



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



Nr.1734/19.03.2026

PROCES VERBAL
Încheiat astăzi 19.03.2026

Astăzi, 19.03.2026, Primăria comunei Radovanu anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborarea a **proiectului de hotărâre privind** 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

Având în vedere prevederile art.7 alin.(4) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, termenul de depunere, în scris, a propunerilor, sugestiilor sau opiniilor cu privire la proiectele menționate, este de 10 zile calendaristice, calculate de la data publicării prezentului anunț.

Propunerile, sugestiile sau opiniile se primesc prin e-mail, la adresa primaria_radovanu@yahoo.com precum și la sediul Primăriei Comunei Radovanu .

Potrivit art.7 alin.(6) din Legea nr.52/2003, republicată, „persoanele sau organizațiile interesate care transmit în scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice vor specifica articolul sau articolele din proiectele de acte normative la care se referă, menționând data trimiterii și datele de contact ale expeditorului”.

Secretar,



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



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 27 din 13.03 2026

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, judetul Calarasi

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, judetul 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, judetul 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, Judetul Calarasi,**
- 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 in Tarla NR 16/1 , parcela 1, comuna Radovanu, județul Călărași , prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

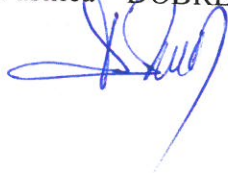
Art.2. Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic de Detaliu prevăzut la art.1, este de 10 ani de la data aprobării.

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.

INIȚIATOR,
Primar,

Ing. Vasilică DOBRESCU



Avizat pentru legalitate,
Secretar general al
Comunei Radovanu
Ionela BOGATU





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



NR. 1713/18.03.2026

REFERAT DE APROBARE

a documentației de urbanism 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 in Tarla NR 16/1 , parcela 1, comuna Radovanu, județul Călărași

Elaborarea documentației de urbanism mai sus menționată a fost demarată, în condițiile Legii nr. 350/2001, prin obținerea Certificatului de Urbanism nr. 25/25.09.2025

În faza de elaborare, au fost urmărite etapele restabilite prin lege, respectiv: parcurgerea perioadei de informare a publicului și parcurgerea perioadei de transparență decizională.

Întocmirea documentației de urbanism P.U.D. și etapele prevăzute de lege au fost parcurse în intervalul

de timp cuprins între data emiterii Certificatului de Urbanism și data finalizării perioadei de transparență decizională, respectiv 19.12.2025. Documentația de urbanism supusă aprobării a fost inițiată de catre SC CATTANDIA SRL reprezentata prin dl Cantacuz Catalin-Nicolae , în calitate de locatar asupra terenului în suprafata de 4.206 mp situat in Tarla NR 16/1 , parcela 1, comuna Radovanu, județul Călărași, ca urmare a intenției de edificare pe

acest teren a unui SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI „

Din cauza încadrării proprietății studiate într-o zonă reglementată conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 39/2018, amplasamentul este situat in zona care are funcțiunea predominantă a zonei este de locuire, în clădiri individuale, cu regim de construire P,P+1,P+2, subzona L2a- zone locuințe individuale situate în afara zonei de protecție.

Indici maximi de control admiși: POT max. 35%; CUT max.= 0,35- regim de înălțime P(4,00 m) , CUT max= 0,7- regim de înălțime P+1(7,00 m), CUT max =1,05- regim de înălțime P+2 (10m), amplasarea față de aliniament a construcțiilor noi se va face prin respectarea strictă a celui existent.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere în zonele L2a, L1a și L1c cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit (peste orele 22,00), să aibă acordul vecinilor direcți pentru dezvoltare și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

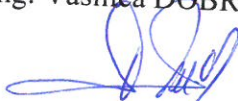
Ca urmare a aprobarii documentatiei PUD, terenul proprietate privată studiat, va putea fi utilizat în mod corespunzator pentru funcțiunea propusă – asigurându-se circulațiile pietonale și carosabile la proprietatea generatoare PUD în relație cu circulațiile existente și respectând profilele stradale reglementate conform PUG.

În urma obținerii avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism s-a constatat faptul că prin ridicarea interdicției de construire în vederea realizării investiției propuse, nu sunt afectate rețelele tehnico-edilitare

existente în zonă, nu se încalcă normele sanitare în vigoare și nu se afectează vecinătățile.
Pe durata derulării procedurilor de informare a publicului și transparență decizională nu au fost înregistrate sesizări și obiecțiuni de la proprietarii notificați, perimetrali terenului studiat prin PUD.
În temeiul Legii nr. 24/2000 republicată privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și a Normelor de aplicare a acesteia nr.233/2016, în temeiul OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre aprobare 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 suprafața de 4.206 mp situat în Tarla NR 16/1, parcela 1, comuna Radovanu, județul Călărași

PRIMAR,

Ing. Vasilica DOBRESCU





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



NR. 1715/18.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism Planul Urbanistic de Detaliu referitor la „CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI „ în comuna Radovanu, judetul Calarasi, pentru suprafata de 4.206 mp situat in Tarla NR 16/1 , parcela 1, comuna Radovanu, județul Călărași

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și în baza OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cumodificările și completările ulterioare și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice.

Prin documentatia elaborata de catre SC CITA URBAN SRL, insusita de arh. Urbanist CATALINA BARBULESCU se propune aprobarea **Planul Urbanistic de Detaliu referitor la „CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI „ în comuna Radovanu, judetul Calarasi, pentru suprafata de 4.206 mp situat in Tarla NR 16/1 , parcela 1, comuna Radovanu, județul Călărași, propus prin Certificatul de urbanism nr. 25/25.09.2025**

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a aprobat cu H.C.L. nr. 15/2013 Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului Comunei Radovanu

Informarea publicului a P.U.D.-ului referitor la **„CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI „ în comuna Radovanu, judetul Calarasi, pentru suprafata de 4.206 mp situat in Tarla NR 16/1 , parcela 1, comuna Radovanu, județul Călărași, propus prin Certificatul de urbanism nr. 25/25.09.2025**

a ținut cont de prevederile capitolului VII, ART.37, 38 ȘI 39 din Regulamentul Local după cum urmează:
- s-a informat publicul și s-au afișat pe siteul instituției Primăriei COMUNEI RADOVANU cu adresa www.primaria-radovanu.ro, prin Anunțul nr. 7636/24.11.2025 și la sediul instituției din strada PRINCIPALA NR 158, planurile aferente investiției

propuse, respectiv: **CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI „** - plansa cu incadrarea în zona, conform procesului-verbal de afișare pe site și la sediu nr 7635/24.11.2025. Argumentarea afișării la sediul instituției se face prin foto anexate.

Nu a fost nevoie de notificarea proprietarilor parcelelor adiacente PUD-ului propus, deoarece acestea aparțineau comunei Radovanu .

Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a P.U.D -ului pe panou in loc vizibil la zona ce a fost studiată prin acest P.U.D, argumentat cu foto anexat și cu anunț în două ediții ale ziarului EXPRES DE CALARASI din data de 26.11.2025 și din data de 01.12.,2025, anunțuri pe care le anexăm documentației P.U.D, În urma dezbaterii publice nu au fost sesizări, obiecțiuni și reclamații.

După expirarea perioadei de 15 zile cu privire la toate etapele de informare, ce a decurs de la ultima adresa/notificare, la care nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați, nici pe site-ul instituției Primăriei Comunei Radovanu cu adresa www.primaria-radovanu.ro, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 39/201, **amplasamentul este situat in zona care are funcțiunea predominantă a zonei este de locuire, în clădiri individuale, cu regim de construire P,P+1,P+2, subzona L2a- zone locuințe individuale situate în afara zonei de protecție. Indici maximi de control admiși: POT max. 35%; CUT max.= 0,35- regim de înălțime P(4,00 m) , CUT max= 0,7- regim de înălțime P+1(7,00 m), CUT max =1,05- regim de înălțime P+2 (10m), amplasarea față de aliniament a construcțiilor noi se va face prin respectarea strictă a celui existent.**

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere în zonele L2a, L1a și L1c cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit (peste orele 22,00), să aibă acordul vecinilor direcți pentru dezvoltare și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

În urma obținerii C.U. cu nr. 25.09.2025 privind investiția solicitată în vederea construirii **CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ,,**, se impune condiția elaborării P.U.D., pentru ridicarea interdicției de construire, pastrandu-se funcțiunea.

Prin propunerea de elaborare P.U.D., ce se supune aprobării Consiliului Local, se va ridica interdicția de construire, pastrandu-se reglementările aprobate: indicii urbanistici, regimul de inaltime si functiunile pe unitati teritorial administrative, retragerile, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu strazile din jur, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților.

În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilului s-a ținut seama de relația între corpurile propuse, precum și de cladirile existente în vecinătate

SITUATIA EXISTENTA:

Terenul studiat pentru realizarea obiectivului este situat în intravilanul comunei Radovanu și are categoria de folosință – arabil.

Delimitari pentru zona studiată:

- La Nord – drum de acces DJ 411

- La Sud – baltă

- La Est – zonă verde

- La Vest – zonă verde

REGIMUL JURIDIC:

Terenul in suprafata de 4.200 mp este proprietate privată comunei Radovanu și închiriată către SC CATTANDIA SRL, conform contractului de închiriere nr 2218 din 04.04,2025 emis de Primaria Radovanu, conform extras de carte funciara nr. 31983.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință arabil. Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 39/2018, **amplasamentul este situat in zona care are funcțiunea predominantă a zonei este de locuire, în clădiri individuale, cu regim de construire P,P+1,P+2, subzona L2a- zone locuințe individuale situate în afara zonei de protecție. Indici maximi de control admiși: POT max. 35%; CUT max.= 0,35- regim de înălțime P(4,00 m) , CUT max= 0,7- regim de înălțime P+1(7,00 m), CUT max =1,05- regim de înălțime P+2 (10m), amplasarea față de aliniament a construcțiilor noi se va face prin respectarea strictă a celui existent.**

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere în zonele L2a, L1a și L1c cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze

transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit (peste orele 22,00), să aibă acordul vecinilor direcți pentru dezvoltare și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- funcțiunile comerciate, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfasurată peste 300 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

REGIM TEHNIC PROPUȘ:

Zonă funcțiunea funcțiunile comerciate, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfasurată peste 300 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

Bilant teritorial conform PUG:

Funcțiuni predominante: funcțiunile comerciate, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfasurată peste 300 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; cu indicele de construibilitate

Indicatori urbanistici ai investiției ce a generat documentația PUD:

POT propus = 35%,

CUT propus = 0,31,

regim de înălțime propus P,

Hmax = 4,00 m

Utilizări permise cu condiții:

MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR DIN AVIZE

Documentația este însoțită de următoarele avize:

- **INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI – SERVICIUL RUTIER** – aviz condiționat nr. 206750/SR/N.B.I./17.11.2025

- **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI**

Decizia etapei de încadrare nr. 2448 din 09.03.2026

-aviz Salubritate nr 3197/30.09.2025

-avizele nr 387 și 388 din noiembrie 2025 emise de **SERVICIUL APA SI CANALIZARE RADOVANU**

- **REFERAT DE ASISTENȚĂ DE SĂNĂTATE PUBLICĂ NR 11447/21.10.2025**

- **NOTIFICARE DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ NR 241/24.10.2025**

-**ACORDUL PREALABIL DJ nr . 18220 din 08.10.2025**

-aviz amplasament ENEL nr 28065119 din 03.10.2025

-negativ arhitect sef judetul Calarasi nr 4337 din 18.03.2026

Documentația P.U.D. a fost completată cu:

Studiu geo-tehnic din ianuarie 2026, întocmit de S.C. ARGECO NETWORKING S.R.L.

Dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură nr 107-129312 din 24.11.2025 a Filialei teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională, proiectul de hotărâre pentru aprobare P.U.D. **CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

a fost supus dezbaterii publice prin publicare pe siteul Primăriei comunei Radovanu cu data 18.03.2026

Față de cele precizate mai sus propunem:

- aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu în vederea CONSTRUIRII SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI** „

- **Termenul de valabilitate al P.U.D.-lui propus este de 10 ani de la data aprobării acestuia.**

Față de cele prezentate mai sus, venim în fața dvs cu un proiect de hotărâre pentru aprobarea PUD în vederea realizării obiectivului **CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE PARTER, ANEXA ADMINISTRATIVA PARTER, AMENAJARI PLATFORME ȘI DRUMURI, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI** „

Pentru compartimentul urbanism,

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.**

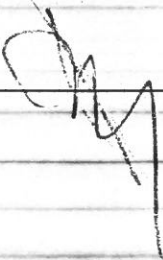
Beneficiar: S.C. CATTANDIA S.R.L.



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. VECINĂȚĂȚI
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 DUPA 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.RL.**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

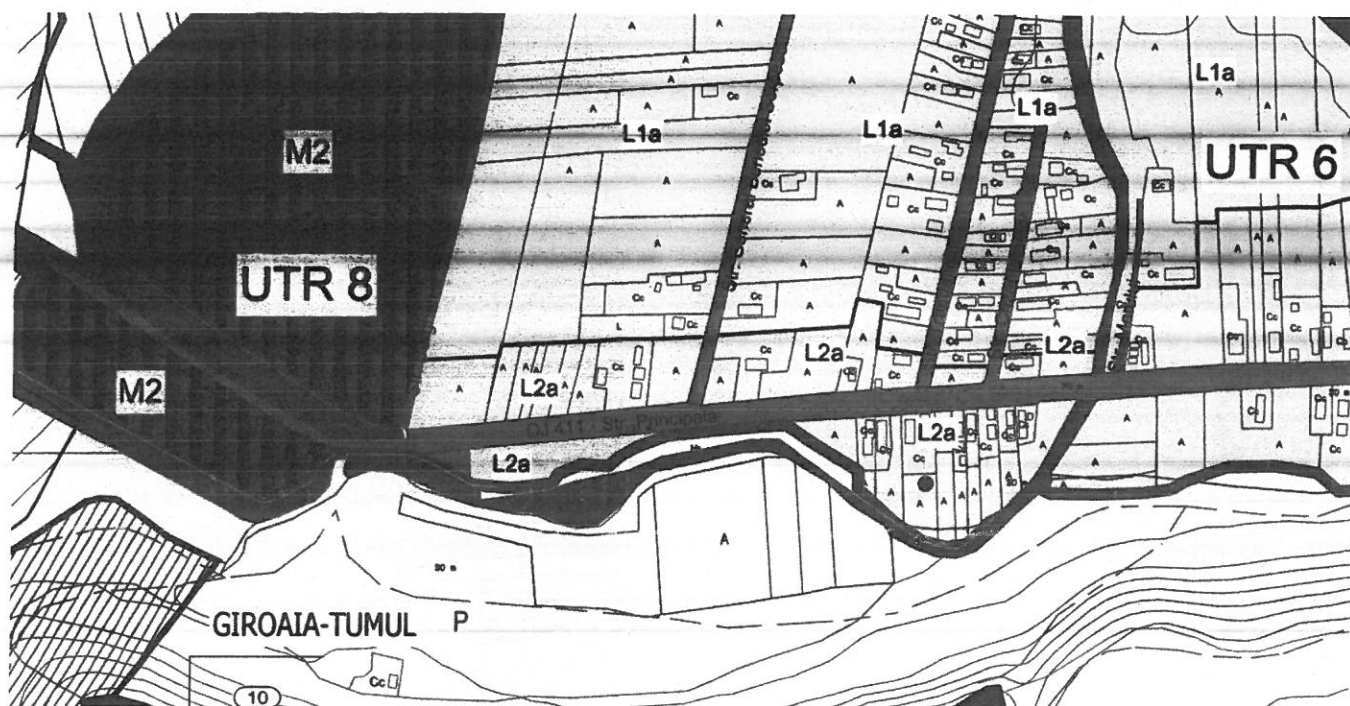
CUI 50618491
STRADA RĂSCOALA DIN 1907 NR.68
ILFOV, PANTELIMON
TEL.0733955158



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

Confrom 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 comerciate, 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 fiber 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, împrejurire, 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.



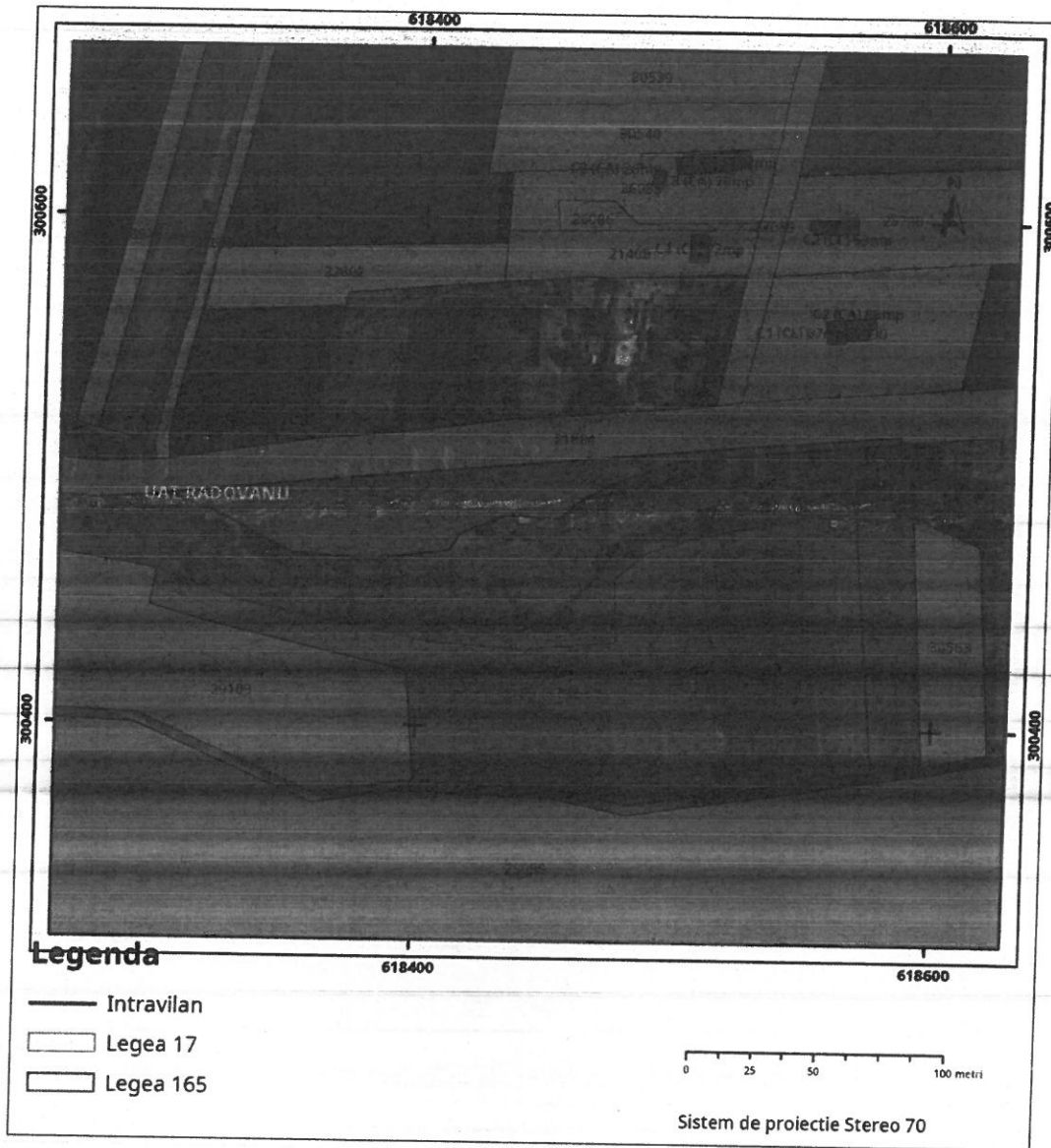
SC CITA URBAN SRL

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 jgheaburi și burlane recodate 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 Pricipală 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**, baruri, cofetarii, cafenele etc;
 - locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
 - 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 hidroizolare 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 comerciate, 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 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- pentru zone limitrofe cursurilor de apa pe o latime de 5,0 m.
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate, echipare edilitara si accese;
- lucrari de terasament care pot sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, sau care implica disfunctionalitati in evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incommode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statie de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- 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

- constructia propusa 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 profilul propus de 7,00 m.
- lesirea din incinta se realizeaza Strada Principală DJ411. Atat 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 tinut seama de NP024/2022.

Au fost proiectate un numar total de 27 locuri de parcare din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilitati si 2 locuri de parcare prevazute cu statii de incarcare pentru autoturisme electrice.

Accesul in incinta se realizeaza printr-un acces perpendicular pe Strada Principala DJ411, racordat cu raze de 6.00m, cu latimea de 7.00m, organizat in dublu sens.

La iesirea din incinta, in Strada Principala DJ411, a fost prevazut indicatorul indicatorul Fig. "STOP, si 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 si cu respectarea avizelor de utilitati obtinute de la autoritatile 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% spatii verzi raportat la suprafata intregului 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 propusi pentru realizarea investitiei se incadreaza in prevederile documentatiei 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 REALIZARII 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 / PROPUȘ

	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.D.			
	SUPRAFAȚĂ	PROCENT	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
CONSTRUCȚII	0		600	14.29%
TEREN AMENAJAT/PLATFORME/CIRCULATII	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		100%	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 cuplată, 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

