

PROIECT NR. 6 /2025

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

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,C,D,E,

2025

REGULAMENT DE URBANISM ȘI DE CONSTRUCȚIE APLICABIL LA TERENUL STUDIAT

Introducere: la realizarea prezentului regulament s-a ținut seama de prevederile Regulamentului General de Urbanism, de prevederile Regulamentului de Urbanism aferent PUG Comuna Peștera – în curs de elaborare, de exigențele Certificatului de Urbanism și de legislația în vigoare.

1. PRESCRIPTII GENERALE

1.1 Caracteristicile zonei: terenul care face obiectul regulamentului, conform Certificatului de Urbanism nr.45/2025 și a temei de proiectare este situat în extravilanul satului Peștera.

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

Deoarece terenul este în extravilan nu există reglementări urbanistice pentru acest amplasament. Se poate încadra la categoria funcțională – activități economice: producție, depozitare, prestări servicii.

1.2. Principii de zonare

- Limitele terenului studiat au fost determinate de limitele terenului proprietate a beneficiarului PUZ.
- Soluția urbanistică ține seama de solicitările temei privind funcțiunea și limitele zonei, de condiționările care derivă din specificul funcțional și din exigențele tehnologice ale celor trei tipuri de utilizare a terenului:
 - Spălătorie auto
 - Service auto
 - Grădină – teren rezervă pentru eventuale extinderi ale activităților economice

2.PRESCRIPTII SPECIFICE

Secțiunea I. Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului admisă

- 1.1. Este permisă construirea de clădiri pentru activități de prestări servicii, cu regim de înălțime maxim Parter.
- 1.2. Se admit spații cu funcțiuni adiacente celei principale, fără a constitui factori de perturbare sau de disconfort pentru activitatea din lot sau pentru locuințele aflate în vecinătate.
- 1.3. Activitățile ce se pot desfășura pe acest teren vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.
- 1.4. Se admite realizarea de spații verzi în suprafețele neocupate cu clădiri sau platforme.

2. Ocuparea și utilizarea terenului interzisă

- 2.1. Se interzic construcțiile de altă natură decât cele de la pct. 1
- 2.2. Se interzice orice construcție pentru activități care pot constitui sursă de disconfort sau poluare pentru vecinătăți sau pot constitui un pericol pentru siguranța sau securitatea locuitorilor.

- 2.3. Toate activitățile legate de funcțiunea din lot se vor desfășura numai în interiorul lotului respectiv.

Secțiunea II. Condiții de ocupare a terenului

3. Accese și drumuri

- 3.1. 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. Aceasta se amenajează pentru a asigura condiții optime de acces la cele două incinte cu activități de prestări servicii.
- 3.2. Drumul de exploatare are o lățime de 9,80m-10,20m și permite realizarea unui carosabil cu lățimea de 7,00m.
- 3.3. Se propune acces separat pentru incinta cu spălătorie auto și pentru incinta cu service auto
- 3.4. Accesul pietonal se propune din trotuarele aferente străzilor propuse.

4. Echiparea terenului

- 4.1. *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.
- 4.2. *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. Apele pluviale vor fi conduse prin rigole și amenajarea terenului pe direcția de scurgere naturală spre exteriorul incintelor.
- 4.3. *Alimentare cu energie electrică:* se va face prin racordarea la rețeaua locală existentă prin extindere în zona PUZ.
- 4.4. *Telecomunicațiile:* se va face racordarea la rețeaua de telefonie fixă a localității extinsă în zona PUZ și se va utiliza telefonie mobilă.
- 4.5. *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.

5. Implantarea construcțiilor în raport cu spațiile publice

Amplasarea construcțiilor în lot, în raport cu spațiile publice, se va face conform exigențelor tehnologice, cu respectarea prevederilor codului civil referitoare la:

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

6. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separative

La fel ca și în cazul implantării construcțiilor în raport cu spațiile publice amplasarea construcțiilor în lot în raport cu limitele separative, se va face conform exigențelor tehnologice, cu respectarea prevederilor codului civil referitoare la:

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

7. Înălțimea construcțiilor

- 7.1. Regimul de înălțime maxim va fi: parter, cu înălțimea maximă la cornișă și la coamă determinată de specificul și exigențele tehnologice.

8. Aspectul exterior al construcțiilor

8.1.Înălțimea împrejmuirilor: împrejmuirile vor ține seama de materialele și înălțimea vecinătăților, fără a depăși înălțimea de 2,0 m și vor fi corespunzătoare specificului funcțional al celot trei incinte (spălătorie auto, service auto, grădină)

8.2. Fațadele

Arhitectura exterioară a clădirilor va rezulta din specificul funcțional al construcțiilor, corespunzător tipului de utilizare a spațiului.

8.3.Materialele vor fi de bună calitate și adecvate specificului funcțional.

8.4. Acoperișurile

Acoperișurile vor fi în pantă, cu înclinare specifică spațiilor acoperite și materialelor de construcție folosite și adecvate specificului funcțional: tablă cutată, tablă ondulată, panouri tristrat.

9. Staționarea autovehicolelor

Staționarea și parcare autovehicolelor se va face numai în incinta proprie. Se interzice folosirea spațiului public pentru staționare sau parcare în interes funcțional.

10. Ocuparea terenului

Deoarece terenul PUZ este situat în extravilan, pentru acesta nu există reglementări privind indicatorii urbanistici.

În RGU aprobat cu HG 525/1996 nu există prevederi specifice acestei categorii de funcțiuni;

- la anexa 6 referitoare la „spații verzi și plantate” pct. **6.9.** - Construcții industriale:

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Pe amplasament, în zona cu activități se prevăd spații verzi pe 25% din suprafață.

Indicatori urbanistici în zona cu activități:

• SITUAȚIA EXISTENTĂ

- S teren = 1.300 mp
- S construcții existente = 0,00mp
- POT existent = 0%
- CUT existent = 0,00

- SITUAȚIA PROPUȘĂ

S teren = 1.300 mp

S construcții propuse = 250mp

POT maxim propus = 20%

CUT maxim propus = 0,20

Regim de înălțime propus: parter

Intocmit

Arh. Abdișa Abdișa

