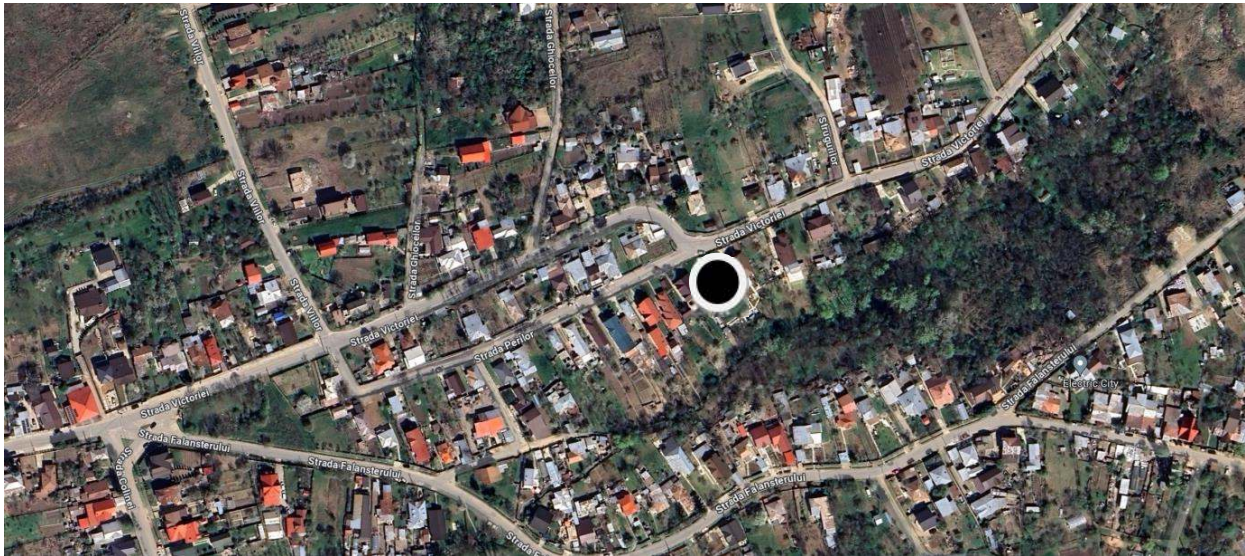


PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**„ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. PENTRU EXTINDERE
CONSTRUCȚIE ȘI SHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN AFTERSCHOOL
P+1E”**

județul Prahova, Oraș Boldești-Scăinei, strada Victoriei (DJ 250), nr. 64, Nc. 26851



BENEFICIAR:

S.C. TRANSROM PRAHOVA S.R.L.

Oraș Boldești-Scăinei, str. Perilor, nr. 20, jud. Prahova, C.U.I. 16472476

PROIECTANT GENERAL:

URBAIS & CO S.R.L.

Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Cozia, Nr. 36

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

URBAIS & CO S.R.L.

Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40

AMPLASAMENT:

Jud. Prahova, Oraș Boldești-Scăinei, strada Victoriei (DJ 250), nr. 64, Nc. 26851;

ȘEF PROIECT:

Urb. dipl. Suciș Ioan Augustin

DATA:

Iunie 2024



**„ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. PENTRU EXTINDERE
CONSTRUCȚIE ȘI SHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN AFTERSCHOOL
P+1E”**

BORDEROU – piese scise si desenate

- MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI ÎN P.U.G. ORAȘ BOLDEȘTI - SCĂILENI sc. 1 : 2000 - U01
- SITUAȚIE EXISTENTĂ – DISFUNCTIONALITĂȚI sc. 1 : 500 - U02
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ sc. 1 : 500 - U03
- REGLEMENTĂRI TEHNO - EDILITARE sc. 1 : 500 – U04
- PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI – REGIM JURIDIC sc. 1 : 500 – U05
- ILUSTRARE URBANISTICĂ sc. 1 : 250 – U06
- ILUSTRARE AHITECTURALĂ sc. 1 : 200 – U07

Întocmit,
Urb. dipl. Suciuc Ioan - Augustin

1



**„ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. PENTRU EXTINDERE
CONSTRUCȚIE ȘI SHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN AFTERSCHOOL
P+1E”**

FISA RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL

Arhitectura: ATELIER ISCUSIT S.R.L.

Șef proiect: arh. Mihai Ciobanu

**Mihai
Ciobanu**

Semnat digital de
Mihai Ciobanu
Data: 2024.07.18
18:14:23 +03'00'

PROIECTANT SPECIALITATE

Urbanism: URBAIS & CO S.R.L.

Sef proiect: urb. dipl. SUCIU IOAN AUGUSTIN

Drumuri: urb. dipl. SUCIU IOAN AUGUSTIN

Ing. Instalatii: ing. ELENA NICULEA

Întocmit
Urb. dipl. Suci Ioan - Augustin





**„ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. PENTRU EXTINDERE
CONSTRUCȚIE ȘI SHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN AFTERSCHOOL
P+1E”**

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului: **ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D.
PENTRU EXTINDERE CONSTRUCȚIE ȘI SHIMBARE DE
DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN AFTERSCHOOL P+1E**

Amplasament obiectiv: **județul Prahova, Oraș Boldești-Scăinei, strada Victoriei
(DJ 250), nr. 64, Nc. 26851;**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Denumirea proiectantului: **URBAIS & CO S.R.L.**

Denumirea beneficiarului: **TRANSROM PRAHOVA S.R.L.**
- reprezentant Roman Robert

CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

Administrator Suciuc Ioan Augustin

Sef proiect Urb. Dipl. Suciuc Ioan Augustin

Întocmit
Urb. dipl. Suciuc Ioan - Augustin



**„ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. PENTRU EXTINDERE
CONSTRUCȚIE ȘI SHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN AFTERSCHOOL
P+1E”**

EXMORIU - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. ÎN

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea proiectului: **ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. PENTRU EXTINDERE CONSTRUCȚIE ȘI SHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN AFTERSCHOOL P+1E**

- Adresa imobil: județul Prahova, Oraș Boldești-Scăinei, strada Victoriei (DJ 250), nr. 64, Nc. 26851;

- Beneficiar: **S.C. TRANSROM PRAHOVA S.R.L.** - prin reprezentant Roman Robert

- Elaborator: **URBAIS & CO S.R.L.** – Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin;

- Data elaborării: **IUNIE 2024**

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Obiectul prezentei documentatii il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat in județul Prahova, Oraș Boldești-Scăinei, strada Victoriei (DJ 250), nr. 64, Nc. 26851, in suprafata de 840.00 mp (masurata) si 856.00 mp (acte) in intravilan, in vederea realizarii obiectivului **“EXTINDERE CONSTRUCȚIE ȘI SHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN AFTERSCHOOL P+1E”**. Obiectivul va avea regimul de inaltime: P+1. Cladirea va avea destinatia dedicata activitatilor de invatamant - afterschool.

Conform certificatului de urbanism nr. 240 din 04.12.2023 emis de Primaria Orașului Boldești-Scăinei terenul se incadreaza in U.T.R. 2 zona funcționala L1 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in zone construite, unde coeficientii maximi admisi sunt: P.O.T. de 35% și C.U.T. de 1.05 Acd / mp teren, cu Rhmax de P+2.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate:

Zona studiata în prezenta documentație se află în intravilanul Orașului Boldești-Scăinei. Destinatia zonei stabilita prin Planul Urbanistic General al Orașului Boldești-Scăinei aprobat prin H.C.L. 84/2011, actualizare prin H.C.L. 172/201, prelungit prin H.C.L. 87/2021 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in zone construite (L1). Amplasamentul se afla in zona de cladiri cu regim mic de inaltime (P.....P+2) – U.T.R. 2 Oraș Boldești-Scăinei. Amplasamentul nu se afla in raza de protectie a nici unui monument arhitectonic clasat.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesabilitate la caile de comunicatii:

Amplasamentul studiat se afla in Oraș Boldești-Scăinei, strada Victoriei (DJ 250), nr. 64, mai exact in partea central-estica a Orașului Boldești-Scăinei. Terenul este accesibil din



partea de nord prin strada Victoriei (DJ 250). Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat in prezent tot din strada Victoriei (DJ 250).

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati:

In prezent terenul nu este liber de constructii, în cadrul acestuia gasindu-se un imobil cu suprafata construita de 68.00 mp. Parcela studiată are o forma neregulata, cu un front la str. Victoriei de 23,00 ml. Suprafata terenului este de 840.00 mp din masuratori si 856.00 mp din acte.

Vecinatati:

- la nord – strada Victoriei (DJ 250);
- la sud – prop. privată, nr. cad. 22330
- la est – prop. privată, nr. cad. 24796;
- la vest – prop. privată, nr. cad. 20309 și prop. privată, necadastrată;

3.2. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Terenul studiat nu este liber de constructii. In situatia actuala, procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 9.00 %, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este de 0.16.

3.3. Tipul de proprietate asupra terenului:

Terenul este proprietate privata a S.C. TRANSROM PRAHOVA S.R.L. conform Contract de vanzare autentificat cu nr. 1212 / 29.06.2022 emis de Notar Public Mânzicu Corina - Mihaela.

In zona sunt doua tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local (strazile, trotuarele locale si spatiu verde de aliniament aferent strazilor).
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

In prezent in zona functiunea predominanta este cea de locuire individuala, dar sunt prezente si functiuni complementare acesteia, punctuale (cuprinzand dotari si servicii de interes local). Aria rezidentiala existenta este compusa din: locuinte individuale cu regimul de inaltime max. P/P+1/P+2, avand in general un caracter durabil (structura din beton armat, pereti din prefabricate si plansee din beton armat) si o stare in general medie - buna a cladirilor, exceptie fac anumite imobile, aparent parasite si unele spatii de depozitare / anexe gospodaresti.

3.5. Destinatia cladirilor:

Din punct de vedere al destinatiei cladirilor in vecinatatea amplasamentului sunt: locuinte individuale, spatii pentru servicii, punctuale (magazine).



3.6. Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Parametrii seismici caracteristici zonei: conform normativului P100-1/2013 din punct de vedere seismic terenul se afla intr-o unitate de relief cu aspect de platou piemontan, avand urmatoorii parametri:

- teren ce prezinta o altimetrie plană
- adâncimea maximă de îngheț este de 0.80 – 0.90 m;
- zona cu acceleratia terenului la seism ag. = 0,04g;
- perioada de colt $T_c = 1,6$ sec.

3.7. Echiparea existenta:

Pe strazile adiacente terenului ce genereaza P.U.D. se afla amplasate urmatoarele tipuri de retele:

- rețea de alimentare cu energie electrică de joasa tensiune 0,4 KV;
- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare a apelor reziduale / menajere;
- rețea de distributie a gazelor natura de joasa presiune;

Clădirea existentă aflată pe teren este racordata la toate rețelele menționate mai sus.

4. REGLEMENTARI

În perimetrul amplasamentului studiat în cadrul acestui P.U.D. se propune extinderea clădirei existente și schimbarea acesteia din destinația de locuire în cea de învățământ – afterschool, unde la parter acesteia se vor regăsi o camera de activitati, doua camere pentru depozitări, o bucătărie, un grup sanitar, holul și casa scării, iar la etaj se vor regăsi 3 camere de activitati, un hol și casa scării. Regimul de înaltime existent și menținut este de P+1E.

4.1. Obiective noi:

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de urmatoarele obiective:

- realizarea unei cladiri adaptate contextului urbanistic;
- asigurarea parcajelor în cadrul terenului
- reducerea emisiei de CO₂ și a impactului ecologic al cladiri asupra mediului.

4.2. Utilizare functionala:

În conformitate cu continutul regulamentului aferent PUG se pot stabili urmatoarele:

1. Zone și subzone fuctionale:

Terenul studiat este în U.T.R. 2 zona funcționala L1 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în zone construite, conform Planul Urbanistic General al Orașului Boldești-Scăinei aprobat prin H.C.L. 84/2011, actualizare prin H.C.L. 172/201, prelungit prin H.C.L. 87/2021.

2. Utilizari permise:

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;



- echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- scuaruri publice;

3. Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 100 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;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii – dispensare, creșe, învățământ, culte, sport si întreținere – in baza P.U.D. aprobat;
- anexele gospodărești care produc murdărie (latrină, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;

4. Utilizari interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane si 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 pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor in număr mai mare de 5 capete porci / bovine;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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 cap. de peste 3 mașini;
- spălătorii 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 colectare rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 5- mp, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire;
- activități industriale (altele decât ateliere meșteșugărești) și depozitare;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de afisaj pe plinurile fațadelor, defigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;



4.3. Conditii de amplasare si conformarea constructiilor:

1. Orientarea fata de punctele cardinale:

- se va evita, pe cat posibil, orientare exclusiv spre nord;
- se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr.536/1997 – art.2;

2. Amplasarea fata de aliniament:

- in partea de nord, cladirea respecta limita de retragere minima de 3,00 m si amplasarea ei existentă este la 10,79 m fata de limita proprietatii;

3. Amplasarea in interiorul parcelei

- față de sud, cladirea este amplasată la 20,82 m fata de limita de proprietate și își va pastra retragerea fata de limita posterioară.
- in est, cladirea este amplasată la 6,84 m fata de limita de proprietate și își va pastra retragerea fata de limita laterala.
- in vest, cladirea este amplasată la 4,19 m fata de limita de proprietate și își va pastra retragerea fata de limita laterala;

4. Amplasarea fata constructiile existente:

- Față de cladirile existente invecinate pe laturile laterale și pe cea posterioară, propunerea elaborata prin prezentul P.U.D. își pastreaza distanțele;

4.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

4.4.1. Accese carosabile:

- accesul carosabil se face pe partea nordica din strada Victoriei;

4.4.2. Accese pietonale:

- se vor asigura accese pietonale pentru functiunea propusa din strada Victoriei;

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui:

4.5.1. Parcaje si garaje:

- asigurarea parcajelor necesare in cadrul incintei, conform HCL nr. 428/2007;

4.5.2. Spatii verzi:

- asigurare a minim 30.00 % din suprafata terenului pentru spatii verzi;

4.5.3. Imprejmuiri:

- nu este cazul, aceasta exista si nu suferă modificări;

4.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunea constructiilor:

4.6.1. Forma:

- cladirea se va integra în caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile învecinate;

4.6.2. Inaltimea constructiilor:

- Regimul de înălțime existent și menținut este de P+1E cu 5.54 m la cornișă;
- Înălțimea maxima a constructiei nu depășește 7.80 m la coamă.

4.6.3. Aspectul exterior:



- clădirea existentă modificată se integrează în caracterul general al zonei;
- dacă va rezulta o fatada plină, aceasta va fi tratată cu aceleași finisaje de fatada cu ale caldrii;
- sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale de construcție precare;
- culorile pentru fațade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente;

4.6.4. Indici de ocupare a terenului:

- procentul de ocupare al terenului va fi de **P.O.T. – 9.00 %**;
- coeficientul de utilizare al terenului va fi de **C.U.T. – 0.21**

4.6.5. Asigurarea utilitatilor:

- clădirea este racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- toate bransamentele sunt realizate îngropat

4.6.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică:

- pentru mărirea spațiului verde toate terasele (circulabile sau necirculabile) vor fi de tipul teraselor înierbate;
- parcaje ecologice (dale înierbate);

4.6.7. Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL EXISTENT							
NR. CRT	DENUMIRE	ZONĂ FUNCȚIONALĂ - L1					
		EXISTENT conf. PUG ORAȘ BOLDEȘTI-SCĂIENI APROBAT		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN	840	100	840	100	840	100
2	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	-	-	68	8	87	10
3	SUPRAFAȚĂ DESFAȘURATĂ	-	-	136	-	174	-
4	P.O.T.	35%		9.00%		9.00%	
5	C.U.T.	1.05		0.16		0.21	
6	SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	-	-	686	82	686	82
7	SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	-	-	86	10	67	8
8	Rh / H	P+2E / (10.00 m)		P+1E (6.00 m)		P+1E (6.00 m)	

5. CONCLUZII

Din analiza globală a situației urbanistice existente se desprind următoarele concluzii:

- noua destinație propusă (clădire pentru activități învățământ - afterschool) au apărut ca urmare a cererii existente pe piață;
- aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei. S-a urmărit ca volumetria și aspectul exterior să se armonizeze cu clădirile existente în zonă în urma extinderii clădirii existente.
- Clădirea, prin noua sa destinație propusă, va mări calitatea zonei din punct de vedere urbanistic și arhitectural;

Intocmit,
urb. dipl. Suciș Ioan - Augustin

