MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect:	**INTOCMIRE P.U.D. – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E**
Amplasament:	jud. Prahova, mun. Campina, str. Alexandru Vlahuta, nr. 5, nr. cad. 30595
Beneficiar/ Finantator:	**SC DRC LOTCONS DEVELOPMENT SRL,** cu sediul in Jud. Prahova, Mun. Campina, Str. Al. Parcului, nr.12
Proiectant:	**S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L.** punct de lucru: Municipiul Ploiesti, Str. Trei Ierarhi, nr. 2.
Faza:	**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Imobilul studiat este proprietatea privata a societatilor DRC LOTCONS DEVELOPMENT SRL, conform actului de alipire autentificat sub nr. 486/ 04.03.2024. Suprafata terenului este de 1348mp din acte si 1361mp din masuratori.

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr. 104 din 01.04.2024) a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarilor privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa.

Documentatia prezenta isi propune :

- Analizarea 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 beneficiari;
- Sublinierea compatibilitatii functiunii propuse in cadrul zonei functionale reglementata prin PUG Campina, a conditiilor generale de realizare pe teren a unui imobil – locuinte colective, in scopul eliberarii autorizatiei de construire;
- Identificarea posibilitatilor de edificare si de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi
- posibilitatile de echipare tehnico-edilitare adecvate functiunii propuse

1.3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in intravilanul municipiului Campina, se manifesta in zona tendinta localizarii investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii pentru servicii. Atât proprietarii particulari (persoane fizice si juridice) optează pentru reconfigurarea functionala a zonei studiate in vederea optimizarii ocuparii terenurilor/ constructiilor 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. Campina
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Studiu de insorire;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat;

2.2. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul mun. Campina, str. Alexandru Vlahuta, nr. 5.

nord	Domeniu public nr.cad. 30039
sud	Str. Alexandru Vlahuta – domeniu public
vest	Proprietate privata - nr.cad. 20877, proprietate privata – nr.cad. 24513, alee pietonala – domeniu public
est	Proprietate privata - nr.cad. 21405, proprietate privata – Mun. Campina, proprietate privata – Amarioare Ion si Amarioare Elena, proprietate privata – Nedelcu Sorin si Nedelcu Constanta

Coordonatele Stereo 70 ale punctelor de contur ale terenului care a generat studiul:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	403647.797	557886.376	1.518
2	403647.706	557887.891	13.173
3	403650.442	557900.777	0.368
4	403650.121	557900.956	4.080
5	403647.068	557903.662	0.252
6	403647.169	557903.893	7.108
7	403640.633	557906.687	0.800
8	403640.416	557907.457	2.131
9	403638.443	557908.263	0.761
10	403637.693	557908.137	5.265
11	403632.808	557910.102	6.494
12	403626.710	557912.334	2.464
13	403627.586	557914.637	5.619
14	403622.104	557915.869	1.875
15	403620.317	557916.436	7.750
16	403612.921	557918.750	8.638
17	403604.741	557921.526	12.782
18	403601.117	557909.268	11.428
19	403597.978	557898.280	9.518
20	403607.040	557895.370	3.568
21	403610.450	557894.320	5.905
22	403616.080	557892.540	0.300
23	403615.982	557892.256	2.717
24	403618.550	557891.370	7.926
25	403615.710	557883.970	6.969
26	403613.250	557877.450	1.508
27	403612.690	557876.050	1.761
28	403612.130	557874.380	0.891
29	403611.758	557873.570	38.247
S=1361mp			

2.3. Reglementari ale documentatiilor de urbanism aprobate / avizate

Conform P.U.G. Campina, terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu este situat in intravilanul municipiul Campina, str. Alexandru Vlahuta, nr. 5; apartine UTR 10, in doua subzona functionale – IS2/L3 subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte colective cu regim de construire continuu si discontinuu si inaltime de maxim P+4 niveluri, respectiv IS2/L2 - subzona functionala mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu, conform PUG/RLU.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Campina, utilizarile functionale permise / permise cu conditii / interzise aferente subzonei functionale IS2/L3 subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte colective cu regim de construire continuu si discontinuu si inaltime de maxim P+4 niveluri sunt urmatoarele:

UTILIZARI PERMISE:
- instituţii, servicii şi echipamente publice;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere;
- parcaje la sol si multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii verzi amenajate;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- amenajări peisagere, spatii de belvedere, mobilier urban specific.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale:
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- activităţile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă.
- se permite conversia locuinţelor în alte funcţiuni cu condiţia ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30% din aria construită desfăşurată;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de scoli şi lăcaşuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică.
- orice intervenţii în zonele cu restricţii pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerinţele specifice impuse de studiile geotehnice.

UTILIZARI INTERZISE:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creşterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie poluanta, terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la reţelele publice de apă şi canalizare şi fără încăperi sanitare în clădire.

SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA - conform Cod Civil

Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenului reglemetat sunt:

- pentru zona mixta IS2/L3:

P.O.T.max. admis = 50%, C.U.T. max. admis = 2,5; Regim de inaltime maxim = P+4

- pentru zona mixta IS2/L2:

P.O.T.max. admis = 50%, C.U.T. max. admis = 1,5; Regim de inaltime maxim = P+2

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Terenul are posibilitate de acces pietonal si carosabil din str. Alexandru Vlahuta – strada de categoria IV; in prezent, aceasta este asfaltata, are cate o banda carosabila pe sens si sunt amenajate trotuare pe ambele parti.

Conform P.U.G. Ploiesti, **profilul aprobat pentru str. Alexandru Vlahuta este** :

- Parte carosabila 2 x 2.75m
- Trotuar 1 x 1.5m

Ampriza drumului, conform profilului 1-IV este de 7m.

Alinierea constructiilor este la minim 5m de la aliniament propus.

Terenul are si un acces secundar din str. B.P. Hasdeu prin parcarea blocurilor.

3.2. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafaţă cu usoara panta descendenta, dinspre parteas posterioara a terenului catre drumul public (Str. Alexandru Vlahuta).

3.3. Ocuparea terenurilor

Pe teren exista 3 constructii: 2 locuinte si o anexa ce urmeaza a fi desfiintate.

3.4. Caracterul zonei

Terenul studiat se află in zona centrala a mun. Campina, IS2/L3 subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte colective cu regim de construire continuu si discontinuu si inaltime de maxim P+4 niveluri, respectiv IS2/L2 - subzona functionala mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu, cu vecinatati preponderent locuinte colective, locuinte individuale si dotari complementare acestora.

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona analizata este configurata de locuinte individuale pe lot si semicolective/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 înălţime dominant este P+1-4, constructii cu acoperis tip sarpanta.

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

Terenul studiat este pozitionat in apropierea Scolii Generale nr. 2.

Strada Alexandru Vlahuta se intersecteaza cu strada Bogdan Petriceanu Hasdeu.

3.5. Echiparea edilitară

Terenul studiat beneficiaza de echipare edilitara completa: alimentare cu apa, canalizare menajera/pluviala, alimentare cu energie electrica, gaze naturale.

3.6. Factori de mediu

Conform studiului geotehnic elaborat, principala condiţie de mediu este pe deplin îndeplinită şi anume terenul este perfect stabil şi lipsit de riscuri naturale şi antropice.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocaţi de circulaţia rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecţia mediului cu condiţia respectării prevederilor din avizele solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră şi pluvială, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

In zona studiata nu exista apa de suprafata, iar apele freatice nu sunt afectate de activitati productive poluante.

3.7. Disfunctionalitati

Desi cu accesibilitate buna, zona a ramas destructurata din cauza lipsei investitiilor.

4. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi, in vederea amplasarii unei constructii cu functiunea de locuinte colective, cu regim de inaltime P+2.

4.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică ce cuprinde amplasamentul si vecinatatile prezinta o suprafata de teren plana – cota generala fiind la acelasi nivel cu cota drumurilor adiacente.

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

Prin **studiul de fundamentare a accesului si a circulatiei in incinta** se propune amenajarea accesului carosabil existent la str. Alexandru Vlahuta prin racordarea simpla cu raza de 6.0m. In incinta se vor amenaja 14 locuri de parcare (5x2.5m) si un loc pentru persoane cu dizabilitati locomotorii (3.5x5m), perpendiculare pe calea de rulare interioara, cu dimensiunea de 3.5m. Un loc de parcare va avea amenajat si statie de incarcare electrica.

4.3. Indicatori urbanistici si conditii de construibilitate

UTR 10 - IS2/L3 subzona mixta compusa din institutii si servicii, locuinte colective cu regim de construire continuu si discontinuu si inaltime de maxima P+4 niveluri.

- **P.O.T.–** procentul de ocupare a terenului **50%**
- **C.U.T.–** coeficientul de utilizarea a terenului **2,5**
- **REGIMUL DE ÎNĂLŢIME PROPUS: P+2**
- **ALINIEREA CONSTRUCTIILOR :**
- **Suprafata edificabila maxima – retragere 3m fata de limita laterala stanga (VEST) si limita posterioara (NORD); - retragere 2m fata de limita laterala dreapta (EST); - retragere 5.00m fata de aliniament str. Alexandru Vlahuta.**

UTR 10 - IS2/L2 - subzona functionala mixta compusa din institutii si servicii, locuinte individuale cu regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxima P+2 niveluri.

- **P.O.T.–** procentul de ocupare a terenului **50%**
- **C.U.T.–** coeficientul de utilizarea a terenului **1,5**
- **REGIMUL DE ÎNĂLŢIME PROPUS: P+2**
- **ALINIEREA CONSTRUCTIILOR :**

- **Suprafata edificabila maxima - retragere 3m fata de limita laterala stanga (VEST) si limita posterioara (NORD); - retragere 2m fata de limita laterala dreapta (EST); - retragere 5.00m fata de aliniament str. Alexandru Vlahuta.**

4.4. Reglementari juridice

Tipul de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate:

- *Proprietate privata a persoanelor fizice* - proprietatea investitorilor.

4.5. Dezvoltarea echipării edilitare - utilitati

- **Alimentarea cu apa rece**

Alimentarea cu apa rece a obiectivului se va realiza din reteaua locala existenta in zona amplasamentului – bransament existent.

Distributia apei reci si calde se face prin conducte din polipropilena montate ingropat la adancime de minim 0,90m fata de cota terenului (sub adancimea de inghet).

- **Canalizarea menajera si canalizarea pluviala**

Reteaua exterioara de canalizare aferenta investitiei, se va realiza in sistem separativ, in functie de natura apelor uzate colectate, urmand a fi racordata la reteaua publica de canalizare, existenta in zona amplasamentului .

La limita proprietatii se va amplasa caminul de racord canalizare, urmand ca prin conducta PVCKG subterana, sa se realizeze racordarea constructiei propuse.

In functie de natura apelor uzate, se vor prevadea retele separate pentru :

- ape uzate menajere – de la obiectele sanitare din zona birourilor si a grupului social cu evacuare gravitationala la reteaua exterioara proiectata in incinta;

- ape meteorice nepoluate, de pe invelitoarea constructiei propuse - cu evacuare gravitationala la reteaua exterioara proiectata in incinta.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică este reţeaua de distribuţie urbană.

Constructia propusa va fi prevăzuta cu instalaţii electrice pentru iluminat normal, conform condiţiilor locului de amplasare, şi prize pentru consumatori uzuali (aparate electrocasnice şi audiovizuale, utilaje de prelucrare etc).

Iluminatul interior va fi realizat cu corpuri de iluminat de tip LED (sau lampi cu tub neon) Toate comenzile sunt manuale – cu posibilitatea actionarii individuale a consumatorilor de catre utilizator.

Instalaţia de forţă va alimenta receptoarele de energie electrică ale instalaţiilor de climatizare, ale instalației de încălzire, ale utilajelor locale de lucru și tablourile secundare din imobil.

Se vor realiza instalaţii 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.

- **Energia termica**

Pentru asigurarea confortului termic se va monta o centrala termica murala; centrala termica va fi cu functionare pe gaz, evacuare gaze arse prin tiraj fortat cu cos coaxial.

Beneficiarul si constructorul vor aproviziona si monta utilaje, armaturi si materiale omologate si agrementate din punct de vedere tehnic pentru Romania, avizate ISCIR. Utilajele vor fi insotite de cartea tehnica, in care sunt mentionate instructiunile tehnice de montaj si exploatare in limba romana, precum si parametrii tehnici asigurati.

4.6. Functionalitatea, amplasarea si conformarea cladirilor

In baza considerentelor prezentate mai sus, se propune amenajarea incintei pentru amplasarea unei constructii – locuinte colective P+2.

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

- 7.90m fata de limita de nord;

- 3.95m fata de limita de vest;

- 2.22m fata de limita de est.

- 10.15m fata de ax str. Alexandru Vlahuta

Suprafatetele estimate sunt:
S construita parter = 497.80mp
S construita etaj 1 = 518.75mp
S construita etaj 2 = 521.75mp
S construita desfasurata = 1538.30mp
POT propus: 36.58% (maxim admis 50%)
CUT propus: 1.13 (maxim admis 1.5)

4.7. Principii de compozitie, pentru realizarea obiectivelor noi

Prin demersurile initiatorului, se va realiza o interventie contemporana compatibila cu functiunile propusa:

- **LOCUINTE COLECTIVE**

Constructia va avea regim de inaltime P + 2E si va cuprinde 15 apartamente.

Sistem constructiv:

- fundatii izolate din beton ;
- placa parter din beton armat ;
- stalpi si grinzi beton armat;
- pereti exteriori zidarie bca;
- Acoperis tip terasa.

Finisaje exterioare:

- Tencuiala decorativa;
- tamplarie PVC gri cu geam termoizolant ;
- invelitoare strat pietris.

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 construit existent in vecinatate si de pozitia fata de arterele de circulatie din zona.

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

Integrarea si amenajarea propusa armonizeaza cu functiunea propusa si cu destinatia preponderenta a constructiilor din zona.

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. Se propune utilizarea platformei de deseuri existente aflate in imediata vecinatate a terenului (la 8.90m fata de blocul propus) pe domeniu public.

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 constructiei 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 20% (necesar 2-5% din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare constructiei, in conformitate cu HG 525/1996, Anexa 6).

4.12. Organizarea circulatiei

Accesul si platformele carosabile proiectate asigura accesul rutier la acestea si parcarea autoturismelor in incinta.

Accesul auto se va realiza din strada Alexandru Vlahuta, prin racord cu raze de 6.0m.

Toate aleile carosabile interioare vor avea latime minima de 3.00m.

In incinta se va realiza o zona de parcare pentru locatari, amenajate conform Normativului P-132/1993, în conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5.

Din numar total al locurilor de parcare, 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 si realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrarilor de constructii pentru persoane cu handicap, aprobata cu Ordinul nr. 649/2001.

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din pavele autoblocante, adaptat tipului de trafic din incinta. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platforma incintei se incadreaza intre 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

5. BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT PUD = 1361.00mp (din masuratori)

POT maxim admis conform PUG: 50%

CUT maxim admis conform PUG: 1.5

Regim de inaltime maxim admis: P+2

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

- 7.90m fata de limita de nord;

- 5.00m fata de limita de sud;

- 3.95m fata de limita de vest;

- 2.22m fata de limita de est.

Suprafetele estimate sunt:

S construita parter = 497.80mp

S construita etaj 1 = 518.75mp

S construita etaj 2 = 521.75mp

S construita desfasurata = 1538.30mp

POT propus: 36.58% (maxim admis 50%)

CUT propus: 1.13 (maxim admis 1.5)

6. CONCLUZII

6.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentaţie se înscriu atât în cerinţele temei – program, C.U. nr. 104 din 01.04.2024 cât şi în prevederile P.U.G. Ploiesti pentru zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local Campina.

Pentru adminstratia publica locala si locuitorii zonei, amplasarea si dezvoltarea zonei de locuinte colective, este mai mult decat benefica atat pentru bugetele locale cat si pentru impactul

social, iar aceasta functiune incurajeaza crearea de noi locuri de munca, fiind oportuna in conditiile actualei situatii economice.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- functiunea propusa se inscrie in cadrul construit actual si in functiunile admise ale zonei;
- nu afecteaza caracterul general al zonei;
- din punct de vedere al reglementarilor, se pastreaza caracterul general zonal dat de regimul de inaltime si de retragerile propuse, respectiv POT si CUT;
- conditiile de amplasare a viitoarei investitii se face tinand cont de constrangerile locale, proprii lotului analizat avand ca scop, dincolo de o buna functionalitate a cladirii propuse, principiul afectarii minimale a constructiilor de pe terenurile invecinate cat si a cristalizarii unei imagini coerente din spatiul public .

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

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, publicul va fi informat şi consultat cu privire la realizarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu.

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

- Adoptarea prin hotarare de aprobare a prezentei documentatii urbanistice
- Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de constructie.
- Realizarea investitiei .

CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI

- costurile aferente constructiei propuse
- costurile amenajarii acceselor in incinta .
- costurile aferente retelelor interioare catre constructia propusa.

CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

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

Intocmit,
Arh. Sorina Badea

