat și stație de încărcare electrică.

4.3. Indicatori urbanistici și condiții de construibilitate

- **UTR S-3** zonă protejată cu valoare arhitecturală.
- Lm – subzonă predominant rezidențială cu regim de înălțime maxim P+2**
- POT maxim 50%, CUT maxim 1.5 (Rh maxim P+2)**
- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME max. P+2E, Hmaxim +10.30m**
- Alinere construcții:**
 - la minim 5.0m față de aliniament existent și menținut la str. Milcov
- EDIFICABIL MAXIM:**
 - min. 2m față de limitele de nord
 - min. 0.6m față de limita către sud (între punctele de contur 22-18)

- amplasare pe limita de proprietate catre sud (intre punctele 18-15, catre nr.cad. 130457; a fost atasat declaratia prop. Teaca Marcel si Ecaterina si prop. Stanciu Iulia).

In proiectul de arhitectura, pe fatada sud, catre Constantin C-tin – fatada retrasa cu mai putin de 2m fata de linia de hotar, au fost amplasate ferestre fixe, ce vor fi prevazute cu geam sablat, cu dimensiunea de 08x1m, si Hp 1.5m – ferestre de lumina, permise conform art. 616 din Codul Civil:

"Articolul 615. Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Articolul 616. Fereastra de lumină

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat."

4.4. Reglementari juridice

Tipul de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

- *Proprietate publica reprezentata de domeniul public de interes local – trama stradala;*
- *Proprietate privata a persoanelor fizice/juridice - proprietatea beneficiarului*
- *Domeniul privat al UAT Ploiesti – terenuri ale Consiliului Local*

4.5. Dezvoltarea echipării edilitare - utilitati

• Alimentarea cu apa rece

Alimentarea cu apa rece se va realiza din bransamentul existent pe teren: conducta PPR De32mm.

• Canalizarea menajera si canalizarea pluviala

Instalația de canalizare menajera aferenta imobilului asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare din clădire într-un sistem vertical și orizontal de scurgere racordat la rețeaua exterioara din incinta si evacuate prin deversare gravitacionala cu descarcare directa in racordul de canalizare din beton Dn200mm, existent pe amplasament.

Avand in vedere ca pe str. Milcov nu exista retele de colectare ape pluviale, in incinta se va realiza un bazin de retentie, pentru colectarea apelor de pe invelitoare si de pe platforme.

• Alimentarea cu energie electrica

Sursa de baza pentru alimentarea cu energie electrica va fi rețeaua de distributie locala din zona. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor în urma achitarii de catre beneficiar a taxei de racordare.

Constructia propusa va fi prevăzuta cu instalații electrice pentru iluminat normal, conform condițiilor locului de amplasare, și prize pentru consumatori uzuali (aparate electrocasnice și audiovizuale etc)

Iluminatul interior va fi realizat cu corpuri de iluminat de tip LED (sau lampi cu tub neon)

Instalația de forță va alimenta receptoarele de energie electrică ale instalațiilor de climatizare, ale instalației de încălzire, ale echipamentelor locale de lucru și tablourile secundare din imobil.

Se vor realiza instalații electrice exterioare, conform Normativului I7/2011- iluminat normal pentru functionarea pe timpul noptii cu scopul de a ridica gradul de civilizație, a confortului și a calității vieții, de creștere a gradului de securitate individuală și colectivă în cadrul comunităților locale, precum și a gradului de siguranță a circulației rutiere și pietonale.

Ca alternativa la bransamentul la rețeaua existenta, pe invelitoarea viitoareii constructii se vor monta panouri fotovoltaice, asezate pe sine lestate pe invelitoare; acestea vor respecta

azimutul si inclinarea necesara, precum si cerintele legate de greutatea ansamblului si de incarcările suplimentare generate de factorii meteorologici (vant, zapada, chiciura).

- **Energia termica**

Solutia tehnica propusa pentru incalzirea / climatizarea cladirii este utilizarea de pompe de caldura aer / aer sau aer / apa.

4.6. Functionalitatea, amplasarea si conformarea cladirilor

In baza considerentelor prezentate mai sus: se propune amenajarea incintei pentru amplasarea unui sediu de birouri.

In aceasta faza de proiectare, constructia propusa va fi amplasata la:

- 2.3m fata de limita de nord;
- 2m fata de limita de est;
- 25.4m fata de limita de vest – catre str. Milcov;
- 0.8m respectiv 0m fata de limita de sud

Suprafatetele estimate sunt:

S construita parter = 115.10mp

S construita etaj 1 = 120mp

S construita etaj 2 = 120mp

S construita desfasurata = 355.10mp

4.7. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Prin demersurile initiatorului, se va realiza o interventie contemporana adecvata functiunii propuse. Cladirea de birouri va avea un regim de inaltime de P+2, va fi realizata din cadre de beton, cu acoperis tip terasa necirculabila.

Structura:

- fundatii BA;
- placi din beton armat;
- pereti exteriori din caramida, termoizolatie polistiren 15cm;
- pereti interiori nestructurali din caramida/gips carton de compartimentare;
- acoperis tip terasa;

Finisaje exterioare:

- tencuiala decorativa, culoare alb, similar RAL9010;
- tamplarie aluminiu culoare gri, similar RAL 9006 si geam termoizolant tripan;
- invelitoare membrana tip Sika-gri, la terasa necirculabila;
- placaje decorative tip Trespa, decor lemn natur
- pergola / accent acces – profile metalice gri similar RAL7016

Finisaje interioare:

- la holuri, alte spatii: pardoseala din gresie si zugraveli superioare
- la oficiu, grupuri sanitare: pardoseala gresie, placaj faianta si zugraveli superioare;
- in birouri: pardoseala din parchet lemn si zugraveli superioare

Constructia propusa se incadreaza in CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" - constructii de importanta normala, conform HG. 766/1997, CLASA DE IMPORTANTA "III" - importanta normala, conform P 100/2013.

4.8. Modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul elementele de fond construite existent in vecinatate si de forma neregulata a terenului.

4.9. Integrarea, amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea si amenajarea propusa armonizeaza cu functiunea propusa: se vor utiliza finisaje in culori deschise, tamplarii cu proprietati izolante, acoperis tip terasa – necirculabila.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, se vor respecta conditiile normelor igienico - sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

4.11. Reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi si amenajari exterioare

Terenul liber din zona constructiilor proiectate, care nu va fi amenajat cu platforme betonate, drumuri, parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi amenajate vor reprezenta un procent de minim 2-5% din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare constructiei, in conformitate cu HG 525/1996, Anexa 6.

4.12. Organizarea circulatiei

Accesul auto in incinta se va realiza din str. Milcov prin racordarea la acesta cu raze de 3m.

In prezent, str. Milcov (strada de categoria a III-a), in dreptul terenului analizat, are o ampriza de 9.5-10.2m, alcatuit din parte carosabila asfaltata - doua benzi cu latimea de 3m si trotuare pe ambele parti cu latimea intre 1.6 si 2.2m.

In incinta se va realiza o zona de parcare conform cu Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022 si Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5.

Cladirea va fi adaptata pentru a putea fi utilizata si de catre persoanele cu dizabilitati la nivelul parterului, proiectul a fost intocmit astfel incat sa nu existe diferente de nivel sau rampe abrupte.

Din numar total al locurilor de parcare, 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii, realizate in conformitate cu NP nr. 051/2000.

Incadrarea partii carosabile se va face cu borduri prefabricate din beton. Apele pluviale din incinta se scurg prin pante la gurile de scurgere propuse.

Trotuarele se vor realiza din pavele autoblocante. In zona de acces in cladire structura trotuarului va fi alcatuita din dale cu strat antiderapant.

Conform actelor de proprietate, pe terenul analizat se face accesul catre constructia C1 de pe nr. cad. 125894; aceasta mentiune este preluata si in contractul de constituire al dreptului de suprafie, fara a fi notata in cartea funciara; deasemenea, pe teren exista edificata imprejmuire cu poarta de acces pe terenul apartinand Consiliului Local Ploiesti, prin care se poate realiza accesul la constructia invecinata. Din cele 7 locuri de parcare amenajate, un loc va fi rezervat utilizarii proprietarului apartamentului de la etaj 1 al constructiei C1 de pe nr. cad. 125894.

5. BILANT TERITORIAL

CONSTRUCTIE PROPUA - CLADIRE BIROURI	115.10	mp	18.78	%
CIRCULATII AUTO	100.10	mp	16.33	%
CIRCULATII PIETONALE	54.60	mp	8.91	%
PARCARI (7+2 LOCURI)	123.70	mp	20.18	%
SPATII VERZI AMENAJATE	211.8	mp	34.55	%
PLATFORMA DEPOZITARE TEMPORARA DESEURI	7.70	mp	1.26	%
SUPRAFATA TEREN	613	mp	100.00	%

P.O.T. propus =19%; C.U.T.propus = 0.6

Nota: in urma analizei istoricului documentelor de proprietate (sentinta civila nr. 1917 / 2006, sentinta civila nr. 7530/1998) din punct de vedere al formei si dimensiunilor initiale , s-a constatat ca acesta avea o suprafata initiala de 1200mp; intreg imobilul de 1200mp a fost obiectul iesirii din indiviziune solicitat de fostul proprietar, fiind dezmembrat in 3 loturi - dezmembrare figurata in raportul de expertiza tehnica judiciara, a carui schita este prezentata mai jos.

Conform Legii 350/2001, anexa 2, se fac urmatoarele exceptii de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT: „- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial”.

Astfel, tinand cont de constructiile existente, rezulta urmatorii indicatori urbanistici raportati la dimensiunile initiale ale terenului:

S construita anexa parter
(pe teren invecinat la nord): 24mp

S desfasurata anexa parter: 24mp

S construita locuinta
(pe teren cu nr.cad.125894): 180mp

S desfasurata locuinta: 428mp

S construita constructie propusa
(pe terenul analizat, cu nr.cad. 122928): 115.10mp

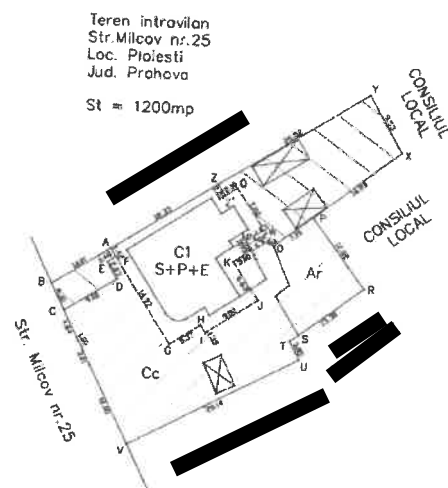
S desfasurata constructie propusa: 355.10mp

S construita total: 319.10mp

S desfasurata total: 807.10mp

POT propus, raportat la suprafata initiala a terenului: 26.59%

CUT propus, raportat la suprafata initiala a terenului: 0.67.



- reclamanta [redacted]
- teren oferent locuintei in diviziune 152mp
- teren Cc 598mp
- Consiliul Local Ploiesti
- teren oferent locuintei in diviziune 80mp
- teren Cc 40mp+258mp=298mp
- intervenientul [redacted]
- teren oferent locuintei in diviziune 72mp

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500
INTOCMIT:
ing. Popescu Dumitru

6. CONCLUZII

6.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei – program, C.U. nr. 866 din 24.09.2024, cât și în prevederile P.U.G. aprobat al Mun. Ploiesti pentru terenul care a generat PUD.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- functiunea propusa se inscrie in cadrul construit actual;
- nu afecteaza caracterul general al zonei
- din punct de vedere al reglementarilor de edificare se pastreaza caracterul general zonal dat de regimul de inaltime si de retragerile propuse, respectiv POT si CUT.

6.2. MASURI (SARCINI) CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii, se impun a fi luate urmatoarele masuri :

- Adoptarea HCL de aprobare a prezentei documentatii, a noilor reglementari urbanistice pentru terenul cu nr.cad. 122928 .
- Demararea proiectarii in vederea obtinerii autorizatiei de constructie .
- Realizarea investitiei .

CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPTA DE INVESTITORII PRIVATI

- costurile aferente dezvoltarii rețelei de circulație interioare și creerii accesului în zona studiată .
- costurile aferente extinderilor de rețele interioare existente către investiția propusă.

CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locala.

Intocmit, urb. Alexandra Nicodim

