

PROIECT NR. 6 /2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN PENTRU
SPĂLĂTORIE AUTO ȘI SERVICE AUTO
– parcela IE 115 653 – Peștera**

comuna PEȘTERA, satul Peștera, parcela A 808/6/12/2 —IE 115 653

Beneficiar: OPREA VLAD-CĂLIN

proiectant : b.ia. nr. 046 - arh. ABDIȘA ABDIȘA
certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de
urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B

BORDEROU PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou piese scrise
- Borderou piese desenate

- MEMORIU GENERAL

1 Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.1.1. Denumirea lucrării
 - 1.1.2. Beneficiar
 - 1.1.3. Data elaborării

- 1.2. Obiectivul lucrării
- 1.3. Elemente de temă
- 1.4. Surse documentare și cadrul legislativ

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 2.1. Încadrarea în localitate
- 2.2. Încadrarea în propunerile de urbanism din PUG
- 2.3. Analiza situației existente
 - 2.3.1. Aspecte generale
 - 2.3.2. Căile de comunicație
 - 2.3.3. Analiza fondului construit existent
 - 2.3.4. Echiparea edilitară
 - 2.3.5.1 – alimentare cu apă
 - 2.3.5.2 – canalizare
 - 2.3.5.3 – alimentare cu energie electrică
 - 2.3.5.4 – telecomunicații
 - 2.3.5.5 – alimentare cu căldură
 - 2.3.5. Disfuncționalități
 - 2.3.6. Necesități și opțiuni
 - 2.3.7. Probleme de mediu

3. PROPUNERI, REGLEMENTĂRI

- 3.1. Elemente de temă
- 3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistică
- 3.3. Organizarea circulației
 - 3.3.1. Căile de comunicație
 - 3.3.2. Transportul în comun
 - 3.3.3. Parcaje și garaje
 - 3.3.4. Sistemizarea verticală
- 3.4. Zonificarea teritoriului
- 3.5. Regimul de înălțime
- 3.6. Regimul de aliniere al construcțiilor
- 3.7. Modul de utilizare al terenului
- 3.8. Protecția mediului
- 3.9. Echiparea edilitară
 - 3.9.1 -Alimentarea cu apă
 - 3.9.2-Canalizare
 - 3.9.3-Alimentare cu energie electrică
 - 3.9.4-Telecomunicații
 - 3.9.5-Alimentarea cu căldură

- 3.10. Obiective de utilitate publică
- 3.11. Tipul de proprietate a terenurilor și circulația terenurilor

4. CONCLUZII, MĂSURI ȘI SARCINI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. - certificat de urbanism: nr. 45/ 1.08.2025 – emis de Primăria Peștera
- 5.2. – aviz de oportunitate
- 5.3. – dovada plății taxei RUR
- 5.4. – acte de proprietate – extras CF

6. STUDII DE FUNDAMENTARE

- 6.1. studiu geotehnic
- 6.2. breviar de calcul alimentare cu apă și canalizare

B. REGULAMENT DE URBANISM

C. AVIZE

BORDEROU PLANȘE DESENATE

- 1. INCADRARE ÎN LOCALITATE ----- scara 1: 2.500
- 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ----- scara 1 : 500
- 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE ----- scara 1 : 500
- 4. REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ ----- scara 1 : 500
- 5. SITUAȚIA JURIDICĂ (proprietăți, circulația terenurilor) ----- scara 1 : 500
- 6. PLAN REGLEMENTĂRI SUPRAPUS PLAN VIZAT O.C.P.I

1. INTRODUCERE

1.1. date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: „P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN PENTRU SPĂLĂTORIE AUTO ȘI SERVICE AUTO - parcela IE 116 653 - Peștera

Amplasament : comuna PEȘTERA, satul Peștera, parcela A808/6/12/2 – IE 116 653

Suprafață teren PUZ: 2.500 mp

Zona de studiu PUZ : 6.300 mp

Proprietar teren: OPREA VLAD-CĂLIN

Beneficiari proiect: OPREA VLAD-CĂLIN

Certificatul de urbanism: nr. 45 din 1.08.2025 emis de Primăria Peștera

Data elaborării: 2025

1.2. Obiectivul lucrării

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor urbanistice pentru amplasarea unei spălătorii auto și al unui service auto pe un teren ce aparține inițiatorului proiectului, în teren extravilan, adiacent la limita de est a intravilanului existent, în partea de sud a drumului zonal DJ 222 dinspre Medgidia spre Pietreni.

1.3. Elemente de temă

Elementele tematice ale elaborării PUZ sunt constituite de solicitările beneficiarului și prevederile Certificatului de Urbanism și ale Avizului de Oportunitate emise pentru acest proiect.

1.4. Surse documentare și cadrul legislativ

Proiecte:

- PLAN URBANISTIC GENERAL al COMUNEI PEȘTERA

Cadrul legislativ

- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 7 /1996 -legea cadastrului și a publicității imobiliare
- Legea 215 / 2001 - a administrației locale
- Legea 350/2001 –privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 378/2001 – pentru aprobarea OG nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri ca zone de interes național
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- HG 101 / 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- OUG 195/2005 – privind protecția mediului
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normei metodologice de aplicare a Legii 50/1991
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-Reglementare tehnică – indicativ GM -010-2000

Notă: cadrul legislativ și normativ menționat se referă la formularea inițială și la toate modificările și completările ulterioare.

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Încadrarea în localitate

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în Comuna PEȘTERA, aferent localității Peștera, în partea de nord/est a vetrei satului, în teren extravilan, cu limita terenului la cca 8m de limita de intravilan existent, în partea de sud a drumului zonal DJ 222 dinspre Medgidia spre Pietreni.

Terenul care face obiectul PUZ are o suprafață de 2.500mp.

2.2. Încadrarea în propunerile de urbanism din PUG

Terenul care face obiectul PUZ, conform extrasului de carte funciară este situat în extravilan.

Ca urmare nu există reglementări urbanistice pentru acest teren.

Terenul studiat se află la distanța de 1,50km de zona cu dotări de interes public de nivel comunal al localității Peștera.

2.3. Analiza situației existente

2.3.1. Aspecte generale

-zona care face obiectul PUZ este înregistrată cadastral la categoria agricol-arabil, cu suprafața de 2.500mp; în teren nu se află nicio construcție.

-relaționări între funcțiuni:

- terenul studiat fiind neconstruit nu intră în relații funcționale cu alte terenuri din vecinătate.

-gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

-pe terenul studiat nu există nicio construcție:

Sc= 0,00mp

Scd = 0,00mp

POT = 0%

CUT = 0,00

- În zona învecinată și în localitate POT variază între 10% și 40%.

- Terenul este proprietate privată OPREA VLAD-CĂLIN.

Zona de studiu al PUZ este de 6.300mp și cuprinde și terenurile învecinate cu implicații în reglementările urbanistice din zona PUZ.

Terenul are o formă patrulateră, cu dimensiunile:

-latura de sud/est: 25,38m

-latura de sud/vest (spre limita de intravilan):101,61m

-latura de nord/vest (spre DJ 222): 24,14m

-latura de nord/est: 106,20m

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la sud/est: Tz 808/6/6 – IE 115 674

- la sud/vest: IE 111 049, A808/6/12/1—IE 115 660

- la nord/vest: HCN 804/4 – IE 115 681 și DJ 222

- la nord/est: A 808/6/12/1—IE 116 652

2.3.2. Analiza geotehnică

□În zonă nu se semnalează fenomene fizico – geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea construcției.

□Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț în perimetrul respectiv, este de 0,80m

□ Conform Codului de proiectare seismică -Partea I "Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013 - amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,2g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani și în zona cu perioada de control (de colț) $T_c = 0,7\text{sec}$;

Considerații geotehnice

□ Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristică formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos-argila prăfoasă+argila roșcată, tare și orizontul de bolovani de calcar.

În scopul stabilirii litologiei din amplasament au fost executate 2 foraje geotehnice

Din coroborarea datelor obținute din foraje cu datele obținute din forajele executate în anii anteriori în zona s-a pus în evidență următoarea litologie:

" a " - în suprafață umplutura neomogenă, având grosimi de -1,00 m

" b"- un strat de loess galben, plastic vârtos, ce se dezvoltă până la adâncimea de - 6,00m;

Loessul este pământul care va intra în cadrul zonei active a fundațiilor și are următoarele caracteristici:

-structura macroporica;

- granulometric : praf- praf argilos;
plasticitate medie

- consistenta situează stratul în domeniul plastic vârtos.

Din lucrările executate în zonă rezultă că loessul se încadrează în grupa A - P.S.U.C. ce prezintă tasări suplimentare în caz de umezire sub încărcările transmise de fundații-conform Normativ NP 125 (PRINCIPIILE SR EN 797-1:2004 și SR EN 97-2:2008.

Se încadrează în categoria terenurilor cu compresibilitate mare în stare naturală și foarte mare în stare inundată.

Nivelul pânzei freatice

La data efectuării cercetărilor nivelul pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje până la adâncimea investigată.

Condiții de fundare

Având în vedere datele expuse mai sus se recomandă:

- pentru construcțiile P, P+1E, P+2E cu încărcări de calcul $< 10\text{t/ml}$ fundație
- fundarea direct pe stratul de loess galben, plastic vârtos;
- adâncimi minime de fundare $D_{f_{\min}} = - 1,30\text{m}$ de la cota terenului actual
- la dimensionarea fundațiilor se va considera o presiune convențională de calcul $p_{\text{conv}} = 10-130\text{kPa}$ -gruparea fundamentală;
- lățimea minimă a fundațiilor va fi $B=0,60\text{m}$

2.3.3. Căile de comunicație

Accesul auto pentru legătură cu restul localității precum și cu teritoriul se face prin drumul de exploatare aflat la sud/vest (IE 111 049), care se racordează cu capătul nord-vestic la drumul zonal DJ 222 dinspre Medgidia spre Pietreni.

Lotul studiat se află la distanța de 1,50km de zona cu dotări de interes public de nivel comunal al localității Peștera.

2.3.4. Analiza fondului construit existent

În prezent pe terenul studiat nu există construcții; În terenurile din imediata vecinătate situate în intravilan, la sud-vest, există construcții pentru activități economice nenocive (atelier de vulcanizare), precum și locuințe individuale amplasate în loturi.

2.3.5. Echiparea edilitară

2.3.5.1 – alimentarea cu apă – terenul studiat nu este construit și nu are racord la rețeaua locală de alimentare cu apă. Există rețea de alimentare cu apă cu conductă pe traseul DJ 222.

2.3.5.2 – canalizarea – localitatea Peștera nu dispune de sistem de canalizare menajeră centralizată; se află în faza de proiectare un sistem de canalizare menajeră centralizată a localității.

Pe acest teren nu există amenajări hidrotehnice.

2.3.5.3 – alimentare cu energie electrică: pe terenul studiat nu există rețea de alimentare cu energie electrică; în lungul DJ 222 există rețea de alimentare cu energie electrică.

2.3.5.4 – telecomunicații: pe terenul studiat nu există rețea de telefonie.

Disfuncționalități

La modul de utilizare actuală a terenului – teren agricol – nu se remarcă disfuncționalități care să rezulte din situația actuală a terenului sau care să fie generate de alte funcțiuni din zonă, cu efect în lotul studiat.

Zona dinspre șosea, episodic, a fost afectată de inundații de mică amplitudine.

ELEMENTE CARACTERISTICE ALE TERENULUI, CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII EXISTENTE

- Pe terenul studiat nu există elemente care să genereze restricții sau interdicții urbanistice.
- În zona în care se află terenul care face obiectul PUZ nu au fost depistate vestigii arheologice.
- Terenul studiat nu se află în zonă cu elemente de condiționare sau restricții de protecție a mediului.

2.3.6. Necesități și opțiuni

Opțiunile sunt exprimate de beneficiar prin tema de proiectare și prin cererea de certificat de urbanism adresată Primăriei Peștera, care la rândul ei prezintă reglementările și exigențele urbanistice pe care trebuie să le respecte sau la care să se supună construcțiile propuse în terenul studiat, prevăzute în Certificatul de Urbanism nr.45/2025 și în Avizul de Oportunitate emis pentru acest proiect.

2.3.7. Probleme de mediu

□ Funcțiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune să includă și zona din PUZ.

În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări).

Zona dinspre șosea, episodic, a fost afectată de inundații de mică amplitudine.

□ Distanțele față de siturile protejate din rețeaua NATURA 2000:

- RO SCI 0353-0001- Peștera-Deleni - la 240m

- RO SCI 0412 –Ivrinezu - la 9300m

- RO SPA 0001 – Aliman-Adamclisi- la 5.600m

Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

3. PROPUNERI, REGLEMENTĂRI

3.1. Elemente de temă

Elementele de temă pentru PUZ sunt constituite din destinația terenului, de situația existentă în teren, de situația din zonele adiacente, de solicitările beneficiarului privind necesitățile și exigențele urbanistice în vederea construirii unei spălătorii auto și a unui service auto.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea propusă în terenurile învecinate situate în intravilan.

3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistică

□ **Organizarea arhitectural–urbanistică** rezultă din elementele de temă de proiectare ale beneficiarului, din condițiile de teren, din situația ocupării existente a terenului studiat precum și a terenurilor din loturile învecinate, din exigențele menționate în certificatul de urbanism.

□ **Principalele propuneri urbanistice în cadrul PUZ:**

1. Terenul cu suprafața de 2.500mp din lotul A808/6/12/2 – IE 116 653 se propune la introducerea în intravilan ca trup izolat.
2. Cele două activități propuse în lot - spălătorie auto și service auto - nu sunt activități care să genereze noxe; poziția laterală față de vatra localității Peștera precum și prezența în lotul cel mai apropiat din vatră a unui atelier de vulcanizare – deci pe același profil de servicii auto, face ca interacțiunea cu zona de locuit să fie de mică intensitate.
3. Accesul la spălătoria auto și la service-ul auto se va face din alea ce se amenajează pe drumul de exploatare (IE 111 049) – din care se face acces în prezent și la atelierul de vulcanizare din lotul IE 111 051, alee care se racordează la DJ 222.
4. Rețelele de utilități se extind în zona PUZ.

În incintă se propune o spălătorie auto cu suprafața de 108mp (6m x 18m) – cu 3 posturi de lucru, și un atelier service auto cu suprafața de 120mp (10m x 12m).

De asemenea, în lot vor fi amenajate locuri de parcare servind cele două tipuri de activități.

Din totalul terenului care face obiectul PUZ- de 2.500mp, se va delimita și se va utiliza pentru activități suprafața de 1.300mp; restul de 1.200mp se va utiliza pentru grădină, și ca rezervă pentru eventuale extinderi ale activităților cu profil de servicii sau productiv.

3.3. Organizarea circulației

3.3.1. **Căile de comunicație:**

-Condiții de acces rutier și pietonal: prin rețeaua stradală existentă- prin amenajarea drumului de exploatare cu IE 111 049, care are capătul de nord/vest în DJ 222 . Din același drum se face acces și la atelierul de vulcanizare aflat în partea de sud a drumului. Drumul de exploatare are o lățime de 9,80m-10,20m și permite realizarea unui carosabil cu lățimea de 7,00m.

- Se propune acces separat pentru incinta cu spălătorie auto și pentru incinta cu service auto.

3.3.2. **Transportul în comun**

Propunerile din PUZ nu duc la modificări în ceea ce privește funcționarea transportului în comun, ca mijloace, trasee sau capacități. Se utilizează transportul în comun existent.

3.3.3. **Parcaje și garaje**

Spațiile de parcare pentru necesități tehnologice precum și pentru personalul unității se va asigura numai în interiorul celor două incinte.

3.3.4. **Sistematizarea verticală**

Terenul este plat, cu panta medie de 4%, având cota +30 lângă șosea și +34 în partea de sud/est.

3.4. **Zonificarea teritoriului**

Terenul care face obiectul PUZ, conform prevederilor P.U.G., a Regulamentului de Urbanism aferent PUG și a temei de proiectare este situat în extravilan. Prin PUZ se propune introducerea acestuia în intravilan ca trup izolat.

□ **Organizarea arhitectural –urbanistică** rezultă din elementele de temă de proiectare ale beneficiarului, din condițiile de teren, din situația ocupării existente a lotului studiat precum și a terenurilor din loturile învecinate, din exigențele menționate în certificatul de urbanism.

□ **Principalele propuneri urbanistice în cadrul PUZ:**

Terenul care face obiectul PUZ, conform prevederilor P.U.G., a certificatului de urbanism nr.45/2025 și a temei de proiectare este situat în extravilan.

1. Terenul cu suprafața de 2.500mp din lotul A808/6/12/2 – IE 116 653 se propune la introducere în intravilan ca trup izolat.
2. Cele două activități propuse în lot - spălătorie auto și service auto - nu sunt activități care să genereze noxe; poziția laterală față de vatra localității Peștera precum și prezența în lotul cel mai apropiat din vatră a unui atelier de vulcanizare – deci pe același profil de servicii auto, face ca interacțiunea cu zona de locuit să fie de mică intensitate.
3. Accesul la spălătoria auto și la service-ul auto se va face din aleea ce se amenajează pe drumul de exploatare (IE 111 049) – din care se face acces în prezent și la atelierul de vulcanizare din lotul IE 111 051, alee care se racordează la DJ 222.
4. Rețelele de utilități se extind în zona PUZ.

În incintă se propune o spălătorie auto cu suprafața de 108mp (6m x 18m) – cu 3 posturi de lucru, și un atelier service auto cu suprafața de 120mp (10m x 12m).

De asemenea, în lot vor fi amenajate locuri de parcare servind cele două tipuri de activități.

Din totalul terenului care face obiectul PUZ- de 2.500mp, se va delimita și se va utiliza pentru activități suprafața de 1.300mp; restul de 1.200mp se va utiliza pentru grădină, și ca rezervă pentru eventuale extinderi ale activităților cu profil de servicii sau productiv.

Rețelele de utilități se extind în zona PUZ.

ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL

MOD DE UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren liber	2.500		-	-
Teren în zona cu activități	-	-	1.300	52
Construcții			(250)	(20)
Spațiu verde			(330)	(25)
Platforme, parcare			(720)	(55)
Teren – rezervă pentru extindere	-	-	1.200	48
TOTAL	2.500	100	2.500	100
POT maxim în zona cu activități	0%		20%	
CUT maxim în zona cu activități	0,00		0.20	
Regim de înălțime maxim	-		parter	

3.5. **Regimul de înălțime maxim** ce reiese din solicitarea beneficiarului și din prevederile certificatului de urbanism: parter.

3.6. Regimul de aliniere al construcțiilor :

La amplasarea construcțiilor în teren se va ține seama de prevederile codului civil referitoare la:

- vederea spre vecin (art.614) – cu distanța minimă față de limită de 2m,
- picătura de pe strașină (art. 611);

Amplasarea construcțiilor în lot precum și regimul de aliniere va ține seama de condiționările tehnologice.

3.7. Modul de utilizare al terenului

Suprafața lotului de 2.500mp este destinată parțial utilizării pentru activități de prestări servicii (spălătorie auto și service auto – cu suprafața de 1.300mp, și parțial ca rezervă pentru eventuală extindere a activităților economice, dar care în prima etapă este utilizată ca grădină – cu suprafața de 1.200mp

În partea cu activități economice se amplasează:

- Spălătorie auto - cu S= 715mp
- Service auto – cu S= 585mp

3.8. Protecția mediului:

□ Funcțiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune să includă și zona din PUZ.

În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări).

Zona dinspre șosea, episodic, a fost afectată de inundații de mică amplitudine.

□Distanțele față de siturile protejate din rețeaua NATURA 2000:

- RO SCI 0353-0001- Peștera-Deleni - la 240m
- RO SCI 0412 –Ivrinezu - la 9300m
- RO SPA 0001 – Aliman-Adamclisi- la 5.600m

Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

3.9. Echiparea edilitară

3.9.1. **Alimentarea cu apă:** Construcțiile propuse se vor alimenta prin racord la rețeaua de alimentare cu apă a localității ce se va extinde în această zonă, prin cămin cu apometru.

3.9.2. **Canalizarea menajeră:** pentru localitatea Peștera este în studiu sistem de canalizare menajeră centralizată; în etapa în care aceasta va fi finalizată și va fi funcțională obiectivul studiat se va racorda la aceasta; până atunci se va utiliza o fosă septică vidanjabilă, iar instalația de spălare auto va utiliza sistemul de reciclare a apei, care va trece prin decantorul de nămoluri și prin separatorul de hidrocarburi. Apa deversată în sistemul local de canalizare va corespunde exigențelor de calitate conform normelor.

3.9.3. **Alimentare cu energie electrică:** se va face prin racordarea la rețeaua locală existentă prin extindere în zona PUZ.

3.9.4. **Telecomunicațiile:** se va face racordarea la rețeaua de telefonie fixă a localității extinsă în zona PUZ și se va utiliza telefonie mobilă.

3.9.5. **Alimentarea cu căldură:** încălzirea spațiilor în care este necesar asigurarea confortului termic precum și asigurarea apei calde menajere se va face prin centrală termică cu combustibil gazos.

Managementul deșeurilor:

Din funcționarea celor două obiective propuse rezultă deșeuri tehnologice și deșeuri menajere.

Deșeurile tehnologice rezultate din funcționarea spălătoriei auto și a service-ului :

- uleiuri (de la separatorul de hidrocarburi al spălătoriei auto și de la colectarea uleiurilor uzate de la service)- colectarea se face de firme specializate în valorificarea acestora
- nămoluri de la decantorul de nămoluri de la spălătoria auto – se depune în zona destinată în terenul pentru grădină.

Deșeurile menajere – va rezulta o cantitate de cca 2t/anual ; se vor colecta în containere pe tipuri de sortimente (plastice, hârtie-carton, metalice, menajere) și vor fi evacuate prin sistemul de evacuare a deșeurilor menajere utilizat în localitate.

3.10. Obiective de utilitate publică:

Lotul studiat se află la distanța de 1,50km de zona cu dotări de interes public de nivel comunal al localității Peștera.

3.11. Tipul de proprietate a terenurilor și circulația terenurilor

Terenul – cu suprafața de 2.500mp - care face obiectul PUZ este proprietatea privată a titularului de proiect.

Prin propunerile urbanistice din PUZ întreaga suprafață a lotului rămâne în proprietatea privată a titularului de proiect.

4. CONCLUZII, MĂSURI ȘI SARCINI ÎN CONTINUARE

☐ Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor urbanistice pentru amplasarea unei spălătorii auto și al unui service auto pe un teren ce aparține inițiatorului proiectului, în teren extravilan, adiacent la limita de est a intravilanului existent, în partea de sud a drumului zonal DJ 222 dinspre Medgidia spre Pietreni.

☐ PUZ are ca obiect terenul din parcela A808/6/12/2 – IE 116 653 având ca proprietar pe Oprea Vlad Călin

☐ Condiții de acces rutier și pietonal: prin rețeaua stradală existentă- prin amenajarea drumului de exploatare cu IE 111 049, care are capătul de nord/vest în DJ 222 . Din același drum se face acces și la atelierul de vulcanizare aflat în partea de sud a drumului.

- Se propune acces separat pentru incinta cu spălătorie auto și pentru incinta cu service auto.

☐ Din totalul terenului care face obiectul PUZ- de 2.500mp, se va delimita și se va utiliza pentru activități suprafața de 1.300mp; restul de 1.200mp se va utiliza pentru grădină, și ca rezervă pentru eventuale extinderi ale activităților cu profil de servicii sau productiv.

În partea cu activități economice se amplasează:

- Spălătorie auto - cu S= 715mp
- Service auto – cu S= 585mp

☐ Pentru echiparea edilitară se vor extinde rețelele de utilități de pe DJ 222.

☐ POT maxim propus – în zona cu activități: 20%

☐ CUT maxim propus – în zona cu activități: 0,20

☐ regim de înălțime maxim: Parter

elaborat

– arh. ABDIȘA ABDIȘA – înscris în RUR - cu drept de semnătură
pentru documentații de urbanism B,C, D, E,

INVENTAR DE COORDONATE		
Nr.	X (est)	Y (nord)
Puncte delimitare lot		
1	750 223,693	304 253,888
2	750 250,530	304 231,250
3	750 263,040	304 239,540
4	750 272,587	304 243,595
5	750 192,863	304 313,754
6	750 174,260	304 298,370
Puncte delimitare zonă spălătorie și service auto		
a	750 215,537	304 261,227
b	750 231,894	304 279,405