

PLAN URBANISTIC ZONAL

" ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA "

- comuna Crevedia, sat Darza, județul Dambovita –

august 2020

BENEFICIAR
COMUNA CREVEDIA
PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL

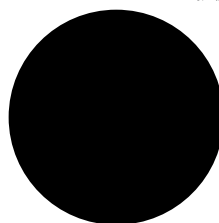


FOAIE DE GARDĂ

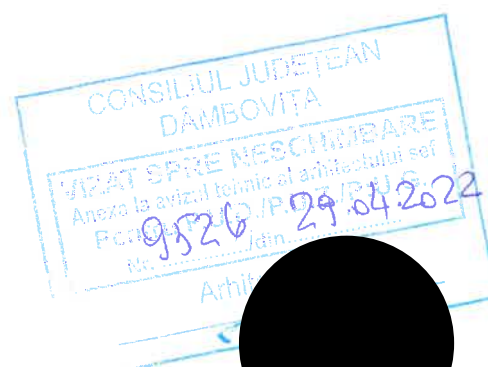
PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL



SEF PROIECT,
urb.dpl. **Mircea Radu ATANASIU**



PROIECTAT,
ing. **MEREU**



BORDEROU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

I. PIESE SCRISE

1. Memoriu general
2. Regulament local de urbanism

II. PIESE DESENATE

BORDEROU PIESE DESENATE			
COD	DENUMIRE PLANSA	FORMAT	SCARA
U01	INCADRAREA IN ZONA/PUG	A3L	1:500
U01.1	PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU	A1 EXTINS	1:500
U02	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	A1 EXTINS	1:500
U03	REGLEMENTARI URBANISTICE	A1 EXTINS	1:500
U04	REGLEMENTARI EDILITARE	A1 EXTINS	1:500
U05	CIRCULATIA TERENURILOR	A1 EXTINS	1:500
U06	MOBILARE ILUSTRATIVA	A1 EXTINS	1:500



VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

- cuprins -

I. INTRODUCERE 5

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI: 5

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII: 5

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE: 6

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 9

II.1 EVOLUȚIA ZONEI: 9

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE: 10

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL: 14

II.4 CIRCULAȚIA: 15

II.5 OCUPAREA TERENURILOR: 16

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ: 17

II.7 PROBLEME DE MEDIU: 17

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI: 18

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 18

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE: 18

III.2 PREVEDERI ALE PUG/PUZ: 19

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL: 19

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI: 19

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI: 21

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE: 23

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI: 23

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ: 24

IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE: 25



I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ "ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA"		
BENEFICIAR	COMUNA CREVEDIA		
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT SRL		
SEF PROIECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU	-	D ₃ D ₂₀ E
Amplasament	judetul Dambovita, comuna Crevedia, satul Darza, NC85277		

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

Documentatia urmareste, in conformitate cu solicitare beneficiarului si initiatorului **COMUNA CREVEDIA**, reglementarea specifica a parcelei care face obiectul prezentului PUZ conf. Certificatului de urbanism nr. 357/03.07.2020 emis de Primaria Comunei Crevedia, cu suprafata cumulativa de 35.170,00 mp, amplasata in intravilanul comunei Crevedia cu scopul:

- constituirea zonei functionale **L1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- construirea zonei functionale **Sp – ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT;**

Beneficiarul este proprietarul terenului conform: actelor de proprietate - pozitiei de inventar 1 Comuna Crevedia, conform HCL 65/30.09.2008, prelungita prin HCL 54/30.08.2018.

Imobilul nu este monument istoric si nu se afla in zona protejata a unui monument istoric, nu este constructie cu valoare arhitectura sau istorica deosebita, stabilita prin documentatii de urbanism legal aprobate.

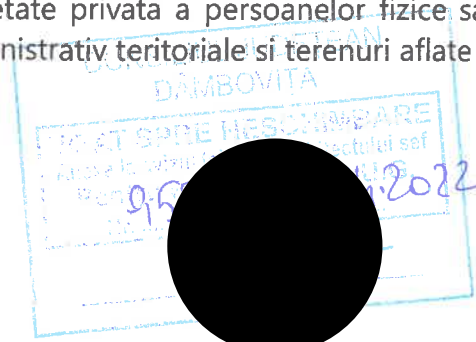
Conform Extras Carte Funciara nr. 85277, categoria actuala de folosinta a terenului: **arabil**.

Zonele studiate si reglementate prin PUZ nu sunt cuprinse in zona de protectie a monumentelor istorice sau a zonelor protejate naturale.

In vecinatatea zonei studiate nu se regasesc SITURI NATURA 2000.

Zona propusa pentru reglementare are suprafata de 35.170,00 mp. Din zona studiata fac parte parcelele din intravilanul comunei Crevedia, proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si terenuri aflate in domeniul public al unitatii administrativ teritoriale si terenuri aflate in domeniul public al statului si al comunei.

Suprafata totala a zonei studiate este de 51.323,03 m².



Zona reglementata se invecineaza cu urmatoarele proprietati:

- N** – DE 204, NC 85211, NC 85216, NC 82240
S – NC 84021
V – DINU GHEORGHITA, T.A.P.
E – DE 204, NC 82237, NC 82346

Distanța până la cele mai apropiate locuințe:

- N** – 260 m
S – 405 m
V – 83 m
E – 2.80 km

Distanța până la cele mai apropiate ferme (Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale)

PCT. CARDINAL	N	S	E	V
DISTANTA	NU EXISTA	NU EXISTA	NU EXISTA	1,95 KM
ZONA DE PROTECTIE	-	-	-	1,00 KM

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

Pe parcursul elaborării lucrării prezente s-au folosit următoarele surse de documentare:

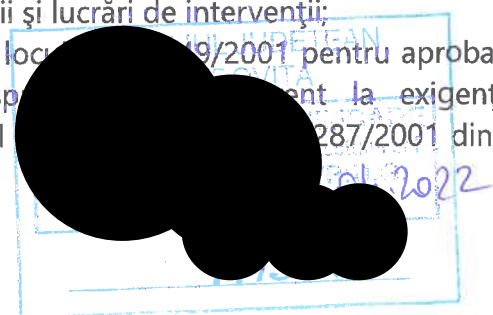
a) în domeniul urbanismului:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 21N_2000_Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU
- Ordin 176/N/16 august 2000_Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte...

- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995 (NOTĂ: are aplicabilitate și în domeniul construcțiilor);

b) în domeniul construcțiilor:

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (Legea nr.587/2002);
- Legea nr.184/2001, republicată, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Ordonanța Guvernului nr.19/1997 privind transporturile, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- Hotărârea Guvernului nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Hotărârea Guvernului nr.941/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Hotărârea Guvernului nr.766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții (regulamente privind:
activitatea de metrologie în construcții; conducerea și asigurarea calității în construcții; stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;
urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor;
agrementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții; autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în construcții; certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții), cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea Guvernului nr.62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- Hotărârea Guvernului nr.28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuințelor nr.19/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiilor publice la exigențele persoanelor cu handicap, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.287/2001 din 31



mai 2001;

- Precizări comune ale ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, ministrului muncii și protecției sociale și al ministrului transporturilor nr.5.122/NN/1.384/ 178/1999, privind modul de constituire și virare de către investitori sau proprietari a cotei de 0,5% din valoarea devizului de construcții, cu corespondent în devizul general al lucrării, cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor;

c) în domeniul administrației publice

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.188/1999 privind Statutul funcționarului public, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

d) în domeniul proprietății funciare

- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE:

- Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată;
- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr.45/1994, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Hotărârea Guvernului nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul nr.536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr.117/2002 al ministrului sănătății și familiei privind aprobarea Procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate în acestea, altele decât cele supuse înregistrării în registrul comerțului, și a Procedurilor de reglementare sanitară a punerii pe piață a substanțelor și produselor noi sau importate pentru prima dată și destinate utilizării ori consumului uman;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.27/2003 privind procedura aprobării tacite, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;



- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
- Hotărârea Guvernului nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr.1.141/2002 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor nr.326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74-103 din Legea nr.18/1991, republicată;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;

e) Studii de specialitate preliminare:

Studiu geotehnic verificat Af

Ridicare topografică actualizată pentru faza PUZ – vizată OCPI Dambovita

Ortofotoplan vizat OCPI – scara 1:2000 și 1:5000

Alte studii impuse prin avizele obținute și Certificatul de Urbanism Ghiduri de elaborare documentații de urbanism

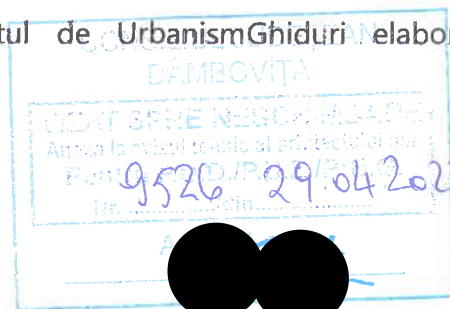
Ordinul 90/1991

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI:

II.1.1. Asezarea geografica a comunei Crevedia

Crevedia este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Cocani, Crevedia (reședința), Dârza, Mânăstirea și Samurcași. Comuna se află la limita cu județul Ilfov, și este traversată de șoseaua națională DN1A care leagă București de Ploiești prin Buftea și este deservită pe calea ferată de halta Dârza, de pe linia București–Ploiești.



II.1.2. Date privind evolutia zonei

Zona reglementata este amplasata in satul Darza al comunei Crevedia. Zona a avut o evolutie organica, in timp, parcela reglementata avand o geometrie specifica tesutului rural existent in vecinatate. Nu exista elemente semnificative privind evolutia in zonei.

II.1.3. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Parcela reglementata are suprafata de 35.170,00 m² cu o geometrie rectangulara. Accesul pietonal si rutier se poate realiza pe latura dinspre DE204.

Zona reglementata se afla la o distanta de aproximativ 3.4 km fata de principalul nucleu de servicii de interes general al comunei (Post politie, Primaria comunei, Biserica si alte servicii).

II.1.4. Potential de dezvoltare

Avand in vedere configuratia actuala, accesibilitatea ridicata, infrastructura tehnico-edilitara existenta si apartenenta la nucelul principal de institutii si servicii de interes general a parcelei reglementate, potentialul de dezvoltare a zonei de locuinte si functiunilor complementare este ridicat:

- zona accesibila care permite mentinerea si diversificarea functiunilor existente;
- zona cu acces direct catre retelele tehnico-edilitare, care poate fi dezvoltata cu investitii de interes local, complementare locuirii, conform prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Crevedia;
- parcela care permite separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora, in conf. prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- nu exista incompatibilitati functionale cu vecinatatea;

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

II.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

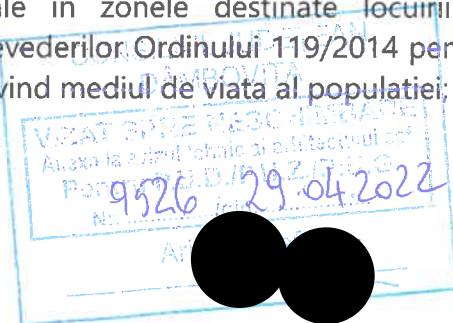
Categoria de folosinta este de teren arabil.

Destinatia conf. PUG aprobat prin HCL nr. 65/30.09/2020, prelungita ordin HCL 54/30.08.2018:

- **M1 – UTR2 – Zona cu functiune mixta – servicii, comert, locuire.**
- **L1 – UTR4 – Zona cu functiuni mixte – servicii, comert, locuire, zona de locuinte si functiuni complementare P+1-2.**
- **CF, CR – UTR13 – Zona cailor de comunicare rutiera, feroviara.**

II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Sub aspectul pozitiei, zona reglementata este amplasata in estul comunei si se bucură de o **accesibilitate** rutieră ridicată prin intermediul DN1A, DC158.



INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA:

ENERGIE ELECTRICA	- retea electrica supraterana;
APA POTABILA	- retea alimentare apa potabila;
CANALIZARE	- retea de canalizare;
GAZE	- retea de gaz metan;

Funcțiuni complementare și compatibile admise:

Zona cu funcțiuni mixte (M1): servicii, comerț, locuire – UTR2.

Tipuri de subzone funcționale: IS, L, TA, SV, SV1, TH, M1, TE, CR;

Funcțiunea dominantă a zonei: M1 (IS și L cel puțin în proporții cvasiegale)

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Funcțiunea SV – baza sportive Crevedia
- Funcțiunea SV1 – spațiu verde de protecție în zona conductelor TRANSGAZ
- Funcțiunea CR – alei carosabile și pietonale, existente și noi, parcaje, amenajări intersecții
- Activități TE – pentru îmbunătățirea asigurării cu apă potabilă și canalizare
- Activități GC – pentru îmbunătățirea salubrității zonei (puncte în incinte pentru pre colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere)
- Funcțiunea TH – cursuri de apă, lacuri, canale hidrotehnice
- Funcțiunea TA – până la construire și amenajare

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zona de protecție a căii ferate București-Ploiești – 100 m de la limita proprietății

UTILIZARI INTERZISE:

- Activități de tip ID, ID1, A
- Orice activitate poluantă și/sau cu volum mare de transporturi
- Activități de tip TE supraterane, inestetice
- Activități de utilizare a TA pentru

INTERDICTII TEMPORARE PANA LA APROBARE PUZ

- Toate zonele de tip M1 cu excepția zonelor și nucleelor centrale care fac obiectul altor PUZ-uri

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

AMPLASARE FATA DE ALINIAMENT

AMPLASARE IN INTERIORUL PARCELEI

- Pentru tot UTR se stabilesc prin PUZ cu regulament avizat [redacted] conform legii

ACCES CAROSABILE SI PIETOANALE

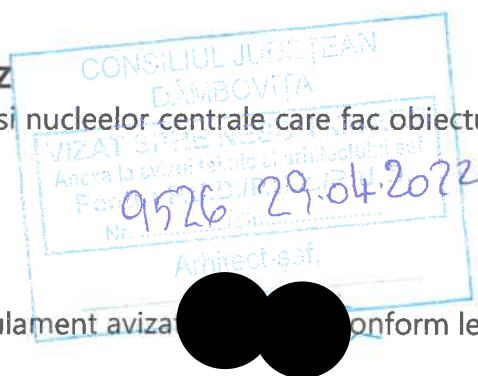
- Accese carosabile principale vor fi însoțite de trotuare și vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite cf. art. 7.1 și 7.2 RLU
- Autorizarea construirii este condiționată de posibilitatea asigurării accesului corect la spațiul public al drumului

RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE

REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE

- În tot UTR se stabilesc prin PUZ cu RLU avizat și aprobat conform legii

PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR POT/CUT



Regimul maxim de inaltime P+2 indiferent de functia cladirii

- POT max locuinte UTR: 40%; CUT max = 1.20; Nr. niv = 3,0;
- Pentru alte functiuni se stabileste prin PUZ si/sau PUD

SPATII VERZI

- Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora astfel:
- de protectie si cu rol estetic: plantatii de aliniament la DN1A, DJ701B, DC158, DC154, DC77A
- decorative – pe parcelele cu functiuni de tip IS si pe parcelele care au ca functiune locuirea, fie in exclusivitate, fie predominant;

IMPREJMUIRI

- Imprejmuiri transparente dublate de vegetatie in toata zona (obligatoriu gradini de fatada) spre spatiile publice (strazi)

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – EXTINDERE P+1-2 (L1 – UTR4)

TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE: L1, IS, TA, SV1, ID, TH, TE, CR, CF

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI: L1 (LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip IS pentru deservire locala
- Activitati de tip ID1, nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza sau amplasate izolat
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu apa si canalizare
- Activitati GC – colectare deseuri menajere pentru locuinte si alte functiuni complementare si compatibile cu locuirea
- Functiuni CR: modernizari de strazi, intersectii, poduri carosabile, peste raurile Colentina, Crevedia.
- Terenurile agricole in intravilan TA – rezervate locurii si functiunilor complementare
- Terenuri acoperite in permanenta de ape TH – raurile Colentina, Crevedia, canale hidro

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Respectarea aliniamentelor propuse in PUG prin profilele transversale propuse

INTERDICTII TEMPORARE:

- In toate zonele L1 – autorizarea este indirecta

AMPLASARE IN INTERIORUL PARCELEI

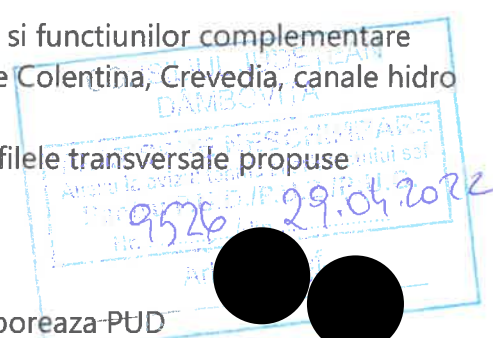
- In situatia in care nu se respecta conditia RLU se elaboreaza PUD

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazilor principale DN1A, DJ701B, DC158, DC154, DC77A (in afara zonei centrale), se face conform regulilor generale
- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat se respecta regulile instituite prin documentatie

ACCESSE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite conform 7.1, 7.2 RLU
- Pe terenurile de tip L1 ce nu au fost inca elaborate PUZ si RLU si sunt adiacente DN1A debusarea nu se va face in zona DN ci in strazile colectoare propuse in PUG



RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE **REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica
- Zonele construibile stabilite pentru etapa 2 de dezvoltare a comunei, echiparea cu utilitati se va asigura in sistem privat, pe cheltuiala dezvoltatorilor

PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/PROCENT DE OCUPARE A TERENURILOR

- Lotizarea parcelelor pe care se intentioneaza construirea mai multor cladiri (peste doua) se face conform PUZ si RLU avizat si aprobat conform legii
Inaltimea maxima a constructiilor P+1-2 (H cornisa = 10,00 m; H coama = 13,00 m)
POT max locuinte = 35%; CUT max = 1.05; Nr. niv max = 3,0
- Pentru alte functiuni se stabileste prin PUZ

PARCAJE

- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazilor pentru locuinte, institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR; idem pentru orice alta functiune

SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora astfel

- Cu rol estetic – plantatii de aliniament la DN1A, DJ701B, DC158, DC154, DC77A in incinte industriale, in incintele institutiilor si serviciilor publice de tip IS, in zona de protectie a caii ferate Bucuresti-Ploiesti (zona de est)

IMPREJMUIRI

- In vederea conservarii caracterului zonei se recomanda imprejmuiri traditionale in accord cu arhitectura cladirilor; portile se vor deschide in incinta

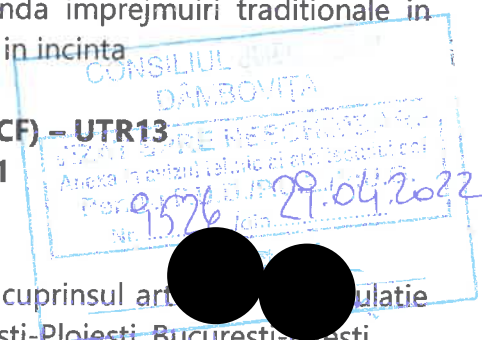
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA, FERROVIARA (CR, CF) – UTR13

TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE: CR, CF, TE, TH, SV, SV1

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI: CR, CF

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip SV cu rol de protectie, ambientala in cuprinsul art. 119 din Legea 36/1997 privind protectia mediului in activitatea de constructii si in zonele de protectie ale cailor ferate Bucuresti-Ploiesti, Bucuresti-Pitesti
- Activitate TE in cuprinsul strazilor pentru asigurarea cu utilitati a zonelor rezidentiale si altor functiuni stabilite in PUG
- Activitati TH – canale hidrotehnice in cuprinsul cailor de circulatie, care traverseaza strazi, etc; diguri carosabile peste raurile Crevedia si Colentina
- Activitati SV1 - zona de protectie a conductelor TRANSGAZ – 20 m de o parte si de alta a conductelor
- Functiunea CR: modernizari de strazi, intersectii, strazi noi, accese in incinte, pasaje rutiere denivelate la trasarea cailor ferate Bucuresti-Ploiesti, in satul Darza si a caii ferate Bucuresti-Pitesti Samurcasi
- Functiunea CF: modernizarea punctului de oprire in satul Darza; reinfintarea punctului de oprire din satul Samurcasi



UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protectie ale monumentelor istorice – 200 m;

INTERDICTII TEMPORARE – pana la elaborare PUZ

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor noi in zonele de protectie ale drumurilor conform PUZ

ACCESSE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accese carosabile principale, se vor asigura pe cat posibil din strazile laterale

RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE

REALIZARE DE REELE TEHNICO-EDILITARE

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica; conform PUZ aprobat

PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Pentru functiunile CR, CF – se stabileste prin PUZ, PUD, PAC, H=10,00 m (cladirile situate in zona CF – punctele de oprire pentru calatori, alte functiuni complementare activitatii CF) – se stabilesc prin PUZ

SPATII VERZI

- Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora astfel:
- de protectie si cu rol ambiental – plantatii de aliniament din cuprinsul cailor de comunicatie rutiera cu vegetatie adecvata categoriei strazii, conform legislatiei in vigoare

IMPREJMUIRI

- In functie de specificul functiunilor propuse;

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

II.3.1. Zona reglementata, cat si zona studiata, nu se afla in arii protejate ale elementelor antropice sau naturale.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:

- **relieful:** conform Planului de situatie avizat OCPI, amplasamentele studiate si reglementate sunt plane.
- **retea hidrografica:** conform Studiului geotehnic elaborat, nu exista pericol de inundabilitate sau alte riscuri generate de retea hidrografica.
- **Clima:** clima este temperat-continentala, anotimpurile oscilează între veri extrem de călduroase și ierni deosebit de geroase;
- **Conditii geotehnice:** Conform **Studiului geotehnic elaborat, verificat Af**, terenul destinat viitorului obiectiv se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fara fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare.

Amplasamentul prezinta o suprafata neantropizata in zona de intravilan. Terenul nu este construit sau amenajat.

Din punct de vedere morfologic terenurile propuse pentru reglementare nu prezinta disfunctii majore in implementarea reglementarilor PUZ, aceste putand fi amenajate si contruite cu usurinta.

Din punct de vedere climatic regiunea este sub influenta subclimatului continental, cu temperatura medie anuala de 8.5 - 12° C si medie multianuala de cca. 10°C.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul analizat se situeaza in macrozona de intensitate seismica "8.1" (conform SR 11.100/1-93 zonarea seismica), iar conform Normativului P 101/2006, cu:

- $ag = 0,24 g$
- $T_c = 1,6 \text{ sec}$

Adancimea de inghet conform STAS 6054 – 77 este de 80 – 90 cm.

II.4 CIRCULAȚIA:

II.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circualtiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.

Circulatia rutiera:

CONFIGURATIA EXISTENTA A SISTEMULUI DE CIRCULATII

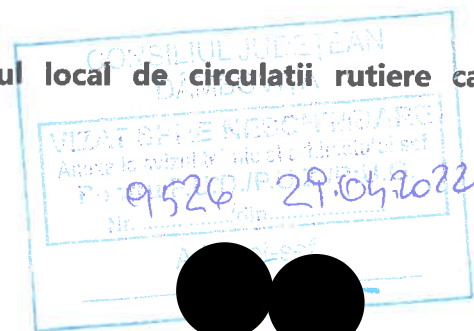
- Accesul in zona studiata/reglementata se realizeaza din aliniamentul DE208;
- In prezent, DE208 este configurat la o banda pe sens;
- Stratul de uzura al DE208 este realizat din pamant, in timp ce profilul DE208 este incomplet, lipsind acostamentele, spatiile verzi, etc.;

Nu exista disfunctii raportate cu privire la sistemul local de circulatii rutiere care deserveste zona studiata.

Circulatia feroviara : nu este cazul

Circulatia navala : nu este cazul

Circulatia aeriana : nu este cazul



II.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Conform Ordonantei nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata: **categoria drumurilor publice sunt strazi principale si secundare in intravilanul localitatilor rurale.**

In prezent, zona nu este deservita in mod direct de **transportul in comun**. Avand in vedere **reglementarea urbanistica propusa**, nu este necesara extinderea sistemului de transport in comun existent la nivel local sau regional.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR:

II.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Teren, proprietate privata in suprafata de 35.170,00 mp, nr cadastral 85277 conform Extras CF si extras Plan cadastral.

In prezent, conform PUG, functiunile dominante ale zonei studiate sunt:

- M1 – UTR2 – Zona cu functiune mixta – servicii, comert, locuire.
- L1 – UTR4 – Zona cu functiuni mixte – servicii, comert, locuire, zona de locuinte si functiuni complementare P+1-2.
- CF, CR – UTR13 – Zona cailor de comunicare rutiera, feroviara

Functiuni complementare si compatibile admise: pe aceeasi parcela- IS, L, TA, SV, SV1, TH, M1, TE, CR.

Toate constructiile si amenajarilor vor fi amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Procentul de ocupare a terenului in zonele cu constructii noi va fi de 35%.

BILANT TERITORIAL EXISTENT IN ZONA REGLEMENTATA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	51.323,03	100,00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	35.170,00	68,53%

SUBZONE FUNCTIONALE

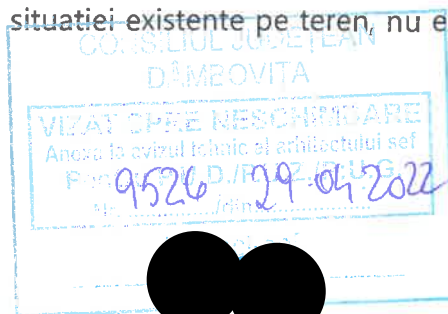
COD	DENUMIRE	S(mp)	%
CF	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERoviARA SI AMENAJARI AFERENTE	14.229,49	40,46%
M1	ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, LOCUIRE	12.209,24	34,71%
L1	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	8.731,27	24,83%
TOTAL		35.170,00	100,00%

II.5.2. Relationari intre functiuni

Conform zonificarii functionale reglementate prin PUG si a situatiei existente pe teren, nu exista incompatibilitati functionale.

II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona reglementata nu este ocupata cu fond construit.



II.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Avand in vedere distanta fata de nucleul central al comunei, **zona reglementata** se afla la o distanta de 3.4 km fata de institutiile si serviciile de interes general. Reglementarea propusa prin PUZ a parcelei cu NC85277 are un impact pozitiv asupra comunitatii locale prin extinderea gamei de servicii disponibile in comuna Crevedia.

II.5.5. Asigurarea cu spatii verzi

Zona reglementata nu este ocupata in prezent de spatii verzi publice definite conf. legislatiei in vigoare.

II.5.6. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Conform **Studiului geotehnic elaborat**, terenul destinat viitorului obiectiv se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare.

II.5.7. Principalele disfunctionalitati

DISFUNCTIONALITATI:

- zona drumului DE208 neamenajata, profil incomplet;
- zona nede dezvoltata;

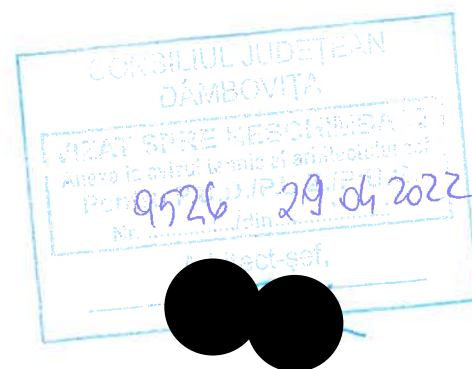
Din punct de vedere morfo-functional, configuratia zonei permite dezvoltarea in conditii normale a zonelor pentru institutii si servicii de interes general:

- accesibilitate ridicata;
- nu exista incompatibilitati functionale cu functiunile invecinate;
- posibilitatea de racord la infrastructura edilitara existenta;
- posibilitatea imprimarii unui caracter functional omogen complementar nucleului de institutii si servicii existent;

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:

INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA:

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| ENERGIE ELECTRICA | - retea electrica supraterrana; |
| APA POTABILA | - retea alimentare apa potabila; |
| CANALIZARE | - retea canalizare; |
| GAZE | - retea de gaz metan; |



II.7 PROBLEME DE MEDIU:

Nu exista probleme de mediu.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Opțiunea populației pentru dezvoltarea proiectului a fost exprimată în fazele de informare și de consultare a populației, conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și a prevederilor Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică și ale Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului al unitatii administrativ teritoriale.

Au fost afisate la sediul si pe site-ul primariei anunturile publice privind intentia de elaborare si elaborarea documentatiei de urbanism, cat si afisarea pe teren a panoului privind intentia de elaborare a documentatiei.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

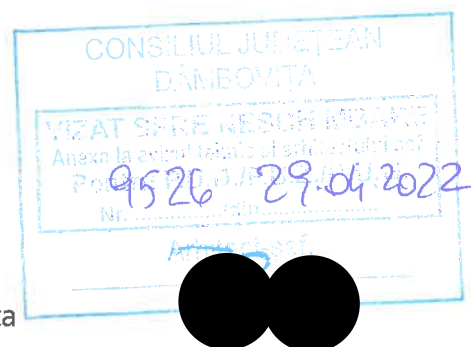
III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Conform Certificatelor de Urbanism emis pentru aprobarea P.U.Z. "**ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA**", este **necesară elaborarea următoarelor studii de fundamentare:**

- **STUDIU GEOTEHNIC verificat Af** : terenul destinat viitorului obiectiv se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartarii de suprafata, fara fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare – elaborator
- **STUDIU PEISAGISTIC;**

Au fost obtinute urmatoarele avize:

- Aviz de oportunitate;
- Energie electrica
- CFR
- SGA
- DSP
- APM
- Studiu Circulatie
- Politia Rutiera
- Aviz Arhitect Sef Consiliul Judetean Dambovita



În urma elaborării studiilor de fundamentare solicitate, se impune preluarea în cadrul Planului Urbanistic Zonal a următoarelor concluzii și reglementări specifice:

I. STUDIUL GEOTEHNIC:

- se va consulta Studiului Geotehnic atasat prezentei documentatii.

II. RAPORT DE MEDIU:

- nu a fost elaborat raport de mediu;

III.2 PREVEDERI ALE PUG/PUZ:

Documentatia urmareste, in conformitate cu cerintele beneficiarului si initiatorului COUNDA CREVEDIA reglementarea specifica a parcelei cu nr. cadastral NC85277, suprafata de 35.170,00 mp, amplasata in intravilanul comunei Crevedia cu scopul:

- Mentinerea in intravilanul comunei Crevedia cu functiunile **L1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** si **SP – ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT** a parcelei propuse pentru reglementare cu nr. cadastral **85277** cu suprafata cumulativa de **35.170,00 mp**;
- **Identificarea in cadrul zonei studiate a unei posibile directii de dezvoltare urbanistica (in solutie ilustrativa, fara valoare de reglementare urbanistica);**

Analizand configuratia morfo-functionala a comunei, interventia propusa este justificata, negenerand incompatibilitati functionale sau disfunctii de ordin tehnic cu functiunile existente in cadrul teritoriului administrativ al comunei Crevedia.

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

In zona reglementata nu exista un cadru natural valoros sau un cadru natural care poate sa ofere posibilitatea de a imbunatati calitatea spatiului public sau privat prin perspective, vegetatie sau alte elemente definitorii.

Executarea obiectivului se va realiza in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare de mediu. Indicatorii urbansitici propusi vor respecta cadrul legislativ si normativele in vigoare.

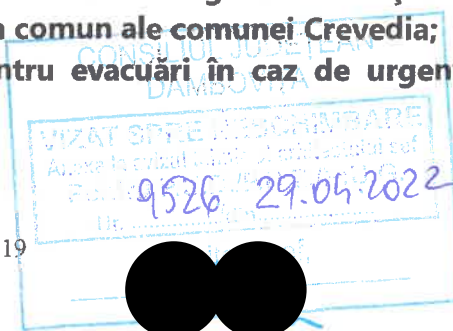
III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Subzona functionala nu presupune generarea unor volume ridicate de trafic rutier fata de valorile existente pe caile de circulatie existente. Fluxurile de circulatie vor fi compuse predominant din autovehicule de tonaj de pana la 40.00 tone. DE208 este in stare medie, accesul in zona reglementata este asigurata direct din aliniamentul DE208. Solutia a fost preluata ilustrativ pe plansa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE..

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUZ impreuna cu avizele aferente. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare P.T.-D.D.E, in conformitate cu necesitatile tehnologice de exploatare ale unitatii industriale.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 se vor asigura:

- **pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legatura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun ale comunei Crevedia;**
- **se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);**



- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcare în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Având în vedere funcțiunea propusă pentru zona reglementată, se estimează un volum mediu de trafic generat de zona reglementată. Reteaua locală de străzi din interiorul localității nu va fi afectată de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Capacitățile de transport vor fi reduse. Traficul rutier în zona reglementată se va efectua preponderent cu autovehicule a căror masă totală maximă autorizată, conform Anexei 2 a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depășește 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

Traficul generat de funcțiunea propusă **nu generează greutăți în fluenta circulației.**

Accesul rutier și pietonal către zona reglementată se asigură și va fi menționată din aliniamentul DE208, cu avizul și acordul administratorului de drum.

Nu există fragmentări sau incomodări între tipurile de circulație existente în zona, volumul de trafic generat de funcțiunile existente presupun generarea unor volume reduse de trafic rutier și pietonal.

În prezent, zona nu este deservită de **transportul în comun.**

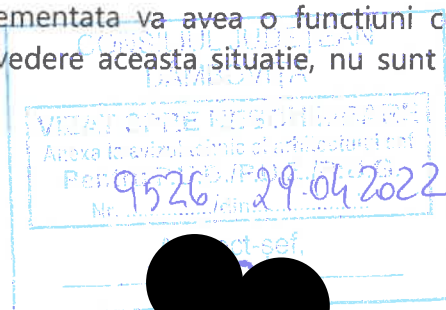
Nu există intersecții cu probleme sau priorități de intervenție.

III.4.1. Organizarea transportului în comun: zona reglementată va avea o funcțiune cu impact minim asupra structurilor rurale existente. Având în vedere această situație, nu sunt necesare modificări ale organizării transportului în comun.

III.4.2. Organizarea circulației feroviare: zona reglementată va avea o funcțiune cu impact minim asupra structurilor rurale existente. Având în vedere această situație, nu sunt necesare modificări ale circulației feroviare.

III.4.3. Organizarea circulației aeriene: zona reglementată va avea o funcțiune cu impact minim asupra structurilor rurale existente. Având în vedere această situație, nu sunt necesare modificări ale circulației aeriene. Acest capitol nu este aplicabil prezentei documentații.

III.4.4. Organizarea circulației pietonale: zona reglementată va avea o funcțiune cu impact minim asupra structurilor rurale existente. Având în vedere această situație, nu sunt necesare modificări ale circulației pietonale.



III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

ZONA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSĂ DIN PARCELELE care fac obiectul Certificatului de urbanism nr. 357/03.07.2020 emis de Primăria comunei Crevedia.

Reglementările urbanistice propuse în cadrul planșei U03-REGLEMENTARI URBANISTICE se vor aplica strict asupra zonei reglementate delimitată ca atare prin Planul Urbanistic Zonal.

Reglementările urbanistice propuse în zona studiată reprezintă posibile variante de dezvoltare și nu au valoare de reglementare urbanistică în cadrul documentației prezente.

Pentru parcelele situate în cadrul zonei reglementate, autorizațiile de construire se vor emite în conformitate cu reglementările aferente prezentului PUZ, respectiv planșei U03-Reglementări urbanistice și Regulamentului local de urbanism, ulterior aprobării PUZ, în condițiile legii.

Pentru parcelele situate în cadrul zonei studiate, orice autorizație de construire se va emite în conformitate cu reglementările urbanistice stabilite anterior prin documentații de urbanism aprobate conform legii (PUG, PUZ, PUD).

REGLEMENTARI SPECIFICE ȘI INDICATORI PROPUȘI ÎN ZONA REGLEMENTATĂ – CONF. PLANȘA U03 - REGLEMENTARI URBANISTICE

Funcțiunile principale ale zonei reglementate prin PUZ vor fi

L1 - ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

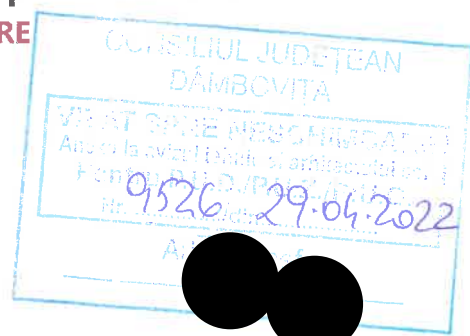
POT: 35% - CUT: 1.05; Regim de înălțime: P+1+M

Înălțime maximă la coama: 13,00 m

Înălțime maximă la streșină: 10,00

SP – ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT, SPORT

POT: 10 % - CUT: 0.10; Regim de înălțime: PARTER



MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONA:

Limita teritoriului intravilan va fi menținută în zona reglementată în configurația actuală.

Subzonele funcționale nou propuse se vor utiliza conform setului de prescripții și reglementări ale Regulamentului local de Urbanism (R.L.U.) aferent documentației fața PUZ.

Subzonele funcționale vor fi delimitate conform planșei **U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE**.

Utilizarea morfo-funcțională se va realiza conform **RLU** aferent **P.U.Z.**

Avand in vedere configuratia zonei studiata si a vecinatatitii imediate existenta in imediata vecinate a altor zone similare din punct de vedere functional, **investitia se va integra fara disfunctii in vecinatate si in unitatea teritoriala de referinta.** Functiunea propusa este compatibila cu functiunile existente.

Astfel PUZ-ul propus "ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA" stabileste urmatoarele subzone functionale si indicatorii urbanistici aferenti:

In zona reglementata – cu caracter reglementator:

L1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT: 35% - CUT: 1.05; Regim de inaltime: P+1+M

Inaltime maxima la coama: 13,00 m

Inaltime maxima la streasina: 10,00

Regim de aliniere

- minim 3 m

Retragere minima laterala

- minim 3 m

Retragere minima posterioara

- minim 5 m

SP – ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT

POT: 10 % - CUT:0.10; Regim de inaltime: PARTER

Procentul minim de spatii verzi va fi de minim 30% din suprafata parcelei reglementate.

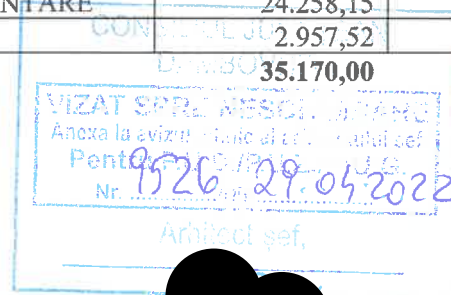
Se va asigura un minim de 1 loc de parcare pentru fiecare lot.

BILANT TERITORIAL PROPUZ IN ZONA REGLEMENTATA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	51.323,03	100,00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	35.170,00	68,53%

SUBZONE FUNCTIONALE

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
CR	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	7.936,33	22,57%
L1	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	24.258,15	68,97%
SP	SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT	2.957,52	8,46%
TOTAL		35.170,00	100,00%



III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Zona reglementată își va mentine racordurile existente la rețele de distribuție locală, în funcție de etapa de implementare a investiției și nevoile tehnologice aferente. Soluțiile de asigurare a utilitatilor vor fi dezvoltate ulterior aprobării PUZ în cadrul fazelor de proiect DTAC și PT.

REGLEMENTARILE TEHNICO-EDILITARE AU CARACTER ILLUSTRATIV, ACESTEA NEREPREZENTAND O SOLUȚIE TEHNICĂ PENTRU REALIZAREA EXTINDERII REȚELOR PUBLICE SAU A TRASEELOR, AMENAJĂRILOR SAU CONSTRUCTIILOR NOI AFERENTE ELEMENTELOR TEHNICO EDILITARE. EXTINDERILE DE REȚEA ȘI/SAU REȚELELE NOI EXECUTATE SE VOR REALIZA ÎN BAZA NORMELOR LEGALE ÎN VIGOARE LA DATA REALIZĂRII ACESTORA.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:

Nu există probleme de mediu.

Zonele studiate și reglementate prin PUZ nu sunt cuprinse în zona de protecție a monumentelor istorice.

III.7.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare:

Gunoiul menajer: colectarea gunoiului menajer se va realiza în pubele din plastic amplasate pe o platformă din beton împrejmuită. Gunoiul va fi preluat de o firmă specializată pe baza de contract

Deseurile periculoase: pentru colectarea deșeurilor tip cauciucuri, uleiuri, se va semna un contract de preluare a deșeurilor periculoase încheiat de către beneficiarul PUZ cu o firmă autorizată în acest sens.

III.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul

III.7.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate: bazin vidanjabil etans.

III.7.4 Depozitarea controlată a deșeurilor: se vor amenaja platforme pentru deșeurile menajere în limitele zonei reglementate.

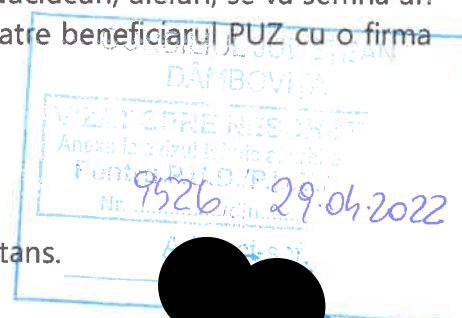
III.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.: După finalizarea construcțiilor și amenajărilor aferente obiectivului de investiții, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reșezând stratul vegetal și semănarea speciilor vegetale adecvate zonei, așa cum va prevedea programul de restaurare ambientală și de protecție a mediului inclus în faza PT-DE a proiectului.

III.7.6 Organizarea sistemelor de spații verzi: Conform HG525/1996 pentru aprobarea RGU, se vor amenaja spații verzi între minim 30% din suprafața terenului.

III.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu este cazul.

III.7.8 Refacere peisagistică și reabilitare urbană: nu este cazul.

III.7.9 Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.



III.7.10 Eliminarea disfunctiilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore: nu este cazul

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Din punct de vedere cadastral, nu sunt necesare modificari ale categoriei de folosinta a terenului.

III.8.1 Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:

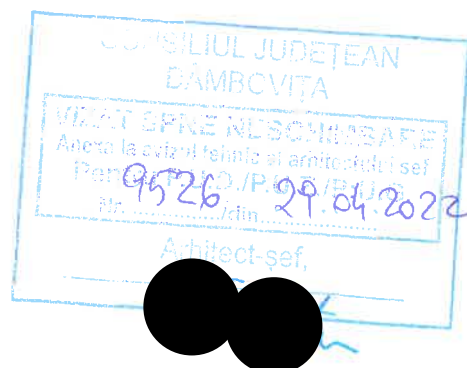
- **toate categoriile de costuri** generate de implementarea PUZ in zona reglementata, **vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privati (beneficiarul/initiatorul PUZ).**

Grafic de etapizare a investitiilor:

- Elaborare si avizare PUZ : 6 luni
- Elaborare si avizare DTAC : 3 luni
- Elaborare PT/DTAC : 3 luni
- Realizare parcelare : 6 luni
- **TOTAL: 18 luni**

COSTURILE INVESTIEI VOR FI SUPORTATE DUPA CUM URMEAZA:

1. **Cheltuieli privind investitia de baza, utilitati, bransamente, circulatii de incinta si toate amenajarile specifice complementare realizate pe parcelele care urmeaza a fi reglementate prin PUZ – fonduri proprii ale beneficiarului investitiei;**
2. **Cheltuielile privind extinderea infrastructurii de circulatii publice pietonale si rutiere,** impreuna cu costurile aferente schimburilor de teren realizate in conformitate cu legislatia in vigoare, dupa caz – fonduri proprii ale beneficiarului investitiei pe durata perioadei de exploatare a agregatelor minerale;



IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

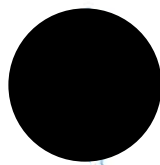
Având în vedere caracterul complementar al obiectivului propus pentru reglementare și lipsa oricăror difuncții morfo-funcționale sau de altă natură rezultate din analiza situației existente și elaborarea studiilor de fundamentare considerăm ca implementarea prezentului P.U.Z. este oportuna procesului de dezvoltare urbanistica a localității.

SEF PROIECT,

urb. dpl. Mircea Radu ATANASIU

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.

D₃, D₂₀, E



PROIECTAT,

ing. Corina MEREU

