



R O M Â N I A
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA RADOVANU
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Strada Principală, nr. 158, Cod Fiscal: 3796845, Tel./Fax: 0242.517.215 Tel./Fax:
0242.517.211, Cod Poștal: 917205, E-Mail: primaria_radovanu@yahoo.com
Operator date cu caracter personal 38376



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE
PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI,
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI „ în comuna Radovanu, județul Calarasi

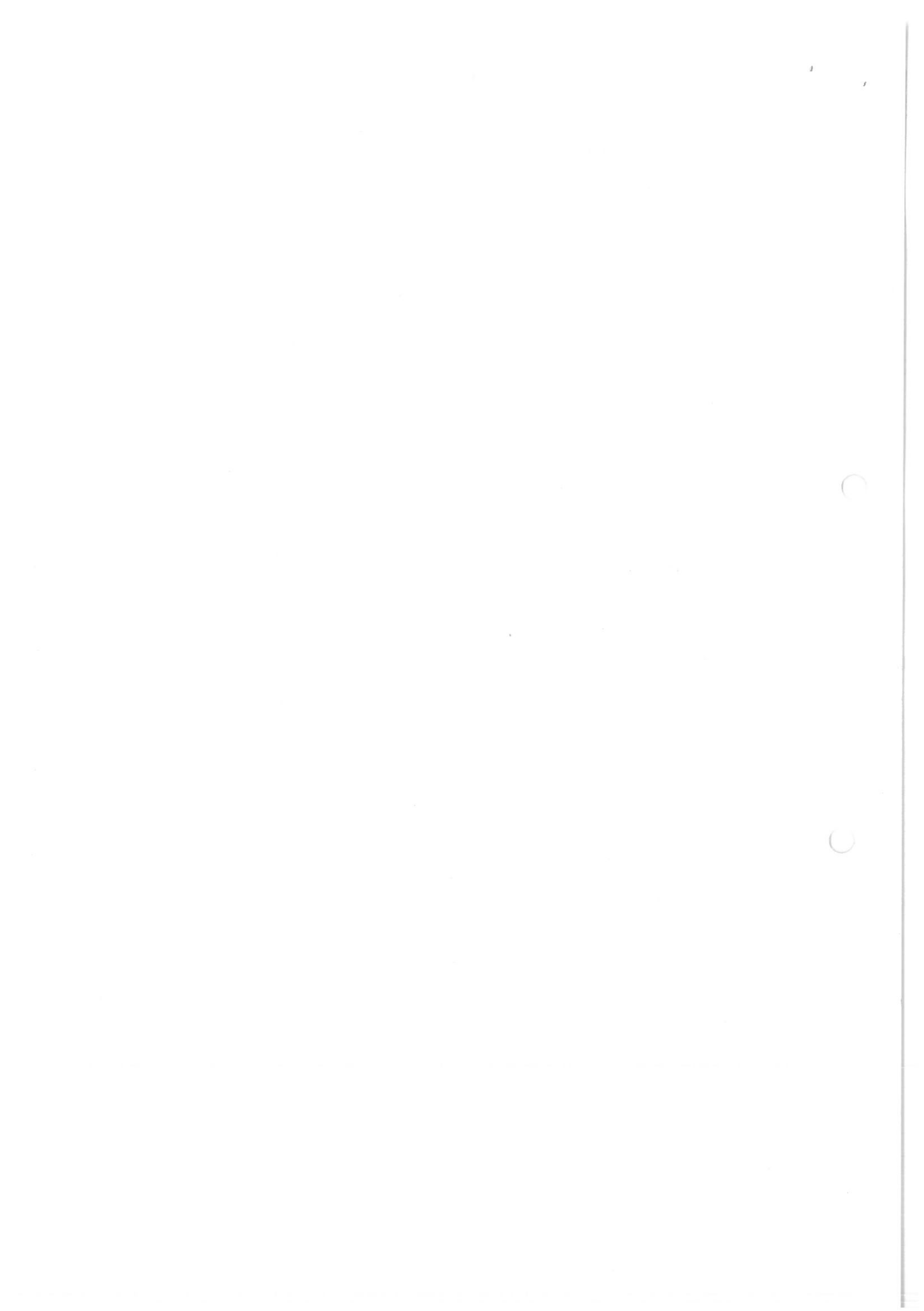
întrunit în cea de a 38-a ședință, a celui de-al IX-lea mandat, 2024-2028 din data de 21,04,2026-
ședință extraordinară

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- -Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- -Prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Ținând cont de:

- referatul de aprobare al primarului comunei Radovanu în calitatea sa de inițiator,
- Referatul de specialitate **NR. 1715/18.03.2026** , întocmit de Compartimentul Urbanism prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI „ în comuna Radovanu, județul Calarasi, pentru suprafata de 4.206 mp situat in Tarla NR 16/1 , parcela 1, comuna Radovanu, județul Călărași .
- -procesul verbal de afisare a proiectelor de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI „ în comuna Radovanu, județul Calarasi, pentru suprafata de 4.206 mp situat in Tarla NR 16/1 , parcela 1, comuna Radovanu, județul Călărași , initiator- Dobrescu Vasilica-primar
- Raportul de informare si consultare a publicului nr 8387/19.12.2025
- HCL nr 39 /30.08.2018 **pentru reactualizarea Planului Urbanistic General (PUG) și a Regulamentului local de urbanism Al Comunei Radovanu, Județul Calarasi,**
- Raportul Comisiei de specialitate nr. 1 a Consiliului Local, Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice a cetățenilo
- raportul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local, Comisia economico-socială, de mediu și administrarea domeniului public și privat al comunei
- raportul Comisiei de specialitate nr. 3 a Consiliului Local, Comisia pentru învățământ, cultură, sănătate și sport
- Hotărârea nr. 9 din 30,01,2026 Privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului Local Radovanu o perioadă de trei luni (FEBRUARIE 2026-APRILIE 2026)
 - prevederile art.9 pct.3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasburg la 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr. 199/1997;prevederile art.121 alin.(1) și (2) din Constituția României, republicată, aprobată prin Legea de revizuire a Constituției României nr.429/2003;
 - prevederile art.7 alin.(2) din Codul civil al României, aprobat prin Legea nr.287/2009, republicată, modificată și completată;
 - prevederile art.211 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
 - prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, rerepublicată, modificată și completată...



În temeiul art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.c, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RADOVANU

adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu referitor la „CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI „ în comuna Radovanu, județul Calarasi, pentru suprafata de 4.206 mp situat în Tarla NR 16/1 , parcela 1, comuna Radovanu, județul Călărași , prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic de Detaliu prevăzut la art.1, este de 10 ani de la data aprobării.

Art.3. Primarul comunei Radovanu, prin aparatul de specialitate: compartimentul de urbanism vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Secretarul comunei Radovanu va comunica prezenta hotărâre tuturor institutiilor si persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Mihăiță GHEORGHE



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar general al Comunei Radovanu

Ionela BOGATU



Nr. 36
Adoptată la Radovanu
Astăzi 21.04.2026

Nr consilieri =13
Nr consilieri în funcție =13
Nr consilieri prezenti = 12
Voturi "pentru" = 12
Voturi "împotriva" = —
Abtineri = —

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491

STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68

ILFOV, PANTELIMON

TEL.0733955158



**P.U.D. "CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE, ANEXĂ
ADMINISTRATIVĂ PARTER, AMENAJĂRI PLATFORME ȘI
DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI "**

UAT RADOVANU, LOC. RADOVANU, JUDEȚ CĂLĂRAȘI, NC31983

Faza: P.U.D.

ARHITECTURĂ

**Proiectant: S.C. CITA URBAN S.R.L.
S.C. BLDG ARCHITECTURE S.R.L.**

Beneficiar: S.C. CATTANDIA S.R.L.



SC CITA URBAN SRL

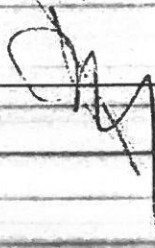
CUI 50618491

STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68

ILFOV, PANTELIMON

TEL.0733955158

**Pagină de semnături**

Specialitate	Responsabilitate – Nume / Semnătură		
	Întocmit	Verificat	Aprobat
URBANISM	Arhurb.Cătălina Bărbulescu	Arhurb.Cătălina Bărbulescu	Arhurb.Cătălina Bărbulescu
			

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491

STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68

ILFOV, PANTELIMON

TEL.0733955158



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

PIESE SCRISE:

1. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PIESE DESENATE

- 1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ – ÎNCADRARE ÎN PUG COMUNA RADOVANU**
- 2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**
- 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- 4. REGIM JURIDIC**
- 5. MOBILARE URBANĂ**

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491
STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68
ILFOV, PANTELIMON
TEL.0733955158

**CUPRINS****I. INTRODUCERE**

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
2. OBIECTUL LUCRĂRII

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

1. ELEMENTE DE REPER ÎN ZONĂ
2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM AVIZATE/APROBATE

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. CARACTERISTICI GENERALE
2. VECINĂTĂȚI
3. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE
4. PARAMETRII SEISMICI SI CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC
5. ECHIPAREA EXISTENTA

IV. REGLEMENTĂRI

1. TEMA PROGRAM
2. INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE
3. ELEMENTE DE REGULAMENT

V. CONCLUZII

1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTULUI PROPUȘ
2. MASURI DUPĂ APROBAREA P.U.D.

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491
STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68
ILFOV, PANTELIMON
TEL.0733955158

**MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV****I. INTRODUCERE****1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

Contract: 14/2025

Obiectiv: "CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE,
ANEXĂ ADMINISTRATIVĂ, AMENAJĂRI
PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE
LA UTILITĂȚI"

UAT RADOVANU, LOC. RADOVANU,
NC31983, JUDEȚ CĂLĂRAȘI

Denumire contract: "CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE,
ANEXĂ ADMINISTRATIVĂ, AMENAJĂRI
PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE
LA UTILITĂȚI"

Denumire lucrare: P.U.D.

Faza: P.U.D.

Conținut: MEMORIU TEHNIC

Beneficiar: S.C. CATTANDIA S.R.L.

Proiectant: S.C. CITA URBAN S.R.L.,
S.C. BLDG ARCHITECTURE S.R.L.

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491

STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68

ILFOV, PANTELIMON

TEL.0733955158

**2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Imobilul teren existent teren liber de construcții, aflat în Loc. Radovanu, NC31983, Jud. Calarasi, este proprietatea **COMUNA RODOVANU – DOMENIU PRIVAT** și închiat către **SC CATTANDIA SRL**, conform contract de **ÎNCHIRIERE nr. 2218** din **04.04.2025**, emis de **PRIMĂRIA RADOVANU**, anexat prezentei documentatii.

Imobilul (teren) are nr. cadastral **31983** și este compus din teren intravilan în suprafață de 4200,00mp având categoria de folosință „ arabil”.

Conform temei primite de la beneficiar, se propune a se realiza lucrări construire **SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXĂ ADMINISTRATIVĂ PARTER, PLATFORME ȘI DRUMURI, Branșamente la utilități.**

II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**1. ELEMENTE DE REPER ÎN ZONĂ**

Terenul este liber pentru a se construi si se propune realizarea de: constructie imobil cu functiunea de Salon de Evenimente cu regim de Înălțime Parter, Anexă administrativă Parter, Platforme și drumuri în interiorul incintei, Branșamente la Utilități.

Terenul care a generat **PUD** este situat în Loc. Radovanu, NC31983, Jud. Calarasi, este proprietatea **COMUNA RODOVANU – DOMENIU PRIVAT** și închiat către **SC CATTANDIA SRL**, conform contract de **ÎNCHIRIERE nr. 2218** din 04.04.2025, emis de **PRIMĂRIA RADOVANU**, anexat prezentei documentatii.

Imobilul (teren) are nr. cadastral 31983 și este compus din teren intravilan în suprafață de 4200,00mp având categoria de folosință „ arabil”.

SC CITA URBAN SRL

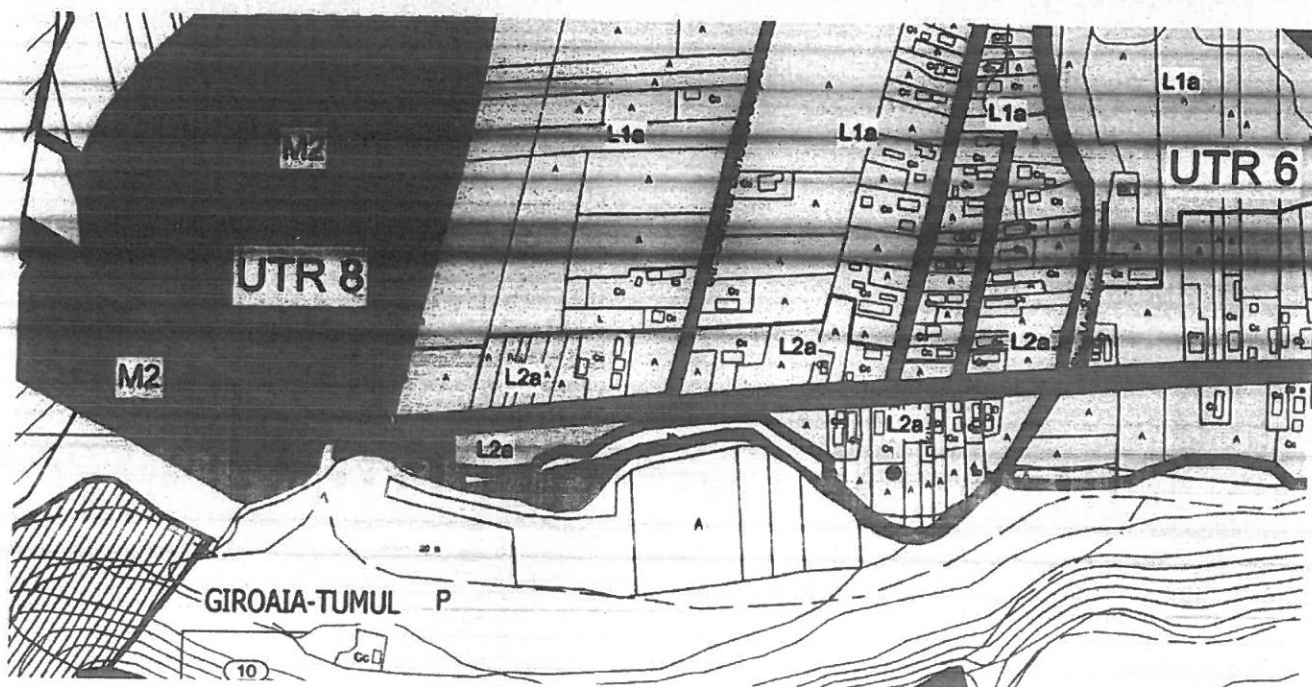
CUI 50618491
STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68
ILFOV, PANTELIMON
TEL.0733955158



Accesul va fi asigurat din DJ411 cu racord conform normativelor în rigoare. Se vor asigura scurgerea apelor pluviale în interiorul incintei.

Terenul studiat este delimitat de următoarele repere la nivelul localității:

- Nord – Drum acces DJ411 și teren arabil
- Est – zonă verde
- Vest – zonă verde
- Sud - Baltă



2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE/AVIZATE

2.1. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate

Conform RLU PUG Comuna Radovanu, terenul este încadrat în zona L2a, astfel:

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491

STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68

ILFOV, PANTELIMON

TEL.0733955158



- pentru toate subzonele L, locuinte individuale functiuni complementare cu conditia subordonarii reglementarilor zonelor protejate cu valoare istorica;
- in subzonele L2a adiacente drumurilor judetene, locuintele individuale si functiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor judetene conf. art. 18 din RGU.
- locuinte individuale permise cu conditia existentei parcelarilor ce respecta conditionarile privitoare la constructibilitate (dimensiuni parcela, accese, echipare edilitara) sau a unui "Plan Urbanistic Zonal", a unui "Plan Urbanistic de Detaliu" aprobat pentru zonele nou introduse in intravilan.
- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere in zonele L2a, L1a, si L1c cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program pretungit (peste orele 22,00), sa aiba acordul vecinilor directi pentru dezvoltare si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 300 mp. Se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;

Avizarea oricaror constructii sau amenajari in subzonele adiacente amplasamentelor cu constructii cu valoare istorica sau ambientala se va face numai cu conditia respectarii reglementarilor prevazute de studiile de zone protejate cu valoare locala sau nationala numai cu avizul MLPAT si al Ministerului Culturii.

- in zonete de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate, sunt dotate cu retele edilitare, si respecta conditiile din ANEXA 4, art. 4,11 din RGU cu privire la accese, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).

2.2 Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu PUD

In cazul de față, Investiția va fi supusă avizării PUD, Plan Urbanistic de detaliu pentru a reglementa retragerile și suprafața construită, fără a modifica indicatorii urbanistici POT și CUT.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. CARACTERISTICI GENERALE

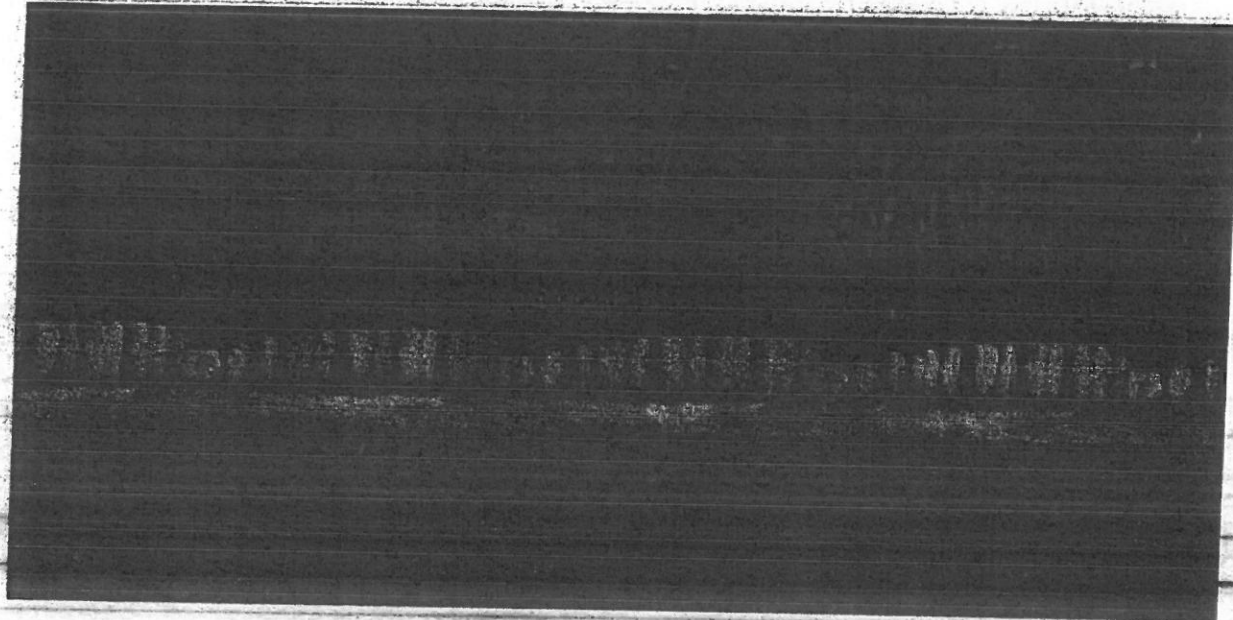
Pentru terenul studiat, a fost eliberat de către Primăria Comunei Radovanu, Certificatul de Urbanism nr. 25 din 25.09.2025, în vederea elaborării PUD și ulterior obținerea autorizației de construire pentru construirea unui imobil cu funcțiunea de Salon de Evenimente cu regim de Înălțime Parter și Anexă administrativă cu regim de Înălțime Parter., utilități, împrejurimi, amenajare teren, organizare de șantier.

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491
STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68
ILFOV, PANTELIMON
TEL.0733955158



Terenul care a generat documentația de urbanism este situat în intravilanul Comunei Radovanu, cu acces din DJ411, într-o zonă limitrofă Comunei Radovanu. Pe amplasament nu există niciun imobil edificat.



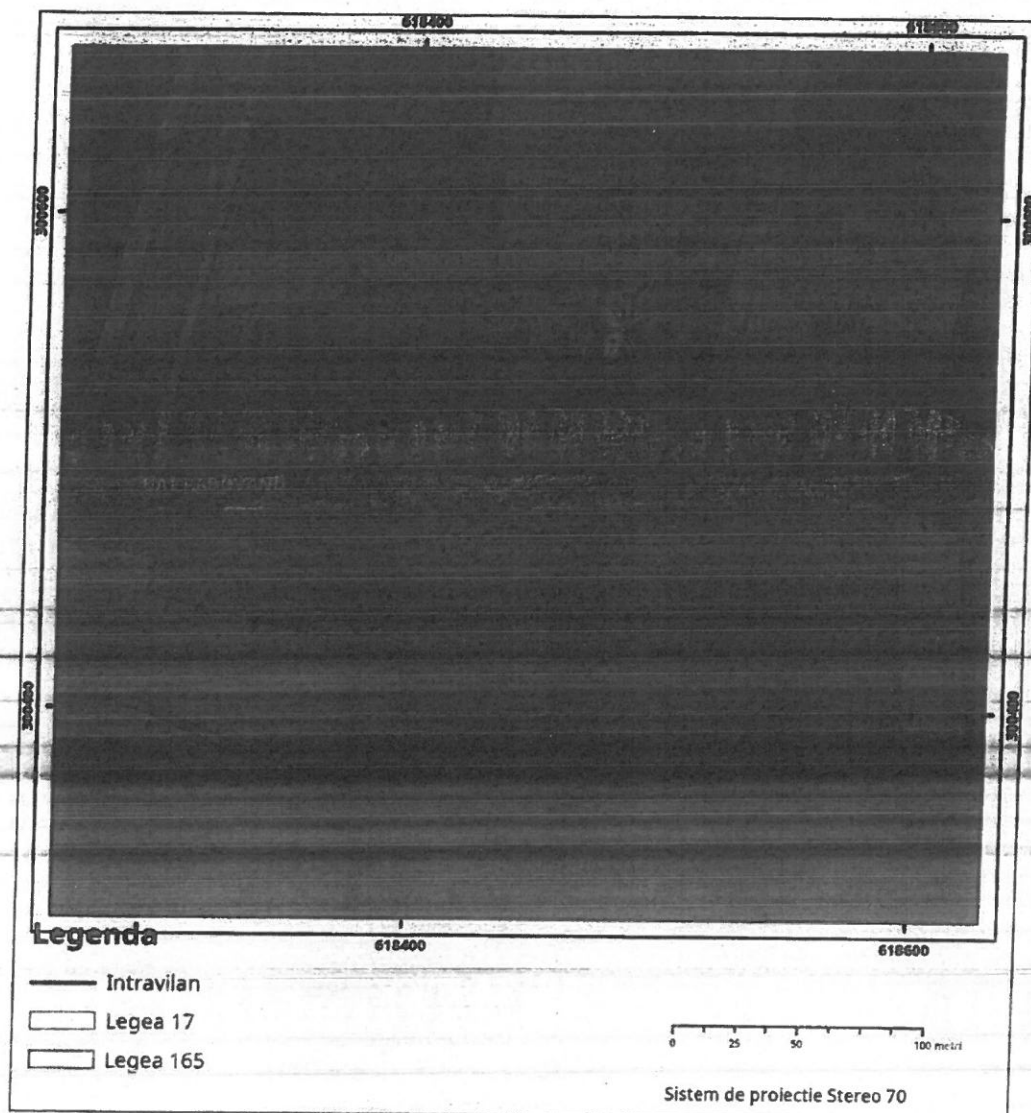
SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491

STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68

ILFOV, PANTELIMON

TEL.0733955158



Zona este predominant ocupată de terenuri agricole și zone de locuire sporadice. Regimul de înălțime este de Parter și Parter +1 Etaj, pe lot propriu, cu accese individuale.

3. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul studiat este localizat în zona de Vest periferică a Comunei Radovanu, cu acces direct la DJ411 – Strada Principală.

4. PARAMETRI SEISMICI ȘI CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491

STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68

ILFOV, PANTELIMON

TEL.0733955158



Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează în caracteristicile generale ale Localității, fără probleme specifice.

5. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Imobilul va avea asigurate toate utilitățile necesare.

Rețeaua de apă: se va asigura alimentarea cu apă în funcție de avizul obținut de la instituțiile specializate.

Rețeaua de canalizare: apele pluviale sunt captate și evacuate de pe construcții prin igheaburi și burlane recordate la o rețea pluvială din incintă, ulterior apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere și rigole racordate la rețeaua de canalizare.

Rețeaua de electricitate: se va asigura bransamentul de electricitate conform prevederilor din avizul obținut de la instituțiile acreditate.

IV. REGLEMENTĂRI**1. TEMĂ PROGRAM**

Pe terenul studiat în planurile anexate, se propune stabilirea condițiilor de CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE PARTER, ANEXĂ ADMINISTRATIVĂ PARTER, AMENAJĂRI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.

Se vor REMODELA dimensiuni ale drumurilor de acces, conform avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

În vederea realizării investiției vor fi necesare și lucrări conexe, precum amenajarea în plus a incintei cu circulații carosabile și pietonale, parcuri necesare pentru Funcțiuni Comerciale și servicii, amenajarea spațiilor verzi, bransarea la utilități sau redimensionarea acestora dacă va fi cazul, amplasarea de echipamente edilitare pentru buna funcționare.

Construcția propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în POT-ul maxim și CUT-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în PUG-ul Comunei Radovanu, documentație în vigoare care reglementează zona.

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință de locuire, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, conform normelor în vigoare, în parcurile amenajate la sol. Se va asigura 30 locuri de parcare.

Accesul pietonal și cel auto, se realizează din strada Principală DJ411.

2. INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

-NU ESTE CAZUL.

3. ELEMENTE DE REGULAMENT

Conform RLU PUG Comuna Radovanu, terenul este încadrat în zona L2a, zona locuințe individuale situate în afara zonei de protecție.

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491

STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68

ILFOV, PANTELIMON

TEL.0733955158



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- locuinte individuale, cuplate sau insiruite maxim. P+2,
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau spatii independente pentru comert, dotari manufacturiere si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor, mai ales in subzonele L2a, (cu respectarea normelor mentionate mai jos);
 - activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi
 - echipamente publice specifice zonei rezidentiale
 - restaurante, bāruri, cofetarii, cafenele etc;
 - locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
 - scuaruri publice.
- L1c – locuinte individuale aflate in zone cu risc la inundatii, regim de inaltime maxim P+2, in lotizari existente, conditii speciale
 - nici o constructie din aceste zone nu vor avea subsol
 - este obligatorie intocmirea unui studiu geotehnic (prevedere care se va regasi in Certificatul de Urbanism)
 - toate constructiile vor avea un soclu de beton de minim 75 cm inaltime deasupra cotei terenului natural
 - se vor realiza masuri special de hidrozilare a fundatiilor si de realizare a trotuarelor si rigolelor pentru preluarea apelor pluviale de pe parcele.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- pentru toate subzonele L, locuinte individuale functiuni complementare cu conditia subordonarii reglementarilor zonelor protejate cu valoare istorica;
- in subzonele L2a adiacente drumurilor judetene, locuintele individuale si functiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor judetene conf. art. 18 din RGU.
- locuinte individuale permise cu conditia existentei parcelarilor ce respecta conditionarile privitoare la constructibilitate (dimensiuni parcela, accese, echipare edilitara) sau a unui "Plan Urbanistic Zonal", a unui "Plan Urbanistic de Detaliu" aprobat pentru zonele nou introduse in intravilan.
- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere in zonele L2a, L1a, si L1c cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit (peste orele 22,00), sa aiba acordul vecinilor directi pentru dezvoltare si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491
STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68
ILFOV, PANTELIMON
TEL.0733955158



cu suprafața desfasurată peste 300 mp. Se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

Avizarea oricăror construcții sau amenajări în subzonele adiacente amplasamentelor cu construcții cu valoare istorică sau ambientală se va face numai cu condiția respectării reglementărilor prevăzute de studiile de zone protejate cu valoare locală sau națională numai cu avizul MLPAT și al Ministerului Culturii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- pentru zone limitrofe cursurilor de apă pe o lățime de 5,0 m.
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate, echipare edilitară și accese;
- lucrări de terasament care pot să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care implică disfuncționalități în evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stație de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spalatorii chimice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial, care respecta prevederile regulamentului pentru regimul de construire individual.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcția propusă va avea următoarele retrageri:
 - Nord, spre DJ411 – 9 m
 - Vest – 45m;
 - Sud – 3m min. și 5m
 - Est – min. 20m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491
STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68
ILFOV, PANTELIMON
TEL.0733955158



POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se considera limite laterale: latura estica si limita vestica a terenului.

- retragerea fata de limita laterala estica este de 45,00m, conform plansei de reglementari pentru regimul de inaltime P, respectiv 20m pentru latura estică.
- retragerea fata de limita posterioara este de minim 3m, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- se propune amplasarea construcțiilor in sistem cuplat.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- terenul are asigurat acces din Strada Principală DJ411, cu profil propus de 7,00 m.
- iesirea din incinta se realizeaza Strada Principală DJ411. Atât accesul in incinta cat si iesirea din incinta se realizeaza din si in Strada Principală DJ411, pe o strada cu latimea de 7.00m incadrata de borduri mari 20x25cm.

Lucrări pregătitoare

- Defrisare si dezradacinare copaci existenti pe amplasament ;
- decapare pamant vegetal;
- sapatura pana la cota de fundare ;
- nivelare si compactare teren de fundare;

Amenajarea partii carosabile proiectate

- strat de forma din balast in grosime de 15 cm;
- strat din balast in grosime de 25 cm;
- strat din balast stabilizat cu lianti hidraulici rutieri in grosime de 20 cm;
- amorsare strat suport;
- strat de legătură din mixtură asfaltică BAD 22,4 (leg 50/70), de 6 cm grosime ;
- amorsare strat suport;
- strat de uzură din BA 16 (rul 50/70), de 4 cm grosime.

Amenajarea trotuarelor proiectate

- strat de balast in grosime de 10 cm;
- strat de beton de ciment C16/20 in grosime de 10 cm;
- strat de uzura din BA8 in grosime de 4cm.

Incadrarea partii carosabile si a parcarilor se va realiza cu borduri mari, noi, prefabricate 20 x 25 cm pe fundație de beton de 15 x 30 cm iar trotuarele vor fi incadrate cu borduri mici prefabricate 10 x 15 cm, pe fundație din beton de 10 x 20 cm.

Pentru asigurarea sigurantei circulatiei, sunt prevazute marcaje longitudinale, transversale si indicatoare rutiere.

In interiorul incintei au fost proiectate locuri de parcare amplasate perpendicular. la 90°. Cu

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491
STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68
ILFOV, PANTELIMON
TEL.0733955158



dimensiunile de 2.5mx5.00m. La proiectarea acestora s-a ținut seama de NP024/2022.

Au fost proiectate un număr total de 27 locuri de parcare din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilități și 2 locuri de parcare prevăzute cu stații de încărcare pentru autoturisme electrice.

Accesul în incintă se realizează printr-un acces perpendicular pe Strada Principală DJ411, racordat cu raze de 6.00m, cu lățimea de 7.00m, organizat în dublu sens.

La ieșirea din incintă, în Strada Principală DJ411, a fost prevăzut indicatorul indicatorul Fig. "STOP, și indicatorul Fig. „OBLIGATORIU LA DREAPTA”.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este de P+1E;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform soluțiilor de bransare și cu respectarea avizelor de utilități obținute de la autoritățile avizatoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se va respecta amenajarea unui procent de 30% spații verzi raportat la suprafața întregului teren.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

Indicatorii propuși pentru realizarea investiției se încadrează în prevederile documentației P.U.G. Comuna Radovanu.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim - 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,35mp. ADC / mp. Teren

SC CITA URBAN SRL

CUI 50618491

STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68

ILFOV, PANTELIMON

TEL.0733955158

**V. CONCLUZII****1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTULUI PROPUȘ**

Obiectivul propus (restaurant – funcțiune comercială) prin actuala documentația de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei (zona de locuire, servicii și comerț) și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

BILANȚ EXISTENT / PROPUS				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.D.			
	SUPRAFAȚĂ	PROCENT	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
CONSTRUCȚII	0	100%	600	14.29%
TEREN AMENAJAT/PLATFORME/CIRCULAȚII	0		380	9.05%
SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN INCINTĂ	0		3220	76.67%
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ	0		750	
P.O.T. Max.	35%		14.29%	
C.U.T. Max.	0.35		0.17	
Regim max. De Înaltime	P+1E		PARTER	
TOTAL			4200	100.00%

2. MASURI DUPA APROBAREA P.U.D.

În prima etapă de dezvoltare, beneficiarul va asigura costurile tuturor intervențiilor necesare pentru implementarea investiției "CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE, ANEXĂ ADMINISTRATIVĂ PARTER, AMENAJĂRI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI" : construire acces, construire parcaje, circulații incintă, amenajare spații verzi, construire locuința cuplata, realizare bransamente etc.

Ținând cont de evoluția zonei, de tendința de extindere și dezvoltare a locuințelor și a funcțiilor conexe acestora în aria studiată, **RESPECTIV A SERVICIILOR COMERCIALE**, considerăm ca este oportună realizarea investiției.

Întocmit

Urb. Catalina Barbolescu

SECRETAR,