

## **MEMORIU**

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

### **INTRODUCERE**

---

#### **1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

---

<b>Denumirea lucrării:</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>JUDETUL CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326 SI 22325, TARLA 128, P 3 SI 4.</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>VOLCANO AUTO SHOP S.R.L.</b> <i>C.U.I. 41576826 / J51/747/2019</i> <i>Adresa titularului: com. Vlad Tepes, sat Vlad Tepes, strada N. Iorga, nr. 5, judetul Calarasi.</i> <i>reprezentant legal SOLZARU MARIAN</i> <i>tel. 0761 980 521 / email: volcanoauto20@gmail.com</i>
<b>Proiectant general:</b>	<b>PROIECT CONSTRUCT S.R.L.</b>
<b>Proiect numar:</b>	<b>1026/2020</b>
<b>Data elaborării:</b>	<b>MARTIE 2020</b>
<b>Faza:</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – AVIZE SPECIALITATE</b>

---

#### **1.2 OBIECTUL LUCRĂRII**

---

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentatiei de urbanism prevazuta de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare, si Legea nr. 350/2001

---

**BENEFICIAR - VOLCANO AUTO SHOP S.R.L.**

---

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPES, SAT VLAD TEPES, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.  
privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea introducerii terenurilor studiate in suprafata totala de **1500 mp** (situat in extravilanul comunei Vlad Tepes) cu functiunea de **ZONA COMERT / SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**.

Beneficiarul a decis, in urma unei analize economico – financiare riguroase, ca este oportun pentru interesele sale dar si ale comunitatii locale, sa investeasca in aceasta zona a judetului, fapt pentru care a demarat aceasta prima etapa de elaborare a planului urbanistic zonal (P.U.Z.) pentru suprafata de teren aflata in proprietate (total 1500 mp).

Odata avizat si aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansarii etapelor urmatoare - elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire a viitoarelor obiective.

Obiectul lucrarii il constituie analiza situatiei existente in zona si stabilirea zonificarii functionale a terenului rezervat pentru realizarea obiectivelor propuse, respectiv **realizarea unor obiective cu destinatie de comert/servicii + functiuni complementare (spatii intretinere si reparatii auto)**, astfel incat sa poata fi rezolvate atat problemele de construire, cat si cele legate de circulatii si utilitati conform Hotararii Guvernului nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare referitoare la amenajarea constructiilor in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumurile publice pentru construirea amenajarilor propuse.

Pe terenul studiat se propune realizarea unor obiective cu destinatia de service auto (spatiu servicii auto si activitati conexe) cat si realizarea accesului in incinta, a circulatiilor carosabile, pietonale, amenajare de spatii verzi etc cat si realizarea retelor tehnico-edilitare necesare functionarii obiectivului. Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza din reseaua de distributie a comunei Vlad Tepes. Se va realiza un bransament la reseaua electrica existenta (retea existenta in zona amplasamentului). Restul de utilitati se vor asigura in sistem individual (instalatii de canalizare, termoficare si asigurarea apei calde prin centrala proprie etc).

---

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

---

Pentru intocmirea prezentului P.U.Z. au fost consultate urmatoarele surse:

- Regulamentul și documentația P.U.G. și R.L.U. – comuna Vlad Tepes;
- Documentare pe teren și consultări cu autoritățile locale privind tipul de proprietate a terenurilor, necesitățile și opțiunile populației;
- Planuri parcelare, ridicarea topografică a zonei și alte materiale de documentare;

---

**BENEFICIAR - VOLCANO AUTO SHOP S.R.L.**

---

## PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO  
JUD. CALĂRASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 ȘI 4.  
- Documentații de specialitate întocmite și aprobate (avize, studiu geotehnic etc).

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

În prezent terenurile studiate cu nr. cad. 22326 și 22325 (suprafața 1500 mp conform măsuratori cadastrale) au destinația de teren arabil (agricol), este liber de construcții și este situat în extravilanul comunei Vlad Tepeș (zona de sud-est a acesteia) având vecinătățile:

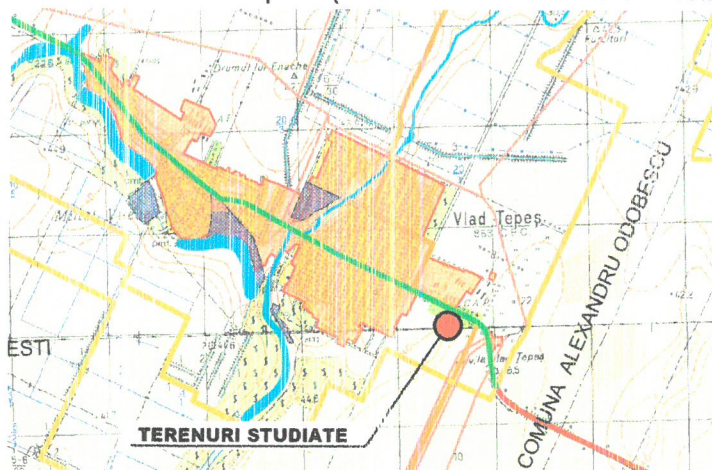
NORD - DRUM NATIONAL 3 (vis-a-vis de

D.N. 3 terenurile sunt situate în intravilan)

SUD - Proprietate privată (teren agricol intravilan – liber de construcții)

EST- Drum de exploatare (teren agricol intravilan – liber de construcții)

VEST - Proprietate privată (teren agricol intravilan – liber de construcții)



Zona nu a cunoscut un parcurs semnificativ de dezvoltare. Terenurile din imediată vecinătate (sud, est și vest) sunt libere de construcții și au destinație agricolă – terenuri arabile.

În partea de vest a amplasamentelor este situată benzinăria Icom Oil (zona intravilan), la o distanță de cca. 55 m.

În partea de nord a terenului cu nr. cad. 22326 este limita intravilanului existent. În zona de nord terenurile sunt situate în zona „unități agricole și industriale” conform P.U.G. - planșa reglementări.

Nu există zone de locuințe în vecinătatea amplasamentului. Zonele de locuințe sunt situate la o distanță de cel puțin 250 m față de limitele amplasamentului.

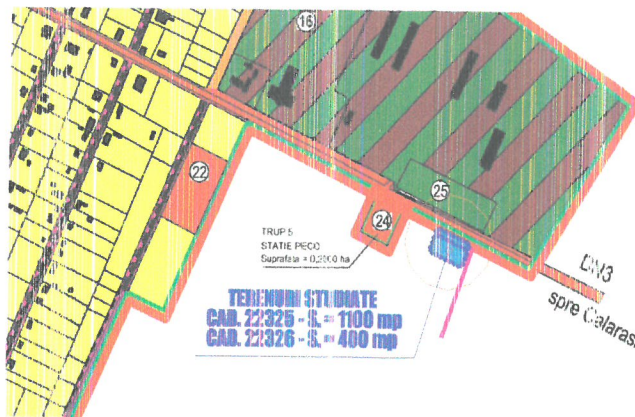
### 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile studiate sunt situate în prezent în extravilanul com. Vlad Tepeș, sat Vlad Tepeș, T 128, P 3 și 4, județul Calărași, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobat prin H.C.L. Vlad Tepeș. Terenurile sunt poziționate în extravilan, în zona de sud-est a satului Vlad Tepeș. Limita intravilanului este situată vis-a-vis (la nord) de terenurile studiate.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO  
JUD. CALĂRAȘI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 ȘI 4.

Terenurile sunt libere de construcții sau amenajări, având în prezent categoria de folosință – arabil. Laturila scurtă – est, este delimitată de drum de exploatare. Drumul din zona de est este în directă legătură cu drumul național D.N.3 (situat în partea de nord a amplasamentului). Având în vedere poziționarea în raport cu zona de intravilan propriu-zisă a comunei Vlad Tepeș, amplasamentul oferă condiții optime pentru realizarea investiției.



### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### I. DATE PRIVIND TERENUL DE AMPLASAMENT

##### 1. Date privind zonarea seismică

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ P 100-1/2013, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani (20% probabilitate de depășire în 50 de ani) are o valoare  $a_g = 0,25$  g.

Perioada de control (colt)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative,  $T_c$  se exprimă în secunde. Pentru zona studiată perioada de colt are valoarea  $T_c = 1,0$  sec.

Adâncimea maximă de îngheț în teren natural este de 0,70 – 0,80 m, conform STAS 6054/1977

##### 2. Date geologice generale

Teritoriul Bărăganului de sud aparține marii unități structurale denumită Platforma Moesică, la alcătuirea căreia participă depozite ce aparțin Paleozoicului, Mezozoicului și Neozoicului, depuse pe un fundament cutat alcătuit probabil din șisturi verzi.

Neozoicul este reprezentat prin termeni ai Miocenului, întreg Pliocenul și Cuaternar (Pleistocen și Holocen).

Ultimul termen al Pliocenului, Romanianul este alcătuit predominant din argile nisipoase, marne cenușii închise, cu intercalații de nisipuri.

Pleistocenul inferior urmează în continuitate de sedimentare peste depozitele Romanianului fiind constituit dintr-un orizont de nisipuri și pietrișuri cunoscut în literatura de specialitate sub numele de „Stratele de Frățești”, purtătoare de apă și a fost întâlnit numai în foraje, fiind situat la adâncimi din ce în ce mai mari către nord.

Pleistocenul mediu este reprezentat printr-un facies, predominant marnos, alcătuit dintr-o succesiune de marne, argile și nisipuri, cunoscută sub numele de „Complexul marnos”.

Pleistocenul superior este reprezentat în bază printr-un orizont de nisipuri mărunte și fine, gălbui, cu intercalații de concrețiuni grezoase sau calcaroase, a căror grosime variază de la 1 – 2 m până la 0 m, cunoscut sub numele de „Nisipuri de Mostiștea”.

Acestea suportă o serie de depozite loessoidale, care constituie echivalentul stratigrafic al „Pietrișurilor de Colentina” ce se dezvoltă la vest de Valea Mostiștea.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII INTRETINERE ȘI REPARAȚII AUTO

JUD. CALĂRAȘI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD ȚEPEȘ, SAT VLAD ȚEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 ȘI 4.

Depozitele loessoide sunt alcătuite din prafuri nisipoase, argiloase, gălbui, cu concrețiuni calcaroase cu grosimi de 15 – 20 m. În masa acestora se observă existența unor depozite prăfoase argiloase, de culoare cărămiziu – roșcată, de grosime variabilă, cuprinsă între 1 – 5 m, ce nu pot constitui repere stratigrafice deoarece prezintă deseori ce variază de la un punct la altul în ce privește numărul, grosimea cât și poziția lor stratigrafică.

Holocenul superior este alcătuit din aluviunile grosiere și fine ale luncilor, precum și depozitele de dune care acoperă partea de nord a câmpului Bărăganului de Sud (spre valea Ialomiței).

Aluviunile din baza luncilor sunt alcătuite din nisipuri și pietrișuri a căror grosime nu depășește 5 m în valea Mostiștea.

Seria atribuită Holocenului superior se încheie cu depozite precumănit psamitice, uneori cu intercalații de mături în partea superioară a acumulărilor de luncă, a căror grosime poate atinge 5 – 7 m.

### 3. Cadrul geomorfologic și clima

Comuna Vlad Țepeș este așezată în plină zonă de Câmpie a Bărăganului de sud.

Suprafața teritoriului înclină spre sud – vest, direcție dată de orientarea cursurilor văilor Chioranului și Furciturii, afluențe ale lacului Gălățui, cu altitudini cuprinse între 35 – 45 m.

Cele două văi au caracter temporar, au maluri foarte înalte datorită acumulărilor de natură eoliană. În această zonă întâlnim un microrelief de croturi, de văi (furcitură) ce se termină cu limane fluviatile și movile a căror altitudine nu depășește 50 m (altitudine relativă).

Sub aspect climatic, aria Bărăganului de sud se caracterizează printr-un continentalism pronunțat, care se caracterizează prin contraste mari de la vară la iarnă.

Aceste contraste se datoresc poziției geografice a Bărăganului situat în partea de est a Câmpiei Române, unde pătrund iarna ca într-un imens fund de sac, așezat între Carpați și Balcani, masele de aer rece continental ce provin din Câmpia Rusă și vara cele fierbinți și uscate dinspre Ucraina sau Mediterana și Africa, care dau acestui teritoriu o notă specifică de ariditate.

Valorile medii anuale ale temperaturii aerului sunt cuprinse între 10 și 11°C.

Luna cea mai rece este ianuarie, când valoarea medie a temperaturii este sub – 3°C, valorile diurne coborând frecvent sub – 28°C (în lunile ianuarie și februarie).

Luna cea mai caldă este iulie, în care valorile medii variază în jurul a 23°C, valorile extreme, maxime absolute au depășit 40°C la nivelul câmpului, aceasta fiind o consecință a influenței uscatului asupra evoluției temperaturilor.

Pornind de la aceste contraste de la iarnă la vară, rezultă valoarea amplitudinilor de temperatură, cel mai expresiv indice al gradului de continentalism.

În general, s-au înregistrat amplitudini medii ce au depășit 24 – 25°C, iar cele extreme sunt cuprinse între 68 – 70°C.

Precipitațiile atmosferice au și ele un caracter continental, distribuția lor fiind diferențiată atât de la o lună la alta cât și de la un an la altul. Anual cad pe teritoriul Bărăganului de Sud între 400 – 500 mm, cantitatea destul de redusă, ce înregistrează un maximum la sfârșitul primăverii și începutul verii (lunile mai – iunie), când însumează circa ¼ din valoarea totală a acestora. În restul lunilor de vară, valoarea precipitațiilor scade simțitor, având un minim în lunile august și septembrie, ca urmare a timpului uscat și senin.

Valorile extreme ale precipitațiilor au depășit în unii ani 750 mm, iar în anii secetoși au scăzut până la 250 mm.

Vânturile dominante pentru acest sector de tranziție al câmpiei, sunt în primul rând cele de N-E și E, urmate apoi de cele de S-V și V.

Vitezele medii anuale, pentru direcțiile menționate, variază între 2 și 2,5 m/s, fără diferențe prea mari între cele două sensuri generale.

În conformitate cu indicativul CR 1 – 1 – 4/2012, viteza vântului mediată pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35m/s, presiunea de referință a vântului mediată 10 min. la 10 m, pe intervalul de 50 ani de recurență este 0,6 kPa.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII ÎNTRETINERE ȘI REPARAȚII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPES, SAT VLAD TEPES, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR 1 – 1 – 3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 2,50 KN/mp.

De menționat totuși că vitezele maxime absolute se întâlnesc la vânturile de NE, care în timpul iernii pot atinge 125 km/h (1954).

Rețeaua hidrografică este reprezentată de văile Baba Ana tributară lacului Gălățui și Cucureanu afluentă a Văii Argora ce se varsă în Valea lezerului Mostiștea, afluent al Dunării.

#### **4. Date geotehnice**

##### **4.1. Prezentarea lucrărilor de teren efectuate**

Investigațiile geotehnice desfășurate au avut la baza investigațiile anterioare, diverse studii geotehnice realizate de societatea noastră pe teritoriul comunei Vlad Tepes, județul Calarasi.

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificatiei terenului, a continuității stratelor și a nivelului apei subterane.

Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat un foraj geotehnic, cu  $\varnothing$  3" și adâncimea de 6,00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj anexată. Poziția investigației geotehnice este figurată pe planul de situație.

##### **4.2. Metodele, utilajele și aparatul folosite**

Din foraj s-au prelevat probe geotehnice de teren cu scopul de a stabili constituția petrografică a terenurilor traversate și de a determina caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din zona cercetată.

Forajul a fost executat în sistem percutant, diametrul de forare fiind de 3", pe parcursul forării fiind prelevate probe de teren, pentru efectuarea analizelor specifice de laborator.

Metodologia de execuție a forajelor geotehnice, precum și modul de prelevare a probelor din pamant s-au efectuat conform prevederilor din STAS 1242/4-85: „Cercetări geotehnice prin foraje executate în pamanturi”.

##### **4.3. Datele calendaristice între care s-au efectuat lucrările de teren și de laborator**

Forajul geotehnic și analizele de laborator au fost efectuate în februarie 2020.

##### **4.4. Metodele folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor**

Din foraj au fost recoltate, alternativ la intervale de adâncimi diferite și/sau la schimbarea de strat, probe de pamant tulburate, și carote care au fost analizate în laborator, în conformitate cu standardele în vigoare și respectând cerințele normale de proiectare.

Probele tulburate au fost prelevate în pungă de plastic, iar cele netulburate au fost recoltate din carote, acestea fiind împachetate, astfel încât să fie păstrate umiditatea și integritatea probei. Toate probele au fost etichetate corespunzător și au fost pregătite pentru transport.

În cazul în care, în foraj s-a întâlnit o infiltrație de apă sau un nivel hidrostatic, acestea au fost menționate în fișa de foraj.

##### **4.5. Stratificatia pusa in evidenta**

Rezultatele forajului au permis realizarea unei imagini geologo-tehnice a zonei cercetate.

Litologia terenului pe amplasamentul respectiv, așa cum rezulta din forajul executat anterior, este următoarea:

0,00 – 0,80 m - strat de sol vegetal negru

0,80 – 6,00 m - praf argilos loessoid, gălbui, tare la plastic vârtos, cu concrețiuni calcaroase.

##### **Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer**

Apă subterană nu a fost întâlnită în forajul executat pentru prezenta lucrare, însă din măsurătorile efectuate la o fântână din apropiere, oglinda apei este situată la adâncimea de 14,00 m de la suprafața terenului natural.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.

#### 4.6. Denumirea laboratorului autorizat/acreditat care a efectuat incercarile/analizele pamanturilor

Analizele de laborator au fost efectuate de Laboratorul de geotehnica al S.C. GEOTECH STEREDA S.R.L., autorizat G.T.F. grad II nr. 3289/2017.

#### 4.7. Alte date rezultate din lucrarile intreprinse

##### Clasificarea terenurilor dupa Normativul TS – 1994

Clasificarea pamanturilor dupa modul de comportare la sapat, pentru lucrarile de terasamente, care se vor executa pentru platforme si drumuri, conform tabelului nr. 1 din Normativul TS – 1994 „Instructiuni privind folosirea colectiei de norme orientative de consumuri de resurse, pe articole de deviz, pentru lucrari de terasamente Ts”: terenul de fundare se încadrează la categoria a II-a – teren mijlociu.

##### Parametrii geotehnici recomandati

In continuare sunt prezentati parametrii geotehnici caracteristici recomandati conform NP 122/2010 pentru fiecare strat in parte, pentru viitoarele lucrari de proiectare ce se vor realiza.

Parametrii de calcul se vor corela conform SR EN 1997-1/2004.

- umiditatea naturală	w	14,4 - 17,8 %
- limita de frământare	w <sub>p</sub>	14,2 - 15,7
- limita de curgere	w <sub>l</sub>	33 - 35
- indice de plasticitate	I <sub>p</sub>	18,3 - 20
- indice de consistență	I <sub>c</sub>	0,83 - 1,03
- greutate volumetrică	γ <sub>w</sub>	15,60 - 16,90 kN/mc
- porozitate naturală	n	47,9 - 45,1 %
- indicele porilor	e	0,82 - 0,92
- grad de saturare	S <sub>r</sub>	0,42 - 0,58

Din forajele executate anterior au rezultat în continuare următoarele valori:

- modul de deformație edometrică	M <sub>2-3</sub>	67 - 110 daN/cm <sup>2</sup>
- tasare specifică	σ <sub>p2</sub>	3,8 - 6,9 cm/m

#### **5. Istoricul amplasamentului si situatia actuala**

Obiectivul ce urmeaza sa se construi, reprezinta in esenta: „Construire spatii intretinere si reparatii auto”, comuna Vlad Tepes, judetul Calarasi.

Terenul destinat amplasamentului cercetat este situat in extravilanul comunei Vlad Tepes, sat Vlad Tepes, judetul Calarasi, tarlăua 128, parcelele 3 si 4, nr. cad. 22325 si 22326, avand o suprafata totala de 1.500 mp, fiind liber, plan, aproximativ orizontal.

Solutiile tehnice pentru fundatie si structura vor fi propuse si analizate de catre proiectantul general in urma studiului geotehnic actual.

#### **6. Conditii referitoare la vecinatatile lucrării**

In vecinatatea lucrării se afla atat proprietati private, cat si terenuri aflate in inventarul comunei Vlad Tepes, judetul Calarasi.

#### **7. Incadrarea obiectivului in „zone de risc”**

Incadrarea in zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se gaseste zona studiata se face in conformitate cu Monitorul Oficial al Romaniei: Legea nr. 575/noiembrie 2001: Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunea a V-a: zone

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPES, SAT VLAD TEPES, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.

de risc natural si GT006-97 „Ghid privind identificarea si monitorizarea alunecarilor de teren si stabilirea solutiilor cadru de interventie, in vederea prevenirii si reducerii efectelor acestora, pentru siguranta in exploatare a constructiilor, refacerea si protectia mediului”.

Riscul este o estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutremurele de pamant, inundatiile si alunecarile de teren.

Cutremurele de pamant: zona de intensitate seismica pe scara MSK este 7<sub>1</sub>, cu o perioada de revenire de cca. 100 ani.

Inundatii: nu este cazul.

Alunecari de teren: potential de producere a alunecarilor – scazut: probabilitate de alunecare – practic zero.

### III. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

#### 1. Incadrarea lucrarii intr-o anumita categorie geotehnica

Incadrarea in categoriile geotehnice se face in conformitate cu NP 074/2014 „Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii”. Categoria geotehnica indica riscul geotehnic la realizarea unei constructii.

Incadrarea unei lucrari intr-o categorie de risc geotehnic sporit impune necesitatea realizarii in conditii de exigenta corespunzatoare a investigarii terenului de fundare si a proiectarii infrastructurii folosind modele si metode de calcul perfectionate spre a se atinge un nivel de siguranta necesar pentru rezistenta, stabilitatea si conditiile normale de exploatare a constructiei, in raport cu terenul de fundare.

Riscul geotehnic depinde de doua categorii de factori: pe de o parte factorii legati de teren, dintre care cei mai importanti sunt conditiile de teren si apa subterana, iar pe de alta parte factorii legati de caracteristicile constructiei respective si de vecinatatile acesteia.

Punctajul acordat in aceasta faza de proiectare este urmatorul:

Factorii avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri mediu	3
Apa subterana	Fara epuimente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	3
Vecinatati	Fara riscuri	1
Zona seismica de calcul	$a_g = 0,25$	2
<b>PUNCTAJ TOTAL ESTIMAT</b>		<b>10 puncte</b>
<b>Risc geotehnic moderat</b>		<b>Categoria geotehnica 2</b>

#### Incadrarea in categoria geotehnica

Cu un punctaj total de 10 puncte, si tinand cont de complexitatea si dimensiunea lucrarilor ce se vor executa, acestea se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Categoria geotehnica 2 include tipuri conventionale de lucrari si fundatii, fara riscuri majore sau conditii de teren si de solicitare neobisnuite sau exceptional de dificile.

Lucrarile din Categoria geotehnica 2 impun obtinerea de date cantitative si efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerintelor fundamentale. In schimb, pot fi utilizate metode de rutina pentru incercarile de laborator si de teren si pentru proiectarea si executia lucrarilor.

Investigatiile geotehnice executate in aceasta faza de proiectare, corespund prevederilor NP 074-2014, privind numarul si tipul investigatiilor geotehnice, pentru categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

#### 2. Analiza si interpretarea datelor

In urma investigatiilor efectuate anterior, s-au obtinut date din analizele de laborator a probelor recoltate din foraje.

#### 3. Sectiuni (profile) caracteristice ale terenului



## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPES, SAT VLAD TEPES, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.

Cor form forajelor executate anterior, se prezinta litologia terenului de amplasament:

- 0,00 – 0,80 m - strat de sol vegetal negru
- 0,80 – 6,00 m - praf argilos loessoid, galbui, tare la plastic vartos, cu concrețiuni calcaroase.

#### 4. Aprecieri privind stabilitatea generala si locala a terenului pe amplasament

Nu exista probleme legate de stabilitatea generala sau locala a amplasamentului.

#### 5. Conditii fundare. Recomandari

Conditii geologice si geotehnice din amplasament, valorile parametrilor geotehnici, precum si restrictiile de exploatare a constructiei care se va executa pe amplasament impun solutiile si tipurile de fundare de adancime.

Tensiunile interne de întindere si compresiune care apar în corpul fundatiei sa nu depaseasca capacitatea de rezistenta a materialului din care sunt executate.

Sistemul de fundare ce urmeaza a fi adoptat pe amplasament va fi stabilit de catre proiectantul de rezistenta din variante sub aspect tehnico-economic functie de:

- destinatia si importanta constructiilor,
- de natura terenului de fundare pus in evidenta de profilul litologic interceptat cu succesiunea de straturi corespunzatoare si a valorilor parametrilor geotehnici ale straturilor de pamant de sub cota de fundare care determina presiunea conventionala de calcul,
- de marimea si natura incarcarilor,
- vecinatatile viitoarei constructii.

În zona cercetată, din punct de vedere geotehnic, terenul de fundare este alcătuit din prafuri argiloase, galbui sensibile la umezire pe o grosime de cel puțin 14 m (dacă ținem cont de faptul că apa subterană este cantonată de regulă la baza orizontului de loess), fiind încadrate în grupa B a pământurilor sensibile la umezire, la care tasarea sub greutatea proprie este mai mare de 5 cm/m, conform Normativ NP125 - 2010.

Apa subterană este situată la adâncimea de 14,00 m de la suprafața terenului natural.

Având în vedere natura și proprietățile fizico – mecanice ale terenului de fundare, precum și caracteristicile constructiei proiectata, se recomandă următoarele:

- Terenul bun de fundare se considera incepand de la adancimea de 1,00 m si se mentine pe toata adancimea prospectata,
- Platforma betonata, se va executa dupa decaparea stratul vegetal, compactandu-se fundul săpăturii, dupa care se va aplica solutia de fundare data de proiectantul de specialitate,
- In conformitate cu prevederile normativului NP 125/2010, presiunea conventionala la fata terenului este de 150 KPa indiferent de latimea fundatiei.

Valoarea presiunii conventionale corespunzatoare situatiei de proiectare se determina utilizand valoarea de baza corectate in functie numai de adancimea de fundare cu valoarea  $\Delta D_f$ , care se adauga la valoarea presiunii conventionale mentionate.

În proiectare, execuție și exploatare a construcțiilor se vor lua măsurile prescrise în normativele în vigoare: NP125 – 2010 și C29 – 1985, referitoare la fundarea acestora pe terenuri loessoide sensibile la umezire de categoria B.

#### Monitorizarea geotehnică

În conformitate cu prevederile normativului C169-88, pe parcursul executării lucrărilor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea straturilor, a caracteristicilor terenului, a nivelului și caracterului apelor subterane.

În conformitate cu prevederile din Ghidul privind proiectarea geotehnica, indicativ GP129/2014, monitorizarea geotehnică se va efectua de către elaboratorii studiului geotehnic sau de către alți specialiști atestați de MTTC pentru domeniul Af.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO

JUD. CALĂRAȘI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 ȘI 4.

Prezentul studiu geotehnic este valabil numai pentru amplasamentul studiat și obiectivul „Construire spații întreținere și reparații auto”.

\* informații conform STUDIULUI GEOTEHNIC - PROIECT NR. 3209 / 2020 S.C. GEO STIL DEVELOPMENT S.R.L.

### Zone cu riscuri naturale: DEFINIREA principalilor termeni utilizați

Termenii specifici folosiți în lege corespund definițiilor cuprinse în Glosarul internațional al termenilor de bază specifici managementului dezastrelor, editat de Departamentul Afacerilor Umanitare (DHA), Geneva, decembrie 1992, DHA/93/96, sub egida O.M.U. Această terminologie a fost adoptată și în legislația țărilor aparținând Comunității Europene.

**Risc** - estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

**Cutremur** - mișcare vibratoare a scoarței terestre, generată de o ruptură brutală în aceasta, ce poate duce la victime umane și distrugerii materiale.

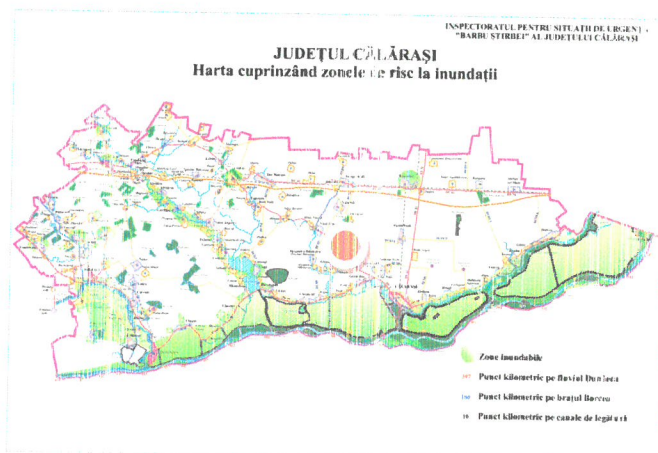
**Inundație** - acoperire a terenului cu un strat de apă în stagnare sau în mișcare, care, prin mărime și durată, poate provoca victime umane și distrugerii materiale, ce dereglează buna desfășurare a activităților social-economice din zona afectată.

**Alunecare de teren** - deplasare rocilor și/sau a masivelor de pământ care formează versanții unor munți sau dealuri, a pantelor unor lucrări de hidroameliorații sau a altor lucrări funciare, ce poate produce victime umane și pagube materiale.

**Cutremurele de pământ:** numite și seisme, sunt zguduirii bruste și de foarte scurtă durată ale unor porțiuni din scoarța (crustă) terestră. Cauzele interne (din interiorul Pamântului) sunt cele mai frecvente, mișcarea plăcilor tectonice reprezentând principala cauză a producerii seismelor, pe lângă vulcanism și alte prabusiri de strate.

Riscul seismic reprezintă probabilitatea de a se produce efecte negative, avarii și pierderi în cazul unui seism, luând în considerare o anumită perioadă de timp de referință.

Magnitudinea (M) este o măsură a tăriei cutremurului sau a energiei eliberate din focar sub forma de unde seismice.



## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPES, SAT VLAD TEPES, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.

Magnitudinea se exprima de obicei pe scara Richter, care este o scara logaritmica, ce porneste de la gradul 1 si continua spre gradul 9.

Conform normativ P100-2013, referitor la proiectarea constructiilor aflate in zone seismice, constructiile propuse pentru construire se vor incadra in zona seismica de calcul  $a_g = 0,25g$ ,  $T_c = 1,0$  sec. Atat in etapa de proiectare cat si de construire si exploatare a obiectivelor propuse, acestea se vor realiza conform legislatiei si normativelor specifice in vigoare.

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national -- Sectiunea a V-a -- zone de risc natural, judetul Calarasi este in zona cu intensitate seismica VIII pe scara MSK.

**Inundatii:** Conform P.U.G. aprobat pentru comuna Vlad Tepes, amplasamentul nu se afla in zona de risc a inundatiilor. Avand in vedere cota terenului (cotele amplasamentului) nu au fost inregistrate in zona probleme privind riscul inundatiilor.

De mentionat este faptul ca zonele cu risc natural inundabile in judetul Calarasi au pondere relativ redusa intrucat au fost realizate lucrari de aparare impotriva inundatiilor.

**Alunecari de teren:** Terenul studiat este relativ plan, astfel in zona studiată nu exista riscul alunecarilor de teren. Terenul se va sistematiza in vederea evitarii scurgerii apelor rezultate din precipitatiile pe terenurile vecine sau a erodarii solului. Toate platformele sau spatiile amenajate pentru circulatii vor fi colectate și preluate de canalizarea pluviala din zona fara a afecta constructiile, terenurile etc.

Conform HOTARARII nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a

Zonare seismica a Romaniei, conform P100/2013

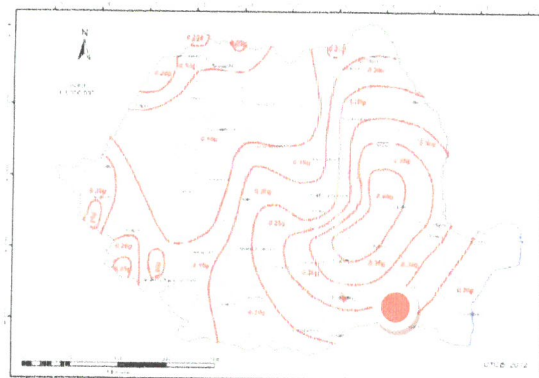


Figura 31 Romania - Zona de valori de varf de acceleratie terenului pentru proiectarea cu IMR a 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani

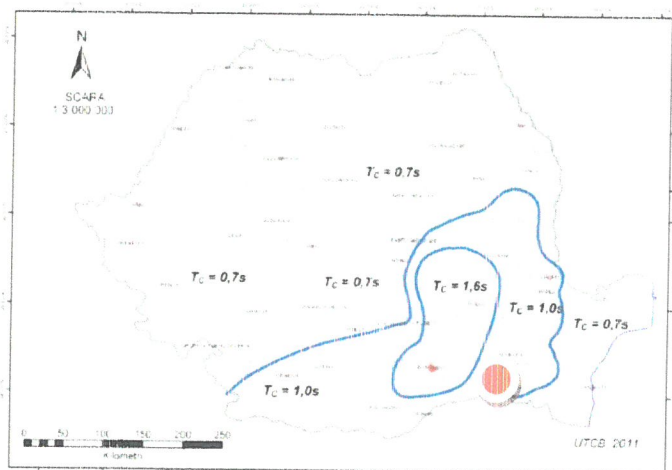


Figura 32 Zona de teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (corp)  $T_c$  a spectrului de raspuns

## PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.  
teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale" publicate in M.O. nr. 263 din 16  
aprilie 2003, ART. 14, pct. II. Planul urbanistic zonal – lit. B se vor respecta urmatoarele  
reglementari urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

### 1. Cutremure de pamant:

a) precizarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor) – se va respecta procentul de ocupare stabilit prin documentatia P.U.Z. + R.L.U. aferent, respectiv max. 60%

- distante intre cladiri – se va respecta distanta de siguranta in raport cu functiunea, destinatia etc, in concordanta cu inaltimea maxima admisa prin prezenta documentatie. Avand in vedere destinatia obiectivelor, distantele se vor stabili in functie de specificul tehnologic, functional etc determinat de fluxul tehnologic impus sau alte cerinte speciale de amplasare. Functionarea, avizarea si autorizarea se va realiza cu respectarea prevederilor tehnice specifice privind constructiile cu inaltime mare, de semnalizare a acestora etc.;

- regim de inaltime – regim de inaltime max. P+2E pentru constructii de tip comercial / industrial, administrativ etc;

- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenta a cladirii, sisteme de fundare – se vor stabili in baza documentatiilor de specialitate ulterioare, cu respectarea normelor tehnice si a normativelor aplicabile, cu prevederile studiului geotehnic etc, in functie de obiectivul propus;

- retragerea, alinierea, distantele minime obligatorii dintre constructii, terenurile non aedificandi - constructiile vor fi pozitionate in functie de retragerile stabilite prin prezenta documentatie, respectiv retragere minima fata de limite 2,0 m / retragere fata de aliniament 5,0 m. Zona non aedificandi este considerata zona dintre aliniament / limita de proprietate si limita edificabila.

b) precizari cu privire la proiectarea si construirea antiseismica – se vor respecta prevederile actelor normative in vigoare. In etapa ulterioara (de proiectare, executie, exploatare) se vor respecta toate normele si normativele referitoare la proiectarea antiseismica.

2. Inundatii: Delimitarea zonelor inundabile cu interdictie totala sau temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii, studii de specialitate - nu este cazul, zona studiata si reglementata nu este situata intr-o zona inundabila.

3. Alunecari de teren: Delimitarea zonelor expuse la alunecari de teren, cu interdictie totala sau temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii, studii de

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.  
specialitate - nu este cazul, având în vedere concluziile Studiului Geotehnic elaborat pentru obiectivul propus cât și Planul topografic al terenului, zona studiată și reglementată nu este situată într-o zonă cu riscuri de alunecare de teren.

Conform Legii nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții "Pentru obținerea unor construcții de calitate sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- a) rezistența mecanică și stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igiena, sănătate și mediu înconjurător;
- d) siguranța și accesibilitate în exploatare;
- e) protecție împotriva zgomotului;
- f) economie de energie și izolare termică;
- g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale"

**Topografia terenului** Terenul studiat nu ridică probleme de natură topografică (pante abrupte, denivelări accentuate etc).

Pentru informații suplimentare se va consulta „**studiul geotehnic**” elaborat pentru obiectivul propus a fi realizat. Orice investiție se va realiza prin respectarea strictă a prevederilor studiului geotehnic ce va fi realizat individual pentru fiecare obiectiv în parte.

Se recomandă stabilirea activităților de management în caz de situații de urgență în vederea îmbunătățirii procesului de planificare a intervenției și pentru a face față unor evenimente posibile în zona afectată, precum și în alte zone, cât și de informare, instruire și educare a personalului angajat sau a populației în aceste scopuri.

**Patrimoniul cultural / zone protejate** – imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a vreunui monument și nici în zona protejată.

---

## 2.4 CIRCULATIA

Accesul auto în incintă se va realiza în această fază din D.N. 3 iar în etapa de perspectivă se va putea asigura accesul și din drumul de exploatare propus pentru modernizare. Drumul este situat în partea de est a amplasamentului și este în legătură directă cu drumul național D.N. 3 (în zona de nord). După modernizare aceasta va avea un profil transversal compus dintr-o bandă pe sens - strada asfaltată cu profil transversal

## PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPES, SAT VLAD TEPES, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.  
de cca. 6 -7 m. Pentru terenurile reglementate accesul se va asigura din drumul national D.N. 3 (in zona de nord) prin intermediul accesului ce se va sistematiza.

Orice lucrare de amenajare a unui acces ulterior se va realiza in baza unor documentatii de avizare-autorizare, elaborata separat de prezenta documentatie.

*Prin sistematizarea accesului din D.N. 3 sau a drumului din partea de est (etapa de persoectiva) este asigurat accesul direct dintr-o circulatie publica atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta / interventie etc.*

Conform Hotararii Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996) se vor respecta urmatoarele:

**Articolul 24** - Amplasarea in interiorul parcelei / Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

**Articolul 25** Accese carosabile(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

**Anexa nr. 4, punctul 4.12.** Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Avand in vedere cele mentionate, se poate concluziona ca in prezent amplasamentul respecta prevederile **Hotararii Nr. 525/1996 referitoare la amplasarea in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumuri.**

In functie de necesitati se vor realiza platforme betonate sau din piatra sparta pana la obiectivul propus. Nu sunt necesare lucrari de amploare pentru realizarea acestora, avand in vedere ca obiectivul se va pozitiona in vecinatatea unor circulatii existente (D.N. 3 si drumul de exploatare), circulatiile propuse pentru modernizare au rol de racordare a incintei la circulatiile existente.

Accesul se va dimensiona pentru asigurarea traficului necesar (atat din punct de vedere al gabaritelor cat si al traficului generat). Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Toate zonele perimetrare circulatiilor de incinta se vor amenaja cu destinatia de spatiu verde plantat.

---

### 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

---

Terenul este situat in extravilanul **comunei Vlad Tepes**, in zona de sud-est a satului Vlad Tepes, in vecinatatea intravilanului (zona de unitati agricole / industrie din nord).

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.

În prezent pe aceste terenuri nu există nici o construcție sau alte amenajări.

Terenurile au destinația de terenuri arabile fiind situate în intravilan. Prin documentația de urbanism este propusă introducerea acestora în intravilan cu funcțiunea mixtă de **INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

Se propun următoarele:

- realizarea utilităților pentru desfășurarea activității propuse;
- realizarea construcțiilor necesare pentru activitatea propusă (etapa de perspectivă);
- achiziția utilajelor și montajul acestora, necesare pentru activitatea propusă (etapa de perspectivă).

Instalațiile și echipamentele prevăzute în fluxul tehnologic (servicii auto) vor asigura desfășurarea activităților în condiții optime, tehnologiile noi și performante folosite conduc la obținerea și furnizarea de servicii de calitate, la randamente sporite, eficiența și asigurarea de servicii moderne în activitatea propusă.

Prin realizarea obiectivelor propuse nu se vor afecta vecinătățile amplasamentului (construcțiile propuse sunt de tip independent atât la nivel de suprastructură cât și infrastructură). Terenurile vecine amplasamentului sunt libere de construcții și nu există zone rezidențiale în vecinătatea amplasamentului.

#### **Amenajări de incintă:**

##### Spații verzi:

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament sau limitele de proprietate vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate și menținute ca spații verzi;
- Amenajarea de spații și suprafețe verzi și plantării de aliniament de protecție în cadrul terenului studiat, spațiile neconstruite și neocupate de obiective, accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu arbori;
- Este obligatorie amenajarea de fasii verzi de protecție (plantării de aliniament) pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto din incintă cât și pe drumurile principale cu trafic intens;

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 ȘI 4.

- Toate zonele perimetrare circulațiilor de incintă se vor amenaja cu destinația de spațiu verde plantat;

- La interior, împrejurirea terenului se va dubla cu o plantație din arbori pentru protejarea vecinătăților.

#### Circulații:

- Se vor amenaja zone pentru circulații de incintă (pietonale și carosabile) în funcție de fluxul tehnologic, parcaje pentru angajați și vizitatori etc;

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și pentru intervenție.

În timpul execuției lucrărilor de construire, cât și după aceea, beneficiarul și constructorul vor respecta normele privind protecția și igiena muncii, protecția împotriva incendiilor, privind sănătatea oamenilor și protecția mediului, precum și a celorlalte prevederi legale în vigoare.

---

### **2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ**

---

- *Alimentarea cu apă* - Se va realiza un bransament la rețeaua din zona intravilanului, în vederea asigurării necesarului de apă pentru funcționarea optimă a obiectivelor.
- *Canalizare* - Pe amplasament nu există rețea de canalizare menajeră.
- *Alimentare cu energie termică* - Nu există rețele de alimentare cu energie termică.
- *Alimentare cu energie electrică* - În zona studiată există rețele de energie electrică.

Se vor respecta toate condițiile (zone de protecție etc) prevăzute sau impuse în avizul emis de către deținătorul rețelelor din zonă. Dacă situația o impune, se va solicita asistența tehnică de specialitate din partea deținătorului rețelei pe parcursul realizării lucrărilor propuse, în vederea asigurării bransamentului sau a protejării rețelelor și respectării zonelor de protecție.

- *Telecomunicații* - Nu există rețele de telecomunicații în zonă

---

### **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

---

În această zonă, în decursul timpului nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice, întrucât acțiunea omului a fost orientată spre agricultură.

Terenul nu se află sub influența zonelor de protecție sanitară aferente obiectivelor economice din comuna Vlad Tepeș.

Terenul nu este situat în zonă de locuințe (nu există zone rezidențiale perimetrare) sau alte zone ce ar putea fi afectate de realizarea obiectivului.



## PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPES, SAT VLAD TEPES, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.

Beneficiarul va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului, sanatatea populatiei etc si va lua toate masurile necesare asigurarii conditiilor optime de functionare a obiectivelor propuse pentru realizare. Se vor obtine toate avizele / acordurile necesare functionarii si desfasurarii propuse.

---

### 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

---

Pentru dezvoltarea comunei si cresterea calitatii vietii populatiei, se desprind urmatoarele cerinte majore:

- Asigurarea unor suprafete de teren pentru construirea de noi obiective economice;
- Incurajarea initiativei particulare in domeniul serviciilor / comerțului;
- Incurajarea initiativei individuale sau de grup in domeniul comerțului, a micii producții sau a prestarilor de servicii, prin concentrarea acestor activități in anumite zone marginale, putandu-se crea astfel centre economico-productive;
- Amplificarea și asigurarea locurilor de munca atat in sectorul productiv cat și cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activităților de investiții pentru completarea și modernizarea dotarilor și serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii comunei Vlad Tepes (modernizarea circulatiilor, rețele de alimentare cu apa, rețele de distribuție a energiei electrice, rețele telefonice etc.).

---

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

---

Terenurile in suprafata de **1500 mp** au in prezent destinatia de teren arabil extravilan si sunt libere de constructii.

Avand in vedere pozitia avantajoasa in care sunt pozitionate terenurile cat și faptul ca acestea sunt libere - se propune ca acest cadru favorabil sa fie folosit pentru amplasarea si construirea unor obiective specifice cu toate dotarile necesare desfasurarii activității propuse. Infiintarea acestui service auto, cat si celelalte functiuni auxiliare conduc la folosirea suprafetei de teren de 1200 mp cu o eficienta si o rentabilitate economica mult mai mare decat in prezent.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat urmatoarele probleme:

- realizarea, avizarea si aprobarea prezentei documentații de urbanism conform anexei la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

---

**BENEFICIAR - VOLCANO AUTO SHOP S.R.L.**

---

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.

- îmbunătățirea circulației carosabile (a infrastructurii de transport), asigurarea accesului;
- asigurarea necesarului de utilități.

#### Oportunitatea investiției

Realizarea acestui proiect reprezintă dezvoltarea zonei iar implementarea proiectului va putea conduce la încurajarea mediului de afaceri local cât și atragerea la bugetul local de taxe și impozite etc. Atât în faza de execuție cât și în cea de funcționare se vor crea noi locuri de muncă (pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru dezvoltarea comunei Vlad Tepeș.

Costurile pentru investiția propusă nu se pot estima în această fază (P.U.Z.). Costurile de realizarea a investiției vor fi suportate din sursa proprie (surse private) și vor fi detaliate prin documentațiile de specialitate ulterioare.

**Modul de integrare:** Având în vedere poziționarea terenului, faptul că este situat în vecinătatea intravilanului comunei, accesibilitatea și dispunerea față de D.N. 3, cât și faptul că în zona au fost dezvoltate obiective similare din domeniul serviciilor (benzinăria ICOM OIL) se poate aprecia că schimbarea funcțiunii și implementarea unor investiții viitoare reprezintă o evoluție firească a dezvoltării funcțional-urbanistice a zonei. În cadrul terenului se vor amenaja zone de spații verzi plantate, zone de protecție a rețelelor etc. Toate aceste spații se vor planta, amenaja și se vor menține cu destinația de spațiu verde. Reglementarea terenului a fost stabilită în concordanță cu profilele transversale din documentația avizată / aprobată P.U.G. a comunei Vlad Tepeș, astfel încât în situația în care vor fi implementate proiectele de dezvoltare a infrastructurii rutiere, acestea să nu fie afectate / să nu afecteze obiectivele propuse a fi realizate de către beneficiar, pe terenul proprietate privată.

Ulterior aprobării prezentului P.U.Z., pe terenul studiat se propune realizarea unui obiectiv cu destinația de servicii auto (spațiu servicii auto tip – spălătorie, vulcanizare și mecanică) cât și realizarea de circulații carosabile, pietonale, amenajare de spații verzi etc precum și realizarea de rețele tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului. Toate acestea se vor realiza după avizarea/aprobarea documentației de urbanism P.U.Z., în baza avizelor și documentațiilor de specialitate. Alimentarea cu apă a obiectivelor se va realiza din rețeaua de distribuție a comunei Vlad Tepeș.

---

### 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

---

Modificarea intravilanului unei localități se poate face numai prin intermediul unui

---

**BENEFICIAR - VOLCANO AUTO SHOP S.R.L.**

---

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPES, SAT VLAD TEPES, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.  
P.U.Z. avizat si aprobat conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

Ca urmare a initiativei beneficiarului se solicita introducerea in cadrul intravilanului a terenurilor studiate (NR. CAD. 22326, 22325) cu functiunea de zona mixta - **INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** in vederea realizarii unor obiective specifice cu toate dotarile necesare desfasurarii activitatii propuse. Prin aceste propuneri este evident ca se urmareste imbunatatirea conditiilor actuale, in concordanta cu prevederile Planului urbanistic general (P.U.G.) al comunei Vlad Tepes, judetul Calarasi, propuneri ce vor fi preluate atunci cand se va reactualiza prezentul P.U.G. + R.L.U.

---

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

---

Terenurile studiate sunt terenuri relativ plane si in prezent au destinatia agricola (teren arabil - extravilan). Avand in vedere functiunile propuse, investitorul are obligatia de a lua masuri in vederea minimizarii impactului asupra mediului inconjurator. Este necesar ca noile constructii sa se inscrie in peisajul existent, prin volume simple cat si prin tratare arhitecturala. Viitoarele constructii vor urma regimul de inaltime impus prin prezenta documentatiei. Un rol important este jucat de plantatiile de protectie si de spatiile verzi amenajate ce se vor realiza in cadrul proprietatii. Stratul de sol fertil de la suprafata se va decoperta si depozita in vederea folosirii ulterioare. Beneficiarul investitiei va asigura masurile necesare pentru protectia mediului si a vecinatilor amplasamentului.

---

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

---

Zona de **INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** propusa prin prezentul P.U.Z. va beneficia de acces la D.N. 3 situat in vecinatatea amplasamentului pe latura de Nord in mod direct sau prin intermediul tramei existente (drum de exploatare propus pentru sistematizare – etapa de perspectiva). Drumul propus pentru modernizare va avea un profil transversal compus din suprafata carosabila prevazuta cu doua benzi de circulatie cu latimea totala a partii carosabile de cca. 6 / 7 m.

Totodata sunt propuse lucrari de amenajare a spatiilor verzi si plantari de pomi in zona de retragere fata de aliniament / limite de proprietate, in cadrul incintei studiate.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO  
JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.

Accesul (pietonal si carosabil) in incinta studiata se va realiza direct din D.N. 3 sau din drumul de exploatare propus pentru modernizare in etapa de persoectiva. Acesta se va sistematiza conform profilului transversal propus (plansa de reglementari) si va asigura legatura cu D.N. 3 si implicit cu trama stradala a comunei.

In interiorul incintei circulațiile vor fi dimensionate astfel incat sa asigure un flux optim. Accesele carosabile se vor dimensiona inclusiv pentru accesul in caz de interventie. Pe amplasament sunt propuse drumuri și platforme ce vor asigura fluxul optim (aprovizionare, livrare etc). Avand in vedere ca in incinta pot staționa/circula vehicule cu capacitate de 5-7 tone, pentru platformele interioare propuse traficului auto de mare tonaj se vor utiliza dale din beton armat turnate «in situ» cu rosturi intre dale si fundație din piatra sparta și balast. Capacitațiile de transport admise vor fi stabilite de administratorul drumului si de autoritațile publice locale.

Accesele se vor dimensiona pentru un trafic specific activitații propuse – trafic greu (atat din punct de vedere al gabaritelor cat și al traficului generat). Toate zonele perimetrare circulațiilor de incinta se vor amenaja cu destinația de spațiu verde plantat.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenurile reglementate au suprafata totala de **1500 mp** si sunt destinate realizarii obiectivelor propuse (investiției). Bilantul teritorial al suprafetei de 1500 mp este prezentat in tabelul urmator.

#### BILANT TERITORIAL P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUP. (mp)	PROCENT (%)	SUP. (mp)	PROCENT (%)
ZONA TEREN ARABIL (AGRICOL) - EXTRAVILAN	1500,00	100,00	00,00	00,00
ZONA INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE*	00,00	00,00	1034,50	68,97
SPATII VERZI PROTECTIE	00,00	00,00	465,50	31,03
<b>TOTAL SUPRAFATA P.U.Z. (nr. cad. 22325+22326)</b>	<b>1500,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1500,00</b>	<b>100,00</b>

\* FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: SERVICII DE INTERES GENERAL SI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITATI COMERCIALE / PRODUCTIVE SI DE DEPOZITARE, NEPOLUANTE.

#### INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI

P.O.T. max. admis = 60%

C.U.T. max. admis = 1.8

#### REGIM DE INALTIME

P-P+2E / H.max. = 10,5 m

Funcțiunile complementare zonei de comerț și prestări servicii sunt cele de agrement, sport și loisir.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 ȘI 4.

Prezentul studiu (documentație urbanistică) a fost întocmit în vederea stabilirii condițiilor de realizare a obiectivelor propuse, cu toate dotările necesare funcționării, care să permită realizarea unor obiective / clădiri amplasate izolat sau cuplat.

#### ➤ *Regimul de aliniere al construcțiilor*

Aliniamentul reprezintă limita de separare a domeniului public față de domeniul privat.

Regimul de aliniere sau retragerea față de aliniament a construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către aliniament - domeniul public și se va respecta obligatoriu la elaborarea documentațiilor tehnice pe baza cărora se va emite autorizația de construire.

Regimul de aliniere propus (sau retragerea față de aliniament) va fi de:

- NORD - față de aliniament – 4,00 m sau conform aviz de specialitate C.N.A.I.R.;
- EST - față de aliniament existent 5,00 m;

(vezi planșa A04 – Reglementări urbanistice).

#### ➤ *Retrageri față de limitele de proprietate*

Retragerile față de limitele de proprietate reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către limitele de proprietate (laterale sau posterioare) și se vor respecta obligatoriu la elaborarea documentațiilor tehnice pe baza cărora se va emite autorizația de construire.

Retragerile față de limitele de proprietate, în cazul de față, vor fi de:

- SUD - față de limita existentă 2,00 m;
- VEST - față de limita existentă 2,00 m.

(vezi planșa A04 – Reglementări urbanistice).

#### ➤ *Regimul de înălțime*

Regimul maximal de înălțime al construcțiilor - P+2E.

#### ➤ *Înălțimea construcțiilor*

Înălțimea maximă a construcțiilor (H. max.) reprezintă înălțimea maximă admisă măsurată de la cota terenului natural până la cornișă.

H. max. construcții uzuale – 10,5 m \*

- \* pentru construcții tehnologice/utilaje se poate depăși local înălțimea maximă admisă, în funcție de cerințele tehnologice. Aceasta se va realiza cu respectarea prevederilor de avizare și autorizare privind construcțiile cu înălțime mare etc.

#### ➤ *Modul de ocupare și utilizare a terenului*

## PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO  
JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 ȘI 4.

Ocuparea și utilizarea terenului este controlată prin doi indici a căror valori specifice pentru această zonă sunt următorii:

- **P.O.T. max (procentul maxim de ocupare al terenului) – 60%**
- **C.U.T. max (coeficientul maxim de utilizare al terenului) – 1,8**

P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. C.U.T. exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

### ➤ *Interdicții de construire*

Reprezintă zonele delimitate conform planșei de Reglementări urbanistice – A04 afectate de interdicții temporare sau definitive de construire după cum urmează:

- interdicție de construire zone de protecție rețele, după caz;
- interdicție de construire definitivă (non aedificandi) – reprezentată de zonă strict delimitată între aliniament / limite de proprietate și edificabil.

---

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

---

➤ *Alimentarea cu apă* - Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții din zona studiată se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apă a comunei Vlad Tepeș. Măsurarea consumului de apă se va realiza cu ajutorul unui apometru, în cadrul de branșament (camin apometru). Conductele se vor realiza din țeava polietilena de înaltă densitate (PEHD, PEID) și se vor îngropa în pământ la adâncimea indicată prin proiectele de specialitate ulterioare;

➤ *Canalizare menajeră* - Colectarea apelor uzate menajere provenite de la grupurile sanitare și pardoselile din spațiile interioare se va realiza prin adoptarea următoarelor soluții:

Apele uzate menajere de la obiectele grupurilor sanitare, precum și sifoanele de pardoseală / grupurile sanitare vor fi colectate prin coloane de canalizare menajeră și evacuate prin curgere gravitațională prin racorduri la canalizarea exterioară de unde vor fi colectate la un bazin vidanșabil etans situat pe proprietatea beneficiarului. Aceasta se va poziționa/realiza conform normelor în vigoare.

Conductele se vor realiza din țeava de PVC-KG, cu diferite diametre, conform proiectului tehnic și detaliilor de execuție.

➤ *Canalizarea pluvială* - Va fi prevăzută o canalizare pluvială pentru preluarea

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPES, SAT VLAD TEPES, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 ȘI 4.  
apelor de pe platformele betonate, de pe construcții etc. Apele provenite din precipitații vor fi dirijate către separatorul de hidrocarburi propus a se amplasa în cadrul incintei, ce se va dimensiona în vederea asigurării unei funcționări optime.

➤ *Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere* - Deșeurile menajere se vor colecta la nivelul fiecărei construcții în puștele speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton impermeabilizată etc. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate de societatea de salubritate care funcționează la nivelul comunei Vlad Tepeș, pe baza de contract.

➤ *Alimentarea cu energie termică* - încălzirea se va face individual, la nivelul fiecărei construcții, cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil solid, lichid sau gazos, după caz.

➤ *Alimentarea cu energie electrică* - Aceasta urmează a fi realizată prin bransament la rețeaua electrică din zona amplasamentului, conform avizului deținătorului acesteia. Se vor respecta zonele de protecție ale liniilor aeriene existente în zona amplasamentului. Se vor obține toate avizele și documentațiile necesare în vederea executării lucrărilor și după caz, se va solicita asistența tehnică din partea deținătorului de rețele. Se pot lua în considerare pe viitor și surse alternative - panouri fotovoltaice etc.

➤ *Telecomunicații* - Telecomunicațiile vor fi rezolvate ulterior în funcție de gradul de dezvoltare al zonei și de numărul de solicitări, precum și de soluțiile tehnice propuse de proiectanți la fazele ulterioare și acceptate de administratorii rețelelor de telecomunicații utilizate.

---

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

---

În vederea protecției mediului se va acționa pe următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore.

Prin investiția propusă (inclusiv activitatea propusă) se preconizează ca nu se vor produce surse de poluare a aerului, solului și subsolului, asigurându-se toate condițiile funcționării optime a activităților existente / propuse.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 ȘI 4.

În cadrul zonei în prezent nu se pot semnala disfuncționalități majore în privința evaluării problemelor de mediu.

Din analiza situației existente, s-a putut constata că nu există riscuri naturale sau antropice. Distanța față de zona de locuințe este semnificativă iar terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt terenuri preponderent libere de construcții, cu destinația agricolă.

În timpul execuției lucrărilor de construcție, cât și după aceea, beneficiarul și constructorul vor respecta normele privind protecția și igiena muncii, protecția împotriva incendiilor, privind sănătatea oamenilor și protecția mediului, precum și a celorlalte prevederi legale în vigoare.

Protecția solului și a subsolului – solul va fi afectat în proporții aproape nesemnificative, doar în perioada de executare a lucrărilor, pământul rezultat din excavații fiind utilizat în cadrul incintei, iar zonele afectate de organizarea de șantier și în timpul execuției, fiind în suprafața redusă, se vor reamenaja și mentine ca spații verzi plantate.

În condiții normale de funcționare, impactul asupra solului este redus și poate fi afectat doar în cazuri accidentale. Se preconizează ca implementarea proiectului nu va avea impact asupra regimului cantitativ și calitativ al apei și nu vor exista schimbări ale condițiilor hidrologice și hidrogeologice ale amplasamentului. Obiectivul nu va modifica regimul de curgere al apelor de suprafață și subterane sau debitul acestora.

Impactul asupra calității aerului - în perioada de execuție a lucrărilor calitatea aerului poate fi afectată de emisiile de gaze de ardere provenite de la motoarele utilajelor și mijloacelor de transport și pulberile rezultate în urma manipulării și punerii în opera a materialelor de construcție. Având în vedere dimensiunea investiției, se preconizează ca impactul emisiilor în faza de execuție va fi redus ca intensitate, în timp și în spațiu. În scopul eliminării posibilității dispersiei pulberilor provenind din lucrările de compactare și excavare se vor lua măsuri de umectare a suprafețelor atunci când este cazul.

Datorită echipamentelor performante propuse pentru dotarea obiectivului, echipamente ce includ dotări corespunzătoare pentru reținerea/minimizarea poluanților emiși în atmosferă, impactul asupra aerului al activităților desfășurate pe amplasament, în timpul funcționării, este redus.

Zgomotul și vibrațiile -- atât în cazul execuției cât și pe timpul activităților propuse se vor respecta și se vor încadra în prevederile legale. În vecinătatea amplasamentului nu sunt receptori sensibili.



## PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚII ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 ȘI 4.

Radiatiile – investiția propusă nu va produce și nu implică radiații, nefiind necesare măsuri de protecție împotriva radiațiilor.

Substanțe toxice și periculoase – nu există surse de poluare cu substanțe toxice sau periculoase atât pe durata execuției proiectului cât și pe perioada de funcționare a obiectivelor propuse.

Impactul asupra faunei și florei – biodiversitatea - impactul proiectului asupra biodiversității este minor și limitat ca timp și arie. Nu sunt necesare măsuri suplimentare, pentru protecția acestui parametru de evidențiere ecologică a zonei. Nu se pune problema afectării zonelor protejate, având în vedere faptul că amplasamentul studiat nu se află în apropierea unei astfel de zone.

Impactul obiectivului de investiție raportat la contextual natural și antropic în care acesta se integrează - terenurile din zona amplasamentului proiectului sunt în mare parte arabile. Pe suprafața analizată și în vecinătatea acesteia nu sunt prezente habitate naturale cu valoare conservativă mare sau foarte mare care ar necesita soluții alternative de amplasare a elementelor construite sau măsuri speciale de protecție a biodiversității, altele decât cele recomandate în mod uzual pentru astfel de obiective.

Prin realizarea proiectului nu vor fi afectate așezările umane, obiective de interes public, istoric sau cultural. Pe parcursul realizării proiectului nu se vor afecta factorii de mediu.

Deșeurile (în cea mai mare parte reciclabile) rezultate în urma activității de construire și amenajare vor fi colectate și depozitate selectiv, temporar în compartimente speciale acoperite, amplasate în locuri special amenajate după care vor fi periodic ridicate de către societăți autorizate în acest domeniu. Beneficiarul va asigura preluarea deșeurilor sau a materiilor rezultate în timpul funcționării în condiții de siguranță, cu respectarea legislației în vigoare.

Organizarea de șantier și desfășurarea lucrărilor se va realiza strict în limitele proprietății, fără afectarea domeniului public sau privat.

Pentru eliminarea oricărui pericol de poluare se vor asigura următoarele:

- interzicerea de activități poluante în zona;
- prevenirea și eliminarea oricărei surse de poluare în zona;
- amenajarea de spații și suprafețe verzi și plantații de aliniament, de protecție în cadrul terenului studiat, spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

## PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII INTRETINERE SI REPARATII AUTO

JUD. CALARASI, EXTRAVILAN, COMUNA VLAD TEPEȘ, SAT VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 22326, 22325, TARLA 128, P3 SI 4.

- amenajarea de fasii verzi de protecție (plantații de aliniament) pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto din incinta cat și pe arterele principale care nu au trafic intens.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica sunt:

- Crearea si modernizarea infrastructurii de acces la principala cale de circulatie din zona (legatura cu intravilanul localitații);
- Cresterea nivelului de dotare a comunei Vlad Tepes cu zone de servicii / comert, moderne și performante;
- Valorificarea potentialului economic existent al zonei.

### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine in sprijinul prevederilor P.U.G. al comunei Vlad Tepes pentru dezvoltarea localitatii, care pune accent pe dezvoltarea intravilanului. Avand in vedere ca investitorul doreste sa realizeze o zona de **INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** dotata corespunzator, se preconizeaza ca acest proiect este un punct important de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic si economico – social al zonei.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare teritoriala si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- Se vor crea noi locuri de munca (atat pe termen scurt cat si pe termen lung) in domeniul constructiilor si serviciilor, aspect benefic pentru dezvoltarea comunei Vlad Tepes.
- Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea, avizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere si de inaltime aprobat prin prezentul P.U.Z. si in conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integranta din prezentul P.U.Z.
- Conform cu destinația și zona de amplasare/realizare a obiectivelor, atat in exploatare cat și in perioada de execuție a lucrarilor propuse se apreciaza ca nu vor fi afectati factorii de mediu, flora și fauna sau zonele invecinate.



**BENEFICIAR - VOLCANO AUTO SHOP S.R.L.**