



PRIMĂRIA ORAȘULUI TITU

Orașul Titu
Județul Dâmbovița
Str. Pictor N. Grigorescu, Nr. 1
Cod poștal 135500

Tel.: +40 245 651 095
Fax: +40 245 651 097
e-mail: primariatitu@yahoo.com
www.primariatitu.ro



Nr. 7763 / 28 05 2021

APROBAT
Primar
TRAIAN NICULAE

R A P O R T DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA

**P.U.Z. -" CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PRESTĂRI SEVICII-
ÎNTREȚINEREA ȘI REPARAREA AUTOVEHICOLELOR
Oraș TITU**

Strada Pictor Nicolae Grigorescu nr.76 B, NC 73794

Avînd în vedere prevederile Ordinului nr.2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea " Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea s-au revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism ,, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea s-au revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în oraș Titu, în vederea aprobării documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal : Construire spațiu comercial prestării servicii – Întreținerea și repararea autovehicolelor** , au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului.

Amplasament

- Terenul cu suprafață de 1539 mp este în intravilanul orașului Titu . Categoria de folosință a terenului este " curți construcții , arabil,, NC 73794 ,proprietar **S.C. EDT AUTOMAR S.R.L.**

Inițiator

Persoana juridică **S.C. EDT AUTOMAR SRL** cu sediul în București , Calea Ferentari, nr.83, et.1., ap. 9. Persoana responsabilă pentru informarea și consultarea publicului din partea inițiatorului este **.MIREA MARIAN .LAURENȚIU**

Proiectant general

S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea proiectantului este **MARIUS .ARSENE**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea Primăriei Orașului Titu este VOICU VIOREL tel. 0245 651 095 ,e-mail primariatitu@yahoo.com
Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

Actele eliberate de Primăria Orașului Titu pentru aprobarea documentației sunt:
- Certificat de Urbanism nr.272 din 17.12.2020;

Etapa nr. 1—implicarea publicului în etapa pregătitoare –

Anunțarea intenției de elaborare P,U,Z, s-a desfășurat în perioada 20.01.2021 - 03.02.2021

1) Primul anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. afișat la avizierul Primăriei Orașului Titu nr. 841/20.01.2021 în etapa pregătitoare prin care publicul este informat cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.precum și asupra posibilității de a formula observații/comentarii .

Anunțul a fost însoțit de planul de ”**Încadrare în teritoriu,**

2) Anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. afișat pe site-ul Primăriei Orașului Titu

Publicul a fost invitat să transmită informații/comentarii referitoare la propunerile P.U.Z. , începînd cu data afișării,prin:

- Adrese scrise, transmise la sediul Primăriei Orașului Titu(perioada indicată) ;
- comentarii pe adresa de e-mail a autorității locale – primariatitu@yahoo.com
- Metodele pe care persoanele afectate s-au interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiecții/comentarii sunt: formularea și redactarea în scris a obiecțiilor cu privire la documentele P.U.Z. aceste urmînd a fi transmise în scris la sediul Primăriei Orașului Titu și adresate persoanei responsabile cu informarea publicului din partea Primăriei și comentarii pe adresa de e-mail a autorității locale – primariatitu@yahoo.com
- La sfîrșitul etapei pregătitoare nu au fost înregistrate observații /comentarii cu privire la intenția de elaborare a documentației P.U.Z.

Etapa nr. 2 – implicarea publicului în etapa de documentare s-a desfășurat în perioada 03.02. 2021 -27.02.2021

1) Al doilea anunț privind consultarea asupra documentării și studiilor de fundamentare preliminară de elaborare P.U.Z.afișat la avizierul Primăriei Orașului Titu nr.1597/03.02.2021.Anunțul a fost însoțit de planul de ” **Încadarare în teritoriu,**

2) Al doilea anunț privind consultarea documentației P.U.Z.afișat pe site-ul Primăriei Oraș Titu -- primariatitu@yahoo.com din data de 03.02.2021;

3) Panou rezistent la intemperii privind intenția de elaborare P.U.Z.- acesta a fost amplasat pe parcela care a generat P.U.Z. ,intr-un loc vizibil din spațiul public.

Publicul a fost invitat să transmit observații/comentarii referitoare la propunerile P.U.Z. , începînd cu data afișării prin:

- Adrese scrise ,transmise la sediul Primăriei Orașului Titu (perioada indicată)
- Comentarii pe adresa de e-mail a autorității locale –primariatitu@yahoo.com
- Metodele pe care persoanele afectate s-au interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiecții/comentarii sunt:
- Formularea și redactarea în scris a obiecțiilor cu privire la documentația P.U.Z. aceasta urmînd a fi transmise în scris la sediul Primăriei Orașului Titu si adresate persoanei responsabile cu informarea și consultarea publicului din partea Primăriei și comentarii pe adresa de e-mail a autotității locale -primariatitu@yahoo.com
- La sfîrșitul etapei de documentare nu au fost înregistrate observații/comentarii cu privire la intenția de elaborare documentație P.U.Z.

Etapa nr 3 – implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor s-a desfășurat în perioada 12.03.2021.-26.03.2021.

1) Al treilea anunț privind consultarea asupra propunerilor de elaborare P.U.Z. afișat la avizierul Primăriei Orașului Titu nr. 4058/12.03.2021. Anunțul a fost însoțit de planul **Reglementări Urbanistice,,**

2) Al treilea anunț privind consultarea documentației P.U.Z. afișat pe site-ul Primăriei Orașului Titu - primariatitu@yahoo.com din data de 12.03.2021

Publicul a fost invitat să transmită observații /comentarii referitoare la propunerile P.U.Z. începând cu data afișării prin :

- Adrese scrise , transmise la sediul Primăriei Orașului Titu(în perioada indicată)
- Comentarii pe adresa de e-mail a autorității locale – primariatitu@yahoo.com;
- Formularea și redactarea în scris a obiecțiunilor cu privire la documentația P.U.Z. aceasta urmînd a fi transmise în scris la sediul Primăriei Orașului Titu si adresate persoanei responsabile cu informarea și consultarea publicului din partea Primăriei și comentarii pe adresa de e-mail a autorității locale -primariatitu@yahoo.com

La sfîrșitul etapei de documentare nu au fost înregistrate observații/comentarii cu privire la intenția de elaborare documentație P.U.Z.

Etapa nr.4 - implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.

Acceastă etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art.6 din Ordinul 2701/2010 și respectiv conform Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public , cu modificările și completările ulterioare.

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin Hotărîre de Consiliu Local a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public , cu modificările și completările ulterioare . În acest sens se va pune la dispoziția celor interesați planșa de ” Reglementării Urbanistice,, – zonificate și R.L.U. aferent care prezintă informații de interes public.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 care fundamentează decizia Consiliului Local al Orașului Titu , responsabil cu aprobarea s-au respingerea documentației P.U.Z. propusă .în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Raportul final a fost întocmit în doua exemplare :

- Unul pentru Consiliul Local al Orașului Titu
- Unul pentru beneficiar

Intocmit arhitect șef

VOICU VIOREL



66

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr 1
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



Aprobat,
Președintele Consiliului Județean Dâmbovița
dr.ec. Corneliu ȘTEFAN

Urmare a cererii adresate de S.C. EDT AUTOMAR S.R.L. în calitate de beneficiar și înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 2613/04.02.2021, vă aducem la cunoștință că proiectul dumneavoastră a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei de Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului a județului Dâmbovița, din data de 19.02.2021, unde a obținut rezoluția "avizat cu condiții", în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, astfel, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2613 / 19.02.2021

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: "Construire spațiu comercial prestări servicii – Întreținerea și repararea autovehiculelor";
- beneficiar / inițiator: S.C. EDT AUTOMAR S.R.L.;
- generat de imobilul: teren intravilan, situat în orașul Titu, în suprafață totală de 1.539 mp din care 148 mp, categoria de folosință arabil și 1.391 mp, categoria de folosință curți construcții;
- proprietar teren / imobil: S.C. EDT AUTOMAR S.R.L.;
- proiectant: S.C. Exclusivcad S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Emil STĂNESCU (D, E, G6);
- Certificat de urbanism nr. 272 / 17.02.2020, emis de Primăria Titu.

2. Teritoriul care urmează să fie reglementat:

- amplasat în jud. Dâmbovița, orașul Titu, în suprafață totală de 1.539 mp, având NC 73794.

3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și servituți:

- terenul reglementat se situează în intravilanul orașului Titu și se propune menținerea în intravilan;
- funcțiunea propusă: IS (zonă instituții publice și servicii).

4. Indicatori urb. maximi reglementați:

- P.O.T. max. = 40%;
- C.U.T. max. = 0,8;
- Rh max. = (S+)P+1E;
- H max. = 10,0 m;



67

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- S.V. min. = 20%; perimetral se va realiza o zonă verde de protecție, plantată cu vegetație înaltă și densă (recomandat tuia columnaris); se vor planta și întreține min.1 arbore / 100 mp (recomandat platani, fagi, stejari, tei, mesteceni);

- Retrageri:

- o aliniament drum de servitute (NC72596) = 4,0 m;
- o limita laterală S (NC72596) = 4,0 m;
- o limita laterală S (NC 70558 și NC 70557) = 4,0 m;
- o limita laterală E (NC72417) = 2,0 m;
- o limita laterală N (NC73861 și NC 73664) = 2,0 m;
- o limita posterioară (NC 70557 și NC 73664) = 2,0 m;
- o se vor respecta retragerile/ zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- o în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale/ carosabile, parcări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc, cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

5. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- accesul se va realiza din str. Pictor Nicolae Grigorescu (DJ701) conform avizului administratorului drumului (C.J.D. – D.T.) prin intermediul unui drum de servitute;
- drumul de servitute va avea o ampriză funcțională de min. 6 m;
- parcaje: se vor amenaja minim 10 locuri de parcare pe terenul reglementat din care minim 1 loc va fi totat dotat kit pentru încărcarea mașinilor electrice;
- asigurarea utilităților:
 - o alimentare cu apă / canalizare / alimentare cu energie electrică / alimentare cu gaze naturale / telefonie se vor asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă.

6. Capacitățile de transport admise:

- se vor respecta prevederile:
 - o Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - o Ordonanța nr. 43/1997, privind regimul drumurilor;
 - o Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - o alte normative tehnice în vigoare;
- greutatea maximă: conform normativelor în vigoare.

7. Acorduri / Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- avize: aviz A.P.M, aviz energie electrică, aviz gaze, aviz D.S.P., aviz apă/ canal, aviz Apele Române, aviz I.S.U, aviz administrator drum (C.J.D. – D.T.);
- studii de specialitate: studiu geotehnic vizat Af, plan topo vizat O.C.P.I.;
- taxa R.U.R..



88

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



8. Obligații ale beneficiarului / inițiatorului P.U.Z.

- se va clarifica statutul clădirii care apare în fundal, în documentarul foto (pagina nr. 36);
- respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare teritoriului și de urbanism;
- beneficiarul / inițiatorul documentației va transmite Consiliului Județean Dâmbovița, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism;
- documentația avizată prin H.C.L., va fi depusă la O.C.P.I. pentru actualizarea cărții / cărților funciare și / sau a documentației cadastrale;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. prin H.C.L. și cu obligativitatea respectării prevederilor din documentația de urbanism;
- în cazul unei documentații de rang superior, prevederile prezentei documentații pot fi anulate, înglobate, sau modificate, în funcție de caz;
- beneficiarul / inițiatorul documentației are obligația respectării tuturor condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente la toate fazele parcurse de proiect.

La faza P.U.Z., în funcție de elaborarea documentației tehnice, solicitările instituțiilor avizatoare sau alte condiționări tehnice, pot să apară mici modificări de detaliu față de conținutul prezentului aviz. În această situație, titularul/beneficiarul documentației are obligația de a prezenta în mod detaliat și explicit modificările apărute.

Titularul/beneficiarul proiectului își asuma integral și exclusiv corectitudinea datelor prezentate în documentația tehnică ce a stat la baza emiterii prezentului aviz. În cazul în care documentația conține informații incomplete sau incorecte, prezentul aviz poate fi anulat parțial sau integral.

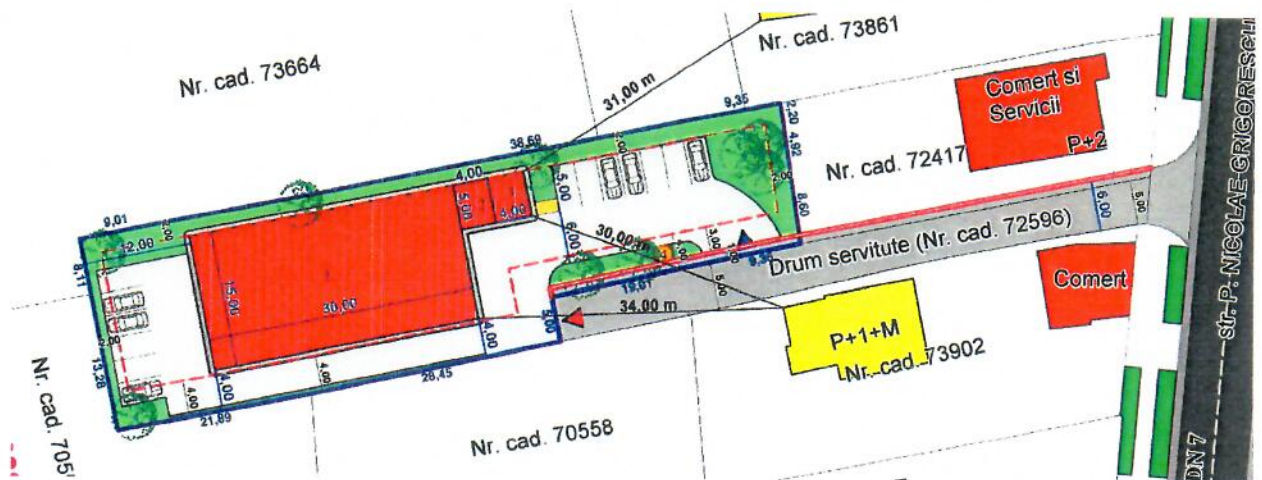
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 272 din 17.12.2020, emis de Primăria Titu.

Achitat taxa de 218 lei, conform O.P. nr. 01 din 01.02.2021.

ARHITECT-ȘEF AL JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA,
arh. Teodor Mihai BĂTE

Red:/ Dact.: ing. Raluca PREDESCU

PUZ – "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PRESTĂRI SERVICII – INTREȚINEREA ȘI REPARAREA AUTOVEHICULELOR"



Beneficiar (investitor): SC EDT AUTOMAR SRL

Amplasament: Orașul Titu, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 76B, Județul Dâmbovița.

Proiectant: S.C. "EXCLUSIVCAD" S.R.L.

Manager proiect: ing. Cosmin Mușat _____

Șef proiect: arh. urb. Emil Stanescu _____



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL – "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PRESTĂRI SERVICII – Intreținerea și repararea autovehiculelor" – strada Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 76B, oraș Titu, Județul Dâmbovița.

BENEFICIAR:

SC EDT AUTOMAR SRL, cu sediul în mun. București, str. Calea Ferentari, nr. 7, bl. 83, et.1, ap. 9.

AMPLASAMENT:

Orașul Titu, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 76B, număr cadastral. 73794

PROIECTANT GENERAL:

S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L., Târgoviște

DATA ELABORĂRII:

2021

2. SITUAȚIE EXISTENTĂ

DATE DE IDENTIFICARE TEREN:

Orașul Titu, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 76B, nr. cadastral 73794, Județul Dâmbovița.

AMPLASARE :

Parcela studiată este situată în partea centrală a orașului Titu, cu acces la drumul județean DJ 701, la aproximativ 700 m de primărie.

SUPRAFATA MASURATA : 1539,00 mp

CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI : arabil în intravilan – 1391 mp și teren curți construcții – 148 mp.

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Suprafata studiată în prezentul SO, de 1539 mp, este proprietate privată a unei societăți comerciale - S.C. EDT AUTOMAR S.R.L. și a fost dobândită de beneficiar conform contract de vânzare-cumpărare nr. 403/2018.

Pe terenul studiat există o construcție anexă (magazie) în suprafață de 16 mp.

In prezent NU există riscuri naturale în zona studiată și cele învecinate.

VECINATĂȚILE AMPLASAMENTULUI :

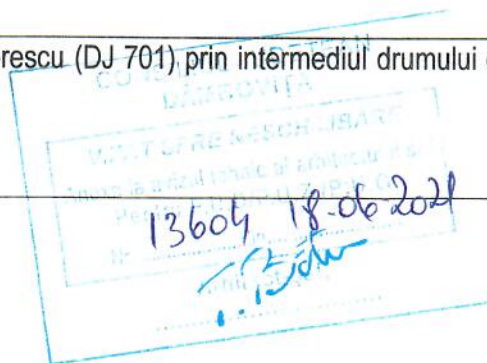
NORD :	Nr. Cadastrale 73664 și 73861 – 79,55 m ;
EST :	Nr. Cadastral 72417 – 15,72 m ;
SUD :	Nr. Cadastrale 72596, 70558 și 70557 – 83,71 m ;
VEST :	Nr. Cadastrale 70557 și 73664 – 21,39 m.

ACCESE :

Accesul pe parcelă se realizează din str. Pictor Nicolae Grigorescu (DJ 701) prin intermediul drumului de servitute cu numărul cadastral 72596.

SERVITUTI :

Terenul nu este grevat de servituti



3. ORGANIZAREA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., privind realizarea obiectivului denumit "**CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PRESTĂRI SERVICII -Intreținerea și repararea autovehiculelor**", iar autoritatea publică locală a condiționat, prin Certificat de urbanism nr. 272 din 17.12.2020, autorizarea construirii de elaborarea unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general.

Zona studiată este reprezentată de un teren **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **1539 mp**, identificat cu **numărul cadastral 73794**, situat în orașul Titu.

4. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Zona în care este situat terenul propus a fi reglementat se caracterizează prin prezența de locuințe unifamiliale și spații comerciale, cu regim de înălțime variabil de la P până la P+2.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale și rețele edilitare.

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul orașului Titu, la inițiativa unui investitor privat, va aduce contribuție financiară la bugetul local (impozite și taxe pentru construcțiile noi) și va crea noi locuri de muncă.

Prin construirea pe amplasament a Service-lui auto calitatea și valoarea zonei precum și cererea pentru locuri de muncă (aproximativ 6).

Elaboratorul studiului apreciază că investiția analizată este necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea serviciilor de întreținere a autovehiculelor pentru populația din zonă.

5. DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare urbanistică sunt:

- *facilitatea realizării accesului rutier din drumul de servitute;
- *forma și dimensiunile terenului ce urmează a fi structurat și utilizarea eficientă a acestuia.

Zonificarea funcțională pe parcela este prezentată în **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** și cuprinde spații destinate zonei de instituții publice și servicii, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajările aferente.

SUPRAFATA PARCELEI STUDIATE

S = 1539 mp

La întocmirea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire se va avea în vedere obligativitatea ca toate amenajările aferente fiecăreia dintre funcțiunile specifice stabilite în PUZ (zona ocupată de construcții, zona pentru accese, alei, parcaje, zona verde ambientală și de protecție, platforme gospodărești, utilități), să fie dimensionate și distribuite conform normelor minime prevăzute în Anexele 2 - 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Pe amplasament se propune amplasarea următoarelor obiective :

- Hală Service Auto ;
- Sală de așteptare ;
- Un spațiu pentru birouri
- Separator de hidrocarburi;
- Platforme carosabile betonate, rigole pentru preluarea apelor pluviale cu descărcare în separatorul de produse hidrocarburi, parcuri auto, semnale luminoase, stâlpi iluminați, spații verzi, sisteme de supraveghere video, etc..

SE PROPUNE AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CLADIRILE INVECINATE ASTFEL :

- **LOCUINȚA NORD** – 31,00 m ;

- SPAȚIU COMERCIAL- EST – 49,00 m ;
- LOCUINTA SUD – 30,00 m ;
- IN VESTUL PARCELEI NU SUNT CONSTRUCȚII

Pentru protecția locuințelor învecinate, în faza de exploatare, vor fi luate următoarele măsuri :

- Se va stabili de către beneficiar un program de funcționare, astfel încât să nu determine disconfort pentru populație și să fie afișat într-un spațiu amenajat la loc vizibil ;
- La limita proprietăților învecinate se va face o împrejmuire cu un grad compact cu o înălțime de cel puțin 2,00 m, pentru a diminua mirosurile și zgomotul produs de mijloacele auto aflate la reparat.

Edificabilul (suprafata edificabila) reprezinta suprafata componenta a unei parcele in interiorul careia pot fi amplasate constructii in conditiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea indicilor urbanistici propusi.

Amplasarea si orientarea constructiilor

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, se va face prin retrageri astfel:

- la distanta de 2,00 m față de limitele de proprietate din nordul, estul și vestul parcelei;
- la distanță de minim 4,00 m față de limita sudică a parcelei.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim este P+1.

Organizarea circulației

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Pictor Nicolae Grigorescu (DJ 701), Str. Garii la nord si DN7 la sud, drumuri cu doua benzi de circulatie, cu latimea benzilor de 3,5 m, si imbracaminte din asfalt. Accesul rutier și pietonal la amplasament se va face din strada Pictor Nicolae Grigorescu prin drumul de servitute cu numărul cadastral 72596

Accesul și parcare autovehiculelor clienților și personalului se face în incintă, în afara domeniului public, pe parcelă fiind prevăzute un număr de **16 locuri de parcare**.

Masa maximă admisă pe aleile din incintă nu va depăși 1,5 t pe axă (osie).

Gabarit drum propus – nu este cazul (nu se propun drumuri noi)

Organizarea circulației în incinta a ținut cont de următoarele condiționalități:

- organizarea intrării și iesirii autovehiculelor la distanță relativ mica.
- asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire.
- asigurarea fluxului tehnologic impus de beneficiar
- asigurarea razelor de girație în incinta astfel ca și vehiculele lungi să se poata înscrie în curbele proiectate

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi, astfel încât apele pluviale curate să fie separate de cele ce pot fi impurificate cu produse petroliere, acestea din urmă prin canale și rigole de scurgere judicios amplasate vor fi conduse la separatorul de hidrocarburi.

Prin sistematizarea verticală se va urmări ca zonele de colectare a apelor posibil a fi impurificate cu produse petroliere și căminele de colectare să nu fie afectate cantitativ de către apele pluviale.

Indici si indicatori urbanistici maximi de densitate a construirii propusi prin studiu:

Procentul de ocupare a terenului	POT = SC / ST x 100	POT max propus = 40 %
Coeficientul de utilizare a terenului	CUT = SD / ST	CUT max propus = 0,8
Nivelul mediu	CUT / POT	RH max = P+1
Inaltimea maxima la cornișă		HmaxCornisa = 7,00 m



