

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN, ALEI PIETONALE SI
CAROSABILE, ASIGURARE UTILITATI**

investitie :

**STRADA NARCISELOR,
IMOBIL NC 25361, ORASUL URLATI, JUD. PRAHOVA**

beneficiari: **BOGDAN SIMEON si BOGDAN GABRIELA - RODICA**

FOAIE DE GARDA

investitie : **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN, ALEI
PIETONALE SI CAROSABILE, ASIGURARE UTILITATI**

localizare : **STRADA NARCISELOR,
IMOBIL NC 25361, ORASUL URLATI, JUD. PRAHOVA**

proiect nr : **008 / 2026**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiari : **BOGDAN SIMEON si BOGDAN GABRIELA - RODICA**

proiectant de urbanism : **DIMA IOANA CLAUDIA P.F.A.**

TABEL RESPONSABILITATI

proiectant (urbanism) : **master urbanist Ioana-Claudia DIMA**
desenator :

BORDEROU

PIESE SCRISE

foaie de garda
tabel responsabilitati
borderou
memoriu justificativ
anexe

PIESE DESENATE

U0 : incadrare in teritoriu
U1 : situatie existenta
U2 : reglementari urbanistice
U3 : reglementari edilitare
U4 : obiective de utilitate publica
U5 : posibilitati de mobilare urbanistica

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

investitie : **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE, ASIGURARE UTILITATI**

localizare : **STRADA NARCISELOR,
IMOBIL NC 25361, ORASUL URLATI, JUD. PRAHOVA**

proiect nr : **008 / 2026**

faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiari : **BOGDAN SIMEON si BOGDAN GABRIELA - RODICA**

proiectant de urbanism : **DIMA IOANA CLAUDIA P.F.A.
master urbanist Ioana-Claudia DIMA**

data reviziei : **SEPTEMBRIE 2026**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul prezentei lucrari consta in realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru obiectivul propus – CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE, ASIGURARE UTILITATI– solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 61 din 25.05.2026.

In conformitate cu Legea Nr.190 din 26.06.2013 privind aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, prin PUD se stabilesc reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse in ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism.

Dupa aprobarea PUD se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

a. situarea obiectivului in cadrul localitatii cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care acesta este inclus

Imobilul ce face obiectul PUD este situat in zona sud - estica a orasului Urlati din judetul Prahova. Terenul se afla in intravilan, la aproximativ 200,00m fata de Spitalul Orasenesc, intr-o zona rezidentiala cu locuinte individuale. Accesul pe teren se face direct din strada Narciselor.

Terenul ce face obiectul PUD este inclus conform **Planului Urbanistic General Urlati** (aprobat prin HCL nr. 26 / 24.02.2011 si prelungita prin HCL nr. 111 / 29.10.2015, rectificare punctuala HCL 103/26.10.2017 si HCL nr.4 / 29.01.2026) in zona functionala **L1- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri**, in UTR 18. Zona are caracter rezidential si functiuni complementare.

b. concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat

**Concluziile studiilor de fundamentare vor fi completate in urma obtinerii tuturor avizelor necesare.*

Studii de fundamentare :

- studiu geotehnic
- plan topografic
- studiu privind posibilitatea montarii/utilizarii unor sisteme alternative de productie a energiei

Concluzii extrase din studiul geotehnic :

Sunt recomandate urmatoarele:

- strat de fundare: nisip prafos cu indesare medie si pietris mic adancimea de fundare minima: $H_f + 10 \text{ cm} = 1.00 \text{ m}$.
- presiunea conventionala calculata in conformitate cu prevederile Normativ NP 112/2014 anexa D, pentru fundatii cu latimea talpii $B = 1,00\text{m}$ si adancimea de fundare $D_f = -2,00\text{m}$ de la nivelul terenului natural:
- $P_{conv} \text{ (de baza)} = 250 \text{ kPa}$
- Pentru alte latimi ale talpii sau alte adancimi de fundare, presiunea conventionala va fi corectata in conformitate cu anexa D

Concluzii extrase din planul topografic :

- terenul prezinta inclinatie orientata dinspre nord inspre sud
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse in intervalul $143.20\text{m} - 144.74\text{m}$ (Sistem Cote Marea Neagra)

c. prescripțiile și reglementările din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Prescripțiile RLU aferent **Planului Urbanistic General Uralți** (aprobate prin HCL nr. 26 / 24.02.2011 și prelungite prin HCL nr. 111 / 29.10.2015, rectificarea punctuală HCL 103/26.10.2017 și HCL nr.4 / 29.01.2026), zona funcțională **L1- Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri**, în UTR 18, se prezintă după cum urmează :

PUG ȘI RLU ORAS URLATI, JUDETUL PRAHOVA, 2010

L - ZONA DE LOCUIT**GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) morfologic:**- tipul parcelarului:**

- rezultat din evoluția localității în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

- configurația în raport cu spațiul stradal:

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- altitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane);

- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.

- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

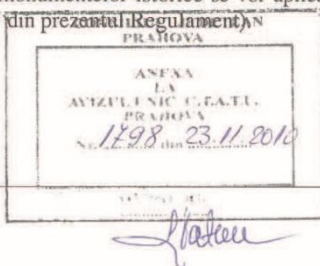
- (d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:

- tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă mixtă) se va realiza prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonei M,
- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate.

În zonele protejate și/ sau de protecție ale monumentelor istorice se vor aplica prevederile și reglementările specifice acestor zone (pag. 7 din prezentul Regulament).



PUG SI RLU ORAS URLATI, JUDETUL PRAHOVA, 2010

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- **Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.**
- **În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial risc natural, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor Planuri Urbanistice Zonale și studii geotehnice detaliate.**

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone funcționale:

L1 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri

L2 – Subzona locuințelor individuale cu densitate redusă cu maxim P+1 niveluri

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim **P+2** niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

L2- locuințe individuale cu maxim **P+1** niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

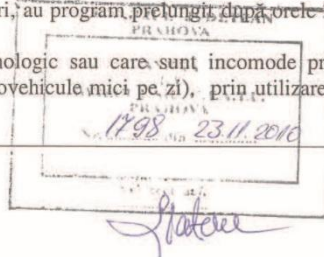
L1+L2 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- pensiuni destinate practicării microturismului;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată **peste 100,00 mp** se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD/PUZ;
- orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L1+L2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei



PUG SI RLU ORAS URLATI, JUDETUL PRAHOVA, 2010

pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;

- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine)
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 200 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L1+L2- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim **200 mp** și **12,00m** front la strada în cazul regimului de construire discontinuu și **150 mp** și **8 m** front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înșiruite).

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

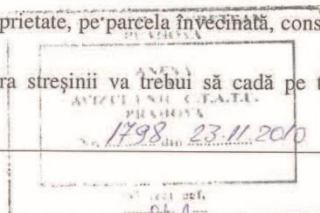
L1+L2 - clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;

- retras față de aliniament cu minim **3,00 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim **0,4 metri** înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;



PUG SI RLU ORAS URLATI, JUDETUL PRAHOVA, 2010

- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

L1+L2- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,50** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 1,90 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;

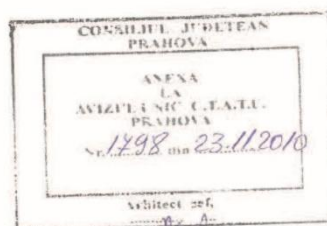
- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 1,90 metri, conform Codului Civil. Retragera față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri.

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

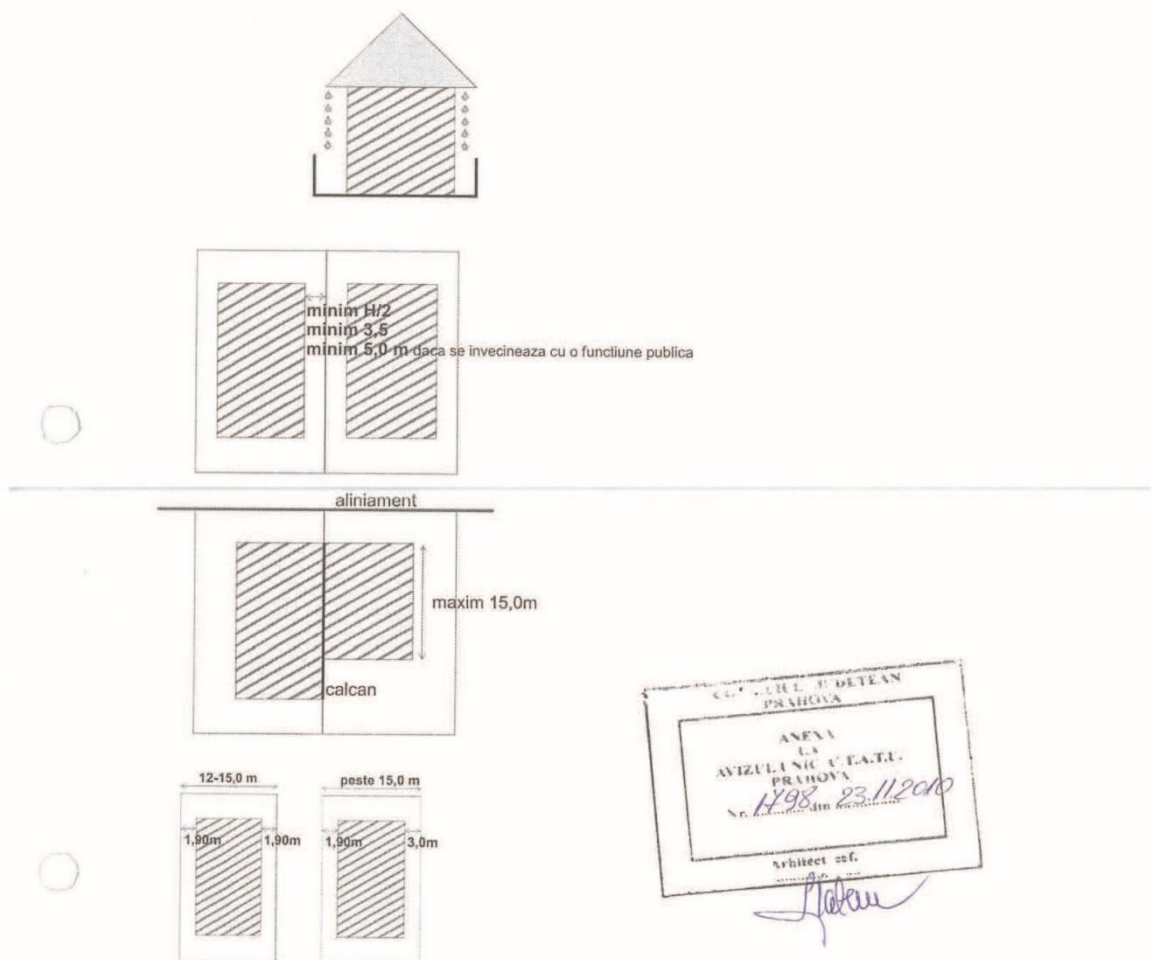
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri.

- în tesut existent, în cazul în care clădirea nu are pe fațada dinspre limita vecina ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane și numai dacă clădirea de pe parcela alăturată nu are ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane spre limita de proprietate, distanța față de limita laterală, se poate reduce la 0,90 metri, astfel încât să se asigure colectarea apelor pluviale pe parcela.

- în tesut existent, în cazul în care pe parcela există două clădiri, se va sigura o alee de acces pietonal de minim 1,50 metri la clădirea din spate.



PUG SI RLU ORAS URLATI, JUDETUL PRAHOVA, 2010



ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

PUG SI RLU ORAS URLATI, JUDETUL PRAHOVA, 2010

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²; - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²; - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²; - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m². Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de locuințe	- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.



PUG SI RLU ORAS URLATI, JUDETUL PRAHOVA, 2010

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

L1- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de **P+ 2 (10,00 metri)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

-se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri)

- se admit depășiri de 1-2,00 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

L2 - înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de **P+ 1 (7,00 metri)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri)

- se admit depășiri de 1-2,00 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

In zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+1 (9,0 metri la coama)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- se interzic imitații stilistice după arhitectura străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe;

1798 din 23.11.2010

Stănescu

PUG SI RLU ORAS URLATI, JUDETUL PRAHOVA, 2010

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte; se recomanda utilizarea tiglei si a materialului lemnos, colorat în culori naturale (maro, sepia, ocră, caramiziu) în cazul sarantelor
- se va urmări menținerea raportului traditional plin- gol chiar si în cazul fatadelor cortina.
- se interzic formele suplimentare decorative (fara functionalitate) ale acoperisurilor, se recomanda forma acoperisului cu 2 si 4 ape.
- se va urmări tratarea fatadelor în culori calde- pastel sau alb; se va interzice folosirea de tonuri stridente, nespecifice zonei (roz, bleu, verde, portocaliu, galben).

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

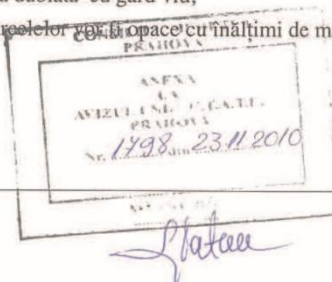
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Constructii administrative si financiar- bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii de locuințe	30%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L1+L2 - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.



PUG SI RLU ORAS URLATI, JUDETUL PRAHOVA, 2010

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zonele de protecție ale monumentelor istorice:

P.O.T. maxim 20%

C.U.T. maxim 0,4

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

L1 - POT maxim = 40%;

L2 - POT maxim = 30%;

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

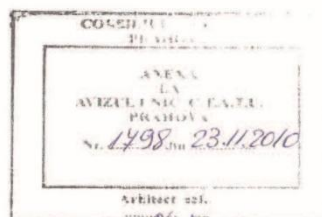
- În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

L1 - CUT maxim 1,2

L2 - CUT max.:

- 0,6 pentru clădiri P+1 etaje
- 0,3 pentru clădiri parter

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.



2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu este cazul.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Terenul ce face obiectul PUD este conectat cu strada Narciselor de-a lungul limitei sudice.

In prezent accesurile carosabil si pietonal in sit se fac prin limita de sud a lotului.

In dreptul terenului ce face obiectul PUD, strada Narciselor se prezinta drept strada de categoria a III-a - strada colectoare - preia fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale (conform Ordin nr. 49 din 27 ianuarie 1998), cu prospect total de 19,20m, cu circulatie carosabila de 6,00m si circulatii pietonale cu latimi variabile intre 1,55m – 1,65m.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata ocupata de imobilul ce a generat necesitatea elaborarii PUD :

- $S_{\text{TEREN}} = 944\text{mp}$

Limitele maxime ale imobilului ce a generat necesitatea elaborarii PUD :

- nord: 10,26m – limita posterioara
- est: 87,58m – limita laterala
- sud: 11,48m – front la strada
- vest : 85,33m – limita laterala

Vecinatatile imobilului ce a generat necesitatea elaborarii PUD :

- nord : domeniul privat – imobil NC 21032
- est : domeniul privat :
 - imobil NC 20942
 - imobil NC 23352
 - imobil neidentificat cadastral – prop. COCAN PETRE
 - imobil NC 25834
 - imobil NC 25835
 - imobil neidentificat cadastral – prop. MITUCA CONSTANTIN
- sud : domeniul public – strada Narciselor
- vest : domeniu privat :
 - imobil NC 21591
 - imobil NC 21592
 - imobil NC 21317

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

In cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborarii PUD se identifica urmatoarele suprafete :

- Suprafata de teren construita : 0,00mp
- Suprafata de teren libera : 944,00mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

a) Utilizare functionala

Zona ce include obiectivul studiat prezinta caracter predominant rezidential cu locuinte individuale.

b) Caracteristici ale parcelelor

Terenul ce a generat PUD face parte dintr-un tesut rezultat din evolutia in timp a localitatii, prin operatiuni de sistematizare sau alte tipuri de operatiuni urbanistice. Astfel, forma parcelelor este predominant regulata, cu loturi de dimensiuni ce variaza de la 500mp pana la 1350mp, amplasate predominant cu latura scurta catre strada, dar si cu latura mai lunga. Deschiderea la strada a loturilor variaza intre 8,00m si 15,00m, cu o adancime cuprinsa intre 20,00m si 90,00m. Raportul dintre deschiderea la strada a loturilor si adancimea lor variaza intre 2 / 1 si 1 / 8.

c) Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In proximitatea imobilului ce face obiectul PUD, cladirile sunt amplasate retras fata de aliniament, la distante variabile intre 3,50m – 15,00m. Zona este in curs de dezvoltare si nu se poate stabili o retragere dominanta a cladirilor.

d) Amplasarea cladirilor fata de cai de circulatie aflate in domeniul privat

In proximitatea imobilului ce face obiectul PUD, cladirile sunt amplasate retras fata de caile de circulatie. Tendinta de amplasare a cladirilor este catre centrul lotului. Zona este in curs de dezvoltare si nu se poate stabili o retragere dominanta a cladirilor.

e) Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile din arealul studiat sunt amplasate in general in regim izolat, cu retragere fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

f) Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

In zona studiata, cladirile sunt recent edificate, iar parcelele sunt ocupate de una sau mai multe cladiri. Pe loturile unde sunt edificate mai multe constructii, acestea pastreaza intre ele o distanta de 3m – 7m, fie sunt alipite.

g) Amplasarea cladirilor fata de zonele supuse riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

h) Circulatii si accesuri

Terenul ce face obiectul PUD este conectat cu strada Narciselor de-a lungul limitei sudice.

In prezent accesurile carosabil si pietonal in sit se fac prin limita de sud a lotului.

In dreptul terenului ce face obiectul PUD, strada Narciselor se prezinta drept strada de categoria a III-a - strada colectoare - preia fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale (conform Ordin nr. 49 din 27 ianuarie 1998), cu prospect total de 19,20m, cu circulatie carosabila de 6,00m si circulatii pietonale cu latimi variabile intre 1,55m – 1,65m.

i) Stationarea autovehiculelor

În vecinătate calea de circulație nu este echipată cu spații de parcare amenajate pe domeniul public. Stationarea autovehiculelor se realizează în afara drumurilor publice, în incinta imobilelor aparținând persoanelor fizice și juridice, dimensionate în funcție de activitate, conform legislației în vigoare și de necesități.

j) Înălțimea clădirilor

În arealul studiat se regăsesc construcții cu regim de înălțime de P – P+1E+M.

k) Aspectul exterior al construcțiilor

În general, aspectul exterior al construcțiilor exprimă caracterul și sunt reprezentative pentru funcțiunea acestora (locuințe individuale).

În ceea ce privește volumetria construcțiilor, acestea sunt adecvate scării, imaginea urbană fiind controlată din majoritatea direcțiilor din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care sunt inserate. Modul de acoperire al construcțiilor este de cele mai multe în terasă.

De-a lungul străzii întâlnim construcții edificate mai recent, în ultimii 20 ani. Construcțiile prezintă unitate în ceea ce privește proporția elementelor arhitecturale, relieful fațadei și transparența balustradelor balcoanelor. Raportul plin – gol al fațadelor este relativ unitar, cu deschideri de dimensiune medie și mare pentru uși și ferestre.

Clădirile aparținând țesutului existent sunt cu structură durabilă. Fațadele sunt finisate cu tencuială decorativă și cu piatră decorativă.

l) Echipare edilitară

În zona imobilului ce a generat PUD, strada este echipată cu rețele de apă, canalizare și energie electrică.

m) Spații libere și spații plantate

În vecinătate, sistemul de spații verzi este reprezentat de plantații de incintă. Plantațiile de incintă reprezintă cel puțin 20% din suprafața imobilelor.

n) Imprejmuiri

Imprejmuirile la strada ale loturilor din zona sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt în general realizate din beton armat, cu elemente metalice. Imprejmuirile la strada ale loturilor prezintă grad mediu de transparență, fiind în general semi-transparente, de 2,00m înălțime.

o) Procentul de ocupare a terenurilor

Loturile situate de-a lungul străzii sunt caracterizate de procent de ocupare a terenurilor scăzut, cu valori de aproximativ 20% – 50%.

p) Coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare a terenurilor din vecinătatea imobilului ce face obiectul PUD este redus și mediu, cu valori cuprinse între 0,50 – 1,50.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR

Nu este cazul.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Imobilul ce face obiectul PUD apartine domeniului privat al persoanelor fizice sau juridice si insumeaza 944mp. Imobilul este proprietatea beneficiarilor BOGDAN SIMEON si BOGDAN GABRIELA-RODICA, conform Contractului de Vanzare-Cumparare autentificat cu nr. 606, la data de 17.04.2025, de catre NP Neagu Irina.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Sucesiunea litologica a terenului de fundare:

- 0 – 0,15m - strat de pietris cu prafuri argiloase
- 0,15 – 2,30m – praf nisipos cafeniu
- 2,30 – 6,00m – nisip si pietris fin

Nr crt	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat (Manual)	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat (Excavator)	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat (Buldozer)	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat (Motoscreper)	Greutatea medie in situ (in sapatura) Kg/m ³	Afanarea dupa executarea sapaturii %
3	Pamant vegetal de suprafata pana la 30 mm grosime	Slab coeziv	usor	I	I	I	1200 ÷ 1400	14 ÷ 28%
7	Praf argilos	Slab coeziv	mijlociu	I	I	I	1500 ÷ 1700	14 ÷ 28%
17	Nisip cu pietris de rau-balast <150 mm	Slab coeziv	mijlociu	II	II	-	1700 ÷ 1900	11 ÷ 28%

Conditii de fundare si recomandari:

- fundarea va tine cont de adancimea de inghet, care in zona, conform STAS 6054 (Zonarea teritoriului Romaniei) este de 0.90 m.
- conform anexei C din NP112-2014 (Normativ privind proiectarea fundatiilor de suprafata), adancimea minima de fundare este $H_i + 10 \text{ cm} = 1.00 \text{ m}$.
- pentru fundarea directa pe terenul natural alcatuit din depozite aluviale (nisip prafos cu indesare medie si pietris mic), intalnite pe intervalul de adancime 0.50 – 3.00 m, se recomanda o presiune conventionala de baza $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ (conform NP112-2014, anexa D, pentru fundatii avand latimea talpii $B = 1.0$ si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2.0 \text{ m}$)
- solutia de fundare si adancimea de incastrare a fundatiilor vor fi stabilite de catre proiectant, in functie de datele litologice si de caracteristicile obiectivului proiectat.
- se va funda cu respectarea adancimii minime de fundare, in teren natural si uniform.
- in cazul interceptarii unor materiale de umplutura, se recomanda excavarea si indepartarea lor, pana se ajunge in teren natural.
- se recomanda realizarea de trotuare etanse in jurul cladirii.
- trotuarul din jurul constructiei va avea latimea minima de 1.0 m, se va aseza pe un strat de pamant mecanic stabilizat, in grosime de 20 cm, prevazut cu panta de 5% spre exterior.

- trotuarul trebuie sa fie etans, putand fi confectionat din asfalt sau din dale rostuite cu mortar sau mastic bituminos.
- se recomanda luarea unor masuri pentru evitarea infiltrarii apei in teren: apa de suprafata din precipitatii sau apa provenita din procese tehnologice, atat in perioada executiei, cat si in perioada exploatarei obiectivului

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE SI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Nu este cazul.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apele subterane nu au fost interceptate pana la adancimi de minim 3,00m de unde nu vor putea veni in contact cu fundatiile care se proiecteaza..

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD KS, TC)

Conform legii nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a, zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic in interiorul carora exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive si anume cutremure de pamant, inundatii si alunecari de teren.

Conform anexei 3, legii 575, care cuprinde unitatile administrativ-teritoriale urbane amplasate in zone pentru care intensitatea seismica este minimum VII (exprimate in grade MSK), zona cercetata are intensitatea seismica 8, (grade MSK) si perioada medie de revenire de cca 50 ani.

Conform anexei 5 din legea 575, care contine lista cu unitatile administrativ – teritoriale afectate de inundatii, zona cercetata nu poate fi afectata de inundatii cauzate de revarsarea unui curs de apa.

Conform anexei care contine lista cu unitatile administrativ – teritoriale afectate de alunecari de teren, in zona cercetata potentialul de producere a alunecarilor este scazut iar probabilitatea de alunecare ridicat.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE, ETC.)

Nu este cazul.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

**Concluziile vor fi completate in urma obtinerii tuturor avizelor necesare.*

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Tema program propusa de beneficiari este realizarea obiectivului CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE, ASIGURARE UTILITATI.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIEI

a) Utilizare functionala

- locuinta individuala

b) Caracteristici ale parcelelor

- suprafata teren : 944,00 mp
- deschidere la strada : 11,48m (sud)
- adancimea lotului : 85,33m – 87,58m
- raport deschidere / adancime : aproximativ 1 / 8

c) Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- locuinta fata de limita de sud : 16,77m
- garaj fata de limita de sud : 3,00m

d) Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- regim de construire :
 - constructie izolata
- retragere fata de limitele laterale / posterioare ale parcelei :
 - fata de limita de est :
 - garaj : 0,90m
 - locuinta: 0,90m
 - fata de limita de vest :
 - garaj : 6,22m
 - locuinta: 2,00m
 - fata de limita de nord :
 - garaj : 77,76m
 - locuinta: 55,34m

e) Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- locuinta fata garaj : 8,40m

f) Amplasarea cladirilor fata de zonele supuse riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

g) Circulatii si accesuri

- acces pietonal prin latura de sud a lotului, direct din strada Narciselor
- acces carosabil prin latura de sud a lotului, direct din strada Narciselor
- acces utilaje pentru stingerea incendiilor prin latura de sud a lotului, direct din strada Narciselor

h) Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se realizeaza in afara domeniului public
- se asigura un loc de parcare in cadrul garajului

i) Inaltimea cladirilor

Locuinta:

- P+1E
- $H_{MAX} = 7,00m$ (inaltimea la coama / atic, calculata fata de CTA)

Garaj:

- P (parter)
- $H_{MAX} = 4,00m$ (inaltimea la coama / atic, calculata fata de CTA)

j) Aspectul exterior al constructiilor

- volumetrie :
 - volum simplu, cu fatada principala orientata catre sud

k) Echipare edilitara

- extindere bransament existent la reseaua de apa
- realizare bransamente si racord la retelele de canalizare, gaze naturale si energie electrica

l) Spatii libere si spatii plantate

- plantatii de incinta : 594,28mp (62,95% din suprafata parcelei)

m) Imprejmuiri

- catre sud : imprejmuire transparenta sau semi-transparenta, cu inaltime de maxim 1,80m, din care soclu opac de maxim 0,60m inaltime si o parte transparenta dublata cu gard viu
- catre nord, est si sud : imprejmuirea poate fi opaca, cu conditia respectarii prevederilor Noului Cod Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune, fara a depasi inaltimea maxima de 2.00m
- imprejmuirea se va corela cu finisajele constructiei propuse

n) Procentul de ocupare a terenurilor

- 13,77%

o) Coeficientul de utilizare a terenurilor

- 0,22

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

In conformitate cu Legea Nr. 350 / 2001 cu modificarile si completarile ulterioare, anexa 2, indicatorii urbanistici sunt instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta
 - nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate:
 - * suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m
 - * suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor
 - * spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile
 - * suprafata balcoanelor
 - * suprafata logiilor
 - * suprafata teraselor deschise si neacoperite
 - * suprafata teraselor si copertinelor necirculabile
 - * suprafata podurilor neamenajabile

- * aleile de acces pietonal / carosabil din incinta
- * scarile exterioare
- * trotuarele de protectie
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei
 - suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces
 - proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita

S-au exclus din calculul ariilor construite si desfasurate urmatoarele :

- Aleile de acces pietonal / carosabil din incinta
- Trotuarele de protectie
- Scarile exterioare

ARIA CONSTRUITA folosita pentru calculul P.O.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

- $A_c = 131,03\text{mp}$

ARIA DESFASURATA folosita pentru calculul C.U.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

- $A_D = 210,51\text{mp}$

Dimensiuni maxime in plan :

- 7,87m x 13,60m (locuinta)
- 4,00m x 6,00m (garaj)

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESURI PIETONALE SI AUTO, ACCESURI PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)

Distantele obiectivelor propuse fata de constructiile existente si mentinute pe teren :

- nu este cazul

Distantele obiectivului propuse fata de constructiile existente in vecinatate :

- nu este cazul

Accesuri :

- acces pietonal prin latura de sud a lotului, direct din strada Narciselor
- acces carosabil prin latura de sud a lotului, direct din strada Narciselor
- acces utilaje pentru stingerea incendiilor prin latura de sud a lotului, direct din strada Narciselor

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

a) Armonizarea cu constructiile existente, mentinute :

Nu este cazul.

b) Utilizare functionala

Constructia propusa este in concordanta cu utilizarile admise prin functionala **conform Planului Urbanistic General Uralati** (aprobat prin HCL nr. 26 / 24.02.2011 si prelungita prin HCL nr. 111 / 29.10.2015, rectificare punctuala HCL 103/26.10.2017 si HCL nr.4 / 29.01.2026), zona functionala **L1- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri**, respectiv locuire individuala.

c) Caracteristici ale parcelelor

Conform **RLU Planului Urbanistic General Uralati, zona functionala L1- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri**, sunt considerate construibile parcelele care au suprafata minima de 200mp si front 12,00m in cazul regimului de construire discontinuu si suprafata de 150mp si front de 8,00m pentru regimul de construire continuu. Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Imobilul ce face obiectul PUD are suprafata de 944mp, cu deschiderea la strada de 11,48m si adancimea de 85,33m – 87,58m, ceea ce echivaleaza cu raportul de cca. 1 / 8 pentru deschidere / adancime. Avand in vedere ca deschiderea la strada este mai mica de 12,00m, s-a solicitat elaborarea documentatiei PUD.

d) Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform **RLU Planului Urbanistic General Uralati, zona functionala L1- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri**, constructiile se vor retrage fata de aliniament cu minim 3,00m.

Imobilul ce face obiectul PUD prezinta aliniament la sud. Locuinta propusa se va amplasa la distanta de 16,77m fata de aliniament, iar garajul la 3,00m.

e) Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Locuinta propusa se va amplasa catre calea de circulatie, la distanta de 0,90m fata de limita de est, la distanta de 55,34m fata de limita de nord si la distanta de 2,00m fata de limita de vest. Constructia propusa prezinta elemente constructive ce asigura vedere catre fondul invecinat pe fatadele de nord, vest si sud.

Garajul propus se va amplasa catre calea de circulatie, la distanta de 0,90m fata de limita de est, la distanta de 77,76m fata de limita de nord si la distanta de 6,22m fata de limita de vest. Constructia propusa prezinta elemente constructive ce asigura vedere catre fondul invecinat pe fatadele de nord, vest si sud.

Streasina / aticul constructiilor propuse nu depasesc limitele de proprietate ale imobilului ce face obiectul PUD, astfel incat apele provenind de la ploii sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin, conform Codului Civil Art. 611.

Intrucat constructiile propuse sunt amplasate la distanta mai mare de 0,60m fata de limitele de proprietate ale imobilului ce face obiectul PUD, conditiile Noului Cod Civil, Art. 612 sunt indeplinite.

Intrucat elementele constructive ce asigura vedere catre fondul invecinat ale constructiilor propuse sunt amplasate pe fatadele de nord, de sud si de vest, la distanta de cel putin 2,00m fata de

limitele de proprietate ale imobilului ce face obiectul PUD, conditiile Noului Cod Civil, Art. 615 sunt indeplinite.

Intrucat fatadele estice, amplasate la distanta de 0,90m fata de limita de proprietate, prezinta ferestre de lumina ce nu permit vederea catre fondul invecinat, conditiile Noului Cod Civil, Art. 616 sunt indeplinite.

f) Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Garajul se va amplasa la distanta de 8,40m fata de locuinta propusa.

g) Amplasarea cladirilor fata de zonele supuse riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

h) Circulatii si accesuri

Conform **RLU Planului Urbanistic General Uralti, zona functionala L1- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri**, parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Imobilul ce face obiectul PUD este construibil, intrucat are deschidere de 11,48m la strada Narciselor, iar profilul existent al strazii este de 19,20m.

Accesurile pietonal, carosabil si pentru utilajele de stingerea incendiilor in incinta se vor realiza prin latura de sud a lotului.

Accesul in constructiile propuse se vor realiza prin fatadele de sud.

i) Stationarea autovehiculelor

Conform **RLU Planului Urbanistic General Uralti, zona functionala L1- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri**, pentru constructiile de locuite se va asigura cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in afara domeniului public, respectiv in incinta imobilului ce face obiectul PUD.

Se propune amenajarea unui loc de parcare in cadrului garajului.

j) Inaltimea cladirilor

RLU Planului Urbanistic General Uralti, zona functionala L1- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri, regimul de inaltime maxim admis este de P+2 (10,00m la cornisa).

Constructia propusa va avea regim de inaltime P+1E, cu $H_{MAX} = 7,00m$ (inaltimea la coama / atic, masurata fata de CTA).

k) Aspectul exterior al constructiilor

Constructia se va subordona caracterului local. Aceasta va avea volumetrie simpla, cu fatade tratate unitar catre toate limitele de proprietate. Golurile pentru usi si ferestre vor fi de dimensiune medie. Gama cromatica propusa include nuante de alb, gri, culoare naturala lemn.

l) Echipare edilitara

Se propun urmatoarele:

- extindere bransament existent la reseaua de apa
- realizare bransamente si racord la retelele de canalizare, gaze naturale si energie electrica

m) Spatii libere si spatii plantate

Conform **RLU Planului Urbanistic General Uralati, zona functionala L1- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri**, procentul minim obligatoriu de spatiu plantat in interiorul parcelei este de 30%.

Plantatiile de incinta propuse vor ocupa 594,28mp la sol, respectiv 62,95% din suprafata imobilului ce face obiectul PUD.

n) Imprejmuiri

Imprejmuirea se va realiza cu gard transparent sau semi-transparent cu inaltime de maxim 1,80m si cu soclu de 0,60m si o parte transparenta dublata cu gard viu catre latura de sud. Catre laturile de nord, est si vest, gardul poate fi opac, cu conditia respectarii prevederilor Noului Cod Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune, fara a depasi inaltimea maxima de 2.00m. Imprejmuirea se va corela cu finisajele constructiei propuse.

o) Procentul de ocupare a terenurilor

Conform **RLU Planului Urbanistic General Uralati, zona functionala L1- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri**, $POT_{max} = 40\%$.

Constructia propusa va avea aria construita de 131,03mp, rezultand $POT_{propus} = 13,77\%$.

p) Coeficientul de utilizare a terenurilor

Conform **RLU Planului Urbanistic General Uralati, zona functionala L1- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri**, $CUT_{max} = 1.2$.

Constructia propusa va avea aria desfasurata de 210,51mp, rezultand $CUT_{propus} = 0,22$.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Nu este cazul.

4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasamentul nu necesita interventii de sistematizare verticala, asa cum este prezentat la punctul 4.14 - *Lucrari necesare de sistematizare pe verticala* al prezentei documentatii. Amplasarea cladirii catre calea de circulatie asigura deschidere suficienta a curtii in zona de nord ale terenului, pentru dezvoltarea plantatiilor de incinta si insorirea adecvata a acestora.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARII IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII (DUPA CAZ)

Nu este cazul.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI (DUPA CAZ)

Nu este cazul.

4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Plantatiile de incinta propuse vor ocupa 594,28mp la sol, respectiv 62,95% din suprafata imobilului ce face obiectul PUD.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse in intervalul 143.20m – 144.74m (Sistem Cote Marea Neagra) si prezinta inclinatie orientata dinspre nord inspre sud.

4.14. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Sistematizarea pe verticala si in plan a terenului adiacent constructiei proiectate, se va executa la cote superioare celor ale terenului adiacent. Sistematizarea va trebui sa asigure o indepartare rapida a apelor de precipitatii cazute sau scurse spre amplasament, a impiedicarii stagnarii acestora si patrunderii lor la fundatiile constructiei, in afara amplasamentului, spre un emisar in functiune. Acest lucru se va realiza prin trotuare de protectie, pante, rigole si santuri de garda dalate, verificate periodic si mentinute in functiune.

Apele pluviale vor fi evacuate prin jgheaburi si burlane in afara trotuarului. In jurul constructiei propuse vor fi prevazute trotuare de protectie si rigole pentru preluarea si dirijarea apelor pluviale.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

Regim de construire :

- regim izolat

Distantele minime intre obiectivele propuse si limitele de proprietate:

- fata de limita de est :
 - garaj : 0,90m
 - locuinta: 0,90m
- fata de limita de vest :
 - garaj : 6,22m
 - locuinta: 2,00m
- fata de limita de nord :
 - garaj : 77,76m
 - locuinta: 55,34m

Alinierea constructiilor :

- fata de limita de sud: 16,77m

Inaltimea constructiilor :

Locuinta:

- P+1E
- $H_{MAX} = 7,00m$ (inaltimea la coama / atic, calculata fata de CTA)

Garaj:

- P (parter)
- $H_{MAX} = 4,00m$ (inaltimea la coama / atic, calculata fata de CTA)

Procentul de ocupare a terenului :

- $P.O.T._{PROPOS} = 13,77\%$

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

- $C.U.T._{PROPOS} = 0,22$

4.17. ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE,RETELE, RACORDURI)

Se propun urmatoarele:

- extindere bransament existent la reseaua de apa
- realizare bransamente si racord la retelele de canalizare, gaze naturale si energie electrica

4.18. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT SI PROPOS)

BILANT TERITORIAL				
ELEMENTE DE BILANT	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA	PROCENT (%)
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0.00 mp	0.00%	131.03 mp	13.88%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0.00 mp	-	210.51 mp	-
CIRCULAȚII DE INCINTĂ	0.00 mp	0.00%	218.69 mp	23.17%
SPAȚII DE PARCARE	0.00 mp	0.00%	0.00 mp	0.00%
PLANTAȚII DE INCINTĂ	0.00 mp	0.00%	594.28 mp	62.95%
TEREN LIBER	944.00 mp	100.00%	0.00 mp	0.00%
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	944.00 mp	100.00%	944.00 mp	100.00%
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. Existent= 0,00%		P.O.T. Propus =13,77%	
	C.U.T. Existent= 0,00		C.U.T. Propus =0,22	

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investitiei propuse creeaza o cladire de locuit cu anexa garaj.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD

Obiective a caror realizare se afla in sarcina beneficiarului :

- Edificare constructie propusa
- Realizare bransamente / racorduri la retelele edilitare
- Trotuare in incinta
- Acces carosabil si pietonal
- Plantatii de incinta, amenajari exterioare

Obiective de utilitate publica :

- Nu este cazul.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI

Propunerile facute de beneficiari sunt in concordanta cu caracterul zonei si cu reglementarile impuse de documentatiile de urbanism aprobate. Amplasarea constructiei s-a facut cu sensibilitate fata de vecinatatile imediate, fata de forma lotului, iar mobilarea urbanistica a urmarit dezvoltarea plantatiilor de incinta si buna accesibilitate.

Conform Noului Cod Civil, Cartea III, Titlul II, Cap. III, Sect. 1, Subsect. 4, Art. 611: Picatura stresinii

Proprietarul este obligat sa isi faca streasina casei sale astfel incat apele provenind de la ploi sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin.

Streasina / aticul constructiilor propuse nu depasesc limitele de proprietate ale imobilului ce face obiectul PUD, astfel incat apele provenind de la ploi sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin, conform Codului Civil Art. 611.

Conform Noului Cod Civil, Cartea III, Titlul II, Cap. III, Sect. 1, Subsect. 4, Art. 612: Distanta minima in constructii:

Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

Intrucat constructiile propuse sunt amplasate la distanta mai mare de 0,60m fata de limitele de proprietate ale imobilului ce face obiectul PUD, conditiile Noului Cod Civil, Art. 612 sunt indeplinite

Conform Noului Cod Civil, Cartea III, Titlul II, Cap. III, Sect. 1, Subsect. 4, Art. 615: Distanta minima pentru fereastra de vedere :

- 1) Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond.
- 2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de un metru.
- 3) Distanța se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanța, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si pana la aceasta linie.

Conform Noului Cod Civil, Cartea III, Titlul II, Cap. III, Sect. 1, Subsect. 4, Art. 616: Fereastra de lumina :

Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.

Intrucat elementele constructive ce asigura vedere catre fondul invecinat ale constructiilor propuse sunt amplasate pe fatadele de nord, de sud si de vest, la distanta de cel putin 2,00m fata de limitele de proprietate ale imobilului ce face obiectul PUD, conditiile Noului Cod Civil, Art. 615 sunt indeplinite.

Intrucat fatadele estice, amplasate la distanta de 0,90m fata de limita de proprietate, prezinta ferestre de lumina ce nu permit vederea catre fondul invecinat, conditiile Noului Cod Civil, Art. 616 sunt indeplinite

Sef proiect,
master urbanist
Ioana-Claudia DIMA
