**PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)**

**DENUMIRE OBIECT DE INVESTIȚIE CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM**

**Adresa construcției propuse**

**Proiect: \_\_\_\_\_\_\_\_**

**Faza de proiectare: P.U.D.**

**Proiectant general: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Beneficiar: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Semnături**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

[A. PIESE SCRISE 4](#_Toc520407510)

[1. INTRODUCERE 4](#_Toc520407511)

[1.1. Date de recunoaștere a documentației 4](#_Toc520407512)

[1.2 Obiectul lucrării 4](#_Toc520407513)

[2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ 4](#_Toc520407514)

[2.1. Concluzii din documentații elaborate 4](#_Toc520407515)

[2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD 4](#_Toc520407516)

[3. SITUAȚIA EXISTENTĂ 5](#_Toc520407517)

[3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație 5](#_Toc520407518)

[3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți 5](#_Toc520407519)

[3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere 5](#_Toc520407520)

[3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic 5](#_Toc520407521)

[3.5. Destinația clădirilor 5](#_Toc520407522)

[3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate. 5](#_Toc520407523)

[3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrici seismici caracteristici zonei. 5](#_Toc520407524)

[3.8. Adâncimea apei subterane 5](#_Toc520407525)

[3.9. Parametri seismici caracterisici zonei 5](#_Toc520407526)

[3.10. Analiza fondului construit existent 5](#_Toc520407527)

[3.11. Echiparea existentă 5](#_Toc520407528)

[4. REGLEMENTĂRI 5](#_Toc520407529)

[4.1. Obiective noi solicitate prin temă 5](#_Toc520407530)

[4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor 5](#_Toc520407531)

[4.3. Capacitate, suprafața desfasurată 6](#_Toc520407532)

[4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. 6](#_Toc520407533)

[4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute 6](#_Toc520407534)

[4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente 6](#_Toc520407535)

[4.7. Modalitati de organizare și rezolvare a circulatiei carosabile și pietonale 6](#_Toc520407536)

[4.8. Principii și modalitati de integrare și valorificare a cadrului natural 6](#_Toc520407537)

[4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta 6](#_Toc520407538)

[4.10. Solutii pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluarii 6](#_Toc520407539)

[4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinatatea amplasamentului 6](#_Toc520407540)

[4.12. Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi 7](#_Toc520407541)

[4.13. Profiluri transversale specifice 7](#_Toc520407542)

[4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală 7](#_Toc520407543)

[4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului) 7](#_Toc520407544)

[4.16. Coeficientul de utilizare al terenului 7](#_Toc520407545)

[4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri). 7](#_Toc520407546)

[Alimentarea cu caldura a imobilului 7](#_Toc520407547)

[Instalații de telecomunicații 8](#_Toc520407548)

[4.18. BILANȚ TERITORIAL 9](#_Toc520407549)

[5. Concluzii 9](#_Toc520407550)

[6. Anexe 9](#_Toc520407551)

[B. PIESE DESENATE 9](#_Toc520407552)

[Încadrare în zonă 9](#_Toc520407553)

[Situație existentă 10](#_Toc520407554)

[Reglementări urbanistice 10](#_Toc520407555)

[Reglementări edilitare 10](#_Toc520407556)

[Obiective de utilitate publică 10](#_Toc520407557)

[Posibilități de mobilare urbanistică 10](#_Toc520407558)

**DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

1. **PIESE SCRISE**

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE
   1. **Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea proiectului \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Inițiator (beneficiar): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Elaborator (proiectant): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Data elaborării: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* 1. **Obiectul lucrării**

*Se vor prezenta prevederile temei program, condițiile de amplasare și realizare a unuia sau mai multor obiective. Adaptarea conținutului P.U.D. la particularitățile obiectivului (obiectivelor) pentru care se elaborează documentația, prin completare sau eliminare, cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnică.*

1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ
   1. **Concluzii din documentații elaborate**

* *Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;*
* *Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;*
* *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.*
  1. **Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

*Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu P.U.D., precum și condiționările impuse de acestea.*

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ
   1. **Accesibilitatea la căile de comunicație**

*Descriere.*

* 1. **Suprafața ocupată, limite, vecinătăți**

*Descriere.*

* 1. **Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere**

*Descriere.*

* 1. **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

*Descriere.*

* 1. **Destinația clădirilor**

*Descriere.*

* 1. **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.**

*Descriere.*

* 1. **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrici seismici caracteristici zonei.**

*Descriere.*

* 1. Adâncimea apei subterane

*Descriere*

* 1. Parametri seismici caracterisici zonei

*Descriere*

* 1. **Analiza fondului construit existent**

*Descriere*

* 1. **Echiparea existentă**

*Se va prezenta zona studiată (amplasamentul, ansamblul) precizându-se echiparea existentă.*

1. **REGLEMENTĂRI**

*Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:*

* 1. **Obiective noi solicitate prin temă**

*Descriere*

* 1. **Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor**

*Descriere*

* 1. **Capacitate, suprafața desfasurată**

*Descriere*

* 1. **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.**

Distanțe

Construcția propusă pentru extindere va fi amplasată pe urmatoarele aliniamente:

* La Nord:
* La Sud:
* La Est:
* La Vest:

Accese pietonale și auto

*Descriere*

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

*Descriere*

* 1. **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

*Descriere*

* 1. **Principii de intervenție asupra clădirilor existente**

*Descriere*

* 1. **Modalitati de organizare și rezolvare a circulatiei carosabile și pietonale**

*Descriere*

* 1. **Principii și modalitati de integrare și valorificare a cadrului natural**

*Descriere*

* 1. **Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta**

*Descriere*

* 1. **Solutii pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluarii**

*Descriere*

* 1. **Prevederea unor obiective publice în vecinatatea amplasamentului**

*Descriere*

* 1. **Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi**

*Descriere*

* 1. **Profiluri transversale specifice**

*Descriere*

* 1. **Lucrări necesare de sistematizare verticală**

*Descriere*

* 1. **Regimul de construire (alinierea și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)**

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR

*Descriere*

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR

H coamă = \_\_\_\_\_ de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de \_\_\_\_\_\_ m)

H streașină = \_\_\_\_\_ m de la CTS

H terasă = \_\_\_\_\_ m de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = \_\_\_\_\_ %

Procent de ocupare P.O.T. propus = \_\_\_\_\_ %

Conform Certificalului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de \_\_\_\_\_ %.

* 1. **Coeficientul de utilizare al terenului**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = \_\_\_\_\_

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = \_\_\_\_\_

Conform Certificalului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de \_\_\_\_\_.

* 1. **Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri**).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

*Descriere*

Alimentare cu apa rece

*Descriere*

Alimentarea cu caldura a imobilului

*Descriere*

Canalizare/ ape uzate menajere

*Descriere*

Instalații de telecomunicații

*Descriere*

4.18. **BILANȚ TERITORIAL**

Bilanț Teritorial Existent:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)** | | | | |
| **Parcela** | **EXISTENT** | | **INDICATORI URBANISTICI** | |
|  | **mp** | **%** | **P.O.T.** | **C.U.T.** |
| **Suprafata teren - S.T.** |  |  |  |  |
| **Suprafata construita la sol** |  |  |
| *Construcții existente* |  |  |
|  |  |  |
| **TOTAL S.C.** |  |  |
| **TOTAL S.D.** |  |  |
| Circulatii pietonale |  |  |
| Circulatii auto si parcari |  |  |
| Spatii verzi amenajate |  |  |

Bilanț Teritorial propus:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUSA** | | | | |
| **Parcela** | **EXISTENT** | | **INDICATORI URBANISTICI** | |
| **PASCARIU PETRU** | **mp** | **%** | **P.O.T.** | **C.U.T.** |
| **Suprafata teren - S.T.** |  |  |  |  |
| **Suprafata construita la sol** |  |  |
| *Construcții existente* |  |  |
| *Construcții propuse* |  |  |
| **TOTAL S.C.** |  |  |
| **TOTAL S.D.** |  |  |
| Circulatii pietonale |  |  |
| Circulatii auto si parcari |  |  |
| Spatii verzi amenajate |  |  |

1. **Concluzii**

*Se vor face referiri asupra:*

* *Consecințelor realizării obiectivelor propuse;*
* *Măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;*
* *Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției.*

1. **Anexe**

*Acestea pot fi:*

* *Tema program;*
* *Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri.*

1. **PIESE DESENATE**

**Încadrare în zonă**

*Se elaborează la o scară redusă 1:5.000 sau 1:10.000 și se prezintă în medalion pe planșa nr.1 - Situația existentă. Va fi reprezentat amplasamentul studiat în relație cu localitatea sau zona, cu căile majore de comunicație (cu extrase din P.U.G. sau P.U.Z.) și cu centrul localității. Medalionul va cuprinde obligatoriu denumire străzilor din zona amplasamentului.*

**Situație existentă**

*Va cuprinde:*

* *Limita zonei sau amplasamentului studiat;*
* *Clădirile existente;*
* *Limitele de proprietate;*
* *Străzile, cu denumirile lor și trotuarele aferente;*
* *Modul de utilizare a terenului, cu precizarea funcțiunilor;*
* *Denumirile instituțiilor existente;*
* *Accese pietonale și auto;*
* *Parcaje și garaje amenajate;*
* *Înălțimea clădirilor;*
* *Structura clădirilor: durabilitate (zidărie de cărămidă, piatră, planșee de beton), semidurabile (zidărie de cărămidă, piatră, planșee de lemn), nedurabile (paiantă, chirpici, lemn);*
* *Starea clădirilor: bună, mediocră, rea.*

**Reglementări urbanistice**

*Va cuprinde în principal:*

* *Limita intravilanului propus (după caz);*
* *Limita zonei studiate;*
* *Limite parcele;*
* *Limite ale zonei de protecție (după caz);*
* *Construcții existente menținute;*
* *Destinația obiectivelor propuse;*
* *Alinierea construcțiilor;*
* *Înălțimea construcțiilor;*
* *Indici de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T., C.U.T.);*
* *Circulația carosabilă propusă, inclusiv parcaje – garaje cu accesele respective;*
* *Circulația pietonală;*
* *Profiluri caracteristice ale străzilor și aleilor pietonale (existent – propus);*
* *Spații plantate existente menținute și propuse;*
* *Secțiuni caracteristice prin teren (teren în pantă);*
* *Bilanț teritorial (existent – propus).*

**Reglementări edilitare**

*Va cuprinde asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat, în relație cu rețelele existente și propuse*

**Obiective de utilitate publică**

*Va cuprinde:*

* *Tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare);*
* *Obiective de utilitate publică propuse;*
* *Circulația terenurilor (prin hașuri);*

**Posibilități de mobilare urbanistică**

*Pentru facilitarea înțelegerii propunerilor, precum și pentru determinarea unei capacități de calcul pentru utilități, elaboratorul P.U.D. poate avansa o posibilitate informativă de mobilare urbanistică, pe amplasamentul dat.*

*Redactarea planșelor 1-5 se va face la scara 1:500 sau 1:1.000 pe un plan cadastral sau topografic la zi.*