



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. 7793 / 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 PRODUSE ȘI NEALIMENTARE,,
Oraș TITU

Strada Pictor Nicolae Grigorescu nr. 74, NC 73861

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 produse alimentare și nealimentare ,,** au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului.

Amplasament

- Terenul cu suprafață de 1347 mp este în intravilanul orașului Titu . Categoria de folosință a terenului este " curți construcții , arabil,, NC 73861 ,proprietar **DUMITRU C. PETRE**

Inițiator

Persoana juridică **DUMITRU C. PETRE** cu domiciliul în oraș TITU str. PICTOR N. GRIGORESCU , nr. 74 jud. Dâmbovița. Persoana responsabilă pentru informarea și consultarea publicului din partea inițiatorului este . **DUMITRU C. PETRE**

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.1 din 06.01.2021;**

Etapa nr. 1—implicarea publicului în etapa pregătitoare –

Anunțarea intenției de elaborare P,U,Z, s-a desfășurat în perioada 27.01.2021 - 10.02.2021

1) Primul anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. afișat la avizierul Primăriei Orașului Titu nr. 1202/27.01.2021 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 obiecțiunilor 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 11.02. 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.1920/10.07.2021.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 11.02.2021;

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

Publicul a fost invitat să transmită 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 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 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. 4059/12.03.2021. 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.

Această 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



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 **DUMITRU C. PETRE** în calitate de beneficiar și înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 2615 /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. 2615/ 19.02.2021

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: „Construire spațiu comercial produse alimentare și nealimentare”;
- beneficiar / inițiator: **DUMITRU C. PETRE**;
- generat de imobilul: teren intravilan situat în jud. Dâmbovița, orașul Titu, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 74, în suprafață de 1.347 mp (din care suprafața de 986 mp are categoria de folosință curți construcții și suprafața de 361 mp are categoria de folosință arabil);
- proprietar teren / imobil: **DUMITRU C. PETRE** și **DUMITRU ELENA – LAURENȚIA**;
- proiectant: **S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.**;
- specialist cu drept de semnătură **RUR**: arh. Emil Gh. STĂNESCU (D, E, G6);
- Certificat de urbanism nr. 1 / 06.01.2021, emis de Primăria Titu.

2. Teritoriul care urmează să fie reglementat:

- amplasat în jud. Dâmbovița, orașul Titu, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 74, în suprafață de 1.347 mp (din care suprafața de 986 mp are categoria de folosință curți construcții și suprafața de 361 mp are categoria de folosință arabil), având NC 73861.

3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și servitiți:

- terenul reglementat se situează în intravilanul orașului Titu și se propune menținerea în intravilan;
- funcțiunea propusă: M (zonă mixtă – locuințe, comerț, servicii).

4. Indicatori urb. maximi reglementați:

- P.O.T. max. = 40,0%;
- C.U.T. max. = 0,8,
- Rh max. = (S+)P+1;
- H max. = 10,0 m (sunt permise înălțimi mai mari de 10,0 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție);
- S.V. min. = 30%; perimetral se va realiza o zonă verde de protecție plantată cu vegetație înaltă și densă (recomandat tuia columnaris, etc.); se vor planta și întreține min.1 arbore / 100 mp (recomandat platani, fagi, stejari, tei);
- Retrageri:



ROMÂNIA CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște

Piața Tricolorului, nr. 1

Email: consdb@cjd.ro

Tel.: 0245.207.600

Fax: 0245.212.230

Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- aliniament (DJ 701 -str. Pictor Grigorescu) = 5 m față de limita de proprietate a terenului, cu respectarea prevederilor avizului administratorului drumului (C.J.D. – D.T.);
- laterală S = 2,0 m față de limita de proprietate a terenului;
- laterală N = 2,0 m / 1,3 m în dreptul clădirii existente;
- posterioară V = 3,0 m față de limita de proprietate a terenului;
- 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;
- 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 conform avizului administratorului drumului DJ 701 -str. Pictor Nicolae Grigorescu (C.J.D. – D.T);
- parcaje: se vor amenaja minim 6 locuri de parcare pe terenul reglementat din care min 4 locuri de parcare vor fi amenajate pentru funcțiunea de servicii și min. 2 locuri pentru locuire;
- asigurarea utilităților: alimentare cu apă / canalizare / alimentare cu energie electrică / alimentare cu gaze naturale / telefonie se vor asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă, conform prevederilor avizelor operatorilor acestora.

6. Capacitățile de transport admise:

- se vor respecta prevederile:
 - Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - Ordonanța nr. 43/1997, privind regimul drumurilor;
 - Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - 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 apă/canal, aviz gaze naturale, aviz Apele Române, aviz I.S.U, aviz D.S.P, aviz administrator drum (C.J.D. D.T- DJ 701 - str. Pictor Nicolae Grigorescu);
- studii de specialitate: studiu geotehnic vizat Af, plan topo vizat O.C.P.I.;
- taxa R.U.R..

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

- 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;



73

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



- 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; la momentul solicitării Autorizației de Construire, loturile vor fi alipite;
- 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 asumă 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.

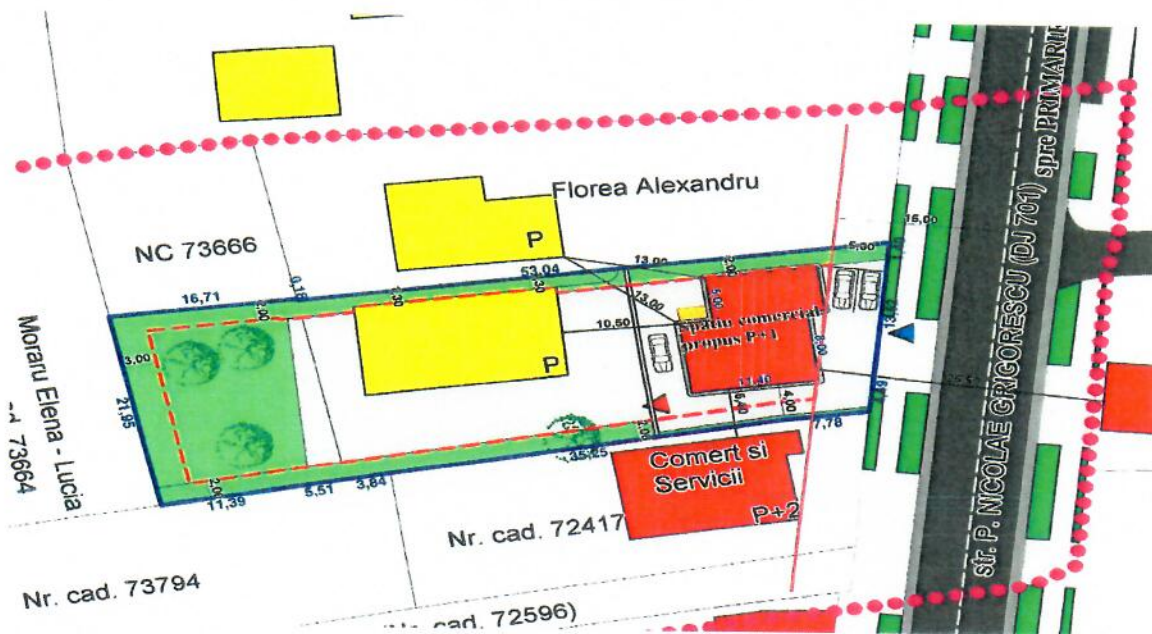
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1 din 06.01.2021, emis de Primăria Titu.

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

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

Red:/ Dact.: ing. Raluca PREDESCU

PUZ – “CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE”



Beneficiar (investitor): DUMITRU C. PETRE

Amplasament: Orașul Titu, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 74, 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 PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE" – strada Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 74, oraș Titu, Județul Dâmbovița.

BENEFICIAR:

DUMITRU C. PETRE, cu domiciliul în orașul Titu, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 74, Județul Dâmbovița.

AMPLASAMENT:

Orașul Titu, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 74, număr cadastral. 73861

PROIECTANT GENERAL:

S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L., Târgoviște

DATA ELABORĂRII:

2021

2. SITUATIE EXISTENTĂ

DATE DE IDENTIFICARE TEREN:

Orașul Titu, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 74, nr. cadastral 73861, 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 : 1347,00 mp

CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI : arabil în intravilan – 361 mp și teren curți construcții – 986 mp.

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Suprafata studiata in prezentul SO, de 1347 mp, este proprietate privata a beneficiarului conform titlu de proprietate nr. 23210 și conform contract de vânzare-cumpărare nr. 740/2020.

Pe terenul studiat există o locuință parter, în suprafață de 185 mp.

In prezent NU exista riscuri naturale in zona studiata si cele invecinate.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD :	Moraru Elena-Lucia, Nr. Cad 73666 – 16,71 m ; Florea Alexandru – 53,22 m ;
EST :	str. Pictor Nicolae Grigorescu , Nr. Cad. 72523 – 19,51 m ;
SUD :	Mirea Cătălin Nr. Cad. 72417 – 43,03 m ; EDT Automar SRL, Nr. Cad. 73794 – 20,74 m ;
VEST :	Moraru Elena-Lucia, Nr. Cad 73664 – 21,95 m.

ACCESE :

Accesul pe parcelă se realiza din str. Pictor Nicolae Grigorescu (DJ 701).

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, pentru amplasarea unui **spațiu comercial** cu amenajările aferente, iar autoritatea publică locală a condiționat, prin Certificat de urbanism nr. 1 din 06.01.2021, 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 **1347 mp**, identificat cu **numărul cadastral 73861**, 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 acces 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 spațiului comercial sporește calitatea și valoarea zonei precum și cererea pentru locuri de muncă (aproximativ **5 locuri de muncă**).

Elaboratorul studiului apreciază că investiția analizată se consideră necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea serviciilor pentru populație prin practicarea unui comerț civilizată cu o gamă largă de produse și cu prețuri competitive.

5. DESCRIEREA SOLUTIEI 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 parcelă 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.

Funcțiunea dominantă propusă :

ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR (IS) + ZONA LOCUNȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (Li) - zona ocupată de construcții și amenajările exterioare aferente (alei de circulație rutieră și pietonală, parcaje, spații verzi ambientale, platforme gospodărești, utilități).

Prin studiul de oportunitate se propun două zone funcționale astfel:

- **ZONA PENTRU INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR (IS)** - este pentru frontul aflat la strada str. Pictor Nicolae Grigirescu pe o adâncime de 19,00 m pe latura sudică a parcelei și 24,00 m pe latura nordică.

- **ZONA LOCUNȚE INDIVIDUALE (Li)** este propusă pentru restul parcelei și este destinată construirii de locuințe individuale și anexe gospodărești.

SUPRAFATA PARCELEI STUDIATE

S = 1347 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 acces, 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 unui spațiu comercial pentru produse alimentare și nealimentare.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 18-06-2021
Pentru P.U.Z. P.U.Z. B.P. G.
Nr. 13605
18-06-2021
Botu

SE PROPUNE AMPLASAREA MAGAZINULUI FAȚĂ DE CLADIRILE INVECINATE ASTFEL :

- **NORD :** LOCUINȚA – 13,00 m ;
- **EST :** SPAȚIU COMERCIAL – 25,50 m ;
LOCUIȚĂ – 40,00 m ;
- **SUD :** SPAȚIU COMERCIAL – 6,40 m ;
LOCUIȚĂ – 32,00 m ;
- **VEST :** LOCUINȚA PROPRIETARULUI – 10,50 m.

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 15,00 m fata de axul străzii Pictor Nicolae Grigorescu (DJ 701);
- la distanta de 2,00 m față de limita posterioara de proprietate;
- la distanta de 2,00 m față de limitele laterale de proprietate;
- pentru locuința existentă se pastrează retragerea existentă de 1,30 m față de limita nordică de proprietate.

Aliniamentul

S-a propus menținerea aliniamentului existent aflat la 10 m față de axul străzii (DJ 701).

Regimul de aliniere

S-a propus la 5,00 m fata de limita de proprietate, este marcat pe planse si indica limita maxima admisibila de construire.

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.

Accesul și parcare autovehiculelor clienților și personalului se face în incintă, în afara domeniului public, pe parcelă fiind prevăzute un număr de 6 locuri de parcare (**4 locuri de parcare pentru spațiul comercial și minim 2 locuri pentru locuință pe platforma betonată din laterala acesteia**).

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 urmatoarele condiționalități:

- organizarea intrării și ieșirii 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 poată înscrie în curbele proiectate



Indici si indicatori urbanistici maximi de densitate a construirii propusi prin studiu:		
Procentul de ocupare a terenului	$POT = SC / ST \times 100$	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
Inaltimea maxima la coamă		HmaxCoama = 10,00 m

6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va face de la rețeaua electrică de joasă tensiune a orașului.

Se va realiza și un iluminat exterior cu proiectoare echipate cu surse cu LED, cu grad de protecție ridicat, eficiență energetică și nivel de iluminare mare.

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă rece a obiectelor sanitare se va realiza din rețeaua existentă pe strada Pictor Nicolae Grigirescu.

CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Indepărtarea apelor uzate menajere, se va face prin rețeaua publică de canalizare a apelor uzate aflată pe strada Pictor Nicolae Grigirescu.

SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPTIE TV, INTERNET

Pentru asigurarea serviciilor telefonice si a Internet-ului beneficiarul va incheia un contract de furnizare cu unul dintre deținătorii de rețele prezent in localitate.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislației actuale problema gestionării deșeurilor urbane revine administrației locale care trebuie să asigure condițiile și structura instituțională necesare colectării, transportului și depozitării acestora în condiții sigure pentru mediu și pentru sănătatea populației.

Ca urmare investitorul nu are responsabilități directe în acest domeniu, el va trebui doar să asigure condițiile de aplicare a programelor și proiectelor dezvoltate de administrația locală.

- Pentru strângerea și depozitarea pe timp limitat a deșeurilor menajere și stradale se va amenaja un punct de pre-colectare pe platforma exterioară, în apropierea unei alei carosabile, dotată cu cosuri metalice, pubele sau containere, pe categorii de deșuri;

- Colectarea și transportul deșeurilor inclusiv cele rezultate din procesul tehnologic se face de către firme specializate, beneficiarul urmând să încheie astfel de contracte.

7. PROTECTIA MEDIULUI

- Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea la teren a acestora.
- Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.
- **Se va asigura minim 30% spațiu verde pe parcelă .**
- Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.



**CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI
ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA
AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE**

COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORI

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcela deținută;
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITAȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

Intocmit,
Arh. Emil Stănescu



P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL

PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE



PLANSĂ 1 - PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

SCARA 1 : 10 000



PROIECTANT GENERAL
S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.
 e-mail: exclusivcad@gmail.com
 mobile : +4 0767 417 407

EXCLUSIVCAD S.R.L.
 DAMBOVITA

Emil Gh. STĂNESCU
 arhitect
 DEG

CONSILIUL JUDEȚEAN
DENUMIRE PROIECT :
 CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
 PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE
 -str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 74, oras TITU, jud. DAMBOVITA

VIZAT

Anexa la avizul tehnic al arhitectului

BENEFICIAR: DUMITRU C. PETRE

13/05/2021

Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA 1 : 10000	PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	PR. NR. 102/2021
MANAGER PROIECT	ing. Cosmin MUSAT		DATA 2021		FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Emil STANESCU			PLANSĂ NR. 1	
VERIFICAT	arh. Emil STANESCU				