

## **FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI**

**Proiect nr. :** 64/2020

**Faza de proiectare :** PLAN URBANISTIC ZONAL

**Titlul lucrarii :** PUZ –Construire (amenajare) statie mixta de distributie carburanti (benzina, motorina,GPL si incarcare electrica) magazin propriu cu terasa si spalatorie selfservice, amenajare accese si incinta, totem si panouri de informare, utilitati

**Amplasament :** Jud Ilfov, Comuna Tunari, Str. 1 Decembrie, Tarlaua 39, Parcela 124/27, LOT 1; nr. Cad.59647

**Beneficiar :** **FLAGAS S.R.L.**

**Proiectantul lucrarii :** S.C. AMA ARH.URB CONCEPT SRL

**Data :** Ianuarie 2020

### **COLECTIV DE ELABORARE:**

urb. Andrei Mlenajek - sef proiect

urb. Alina Novac

urb. Andrei Dumitrescu

## **PRIMA VERSIUNE DE PLAN**

### **CAPITOLUL 1: INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

<b>• Proiect nr.</b>	64/ Ianuarie 2020
<b>• Denumirea lucrarii</b>	CONSTRUIRE (AMENAJARE) STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI (BENZINA, MOTORINA,GPL SI INCARCARE ELECTRICA) MAGAZIN PROPRIU CU TERASA SI SPALATORIE SELF-SERVICE, AMENAJARE ACCESI SI INCINTA, TOTEM SI PANOURI DE INFORMARE, UTILITATI
<b>• Faza</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL
<b>• Localitatea</b>	TUNARI
<b>• Beneficiar</b>	C.L.TUNARI FLAGAS S.R.L.
<b>• Proiectant</b>	S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L - BUCURESTI

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **3.000,00 mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in comuna Tunari, str. 1 Decembrie,Tarlaua 39, Parcela 124/27, lot 1, nr.cad.59647, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunii terenului in vederera construirii statie mixta de distributie carburanti (benzina, motorina,GPL si incarcare electrica) magazin propriu cu terasa si spalatorie self-service, amenajare acces si incinta, totem si panouri de informare, utilitati.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta serviciilor cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat la DJ100 accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se direct din acestea.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania.
4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
5. Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan.

**.Surse documentare :**

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**
  - Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROJECT intre anii 1994-2001
  - Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov – elaborat de URBANPROJECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat in anii 2003 - 2004
  - Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale oraselor mari : cazul Bucuresti – elaborat de URBANPROJECT intre anii 1996-1998
  - Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
  - Plan Urbanistic General comuna Tunari– aprobat de catre Consilul Local Tunari prin hotararea nr. 01/27.01.2011.

● **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov
- Date culese de proiectant in teren

● **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

● **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor ( nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ( nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandarilor privind mediul de viață al populației ;
- Legea 265/2006 privind protecția mediului
- Codul Civil;

## **CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1. Incadrare in teritoriu si localitate**

Comuna Tunari este situat în partea de nord a județului, fiind traversată de DJ 100, DJ 200B și beneficiind și de acces la Sos. de Centura.

Legaturile zonei cu municipiul București și cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul celor acestor drumuri.

Teritoriul administrativ al comunei Tunari se învecinează la sud cu teritoriul administrativ al municipiului București, la est cu teritoriul administrativ al comunei Stefanestii de Jos și al comunei Dascalu, la nord cu teritoriul administrativ al comunei Balotesti și la vest cu teritoriul administrativ al orașului Otopeni .

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în Comuna Tunari accesul facându-se din DJ100.

Potrivit reglementarilor planului urbanistic general al comunei Tunari, terenul se află în intravilanul localității.

### **2.2.Vecinatati**

Vecinatati imediate:

- N – DJ 100
- S – proprietate privată
- V – proprietate privată
- E – proprietate privată

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Relieful dominant este cel de campie, întreg teritoriul administrativ al comunei Tunari facând parte din întinsa Campie a Bucureștiului, subunitate a Campiei Ilfovului. Aceasta subunitate, ce se extinde în județele Dambovița și Giurgiu, reprezintă o fazie de tranzitie către campia subsidenta Titu și prezintă următoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte puțin adâncite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatică este la mică adâncime (3-5 m), astfel ca în perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalări de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, în care s-au format mici depresiuni de tasare;
- altitudinea campiei este cuprinsă între 102 și 107m;

- padurile ocupă suprafețe importante.

Raul principal în zona este Pasarea cu salba lui de lacuri, rau tipic de campie, cu o pantă foarte mică, valea având fundul plat și un curs meandrat. Amplasamentul studiat este totuși destul de departe (cca.1 km) de albia acestuia.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic în crearea unui topoclimat în care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste condiții favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

Suprafața terenului este relativ plană cu o inclinare generală pe direcția nord-vest-sud-est.

- **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freatici nu a fost întâlnit în foraje până la adâncimea de 6,00 m (adâncimea investigată).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate întâlni, în general, în jurul adâncimii de 8,00 m

- **Conditii climatice**

Teritoriul aparține climei temperat-continentale cu nuanțe excesive, atenuată în parte datorită unor suprafețe impadurite și a suprafețelor de apă prezente în zona.

În cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezintă astfel:

- temperatura medie anuală: 10,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;
- precipitații medii anuale: 500-550 mm;
- număr mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara însumează, în medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se înregistrează de regulă temperaturi de -10°C/-20°C cu alternante variabile în cele trei luni, uneori înregistrându-se zapezi abundente și viscole.

În regimul vanturilor, pe teritoriul comunei Tunari ca de altfel pe întreg teritoriul județului Ilfov, dominante sunt cele din direcțiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%).

Direcției nord-est îi revine și cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de direcția est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent în acest spatiu cu numeroase lacuri și aibii de rauri; anual se înregistrează 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire în anotimpurile de tranzitie și iarna.

• **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investiti se afla in intravilanul comunei Tunari, accesul facandu-se din DJ100.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 3.000,00 mp .

Terenul este proprietatea privata a FLAGAS S.R.L.

Terenul studiat are numarul cadastral 59647, iar dreptul de proprietate asupra lui este inscris in Cartea Funciara cu nr.59647.

**2.4. Circulatia**

Teritoriul administrativ al comunei este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumurile judetene Dj 100, DJ200B
- soseaua de centura DNCB

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

**2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent**

Potrivit Planului Urbanistic General al comunei Tunari– aprobat de catre Consilul Local Tunari prin hotararea nr. 01/27.01.2011, terenul se afla in intravilanul comunei.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinte de dezvoltare.

**2.6. Zone expuse la riscuri naturale**

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismică '8" (MKS)sau zona „C“ conf. P100/92 cu  $K_s = 0,20$  si  $T_c = 1,5$  sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

**2.7. Echiparea edilitara**

• **Alimentare cu apa potabila**

Localitatile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reteaua de apa potabila detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

- **Canalizarea apelor uzate**

Localitatile dispun de instalatii centralizate de canalizare in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reteaua de canalizare detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Există un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

- **Alimentare cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a imobilelor din comuna Tunari este realizata in general in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitatii de producere a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

- **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in comuna Tunari.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatile sunt alimentate din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reteaua de distributie de medie tensiune.

Illuminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de betan destinati retele; de joasa tensiune.

Zona studiata in PUZ este departe de reteaua locala de distributie de joasa tensiune, dar in apropierea unor retele de medie tensiune.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a comunei Tunari se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

## **2.8. Probleme de mediu**

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al comunei Tunari este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

• **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatiu insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari. este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (S02, NO, CO, CO2, cenusă si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

• **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Pasarea.

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafa si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

• **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu ( 6- 8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

• **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuinte colective, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

### **2.9. Disfunctionalitati**

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- gradul redus de racordare a construcțiilor la retelele de alimentare cu apa si canalizare;
  - gradul de incarcare foarte mare al retelelor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
  - grad de telefonizare scazut;
  - insuficienta spatiilor plantate:
  - poluarea apelor
  - nivelul de dezvoltare economica destul redus
  - populatie redusa si imbatranita
  - lipsa multor dotari necesare
- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**
  - dotari edilitare inexistente
  - starea drumurilor, care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor

### **2.10. Necesitati si optiuni**

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

## **CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

### **3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General**

#### **• Alegerea amplasamentului**

Amplasamentul se afla in intravilanul comunei Tunari.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de servicii/comert.

- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telercomunicatii se vor extinde in zona

- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

#### **• Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Planul urbanistic general al comunei Tunari– aprobat de catre Consiliul Local Tunari prin hotararea nr. 01/27.01.2011 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca situata in zona L-subzona locuinte individuale izolate, cuplate sau insiruite, P+1E+2Er si zona M- institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general ( servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, alimentatie publica, spatii de cazare, spatii de recreere), activitati productive mici, cu impact redus asupra mediului si locuintelor. Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca arabil-intravilan conform extraselor de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale .

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric si sit arheologic se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrala a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freatici fiind scazut nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditiiile de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investitii se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existente in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

### **3.4.Organizarea circulatiei**

Aşa cum reiese din actele de proprietate terenul studiat se învecinează în partea de nord cu DJ100 accesorul facându-se direct din acesta. Drumul județean DJ100 va avea un profil de 24,00m cu un carosabil de 7,00m (o bandă pe sens de 3,50m), acostament de 0,75m pe ambele parti ale carosabilului, două rigole cu o latime de 0,75m fiecare, o zonă de spațiu verde cu o latime de 2,00m pe ambele parti ale drumului, două trotuare de 1,00m fiecare și o zonă verde de 4,00m pe ambele parti ale drumului.

Circulația în interiorul zonei studiate va fi cu sens unic banda carosabilă fiind prevăzută cu o latime de min. 3,50m.

### **3.5. Intravilan propus. Bilanț teritorial propus**

Prin planul urbanistic zonal se prevede schimbarea funcțiunii terenului, propusa prin planul urbanistic general al comunei Tunari, din zona Li-subzona locuințe individuale izolate, cuplate sau insiruite, P+1E+2Er și zona M- institutii, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, alimentație publică, spații de cazare, spații de recreere), activități productive mici, cu impact redus asupra mediului și locuințelor în zona Is-servicii și comerț, activități productive nepoluante- construire statie mixta de distribuție carburanți (benzina, motorina, GPL și incarcare electrica) magazin propriu cu terasa și spalatorie selfservice, amenajare accese și incinta, totem și panouri de informare, utilități .

### **BILANT TERITORIAL**

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
<b>Zona Is- din care:</b>								
-constructii	--	--	--	--	--	--	1.200,00	40,00
-spatii verzi	--	--	--	--	--	--	600,00	20,00
-circulatii- strazi	--	--	--	--	--	--	1.200,00	40,00
carosabile și zona de protectie a lor(acostament, sanituri, trotuare, spații verzi de aliniament)								
modernizari existente și noi , circulatii incinta,parcari și trotuare								
<b>Zona arabil</b>	--	--	<b>3.000,00</b>	100	--	--	--	--
<b>Total</b>	--	--	<b>3.000,00</b>	100	--	--	<b>3.000,00</b>	100

### **3.6. Spatii verzi. Bilant teritorial propus**

Zone verzi plantate	Existent		Propus	
	extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%(din S total puz)
Spatii verzi plantate pe parcela 20.00% x total zona (3.000,00) = 600,00mp	--	--	600,00	20.00
<b>Zone verzi in cadrul zonei studiate</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>600,00</b>	<b>20.00</b>

### **3.7. Zonificare functionala - Reglementari**

Functiunea dominanta pentru zona studiata este cea de servicii.

Suprafata totala 3.000,00mp

In concordanta cu tendinta de dezvoltare a localitatii , tema beneficiarului si prevederile PUG Tunari viitoarea investitie cuprinde urmatoarele zone functionale:

- **Zona Is- servicii si comert, activitati productive nepoluante**

- constructii P cu inaltimea maxima la cornisa = 5,00 m si h maxim 9,00m (totem, reclame luminoase, panouri de informare) - 1.200,00mp
- circulatii -strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi , circulatii incinta,parcari si trotuare -1.200,00mp
- spatii verzi - 600,00mp

Sunt prevazute imprejurimi atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele din inspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inalimi de maximum 2,50 m.

- **Categorii de interventii urbanistice:**

- Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, paraje autoturisme, platforme pentru intoarcere).

- **Reglementari**

- edificabilul va fi delimitat de retragerea cu :

- 3.50 m fata de DJ100
- 2.00m fata de limita laterală de proprietate din partea de vest
- 6.00m fata de limita laterală din partea de est
- 1.00m fata de limita posterioara

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentalala si de protectie min 20% din viitoarea incinta.

### **INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSSI**

**Zona I<sub>s</sub>**– zona de servicii si comert , activitati productive nepoluante

**POT maxim = 40 %**

**CUT maxim = 1.44**

### **3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare**

- **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a angajati ;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul platformelor interioare.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reteaua publica a comunei Tunari conform avizului emis de SC. APA -CANAL ILFOV SA nr. 2042/06.02.2020 .

Reteaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului .

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reteaua de canalizare a comunei Tunari conform avizului emis de SC. APA-CANAL ILFOV S.A nr. 2043/06.02.2020.

Solutia de canalizare se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor si suprafetelor de andocare sunt dirijate prin rigole intr-un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reteaua de distributie de gaze naturale existenta in comuna Tunari.

La executarea retelei de gaze se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte : apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, CATV, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare si pentru montarea acestora, realizandu-se o coordonare corespunzatoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reteaua de medie tensiune ce alimenteaza comuna Tunari.

Pentru noi consumatori se poate realiza bransarea la reteaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care reteaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investitii.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram :

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizarilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe. Racordul telefonic al zonei la reteaua Telekom va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de Telekom si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii Bucuresti.

### **3.9. Protectia mediului**

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii

- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluantri, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

#### **Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii.**

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi fungingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluantri este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in rapport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei viitoarei investitii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirozuri neplacute etc.

#### **Faza de exploatare a viitoarei investitii**

Efectul produs de vehicolele riveranilor si cele ce asigura aprovisionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

- depozitare ( nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustica etc. ( nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatiche.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluantri biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

#### **Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii**

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;

- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redate detinatorilor in stare initiala.

### **Faza de exploatare a viitoarei investitii**

- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
  - **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitoarele investitii conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclitata siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
  - **poluarea chimica** : nu este cazul
  - **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
  - **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere ( care se trateaza separat ) si a grupurilor sanitare ( in acest caz folosindu-se retele de canalizare )
- **Deseurile**

### **Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii**

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri ( beton, metal,lemn, hartie,plastic, textile etc. ) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi,conducte,profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie, fittinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrifianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Tunari.

### **Faza de exploatare a viitoarei investitii**

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Tunari, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

#### **Faza de exploatare a viitoarei investitii**

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea viitoarei investitii nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reteaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatarea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inalitimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;
- amenajari peisagere de-a lungul canalului de descarcare situat la limita de sud a terenului studiat ;( posibil cu rol de protectie impotriva inzapezirii).
- suprafata plantata va insuma min 20% din suprafata totala a terenului.

#### **3.10. Proprietatea asupra terenurilor**

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 3.000,00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a FLAGAS S.R.L.– S= 3.000,00 mp

#### **CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Obiectivul Construire (amenajare) statie mixta de distributie carburanti (benzina, motorina,GPL si incarcare electrica) magazin propriu cu terasa si spalatorie selfservice, amenajare accese si incinta, totem si panouri de informare, utilitati nu se inscrie in propunerile PUG –a comunei Tunari, motiv pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata in vederea modificarii functiunilor satisabilitate prin PUG. Acest obiectiv se va inscrie in tendinta de dezvoltare a comunei Tunari.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

**PROIECT NR. 64/2020**  
**PUZ –Comuna Tunari, Jud Ilfov**

**Planul de actiune** privind implementarea viitoarei investitii „Construire (amenajare) statie mixta de distributie carburanti (benzina, motorina,GPL si incarcare electrica) magazin propriu cu terasa si spalatorie selfservice, amenajare accese si incinta, totem si panouri de informare, utilitati ” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- efectuarea operatiunilor cadastrale a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (dezmembrare parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/modernizarea drumurilor publice);

- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransarea a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona ;
- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat ;
- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;
- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat ;
- efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatilor verzi ;

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri ( in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul Construire (amenajare) statie mixta de distributie carburanti (benzina, motorina,GPL si incarcare electrica) magazin propriu cu terasa si spalatorie selfservice, amenajare accese si incinta, totem si panouri de informare, utilitati se va face pe baza unui program dezvoltat ;
  - autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrise conditiilor de functionalitate prevazute ;
  - respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic Zonal**

### **CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE**

#### **1.1 Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **3.000,00 mp**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru** „Construire (amenajare) statie mixta de distributie carburanti (benzina, motorina,GPL si incarcare electrica) magazin propriu cu terasa si spalatorie selfservice, amenajare accese si incinta, totem si panouri de informare, utilitati ‘de pe teritoriul comunei Tunari din judetul Ilfov.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoiritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

#### **Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al comunei Tunari– aprobat de catre Consilul Local Tunari prin hotararea nr. 01/27.01.2011.

#### **Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism**

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR)**, cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

## **Capitolul 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele editilare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantele, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele editilare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota ± 0,00 fiind situata la min. +0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

## **2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa 2 : Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații exceptionale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinătorilor de terenuri și înscriși în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Zonile de protecție sanitara se delimită de către autoritatile administratiei publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisa (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descarcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Ilfov (D.M.I. Ilfov).

Colectarea deseuriilor se va face la nivel de zona, prin activități de salubrizare care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

## **2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisa. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico- edilitare în zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și CUT stabiliți prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentatiilor de urbanism aprobată și conform art. 16 – R.G.U.

### **Indicii P.O.T . si C.U.T.**

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol ( construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod differentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico- edilitara etc.

### **2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor**

- Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U.

- Amplasarea fata de drumuri publice**

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari ( infrastructura, paraje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatia de fata urbanistice, conform art. 23 – R.G.U.

**Aliniament** - linia de demarcatie intre terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

**Regim de aliniere** – linia constructiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament

- Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

- Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantei minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. si Codului Civil.**

**• Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela.  
Distante minime obligatorii**

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumata din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ( $H/2$ ), dar nu mai putin de 3,00 m.

**2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Drumuri si accese**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

**2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, la instalariile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 – R.G.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico—edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii unui tip de canalizare individuala sau de grup.

**2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

**• Parcelarea**

Nu sunt reglementate conform R.G.U.

**• Regimul de inaltime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

### **Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distioneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajările exterioare cu caracter public.

### **2.7. Reglementari privind amplasarea de paraje, spati verzi si imprejmuiiri**

#### **• Paraje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parajelor in localitati urbane – P132/1993 ( si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROJECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parajele vor fi organizate exclusiv in incinta.

#### **• Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U. Procentul minim de spatii verzi este de 20 % din suprafata destinata functiunii.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

#### **• Imprejmuiiri**

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

## **CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **• Destinatia terenurilor si constructiilor**

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intlege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

• **Generalitati: Caracterul zonei**

In cadrul amplasamentul studiat se identifica urmatoarele zone fuctionale:

**Zona Is**– servicii si comert, activitati productive nepoluante

**Circulatii** – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) – existente si modernizate

**3.1 Utilizare functionala**

**ZONA Is – servicii si comert, activitati productive nepoluante**

• **Utilizari admise :**

- statie mixta de distributie carburanti (benzina, motorina, GPL si incarcare electrica)
- spalatorie selfservice
- comert alimentar si nealimentar
- magazine generale si supermarketuri si hipermarketuri
- alimentatie publica
- servicii
- autoservice
- atelier de intretinere si service auto
- copertina pompe
- monolit
- semnal luminos, totem, panou informare, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale
- platforme carosabile si pietonale
- constructii subterane, rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti,
- bazin apa incendiu, si pompe de incendiu,
- foraje de monitorizare.
- birouri, zona administrativa
- spatii de recreere pentru angajati
- parcaje supraterane
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere
- spatii tehnice , cabina poarta
- spatii pentru functiuni comerciale diverse
- spatii pentru showroom;

- plantatii ornamentale

• **Utilizari interzise :**

- Depozitare en-gros indiferent de natura produselor
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor menajere;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;

### **3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

• **Caracteristici ale parcelelor**

- parcelele au suprafata minima de 3.000,00 mp
  - adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
  - unghiul format de frontal la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei  $75^{\circ}\div 105^{\circ}$ .
- **edificabilul** va fi delimitat de retragerea conform **Plansei 3- Reglementari urbanistice** cu :

- 3.50 m fata de DJ100
- 2.00m fata de limita laterală de proprietate din partea de vest
- 6.00m fata de limita laterală de proprietate din partea de est
- 1.00m fata de limita posterioara

• **Aliniament**

**Is** - aliniamentul variaza in functie de inaltimea cladirilor, acesta fiind stabilit astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

• **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Is**- retragerea fata de aliniament este de minim 3.50 m de la drumul judetean DJ100

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

**Is**- In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumata din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 2,00 m;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi 1.00 m

**Is** - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

**• Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

**Is - Amplasare cladirilor una fata de cealala variază în funcție de înălțimea cladirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.**

**Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.**

**• Circulatii si accese**

Terenul studiat se învecinează în partea de nord cu drumul județean DJ100.

În cazul de fata accesul carosabil se va face din direct din DJ100.

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minime și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru retele și conform prevederilor PUG Tunari :

-drumul județean DJ100 va avea un profil de 24,00m cu un carosabil de 7,00m (o banda pe sens de 3,50m) , acostament de 0,75m pe ambele parti ale carosabilului, două rigole cu o latime de 0,75m fiecare, o zonă de spațiu verde cu o latime de 2,00m pe ambele parti ale drumului, două trotuare de 1,00m fiecare și o zonă verde de 4,00m pe ambele parti ale drumului.

Circulația în interiorul zonei studiate se va face printr-un acces cu o latime de 8,00m carosabil. În incinta circulației se va face într-un singur sens, banda carosabilă având o latime de min. 3,50m.

**Stationarea autovehiculelor**

**Is-** pentru această zonă, stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în paraje (aferente fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și P132-93) supraterane și subterane, special amenajate în afara circulațiilor publice.

Parcările se vor asigura în afara domeniului public, în incintă, suprateran.

**• Inălțimea maxima admisibila a cladirilor**

**Zona Is** –servicii și comerț - statie mixta de distributie carburanti (benzina, motorina,GPL și incarcare electrica) magazin propriu cu terasa și spalatorie selfservice, amenajare accese și incinta, totem și panouri de informare, utilitati– P- cu înălțimea maxima la cornisa de 5,00 m, și înălțimea maxima de 9,00m (pentru totem, panouri de informare, reclame luminoase).

**• Aspectul exterior al cladirilor**

- 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 stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

• **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din reteaua publica a comunei Tunari conform avizului emis de SC APA-CANAL ILFOV S.A nr. 2042/06.02.2020.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reteau de canalizare a comunei Tunari conform avizului emis de SC APA-CANAL ILFOV S.A nr.06.02.2020 .

- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor sunt dirijate prin rigole intr-un separator de hidrocarburi, urmand a fi folosite la udarea spatilor verzi din cadrul terenului

- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reteaua de medie tensiune ce alimenteaza comuna Tunari.

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea retelei de distributie de gaze naturale existente in comuna Tunari.

• **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Procentul minim de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de **20.00 %**

• **Imprejmuiiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu inalimi de maximum 2,50 m.

**3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

• **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

- **Zona Is** –servicii si comert, activitati productive nepoluante- **40%**.

• **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- **Zona Is** - servicii si comert, activitati productive nepolunate– **1.44**

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek