

**CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE PARTER,
PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE
DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN,
BRANSAMENTE SI UTILITATI**

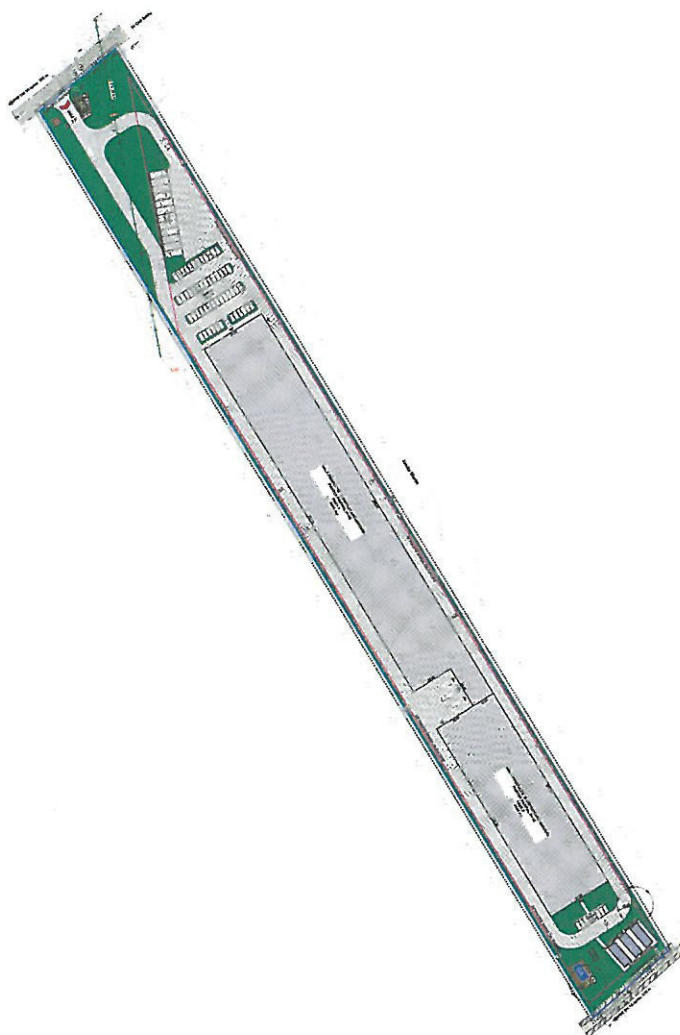
NUMAR CADASTRAL 87578

**T. 65, P. 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38
sat CREVEDIA, com. CREVEDIA, Judetul DAMBOVITA**

PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL - 2023

PROIECT NR. 02 / 2023

AVIZE



BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

ARHITECTURA
URBANISM



ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA

tel: 0722238414 / 0345 401 280, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com / architecture.tgv@gmail.com

136



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



Aprobat
Președintele Consiliului Județean Dâmbovița
dr. ec. Corina

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Meriem Top Com Internațional S.R.L. județul Ilfov, orașul Buftea, în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 3542 / 14.02.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE
NR. 3542 / 21.04.2023

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Dâmbovița din data de 07.04.2023, documentația Studiu de oportunitate a primit rezoluția „avizat cu condiții” în conformitate cu prevederile prezentului aviz.

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: “Elaborare PUZ și construire hală de producție și depozitare parter, parțial P+1E (birouri), locuințe de serviciu, gospodărie de apă și bazin de retenție, anexe, împrejmuire teren, bransamente și utilități”;
- beneficiar / inițiator: S.C. Meriem Top Com Internațional S.R.L.;
- generat de imobilul: teren intravilan în suprafață de 31.700 mp situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, satul Crevedia, categoria de folosință arabil, având N.C. 87578;
- proprietari teren / imobil: S.C. Meriem Top Com Internațional S.R.L.;
- tipul documentației: Studiu de Oportunitate (S.O.);
- proiectant: S.C. Architecture S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dan NIȚESCU (B, C, D, E);
- Certificat de urbanism: nr. 726 / 14.11.2022, emis de Primăria comunei Crevedia.

2. Amplasarea, delimitarea teritoriului reglementat prin P.U.Z.

- teren intravilan în suprafață de 31.700 mp situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, satul Crevedia, categoria de folosință arabil, având N.C. 87578;
- prezentul aviz este valabil exclusiv pentru obiectivele ce urmează a fi efectuate ulterior emiterii sale și aprobării documentației P.U.Z. prin H.C.L., cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse de instituțiile avizatoare;
- în vederea realizării scopului pentru care a fost elaborată documentația de urbanism, nu vor fi afectate alte proprietăți / terenuri publice sau private.



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA

Târgoviște
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245 207 620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



3. Prevederi urbanistice (P.U.G. – R.L.U.) aprobate anterior (H.C.L comuna Crevedia nr. 65 / 30.09.2008) prelungit prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 58 / 09.10.2020)

- U.T.R.: teren intravilan situat în comuna Crevedia – U.T.R. 4;
- funcțiunea predominantă existentă: L1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare);
- regim de construire: nereglementat;
- P.O.T. max. = 35,00 %;
- C.U.T. max. = 1,05;
- R.H. max. = $P + 2E$;
- H. max. = nereglementat;
- retrageri minime față de aliniament = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele laterale = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nereglementat.

4. Categoriile funcționale ale dezvoltării propuse

- U.T.R.: terenul este situat în intravilanul comunei Crevedia și se propune menținerea în intravilan;
- funcțiune predominantă reglementată: ID (activități industriale de producție, depozitare și transport);
- regim de construire: izolat.

5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

- P.O.T. max. = 50,00 %;
- C.U.T. max. = 1,50;
- $R_h \text{ max.} = (S+) P + 1E$;
- H max. = 18,00 m sunt premise înălțimi mai mari de 18,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, totem publicitar etc.);
- S.V. min. = 20,00%; perimetral se va realiza o zonă verde de protecție, plantată cu vegetație înaltă și densă (recomandat tuia columnaris); se vor planta și întreține min. 1 arbore / 100 mp (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia etc.); se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- Retrageri zonă edificabil:
 - o aliniament (D.E. 509) = 5,00 m față de limita actuală de proprietate a terenului cu respectarea avizului administratorului drumului (Primăria comunei Crevedia);
 - o aliniament (D.S. 517) = 0,00 m față de limita actuală de proprietate a terenului cu respectarea avizului administratorului drumului (Primăria comunei Crevedia);
 - o limita laterală E = 2,00 m față de limita de proprietate;
 - o limita laterală V = 2,00 m față de limita de proprietate;
 - o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro



DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245 207 620 | Fax: 0245 207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro

8. Acorduri / Avize specifice ale organismelor centrale și / sau teritoriale pentru P.U.Z.

- avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița;
- aviz amplasament Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Basarab I” al județului Dâmbovița;
- Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița;
- Serviciul de Telecomunicații Speciale;
- Administrația Națională „Apele Române”;
- administrator rețea apă / canal (S.C. Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița S.A.);
- administrator drumuri (Primăria comunei Crevedia - D.S. 517, D.E. 509), inclusiv planuri anexă;
- Inspectoratul Județean de Poliție Dâmbovița – Serviciul Rutier;
- administrator rețea de telecomunicații (S.C. Orange România Communications S.A.);
- administrator rețea energie electrică (S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A.);
- administrator rețea gaze naturale (S.C. Distrigaz Sud Rețele S.A. – Sucursala Târgoviște);

- studii de specialitate:

- studiu geotehnic cu verificare Af;
- studiu topografic vizat O.C.P.I;
- studiu peisagistic (vizat R.U.R. - G6);
- studiu de însorire (vizat R.U.R. – G7, verificat A4, B2, D);
- studiu de circulație (vizat R.U.R. – G7, verificat A4, B2, D);

- taxe:

- taxă emitere aviz tehnic al Arhitectului-șef;
- înregistrare R.U.R..

9. Obligații ale beneficiarului / inițiatorului P.U.Z.

- la faza P.U.Z. planșa de echipare edilitară, capitolul din Memoriul de prezentare și din Regulamentul Local de Urbanism aferent echipării edilitare vor fi avizate de specialist atestat R.U.R. – G1;
- la faza P.U.Z. se va prezenta planul de acțiune pentru implementare;
- respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare teritoriului și de urbanism;
- beneficiarul / inițiatorul documentației va transmite Consiliului Județean Dâmbovița, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism;
- documentația aprobată prin H.C.L., va fi depusă la O.C.P.I. pentru actualizarea cărții / cărților funciare și / sau a documentației cadastrale, după caz;
- după aprobarea P.U.Z. prin H.C.L., beneficiarul / inițiatorul documentației de urbanism va dezmembra zonele rezervate modernizării drumurilor publice, la solicitarea administratorului acestora, în condițiile legii, după caz;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;
- în cazul unei documentații de rang superior, prevederile prezentei documentații pot fi anulate, înglobate, sau modificate, în funcție de caz;



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA

Târgoviște
Tel.: 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro



DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245 207 620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro

- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
 - în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesita documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;
 - în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc, cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
- se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin/gol, volumetrie etc) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din Câmpia Română, zona Argeș - Mostiștea.

6. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- accesul se va realiza din D.E. 517 și D.S. 509 conform avizului administratorului drumurilor (Primăria comunei Crevedia);
- străzile / aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbură conform normativelor tehnice în vigoare;
- parcaje:
 - se vor amenaja locuri de parcare în interiorul parcelei conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare, corelat cu specificul funcțiunii propuse dar nu mai puțin de 70 locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate;
 - nu este permisă parcare autoturismelor / autoutilitarelor pe zona aferentă drumurilor publice;
- asigurarea utilităților:
 - alimentarea cu apă se va realiza prin soluție proprie (puț forat și gospodărie de apă); după realizarea rețelei publice de alimentare cu apă, obiectivele se vor racorda la rețea;
 - canalizarea va fi asigurată prin soluție proprie (bazin vidanjabil); după realizarea rețelei publice de canalizare, obiectivele se vor racorda la rețea;
 - energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă.

7. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile:
 - Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - Ordonanța nr. 43/1997, privind regimul drumurilor;
 - Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
 - Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
 - alte normative tehnice în vigoare;
- greutatea maximă: conform normativelor în vigoare.



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA

Târgoviște
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul documentației au obligația respectării tuturor condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente la toate fazele parcurse de proiect.

10. Prevederi finale

- prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare;
- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care a stat la baza emiterii prezentului aviz; în cazul în care documentația conține informații incomplete sau incorecte, prezentul aviz poate fi anulat parțial sau integral;
- prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 726 / 14.11.2022, emis de Primăria comunei Crevedia;
- prezentul aviz este valabil exclusiv cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente;
- nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz, integral sau parțial, duce la nulitatea actelor / procedurilor întocmite, avizul arhitectului-șef fiind un aviz conform;
- pentru emiterea prezentului aviz s-a achitat taxa de 235 lei conform ordin de plată emis la 16.01.2023.

ARHITECT-ȘEF AL DÂMBOVITA,
arh. T

întocmit DEDESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COMUNEI CREVEDIA

Tel/Fax: 0245-241840

Email: primarie@primariacrevedia.ro

Web: www.primariacrevedia.ro



8543/04.06.2024

Către,

ARCHITECTURE SRL, Targoviste, Str. Constantin Brancoveanu, nr 60A, Judet Dambovita

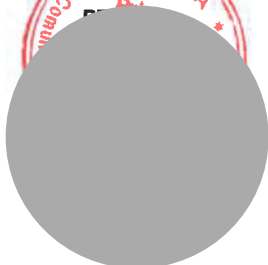
Arh. Nătescu Luchian tel: 0722238414

Ca urmare a adresei nr.8543 din 29.05.2024, prin care se solicita punctul de vedere al Primăriei Crevedia privind încălcarea interdicțiilor prevăzute în Planul Urbanistic General va comunicăm :

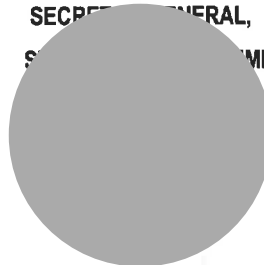
Primăria Crevedia își exprimă acordul favorabil cu privire la realizarea investiției: **"ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI UTILITATI"**, propusă a fi amplasată în Localitatea Crevedia, sat Crevedia, identificată prin T. 65, P. 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, în suprafața totală de 31.700 mp cu număr cadastral 87578.

Totodată în cadrul noului Plan Urbanistic General și al RLU care sunt în curs de elaborare sunt reglementate incompatibilitățile funcțiunilor pe teritoriul administrativ al localității.

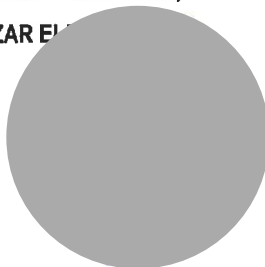
Având în vedere faptul că Primăria Crevedia are în derulare aprobarea noului P.U.G. ce reglementează funcțiunile pe teritoriul localității inclusiv a zonei aferente investiției, și totodată solicitantul **SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL**, aflându-se în faza de derulare a PUZ.



SECRET GENERAL,
SECRETĂRIA PRIMĂRII



COMP. URBANISM,
LAZAR EL





ROMÂNIA
JUDEȚUL DÎMBOVÎȚA
PRIMĂRIA COMUNEI CREVEDIA
ȘOSEAUA BUCUREȘTI-TÂRGOVIȘTE, 167.
Tel/Fax: 0245-241840

E-mail: primaria@primariacrevedia.ro/Web: www.primariacrevedia.ro



Nr.16682 DIN 08.11.2023

ACORDUL ADMINISTRATORULUI DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI CREVEDIA IN VEDEREA APROBARII INVESTITIEI

Beneficiarul lucrării – SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL

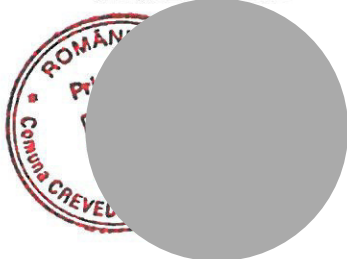
Denumire lucrare : ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
PARTER, PARTIAL P+1E(BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE
RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI.

Urmare a cererii dvs.inregistrata la Primaria Crevedia la numarul 16682 din 08.11.2023 prin
care ne solicitati accesul la propeietatea SC.MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL, utilizand
drumurile de exploatare DS 517 si DE 509, aflate in administrarea Primariei Crevedia, va comunicam
acordul nostrum favorabil.

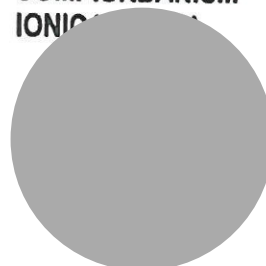
SE EMITE URMATORUL
AVIZ FAVORABIL NR.236 DIN 22.12.2023

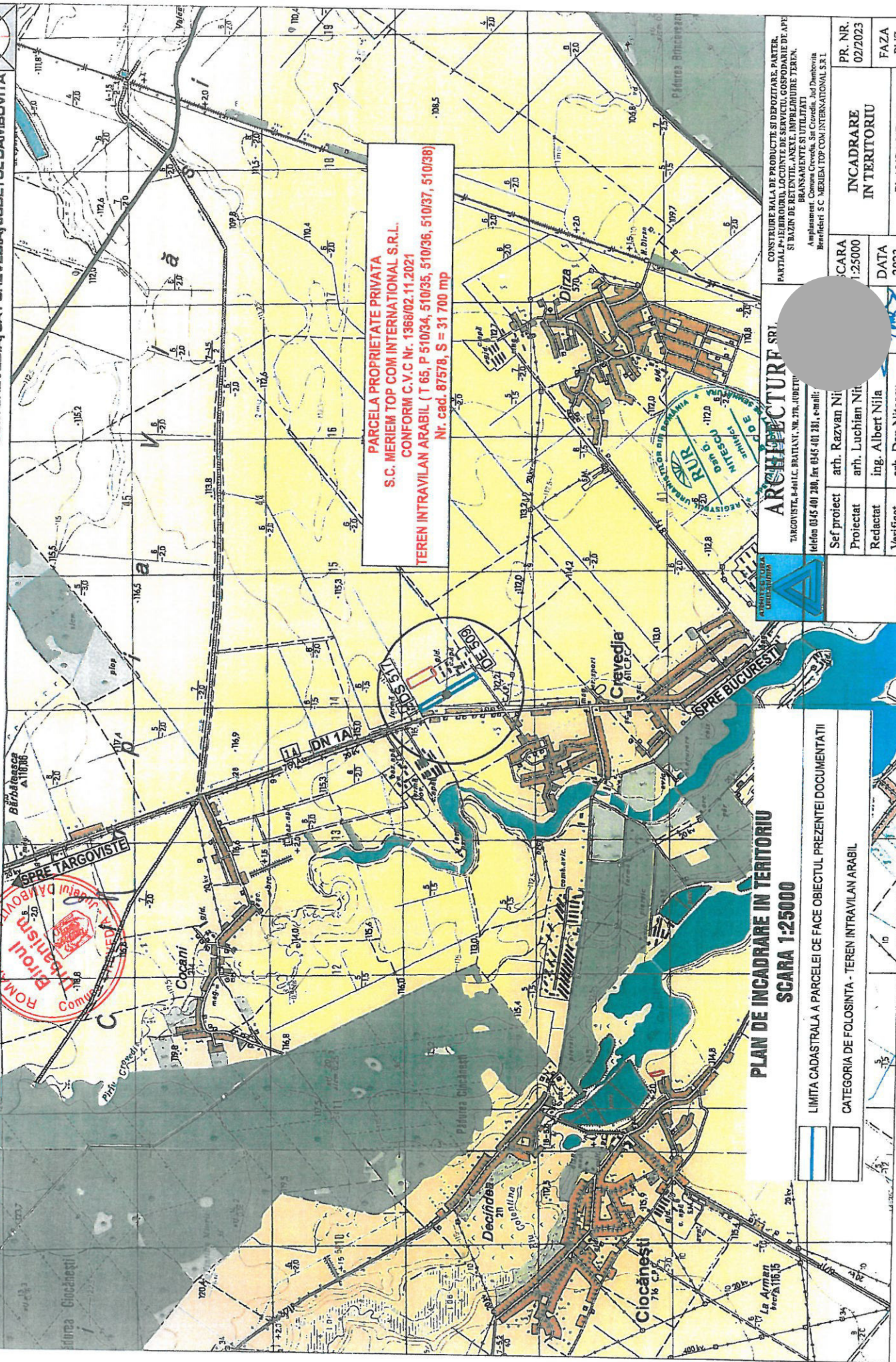
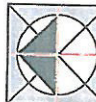
Prezentul acord se elibereaza in conformitate cu O.G. nr.43/1997 – republicata,cu completarile
si modificarile ulterioare,privind regimul juridic al drumurilor, Legea nr.215/2001, republicata,privind
administratia publica locala, Legea nr.213/1998,privind proprietatea publica si regimul juridic al
acesteia.

PRIMAR,
PETRE FLORIN



COMP.URBANISM
IONIC





Plati in lei Ordin simplu

Ordin simplu

Numar referinta banca	Executie	Stare
23121813570075	18.12.2023	Transmis

Detalii

Nume platitor	Banca platitor
MERIEM TOP COM INTERNATIONAL	CEC BANK
Adresa platitor	Cont
23 AUGUST 100 BIS	B00030RON0469656
BUFTEA, ILFOV	IBAN
CIF / CNP	RO92CECEB00030RON0469656
25863716	
Suma (RON)	Numar ordin
1.093,00	2023121813542883

Detalii

TAXA RUR URB NITESCU DAN -PUZ
MERIEM TOP S 3.17 HA

Informatii beneficiar

Nume beneficiar	Adresa beneficiar
RUR	
IBAN beneficiar	CIF / CNP
RO12TREZ70020F305000XXXX	17244352
Nume banca beneficiar	
TREZORERIA STATULUI	



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DÂMBOVIȚA

Nr. 15695/9301/13.12.2023

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 92 din 13.12.2023

Ca urmare a notificării adresate de **PAUL DOBRE** pentru **MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.**, cu sediul în oraș Buftea, Bd. 23 August, nr.100, jud. Ilfov, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița cu nr. 15695 din 19.10.2023, în baza

- *HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*

Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița

decide,

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 09.11.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 11, alin. (3) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat

că planul " PUZ – Construire hală de producție și depozitare parter, parțial P+1E(birouri), locuințe de serviciu, gospodărie de ape și bazin de retenție, anexe, împrejmuire teren, bransamente și utilități", propus a fi amplasat în com. Crevedia, sat Crevedia, T 65, P510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, CF 87578, județul Dâmbovița, titular **MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.**, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se supune adoptării fără aviz de mediu**, cu următoarele condiții:

- respectarea amplasamentului și a propunerilor planului adoptat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea întocmai a prevederilor și condițiilor impuse prin acordurile și avizele emise de alte autorități;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DÂMBOVIȚA

Str. Calea Ialomiței, nr. 1, Târgoviște, Cod 130142

E-mail: office@apmdb.anpm.ro; tel./fax: 0245213959/02452139

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (U





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DÂMBOVIȚA

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

APM Dâmbovița a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- anunțuri publicate de titular în ziarul Jurnal de Dâmbovița în data de 19.10.2023 și 23.10.2023 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Dâmbovița;
- anunt public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagina de internet a APM Dâmbovița în data de 14.11.2023;
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular în ziarul Jurnal de Dâmbovița, în data de 14.11.2023.

Pentru execuția obiectivului de investiție, titularul va solicita emiterea acordului de mediu în conformitate cu Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.



DIRECTOR EXECUTIV,
Laura Găvruta

Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
Maria MOP

Întocmit,
consilier Grațiela C. BUNILĂ



NOTIFICARE
DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE
Nr. 1294 / 14.06.2023

În urma solicitării adresate de S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L., cu sediul în Oraș Buftea, B-dul 23 August, Nr. 100 bis, Camera I, Județul Ilfov, vizând acordarea asistenței de specialitate în vederea îndeplinirii cerințelor prevederilor legale în vigoare, privind igiena și sănătatea publică, a obiectivului:

„ELABORARE PUZ ȘI CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, PARȚIAL P+1E(BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE ȘI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”

amplasat în Comuna Crevedia, Sat Crevedia, T 65, P 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, N.C. 87578, Județul Dâmbovița,

Direcția de Sănătate Publică a Județului Dâmbovița, în conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Ordinului M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației,
- Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației cu modificările și completările ulterioare,
- Ordonanța 7/2023 – Privind calitatea apei potabile;
- HGR. 974/2004 – Pentru aprobarea Normelor de supraveghere, inspecție sanitară și monitorizarea calității apei potabile și a Procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile ;
- HG. 930/2005 – Pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică ;
- Ord. M.S. 275/2012 – Privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piața a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

-Referatul nr. 298/24.05.2023 întocmit de către dr. Buzatu Claudia – medic primar igienă

a analizat documentația depusă pentru obiectivul mai sus menționat și face următoarele precizări:

Pentru conformarea la normele de igienă și sănătate publică, proiectul va respecta următoarele recomandări:

Proiectul propus, avand ca obiectiv : "ELABORARE PUZ ȘI CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, PARȚIAL P+1E(BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE ȘI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI" trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii obligatorii impuse prin Ord. M.S. 119/2014 si anume:

I. CONDITII PENTRU HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE:

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale.

Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate.

Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească valorile-limită și concentrațiile maxime admisibile în aerul ambiant din teritoriile protejate, astfel cum sunt ele prevăzute în legislația națională din domeniul calității aerului.

ntre unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

-in timpul lucrarilor , dar si pe parcursul functionarii acestora, se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor- zgomot, vibratii, praf, fum,etc., astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare;

* unitatile economice(halele de productie) vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apa potabila sau la surse proprii de apa care sa corespunda conditiilor de calitate pentru apa potabila din legislatia in vigoare. Acestea vor fi prevazute cu instalatii interioare de alimentare cu apa, in conformitate cu normativele de proiectare, executie si exploatare. La finalizarea lucrarilor de construire se va solicita Autorizatie Sanitara de Functionare pentru sistemul propriu de alimentare cu apa potabila.

* unitatile care folosesc surse proprii de apa potabila vor asigura protectia sanitara a acestora si controlul apei utilizate.

* unitatile(halele) vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; in lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului, care se vor amplasa la o distanta de cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta.

* este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol(curti,gradini,strazi,locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale.

* este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

* trecerea coloanelor de canalizare prin incaperile de depozitare este permisa numai in conditia izolarii lor, astfel incat sa fie prevenita orice posibilitate de infiltratie si impurificare a spatiilor si a produselor.

* deseurile menajere trebuie sortate la locul de productie in componente reciclabile si nereciclabile si se colecteaza selectiv in recipiente specifice inscriptionate si amplasate in locuri special amenajate.

* unitatile(halele) vor fi dotate si aprovizionate, dupa necesitate, cu utilaje si materialele necesare pentru intretinerea curateniei si efectuarea operatiunilor de dezinfectie, dezisectie si deratizare.

II. CONDITII PENTRU LOCUINTA DE SERVICIU:

a. Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:

- protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale;
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;

b. Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum o ora si jumatate la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

- in cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire;

c. La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sisteme de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii de batut covoare;
- spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;

d. La parterul cladirilor de locuit:

- se pot amplasa/ amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane pentru paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor;
- nu se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie;
- se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
- se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor (garaje), doar cu acceptul asociatiei de locatari sau proprietari.

e. se vor respecta parametrii sanitari la proiectarea si executia locuintelor: suprafata minima a unei Camere = 12 mp, suprafata minima a bucatariei = 5 mp, inaltimea sub plafon = 2,60 m.

f. pentru finisajele interioare - pavimente si pereti - se vor utiliza materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile si netoxice astfel incat sa fie usor de igienizat; plafoanele si accesoriile suspendate trebuie sa fie construite si finisate astfel incat sa previna formarea de mucegai sau acumularea de murdarie;

g. se vor asigura utilitati: racord apa potabila, ventilatie naturala si artificiala, iluminare naturala si artificiala, racord canalizare, confort termic.

h. se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor: zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare;

III. CONDITII PENTRU GOSPODARIA DE APA SI BAZINE DE RETENTIE:

- materialele utilizate in sistemele de productie sau de distributie aflate in contact cu apa potabila nu trebuie sa fie susceptibile de a afecta calitatea apei, in conformitate cu Ord. M.S. 275/2012.

- sistemele de distributie a apei potabile trebuie proiectate, realizate si intretinute astfel incat sa impiedice introducerea sau acumularea de microorganisme, paraziti ori substante ce constituie risc potential pentru sanatatea publica sau sunt susceptibile de a produce degradarea apei potabile

distribuite, astfel incat sa nu mai fie corespunzatoare cerintelor prevazute de **Ordonanta 7/2023 – Privind calitatea apei potabile.**

- sistemele de distributie in conditii normale de intretinere trebuie sa asigure circulatia apei in toate punctele. Acestea trebuie sa poata fi curatate, spalate, golite si dezinfectate.

- componentele retelelor de distributie trebuie golite, curatate, spalate si dezinfectate cand sunt instalate sau inainte de a fi utilizate dupa o remediere.

- Producatorul/Distribuitorul de apa trebuie sa controleze eficienta operatiilor de golire, curatare, spalare si dezinfectie si calitatea apei dupa instalare si dupa orice fel de interventie in retea susceptibila de a degrada calitatea apei potabile distribuite, si trebuie sa aiba evidenta acestui control.

- rezervoarele cu care sunt dotate sistemele de distributie trebuie curatate, spalate si dezinfectate cel putin o data pe an, iar producatorul/distribuitorul de apa trebuie sa aiba evidenta acestor operatii.

- partea din retea de distributie destinata altei folosinte decat consumul uman trebuie marcata. Orice parte din retea accesibila publicului si furnizand o apa cu alta destinatie decat consumul uman trebuie semnalata acestuia cu avertizarea pericolului de folosire.

- produsele intrebuintate la curatarea si dezinfectia sistemelor de distributie a apei potabile, inclusive conditiile si modul lor de utilizare si procedeele fizice de curatare si dezinfectie, trebuie avizate sanitar conform Ord. M.S. 275/2012.

- in sistemul de distributie a apei potabile nu de folosesc tevi sau alte materiale care au in compozitie plumb si nu sunt avizate sanitar conform Ord. M.S. 275/2012.

- in jurul lucrarilor de captare, constructiilor si instalatiilor destinate alimentarii cu apa potabila, se instituie zone de protectie sanitara cu regim sever si perimetre de protectie hidrogeologica, care cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor, unde este interzisa orice amplasare de folosinta sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apa, conform prevederilor H.G.930/2005.

- la intersectia aductiunilor de apa potabila sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru imbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aductiunile de apa potabila, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

- in zonele de traversare, aductiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersectie.

- in cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

- atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile mentionate anterior, se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate.

- la proiectarea și execuția rețelelor de apă potabilă se vor avea în vedere evitarea oricăror legături între acestea și rețelele de apă nepotabilă, precum și realizarea și menținerea în timp a etanșității.

- se interzice trecerea conductelor de apă potabilă prin cămine de vizitare a rețelei de canalizare, prin

canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc.

- **pentru evitarea oricarei posibilitati de contaminare a apei potabile din retea publică, sa fie respectate prevederile SR 4163/1995 Retele de distributie si STAS 8591/1997 privind Condițiile de amplasare a rețelelor edilitare subterane.**

- autoritățile publice locale si operatorii economici vor asigura indepartarea si epurarea apelor uzate si apelor meteorice astfel incat sa nu creeze disconfort si imbolnavirea membrilor comunitatii.

- pentru evitarea oricarei posibilitati de contaminare a apei potabile din retea publică, sa fie respectate prevederile SR 4163/1995 Retele de distributie si STAS 8591/1997 privind Condițiile de amplasare a rețelelor edilitare subterane.

- rețeaua de canalizare să fie astfel dimensionată încât, să nu depășească capacitatea proiectată a stației de epurare, iar calitatea apei epurate la deversarea în receptor să se conformeze normelor în vigoare.

- în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului, care se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- instalațiile interioare de distribuție a apei potabile și de evacuare a apelor uzate (sifoane de pardoseală, obiecte sanitare, precum W.C.-uri, pisoare, lavoare, băi, dusuri) vor fi menținute în permanență în stare de funcționare și de curățenie.
- este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale.
- este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

CONCLUZII:

Proiectul propus, având ca obiectiv : „ELABORARE PUZ ȘI CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, PARȚIAL P+1E(BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE ȘI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI” trebuie să respecte recomandările mai sus enunțate.

- Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare ;

Orice alterare și modificare a realității, orice modificare intervenită în documentația depusă la dosar și nerespectarea recomandărilor și condițiilor menționate în acest material, atrage după sine anularea documentului de reglementare sanitară, emis.

Orice reclamații/litigii din partea vecinilor zonei rezidențiale, precum și reclamațiile locuitorilor zonei rezidențiale, se vor rezolva de către solicitant, iar Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița nu-și asumă responsabilitatea acestor conflicte.

În cazul în care la adresa specificată de solicitant situația este diferită față de cele declarate în documentele depuse, responsabilitatea pentru declarea incorectă revine în întregime solicitantului.

Orice modificare intervenită în documentația depusă la dosar sau/și în legislația de specialitate duce la anularea notificării de asistență de specialitate emisă.

DIRECTOR EXECUTIV,
DR. SOPIN STOICA





F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 197- DB din 18.09.2023

privind: "Elaborare PUZ – Construire hală producție și depozitare parter, parțial P+1E(birouri), locuințe de serviciu, gospodărie de ape și bazin de retenție, anexe, împrejmuire teren, branșamente și utilități", comuna Crevedia, sat Crevedia, T65, P 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, jud. Dâmbovița

1. DATE GENERALE

Bazin hidrografic : Argeș;
Râu/cod cadastral : Colentina / X-1.025.17.00;
Județ : Dâmbovița;
Comuna/localitatea : Crevedia;
Clasa de importanță : IV, conform STAS 4273/83;
Beneficiari : CONSILIUL LOCAL al comunei Crevedia și proprietarul terenului: S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L. – adresa: oraș Buftea, b-dul 23 August nr.100 bis, camera 1, jud. Ilfov

Elaborator documentație tehnică – SC HIDRO CAD SRL, CUI 11572415, Certificat de atestare nr.260/05.07.2023 valabil până la data de 05.07.2026 emis de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

Conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 2, cap.I, art. 1, alin (4), titularul de proiect și elaboratorul răspund pentru corectitudinea datelor înscrise în documentația tehnică, precum și de respectarea prevederilor Normativului de conținut.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Scopul lucrării: reglementarea și stabilirea condițiilor de construire a unei suprafețe de teren de 31700 mp, precum și întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

Pe această suprafață urmează a se construi o hală producție și depozitare parter, parțial P+1E(birouri), locuințe de serviciu.

Încadrarea în Schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic și a prevederilor PUG comuna Crevedia: lucrarea nu se înscrie în prevederile PUG comuna Crevedia, PUZ-ul menționat în titlu completând propunerile PUG.

Situția existentă:

În prezent suprafața de teren de 31700 mp pentru care a fost elaborată documentația PUZ, este situată în intravilanul comunei Crevedia, având folosința de teren arabil.

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

a) Amplasament

Terenul studiat prin PUZ este situat în comuna Crevedia, sat Crevedia, T65, P 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, jud. Dâmbovița, în bazinul hidrografic Argeș.

Încadrarea lucrărilor în clasa de importanță conform standardelor în vigoare:

Ansamblul de lucrări se va încadra în clasa de importanță – IV, conform STAS 4273/83.

150

b) Acte de reglementare emise

Nu au fost emise acte de reglementare anterioare referitoare la această lucrare.

Documentația completează propunerile PUG comunei Crevedia și propunerile de dezvoltare.

c) Acte anexate la documentația tehnică:

- Certificat de Urbanism nr.726 din 14.11.2022, emis de Primăria comunei Crevedia;
- Aviz de Oportunitate nr. 3542 din 21.04.2023, emis de Consiliul Județean Dâmbovița;

Ca urmare a cererii S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L. , înregistrată la S.G.A. Ilfov – București cu nr.8539 din 24.08.2023, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru: "Elaborare PUZ – Construire hală producție și depozitare parter, parțial P+1E(birouri), locuințe de serviciu, gospodărie de ape și bazin de retenție, anexe, împrejmuire teren, bransamente și utilități", comuna Crevedia, sat Crevedia, T65, P 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, jud. Dâmbovița.

În temeiul Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr.107/2002 privind înființarea Administrației Naționale Apele Române cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Ministerului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019 privind procedura și competențele de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: "Elaborare PUZ – Construire hală producție și depozitare parter, parțial P+1E(birouri), locuințe de serviciu, gospodărie de ape și bazin de retenție, anexe, împrejmuire teren, bransamente și utilități", comuna Crevedia, sat Crevedia, T65, P 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, jud. Dâmbovița

În documentația tehnică prezentată se prevăd următoarele:

4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de teren de 31700 mp, suprafață pe care se va construi o hală producție și depozitare parter, parțial P+1E(birouri), locuințe de serviciu, conform Certificatului de Urbanism nr. 726 din 14.11.2022, emis de Primăria comunei Crevedia.

5. DOTĂRI HIDROEDILITARE

5.1. Sistem de alimentare cu apă:

Proiectantul propune sursă de alimentare cu apă subterană – prin intermediul a două foraje, ce vor fi realizate în incinta proprietății.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

Deficitul de apă potabilă: se consideră că necesarul de apă poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin PUZ.

5.2. Sistem de canalizare ape uzate:

5.2.1. Apele uzate menajere vor fi evacuate prin vidanjare.

5.2.2. Apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi colectate într-un bazin de retenție de unde vor fi evacuate pe spațiile verzi din zona PUZ-ului.

6. AVIZUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SE EMITE CU URMĂTOARELE CONDIȚII

- 6.1. Corelarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare cu cele ale Primăriei comunei Crevedia.
- 6.2. Să se adreseze Primăriei comunei Crevedia în vederea înregistrării bazinului vidanjabil în registrul de evidență a sistemelor individuale adecvate, conform prevederilor H.G. nr. 714/2022;
- 6.3. Pentru toate lucrările de investiții ce vor avea legătură cu apele, se vor solicita în mod obligatoriu avize de gospodărire a apelor pe baza unor documentații tehnice întocmite conform normativelor în vigoare.

Prezentul act de reglementare nu exclude obligativitatea beneficiarului de a obține alte avize, acorduri, autorizații, etc. emise de alte instituții.

S.G.A. Ilfov-București, prin prezentul aviz nu își asumă răspunderea pentru amplasarea lucrărilor propuse și pentru regimul juridic al terenurilor ocupate de acestea.

Avizul de gospodărire a apelor este valabil de la data emiterii până la finalizarea tuturor demersurilor necesare aprobării PUZ-ului, dacă nu intervin modificări ale acestuia, dar nu mai mult de 2 ani.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 47, cu modificările și completările ulterioare Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică și trebuie să asigure corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 1, art. 32 alin. 1), avizul de gospodărire a apelor este aviz conform și trebuie respectat ca atare de către titularul de proiect, proiectant și constructor, la contractarea și execuția lucrărilor aferente proiectului.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz de gospodărire a apelor va fi sancționată conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, avizul putând fi retras în conformitate cu prevederile Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 1, art.26.

Avizul este emis în 2 exemplare în original, a câte 3 pag., din care unul a rămas la emitent și unul s-a transmis beneficiarului împreună cu un exemplar din documentația tehnică, șampilată spre neschimbare.

DIRECTOR
Alexandru **CU**

Șef Serviciu
Marijana CAZAN

Întocmit: Cristina DUR



A V I Z NR. 26/SR/2023
Pentru aprobare Plan Urbanistic Zonal

Către,
S.C. MERIEM TOP COM INTERNAȚIONAL S.R.L.
Or. Buftea, B-dul 23 August, nr.100 BIS, Cam.I, jud. Ilfov

În temeiul art. 105, pct. 26 din O.U.G. 195/2002r privind circulația pe drumurile publice și în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite urmatorul **AVIZ** :

Solicitant/Beneficiar: S.C. MERIEM TOP COM INTERNAȚIONAL S.R.L., cu sediul/domiciliul în Or. Buftea, B-dul 23 August, nr.100 BIS, Cam.I, jud. Ilfov ;

Obiect: PUZ „Construire hală de producție și depozitare parter parțial P+1E(birouri), locuințe de serviciu, gospodărie de ape și bazin de retenție, anexe, împrejmuire teren, bransamente și utilități”.

Locație: Com. Crevedia, sat Crevedia, jud. Dâmbovița-T.65, P.510/34,510/35, 510/36, 510/37, 510/38;

Certificat de urbanism: 726/14.11.2022 eliberat de Primăria comunei Crevedia;

Proiectant: S.C ARHITECTURE S.R.L.-Târgoviște.

Mentiuni:

1. Aveți obligația în conformitate cu prevederile art. 52, alin. (1) din OG 43/1997m privind regimul drumurilor să obțineți avizul poliției rutiere și acordul administratorului drumului public pentru realizarea și amenajarea accesului la obiectiv;

2. Se vor respecta prevederile H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism la proiectarea și executarea accesului rutier, a drumului de acces la imobile.

3. Vor fi asigurate locuri de parcare pentru obiectivele construite în funcție de destinația acestora și corespunzător HG 525/1996;

4. La amenajarea cailor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

5. Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumuri naționale, 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale. (cf. art. 19, alin. (4) din O.G. 43/1997m).

Eliberarea prezentului act nu constituie „serviciu prestat” în sensul Ordonanței Guvernului nr.128/2000 privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru persoanele fizice și juridice de către Ministerul Administrației și Internelor.

După caz, pentru obținerea avizului de acces la drumul public veți depune o documentație care va conține următoarele:

✓ cerere (conform Anexei nr. 10) care trebuie să conțină:

- denumirea completă a solicitantului, datele de identificare și datele de contact ale acestuia;
- categoria drumului (național, județean, comunal, vicinal, stradă) și pozițiile kilometrice și metrice la care se solicită amplasarea obiectivelor social-economice sau numărul imobilului, în cazul străzilor din interiorul localităților, precum și amplasamentul obiectivului, respectiv între/în afara indicatoarelor rutiere de semnalizare a localității, fig.F47,F49;
- obiectivul propus spre realizare și amplasamentul acestuia;
- numărul certificatului de urbanism emis (după caz);
- data, seria și numărul chitanței/ordinului de plată, precum și valoarea acestora în ceea ce privește taxa prevăzută de O.G.28/2000 privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru persoanele fizice și juridice de către Ministerul Afacerilor Interne, cu modificările și completările ulterioare;
- numărul documentului emis de către administratorul drumului public, precum și soluția tehnică avizată în ceea ce privește accesul, respectiv racordare circulară (simplă) sau benzi suplimentare de circulație;

✓ proiect tehnic, care trebuie să fie semnat de cei care l-au întocmit și verificat și care trebuie să conțină:

❖ memoriu de prezentare a lucrării în care vor fi precizate următoarele:

- poziția kilometrică și metrică a amplasamentului în cadrul drumului public pentru autostrăzi, drumuri naționale, județene și comunale, respectiv numărul de imobil al străzii, după caz;
- descrierea sumară a construcțiilor din incintă (existente și proiectate), a activității ce urmează a se desfășura, cu implicații asupra traficului rutier (traficul estimat generat de obiectiv);
- descrierea amenajării accesului la drumul public, care se va realiza conform prevederilor Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale și uzate din incintă și a celor pluviale în lungul drumului public
- modul de amplasare a semnalizării rutiere aferente obiectivului;
- modul de asigurare a locurilor de parcare, inclusiv cele destinate persoanelor cu dizabilități;
- detaliu de sistem rutier pentru acces/refugiu (echivalent cu cel al drumului la care se face racordarea accesului).

❖ Plan de încadrare în zonă, la o scară convenabilă de 1:2000;

❖ Plan de situație, la scara 1:500, cuprinzând semnalizarea rutieră aferentă accesului rutier, care va cuprinde:

- Sectorul de drum la care se va amenaja accesul obiectivului social economic și traseul existent al acestuia;
- Elementele geometrice ale drumului (lățimea benzilor de circulație și razele de racordare);
- Figurarea indicatoarelor rutiere cu specificarea simbolurilor cuprinse în SR 1848-1/2011;
- Figurarea marcajelor rutiere în concordanță cu semnalizarea instituită prin indicatoarele rutiere;
- Modul de amenajare a accesului la drumul public (cu racordare simplă, cu benzi suplimentare de circulație, cu bandă de accelerare/decelerare, etc.), precum și elementele geometrice ale acestuia (lățime benzi, raze de racordare, etc);
- Modul de separare a fluxurilor de circulație la intrarea/ieșirea din incinta obiectivului (cu marcaj rutier sau insulă denivelată, după caz);
- Amplasamentul construcțiilor din incinta obiectivului, cu distanța acestora față de drumul public;
- Amplasamentul locurilor de parcare din incinta obiectivului;
- Modul de organizare a circulației în incinta obiectivului și semnalizarea rutieră verticală și orizontală;
- Modul de asigurare a continuității trotuarelor/culoarelor destinate traficului pietonal și/sau a pistelor pentru biciclete, în cazul obiectivelor în incinta cărora sunt amenajate stații destinate mijloacelor de transport în comun sau care sunt în interiorul localităților;
- Viza verficatorului de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T. care a verificat proiectul tehnic

❖ Profile transversale ale drumului, în dreptul accesului și al construcțiilor cu specificarea distanțelor față de axul drumului;

❖ referat privind verificarea de specialitate la cerința A4, B2, D2 a proiectului întocmit de un verficator atestat M.L.P.A.T.

În situația realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor (autostradă, drum expres) solicitantul va obține punctul de vedere în scris al proiectantului.

Mențiunile din prezentul aviz sunt obligatorii.

ATENȚIE! PREZENTUL AVIZ ARE VALABILITATEA ÎN PERIOADA DE VALABILITATE A CERTIFICATULUI DE URBANISM.
PREZENTUL AVIZ ESTE VALABIL DOAR CU RESPECTAREA CONDIȚIILOR IMPUSE ȘI NU DA DREPTUL DE ACCES RUTIER LA DRUMUL PUBLIC.

Î. INSPECTOR ȘEF

Comisie de Urbanism

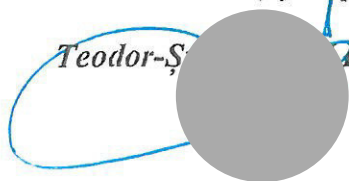
Ion-Valentin KE



Î.ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar-șef de poliție

Teodor-Ștefan EXANDRU



RED :SR /R.L.

NESECRET

Date cu caracter personal prelucrate de I.P.J. Dâmbovița în conformitate cu prevederile Reg. U.E. nr.679/2016

Târgoviște, str. G-ral I.E. Florescu, nr. 8, Cod 130024; tel/fax 0245/207333



SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 14223 din 22.01.2024

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a cererii de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 20385 din 20.12.2023 (AR-12844), adresată de societatea Meriem Top Com International S.R.L., în calitate de beneficiar și inițiator P.U.Z., cu sediul în orașul Buftea, B-dul 23 August, nr. 100bis, ap. camera 1, județul Ilfov;

În baza *Memoriului general* P.U.Z. - proiect/2023 elaborat de societatea Architecture S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 726 din 14.11.2022, cu valabilitatea de 24 de luni, emis de Primăria Comunei Crevedia, județul Dâmbovița;

Ținând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") asigură legături de radiocomunicații speciale pe raza localității Crevedia, județul Dâmbovița;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **Elaborare P.U.Z. și construire hală de producție și depozitare parter, parțial P+1E (birouri), locuințe de serviciu, gospodărie de apă și bazin de retenție, anexe, împrejmuire teren, branșamente și utilități** - amplasament situat în comuna Crevedia, sat Crevedia, județul Dâmbovița, înscris în C.F. nr. 87578 Crevedia, identificat prin nr. cad. 87578.

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), însoțită de documentația aferentă, pentru construcțiile al căror regim de înălțime depășește 12 metri la coama acoperișului, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale;



Neclasificat

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS, în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 726 din 14.11.2022 emis de Primăria Comunei Crevedia, județul Dâmbovița și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

De asemenea, precizăm că începând cu data de 24.10.2022 noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul [www.sts.ro](https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/) în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL SECȚIUNII



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
Inspectoratul pentru Situații de Urgență „BASARAB I” al Județului
Dâmbovița

AVIZ
de amplasare în parcelă
nr. 1512/23/SU-DB din 15.05.2023

Ca urmare a Cererii înregistrate cu nr. 1762183 din 25.04.2023, adresată de SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL, cu domiciliul/sediul în județul Ilfov, municipiul/orașul/comuna Buftea, sectorul/satul -, str. Bd. 23 August, nr. 100 bis, bl. -, sc. -, et. -, ap. I, codul poștal -, telefon -, fax -, e-mail -, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 24 alin. (2) din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcției:

„P.U.Z. – HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, PARȚIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE ȘI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”

amplasată în județul Dâmbovița, municipiul/orașul/comuna Crevedia, sectorul/satul Crevedia, str. -, nr. T65, P 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, codul poștal - .

Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

Deținătorul avizului are obligația să solicite autorizația de securitate la incendiu după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor, înainte de punerea în funcțiune a construcțiilor, amenajărilor ori instalațiilor pentru care s-a obținut prezentul aviz.

Prezentul aviz își pierde valabilitatea în condițiile art. 30³ alin. (2) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art. 27 din Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. 180/2022.

INSPECTOR SEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU
„BASARAB I” JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 (BIRDURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI, COMUNA CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA



PLANSĂ 2 - SITUAȚIA EXISTENȚĂ DISFUNCȚIONALITĂȚI
SCARA 1: 1000

- LIMITA CADASTRALĂ A PARCELELOR, PROPRIETATE PRIVATĂ
- LIMITA ZONEI STUDIATE ÎN PREZENTA DOCUMENTAȚIE
- CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ - TEREN ÎNTRAVILAN ARABIL
- DRUMURI EXISTENTE DS 517, DE 509
- ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL PE PARCELĂ
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ - ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ CONFORM NORMA TEHNICĂ APROBATĂ PRIN O. ANRE NR.49/2007 (LEA 20 KV - CULOAR 24 m)
- STALPI ELECTRICI

PARCELĂ PROPRIETATE PRIVATĂ
S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.
CONFORM C.V.C. Nr. 1368/02.11.2021
TEREN ÎNTRAVILAN ARABIL (T 65, P 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38)
Nr. cad. 87578, S = 31 700 mp

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi (laturi) D(m)
	X [m]	Y [m]	
86	346099.258	572962.320	10.411
72	346105.603	572970.574	10.634
75	346112.629	572978.556	12.687
77	346120.258	572988.693	12.600
82	346128.561	572998.171	8.396
87	346133.839	573004.701	583.251
88	345638.889	573313.257	8.594
85	345633.190	573306.824	12.233
79	345625.077	573297.869	13.052
80	345616.422	573287.900	10.725
73	345609.309	573279.873	10.423
89	345602.397	573272.072	585.506
S = 31700 mp			

ARCHITECTURA SRL
TARGOVISTE, B-dul L.C. BRATIANI, NR. 27A, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
Telefon 0345 481 286, fax 0345 481 281, e-mail: arhitectur@architectura.ro

Sef proiect arh. Razvan Nitescu
Proiectat arh. Luchian Nitescu
Redactat ing. Albert Nila
Verificat arh. Dan Nitescu

ARA 000
TA 023

SITUAȚIA EXISTENȚĂ DISFUNCȚIONALITĂȚI
PLANSĂ NR. 2

PR. NR. 02/2023
FAZĂ PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1E(BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU,
GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJUIRI TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI
COMUNA CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA

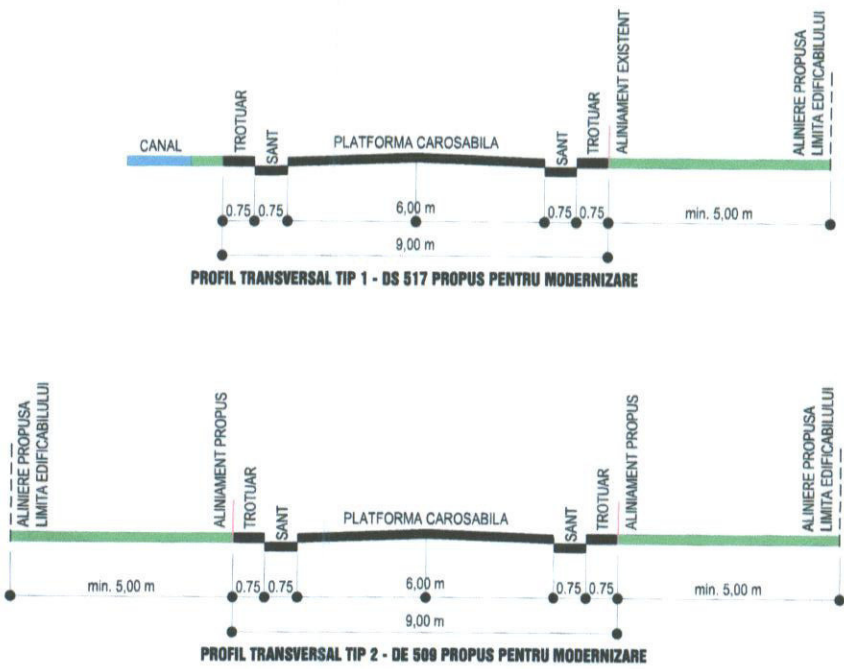
INDICATORI URBANISTICI CONFORM PUG SI RLU APROBAT:
POT max = 35%
CUT max = 1,05
Numar niveluri = 3,0
INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:
POT max = 50 %
CUT max = 1,5
RH max = P+1E (partial)
H max comisa = 11,00 m
H max coama = 18,00 m
SV = min 20%

- PLANSĂ 3.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE INFORMATIVA
SCALA 1:500
- LIMITA ZONEI STUDIATE IN PREZENTA DOCUMENTATIE
 - LIMITA CADASTRALA A PARCELEI PROPRIETATE PRIVATA - SC MERIEM TOP INTERNATIONAL SRL
Statal = 31 700 mp
 - IMPREJUIRI PROPUSE
 - RETRAGERI MINIME OBLIGATORII PATA DE LATIURILE PARCELEI (DISTANTELE
INTRE LIMITA EDIFICABILULUI SI LIMITILE PROPRIETATILOR INVECINATE)
 - ZONA EDIFICABILULUI (ZONA MAXIMA CONSTRUIBILA)
 - HALA FAZA 1
S = 8545 mp - PROPUSA (FORMA SI DIMENSAIUNI INFORMATIVE) - FAZA 1
 - HALA FAZA 2
S = 4508 mp - PROPUSA (FORMA SI DIMENSAIUNI INFORMATIVE) - FAZA 2
 - LOCUINTE DE SERVICIU. Statal = 210 mp - PROPUSE
(FORMA SI DIMENSAIUNI INFORMATIVE)
 - DRUMURI EXISTENTE PROPUSE PENTRU MODERNIZARE - DS 517, DE 509
 - SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU LARGIRE SI
MODERNIZARE DE 509
 - ALEI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA IN INCINTA
 - PARCAJE PROPUSE
 - SPATIU PLANTAT AMBIENTAL SI PROTECTIE
 - ACCES CAROSABIL SI PIETONAL PE PARCELA
 - ACCES IN CLADIRE
 - CP CABINA POARTA - PROPUSA
 - PUTURI APA POTABILA DE MEDIE ADANCIME, SOLUTIE PROVIZORIE ALIMENTARE CU APA
PROPUSA
 - GA GOSPODARIE DE APA - PROPUSA
 - SE STATIE DE EPURARE - PROPUSA
 - PLATFORMA PRECOLECTARE SI DEPOZITARE TEMPORARA DESEURI MENAJERE PROPUSA
 - BAZIN RETENTIE APA PLUVIALA CU DEVERSARE IN CANAL ANIF - PROPUS
 - LINEE ELECTRICE AERIANE - ZONA DE PROTECTIE SI DE SIGURANTA CONFORM NORMA TEHNICA
APROBATA PRIN O. ANRE NR 49/2007 (LEA 20 kV - CULOAR 24 m)
 - STALPI ELECTRICI - EXISTENTI
 - POST DE TRANSFORMARE - PROPUS

Nr Pct	Coordonate pct de contur		Lungimi latituri D(m)
	X [m]	Y [m]	
86	346099.258	572962.320	10.411
72	346105.603	572970.574	10.634
75	346112.629	572978.556	12.687
77	346120.258	572988.693	12.600
62	346128.561	572998.171	8.396
87	346133.839	573004.701	583.251
88	345638.889	573313.257	8.594
85	345633.190	573306.824	12.233
78	345628.677	573297.888	18.000
80	345616.422	573287.900	10.725
73	345609.309	573279.873	10.423
89	345602.397	573272.072	585.806

S = 31700 mp

72 LOCURI DE PARCARE
(60 pentru autoturisme si 12 pentru autocamioane sau TIR) calculate conform
Hotarare de Guvern nr. 525 republicata din 27 Iunie 1996, publicata in
Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, Anexa 5, pct. 5.12,
in functie de specificul activitatii desfasurate)



PARCELA PROPRIETATE PRIVATA
S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.
CONFORM C.V.C. Nr. 1388/2011-2021
TEREN INTRAVILAN ARABIL T 85, P 51034, 51035, 51036, 51037, 51038
Nr. cad. 87578, S = 31 700 mp

ARCHITECTURE SRL
REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE INFORMATIVA
PLANSĂ NR. 3.2

15/23/50-00
13 MAI 2023

PROIECTANT: arh. Razvan N.
PROIECTANT: arh. Luchian N.
REDACTANT: ing. Albert N.
VERIFICANT: arh. Dan N.

PROIECTUL DE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLANUL DE AMPLASAMENT AL OBIECTULUI DE CONSTRUIT
CONFORM LEGII NR. 350/2001 PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DE CONSTRUIT
CONFORM LEGII NR. 350/2001 PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DE CONSTRUIT
CONFORM LEGII NR. 350/2001 PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DE CONSTRUIT



LICENȚĂ
CLASA I
ANRSC
NR. 5083



Str. Călărași nr 22-24, cod 900590, Constanța, România, IBAN: RO36RNCB0114014937350001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.I. Ro1890420; Tel. 0241.664.046; Fax: 0241.662.577, 0241.661.940; e-mail: secretariat@rajac.ro; web: www.rajac.ro

Comisia Tehnico-Economică
Nr. 4929/2024

AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z.)

Către,

MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.
Bulevardul 23 August, nr. 100bis, camera 1
BUFTEA

Ion
Oprea

Digitally signed
by Ion Oprea
Date: 2024.02.01
08:19:17 +02'00'

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 4929 din 17.01.2024 cu privire la obiectivul: „ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, PARȚIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE ȘI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”, conform Certificatului de Urbanism nr. 726 din 14.11.2022, teren situat în comuna Crevedia, sat Crevedia, Tarla 65, Parcela 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, județul Dâmbovița, număr cadastral 87578, în suprafață de 31.700mp, vă comunicăm avizul cu următoarele condiționări:

Pentru evitarea unor situații neprevăzute, pe amplasamentul care a generat P.U.Z.-ul, veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA S.A.-Centrul Zonal Buftea. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și de canalizare, se va întocmi un proces verbal de constatare semnat de către reprezentanții RAJA S.A. și de către dumneavoastră și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasamente.

Pe DS 517 există conducta de distribuție apă Dn.110mm PEHD și colectorul menajer Dn.250mm PVC-KG, conducte care au capăt de rețea la aproximativ 30m față de amplasament, conform planului de situație anexat.

Presiunea apei în zonă este 1 atm.

Prezentul aviz constituie doar un aviz de amplasament, cu referire la funcțiunile prevăzute prin PUZ, și nu dă drept de realizare a lucrărilor de branșare/racordare la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare.

Autorizațiile de Construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare.

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se poate realiza din conductele de alimentare cu apă și de canalizare, conform propunerilor din cadrul breviarului de calcul prezentat.

Vă restituim un exemplar din planul de situație cu traseele și caracteristicile rețelilor hidroedilitare existente în zonă.

Avizul de amplasament este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism.

PREȘEDINTE COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ
ING. RAJA S.A. DORIAN

INGINER ȘEF
ING. OPREA ION

ȘEF BIROU AVIZE
ING. RAJA S.A. ANA

RAJA S.A. este operator de date cu caracter personal.

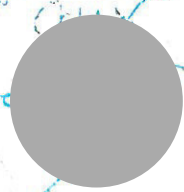
Atentie, documentul conține date cu caracter personal. El se adresează numai persoanei fizice sau juridice menționate ca destinatar. În cazul în care nu sunteți destinatarul vizat, vă informăm că dezvaluirea, copierea, distribuirea sau inițierea unor acțiuni pe baza conținutului acestui document sunt strict interzise și atrag răspunderea juridică.

VIZAT RAJA
afereant aviz nr.
4929/2024

ANEXA 1 - DATE GENERALE	
1.1. Denumirea proiectului	
1.2. Scara	
1.3. Data	
1.4. Locul de redactare	
1.5. Autorul proiectului	
1.6. Verificatorul proiectului	
1.7. Aprobat de	
1.8. Data aprobării	
1.9. Locul de aprobare	
1.10. Observații	
1.11. Data ultimei modificări	
1.12. Locul ultimei modificări	
1.13. Observații	
1.14. Data ultimei modificări	
1.15. Locul ultimei modificări	
1.16. Observații	
1.17. Data ultimei modificări	
1.18. Locul ultimei modificări	
1.19. Observații	
1.20. Data ultimei modificări	
1.21. Locul ultimei modificări	
1.22. Observații	
1.23. Data ultimei modificări	
1.24. Locul ultimei modificări	
1.25. Observații	
1.26. Data ultimei modificări	
1.27. Locul ultimei modificări	
1.28. Observații	
1.29. Data ultimei modificări	
1.30. Locul ultimei modificări	
1.31. Observații	
1.32. Data ultimei modificări	
1.33. Locul ultimei modificări	
1.34. Observații	
1.35. Data ultimei modificări	
1.36. Locul ultimei modificări	
1.37. Observații	
1.38. Data ultimei modificări	
1.39. Locul ultimei modificări	
1.40. Observații	
1.41. Data ultimei modificări	
1.42. Locul ultimei modificări	
1.43. Observații	
1.44. Data ultimei modificări	
1.45. Locul ultimei modificări	
1.46. Observații	
1.47. Data ultimei modificări	
1.48. Locul ultimei modificări	
1.49. Observații	
1.50. Data ultimei modificări	
1.51. Locul ultimei modificări	
1.52. Observații	
1.53. Data ultimei modificări	
1.54. Locul ultimei modificări	
1.55. Observații	
1.56. Data ultimei modificări	
1.57. Locul ultimei modificări	
1.58. Observații	
1.59. Data ultimei modificări	
1.60. Locul ultimei modificări	
1.61. Observații	
1.62. Data ultimei modificări	
1.63. Locul ultimei modificări	
1.64. Observații	
1.65. Data ultimei modificări	
1.66. Locul ultimei modificări	
1.67. Observații	
1.68. Data ultimei modificări	
1.69. Locul ultimei modificări	
1.70. Observații	
1.71. Data ultimei modificări	
1.72. Locul ultimei modificări	
1.73. Observații	
1.74. Data ultimei modificări	
1.75. Locul ultimei modificări	
1.76. Observații	
1.77. Data ultimei modificări	
1.78. Locul ultimei modificări	
1.79. Observații	
1.80. Data ultimei modificări	
1.81. Locul ultimei modificări	
1.82. Observații	
1.83. Data ultimei modificări	
1.84. Locul ultimei modificări	
1.85. Observații	
1.86. Data ultimei modificări	
1.87. Locul ultimei modificări	
1.88. Observații	
1.89. Data ultimei modificări	
1.90. Locul ultimei modificări	
1.91. Observații	
1.92. Data ultimei modificări	
1.93. Locul ultimei modificări	
1.94. Observații	
1.95. Data ultimei modificări	
1.96. Locul ultimei modificări	
1.97. Observații	
1.98. Data ultimei modificări	
1.99. Locul ultimei modificări	
1.100. Observații	



de la ora 10.00
la ora 12.00
la ora 14.00
la ora 16.00
la ora 18.00
la ora 20.00
la ora 22.00
la ora 24.00
la ora 26.00
la ora 28.00
la ora 30.00
la ora 32.00
la ora 34.00
la ora 36.00
la ora 38.00
la ora 40.00
la ora 42.00
la ora 44.00
la ora 46.00
la ora 48.00
la ora 50.00
la ora 52.00
la ora 54.00
la ora 56.00
la ora 58.00
la ora 60.00
la ora 62.00
la ora 64.00
la ora 66.00
la ora 68.00
la ora 70.00
la ora 72.00
la ora 74.00
la ora 76.00
la ora 78.00
la ora 80.00
la ora 82.00
la ora 84.00
la ora 86.00
la ora 88.00
la ora 90.00
la ora 92.00
la ora 94.00
la ora 96.00
la ora 98.00
la ora 100.00





SC SUPERCOM - S.A.

GRUP INDUSTRIAL MEDIU-DEȘEURİ-ENERGIE

GOLD MEMBER OF



Catre ,

SC SUPERCOM SA BUCURESTI	
SUCURSALA TARGOVISTE	
INTRARE	NR. 11243
IESIRE	
Date:	22.12.2023

SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

Prin prezenta, certificam avizul favorabil pentru SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL prin reprezentant dl. Paul Dobre, cu sediul in jud. Ilfov, orasul Buftea, strada Bd. 23 August, nr. 100 bis, cod postal 070000, privind: ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI, pentru terenul situat in comuna Crevedia, sat Crevedia, cod postal 137180, judetul Dambovita, in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 726 din 14.11.2022.

Cu stima,

DIRECTOR,
ing. OCTAVIAN BURLACU



S.C. SUPERCOM S.A. BUCURESTI – SUCURSALA TARGOVISTE

Comuna Aninoasa, Sat Viforata, Aleea Sinaia, Nr. 9, CUI: 26780554; J 15/204/2010

Tel. 0372 766 427; 0372 727 271; Fax : 0245 222 032

E-mail: dambovita@supercom.ro

Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Menținere Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Valentin Vasilache

43083-319.441.199/01.02.2024/FO TGV

**PAUL DOBRE PENTRU MERIEM TOP
COM INTERNAȚIONAL SRL**

B-dul. 23 August, nr.100 bis, loc. Buftea,
jud. Ilfov

Cod poștal

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 43083-319.441.199 din 25.01.2024, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ – construire hală de producție și depozitare parter, parțial P+1E (birouri), locuințe de serviciu, gospodărie de ape și bazin de retenție, anexe, împrejurimi teren, bransamente și utilități – comuna Crevedia, sat Crevedia, T.65, P.510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, nr. Cad. 87578, județul Dâmbovița**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:2000 vizat de societatea noastră, plan cadastral, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd Mărășești, nr 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76 201 910 lei



În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-branșament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2. "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă

documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 726 din 14.11.2022 eliberat de Primăria Crevedia.

Lailla Ducouso El Hima
Șef Departament,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚII

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL
Secția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată
(2)

Valentin Vasilache
Operator Cerere Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:2000, tabelul 1 și 2 din NTPPE-2018, Flyer,
Factura nr. ATP 1905298111

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supaterane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioră a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supaterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zonă de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioră a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioră a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m³/h			6000 ... 30000, în m³/h			peste 30000, în m³/h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
		P≤2	2<P≤6	P>6	P≤2	2<P≤6	P>6	P≤6	P>6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7 7 7	10 10 10	12 15 12	11 12 10	13 15 12	18 20 15	22 25 20	27 30 25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7 7	10 12	12 15	10 12	12 15	15 20	20 25	25 30
4.	Linii de cale ferată: — curentă — de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m³/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m³/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

ACȚIUNI DE REALIZAT înainte de începerea lucrărilor

- 1 Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Retele.



- 2 Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Retele la întocmirea proiectului tehnic.
- 3 Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Retele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.
- 4 Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Retele.

DE REȚINUT tipologia rețelelor de gaze naturale



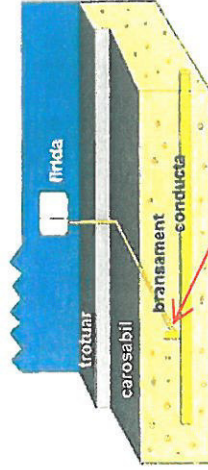
Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 m.



Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar bransamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.



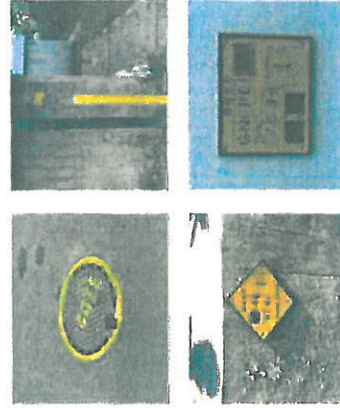
Bransamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de fridele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Fridele se află la capătul bransamentului.



Piesa de racord (teu de bransament)



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.); sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).



Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2 m față de rețeaua de gaze naturale.

MĂSURI DE RESPECTAT
în cazul unei avarii survenite asupra
rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șantier!



NU FOLOȘIȚI surse de foc!
NU produceți scântei!



OPRIȚI traficul rutier în cazul unor pierderi de
gaze naturale în apropierea unei zone publice!



EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona
respectivă!



NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de
gaze naturale avariate!



APELAȚI 112 și 021/205 55 46

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

INFORMAȚII UTILE
PRIVIND PREVENIREA
AVARIILOR ASUPRA
REȚELEI DE GAZE
NATURALE

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Adresa: Bulevardul Mărășești, nr. 4-6, Corp B, sector 4, 040254, București

J40/2728/2008, CUI 23308833, capitală socială 71.750.240 lei

www.distingazsud-retele.ro

— BRANSAMENT RP de PE
— CONDUCTA RP de PE



	GIS-43083
	2/1/2024
	1 : 1000



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste



100127663421

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru Imobilul cu IE 87578, UAT Crevedia / DAMBOVITA,
Loc. Crevedia

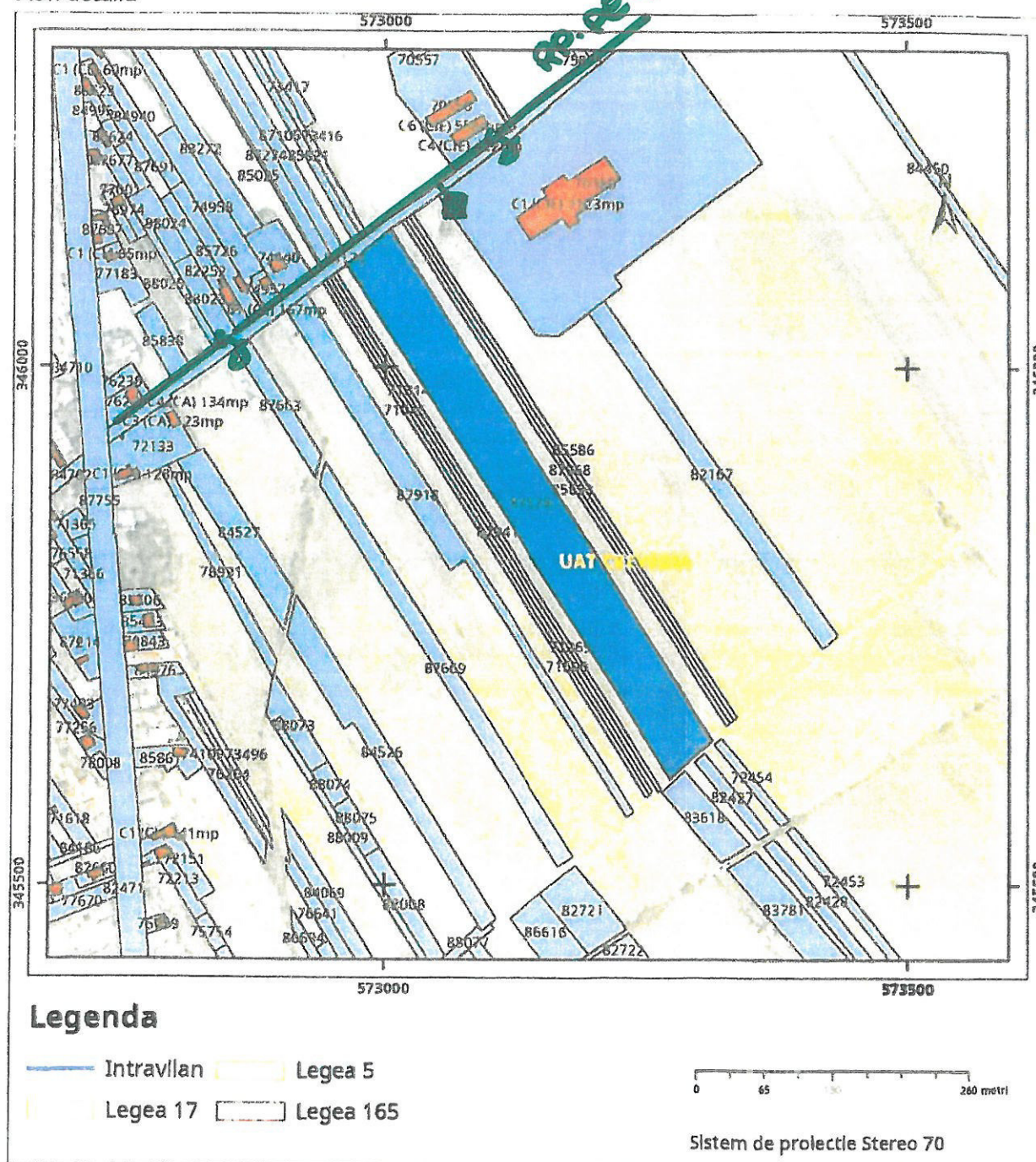
Nr. cerere	14975
Ziua	13
Luna	02
Anul	2023

Teren: 31.700 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 31700mp

Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70



DGSR detine rețea de distribuție gaze
naturale conform plan în zona amplasamentului
propus.





Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Targoviste

Distribuție Energie Electrică România Sucursala Targoviste
Calea Domnească, Nr.236, 130016, Târgoviște, Jud.Dâmbovița

Tel: +40245 205 702

Fax: +40245 205 704

office.dambovita@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 145

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J15/179/200

www.distributie-energie.ro

studiul de coexistență/ eliberare amplasament, achitând contravaloarea lucrărilor precizate în contractul pentru eliberare amplasament.

3. Dacă solicitarea dumneavoastră se încadrează în Varianta C, este necesar:

- să obțineți acordurile deținătorilor de teren și avizele, rezultate din studiul de coexistență, pentru realizarea lucrărilor de reglementare a instalațiilor electrice existente. Documentația pentru obținerea acestora va fi elaborată conform studiului de coexistență menționat anterior.
- să încheiați cu OD (operatorul de distribuție), un contract pentru realizarea condițiilor de coexistență, așa cum v-ați angajat prin contractul de angajament, să respectați termenele și condițiile stabilite în studiul de coexistență, achitând contravaloarea lucrărilor precizate în contractul pentru eliberarea amplasamentului.

4. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.

5. Valabilitatea avizului de amplasament este până la 14.11.2024, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

6. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. 2/2023-Architecture SRL și a Certificatului de urbanism nr. 726 / 14.11.2022

7. Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 95.00 lei, fata TVA.

8. Instalațiile de distribuție aparținând OD (operatorului de distribuție) au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.

9. În zonă Exista instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție).
Este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători -) în vederea obținerii avizelor de amplasament.

10. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea OD (operatorului de distribuție).

11. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor OD (operatorului de distribuție) se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Director Sucursala TARGOVISTE
EDUARD BANICA

Eduard
Banica
Semnat digital
de Eduard
Banica
Data:
2023.07.05
15:50:25 +03:00

Sef S.A.R. TARGOVISTE
ing. Daniela Viorica CRINTEA

Intocmit
ROZALIA ENACHE



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Târgoviște

Distribuție Energie Electrică România Sucursala Târgoviște
Calea Domnească, Nr.236, 130016, Târgoviște, Jud.Dâmbovița

Tel: +40245 205 702

Fax: +40245 205 704

office.dambovita@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 144190600

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / 144190600

www.distributie-energie.ro

5.7.2023 13:14 Document id: 6471631

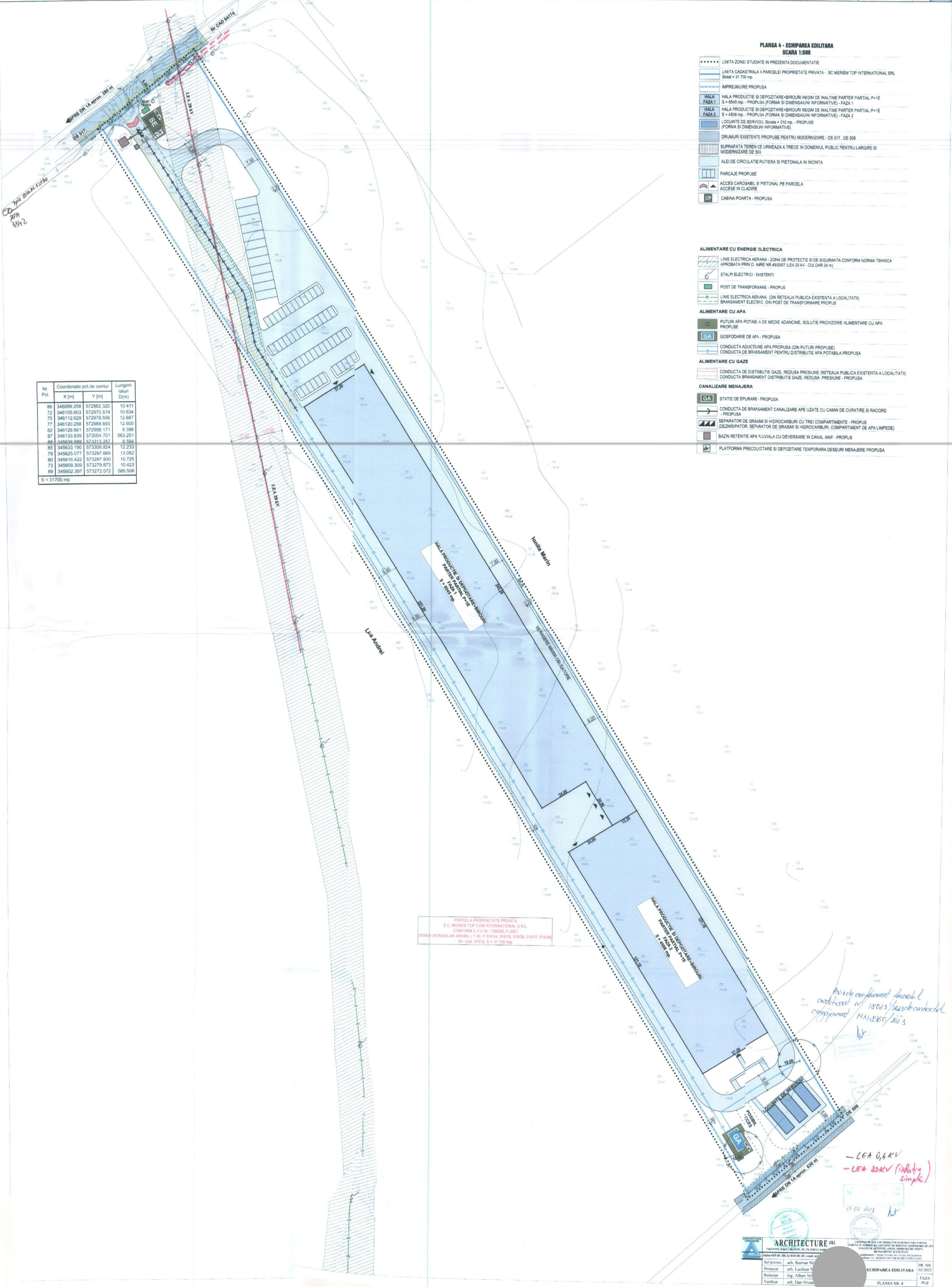
Semnat de: ROZALIA ENACHE

5.7.2023 15:35 Document id: 6471631

Semnat de: DANIELA CRINTEA

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 (BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENT SI UTILITATI COMUNA CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA



PLANSĂ 4 - ECHIPAREA EDITARĂ
SCALA 1:500

- LIMITA ZONEI STUDIATE IN PREZENTA DOCUMENTATIE
- LIMITA CADASTRALA A PARCELEI PROPRIETATE PRIVATA - SC MEREM TOP INTERNATIONAL SRL
30964 + 31700 mp
- IMPREJMUIRE PROPUISA
- HALA FAZA 1
HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE-BIROURI REGIM DE INALTIME PARTER PARTIAL P+1E
S = 18545 mp - PROPUISA (FORMA SI DIMENSIUNII INFORMATIVE) - FAZA 1
- HALA FAZA 2
HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE-BIROURI REGIM DE INALTIME PARTER PARTIAL P+1E
S = 4508 mp - PROPUISA (FORMA SI DIMENSIUNII INFORMATIVE) - FAZA 2
- LOCUINTE DE SERVICIU, Scala = 210 mp - PROPUISA (FORMA SI DIMENSIUNII INFORMATIVE)
- DRUMURI EXISTENTE PROPUISE PENTRU MODERNIZARE - DS 517, DE 509
- SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE DE 509
- ALEI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA IN INCINTA
- PARCAJE PROPUISE
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL PE PARCELA
- ACCES IN CLADIRE
- CABINA POARTA - PROPUISA

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- LINE ELECTRICA AERIANA - ZONA DE PROTECTIE SI DE SIGURANTA CONFORM NORMA TEHNICA APROBATA PRIN O. ARIE NR 43/2007 (LEA 20 KV - CULOAR 24 m)
 - STALPI ELECTRICI - EXISTENTI
 - POST DE TRANSFORMARE - PROPUIS
 - LINE ELECTRICA AERIANA (DIN RETEAUA PUBLICA EXISTENTA A LOCALITATII)
 - BRANSAMENT ELECTRIC DIN POST DE TRANSFORMARE PROPUIS
- ALIMENTARE CU APA
- PUTURI APA POTABILA DE MEDIE ADANCIME, SOLUTIE PROVIZORIE ALIMENTARE CU APA PROPUISA
 - GOSPODARIE DE APA - PROPUISA
 - CONDUCTA ADUCTIUNE APA PROPUISA (DIN PUTURI PROPUISE)
 - CONDUCTA DE BRANSAMENT PENTRU DISTRIBUIE APA POTABILA PROPUISA
- ALIMENTARE CU GAZE
- CONDUCTA DE DISTRIBUIE GAZE, REDUSA PRESIUNE (RETEAUA PUBLICA EXISTENTA A LOCALITATII)
 - CONDUCTA BRANSAMENT DISTRIBUIE GAZE, REDUSA PRESIUNE - PROPUISA
- CANALIZARE MENAJERA
- STATIE DE EPURARE - PROPUISA
 - CONDUCTA DE BRANSAMENT CANALIZARE APE UZATE CU CAMIN DE CURATIRE SI RACORD - PROPUISA
 - SEPARATOR DE GRASII SI HIDROCARBURI CU TREI COMPARTIMENTE - PROPUIS (DEZNSIPATOR, SEPARATOR DE GRASII SI HIDROCARBURI, COMPARTIMENT DE APA LIMPEDE)
 - BAZIN RETENTIE APA LIUVALA CU DEVERSARE IN CANAL ANIF - PROPUIS
 - PLATFORMA PRECOLCTARE SI DEPOZITARE TEMPORARA DESEURI MENAJERE PROPUISA

Aviz de amplasament Anexa 1
conținutul nr. 136802/1.2021
conținutul nr. 136802/1.2021
conținutul nr. 136802/1.2021

LEA 0,4KV
LEA 20KV (fidelitate simplă)

ARCHITECTURE SRL
Societate cu răspundere limitată
Sediu: Str. 13 Decembrie 1989, Nr. 1, Etaj 1, Sector 1, București
Telefon: 021 312 12 34
Fax: 021 312 12 35
E-mail: info@architecture.ro
Web: www.architecture.ro

PROIECTANT: arh. Razvan Nicolae
PROIECTANT: arh. Lucian Nicolae
PROIECTANT: ing. Alina Nicolae
VERIFICATOR: arh. Dan Nicolae

PR. NR. 02/2023
FAZA PIZ
PLANSĂ NR. 4



**Distribuție Energie
Electrică Romania**
Sucursala Targoviste

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Targoviste
Calea Domneasca, Nr.236, 130016, Târgoviște, Jud.Dâmbovița

Tel: +40245 205 702
Fax: +40245 205 704
office.dambovita@distributie-
energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14548527
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J15/129/2002
www.distributie-energie.ro

CONTRACT – ANGAJAMENT
Nr. 3060230418023 / 04.07.2023
Nr. MN8360 / 04.07.2023

Încheiat între:

• **Părțile contractante:**

Distribuție Energie Electrică Romania SA (în continuare DEER S.A.) cu sediul în CLUJ -NAPOCA, jud. CLUJ, strada Ilie Măcelaru, nr. 28A, telefon 0264/205.069, fax 0264/205.998, înregistrată la Oficiul Registrului și Comerțului cu numărul J12/352/2002, CIF RO14476722, cont RO07BTRL01301202891530XX deschis la BANCA TRANSILVANIA, reprezentată legal de **Director General ing. Mihaela Rodica SUCIU** prin **Director Divizia Comerciala Robert MORARU**, conform atribuțiilor conferite de Politica de delegare a autorității, aprobată prin Hotărârea Consiliului de Administrație al DEER nr. 6 din 30.01.2023, pentru Sucursala TARGOVISTE, cu sediul în loc. TARGOVISTE, jud. DAMBOVITA, strada Calea Domneasca, nr. 236, telefon nr. 0245 205 702, fax nr. 0245 205 704, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul J15/129/2002, CUI nr. 14548527, cont nr. RO14 RNCB 0128 0072 5728 0219 - deschis la **Banca Comerciala Romana**, - reprezentată prin **Director ing. EDUARD BANICA**, în calitate de **Operator de rețea**

și **MERIEI TOP COM INTERNATIONAL SRL**, cu sediul în , localitatea BUFTEA, str. 23 AUGUST, nr. 100bis, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, jud. ILFOV, cod postal 070000, telefon nr. 0720450750, fax nr. -, CUI/CIF 25863716, având cont IBAN nr. -, deschis la banca , reprezentată prin -, în funcția de - în calitate de solicitant, a intervenit prezentul contract, cu respectarea prevederilor de mai jos:

2. Definiții

2.1. Termenii utilizați în prezentul contract angajament sunt definiți în următoarele acte normative:

- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu completările și modificările ulterioare;
- Metodologia de emitere a avizelor de amplasament, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei nr. 25/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobat prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei nr. 59/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare.

3. Obiectul contractului:

3.1. Obiectul contractului îl constituie angajamentul solicitantului care urmează să primească de la operator un aviz de amplasament favorabil condiționat, prin care se obligă să (se va opta pentru una dintre cele două variante):

- modifice poziția obiectivului față de amplasamentul propus;
- elibereze amplasamentul (prin devierea instalațiilor electrice sau prin rezilierea contractului de furnizare a energiei electrice și desființarea instalației de racordare) și/sau să realizeze condițiile de coexistență, precum și să respecte termenii și condițiile stabilite de operatorul de rețea în baza contractului de deviere/reglementare condiții de coexistență, care se va încheia conform studiului pentru eliberarea amplasamentului și realizarea condițiilor de coexistență, conform avizului CTE a Studiului de Coexistență nr. - / - -, realizat în conformitate cu Metodologia de emitere a avizelor de amplasament de către operatorii de rețea aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei nr. 25/2016 cu modificările și completările ulterioare)/în baza contractului de racordare pentru modificarea instalației de racordare/utilizare conform Ordinului ANRE nr. 59/2013, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul ANRE nr. 11/2015.
- comandă întocmirea unui studiu de eliberare a amplasamentului și realizare condiții de coexistență (întocmit conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu modificările și completările ulterioare), precum și să respecte termenii și condițiile stabilite de operatorul de rețea în baza contractului de deviere/reglementare condiții de coexistență, care se va încheia în situația în care vor rezulta lucrări de reglementare/eliberare amplasament în urma avizării studiului, în conformitate cu Metodologia de emitere a



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Targoviste

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Targoviste
Calea Domnească, Nr.236, 130016, Târgoviște, Jud.Dâmbovița

Tel: +40245 205 702
Fax: +40245 205 704
office.dambovita@distributie-
energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14548527
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J15/129/2002
www.distributie-energie.ro

avizelor de amplasament de către operatorii de rețea, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei nr. 25/2016, cu modificările și completările ulterioare -.

3.2. Operatorul de rețea se obligă să încheie cu solicitantul contractul pentru eliberarea amplasamentului și/sau pentru realizarea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice cu obiectivul pentru care se solicită avizul de amplasament, în conformitate cu prevederile art. 38 din Ordinul președintelui ANRE nr. 25/2016, cu modificările și completările ulterioare/contractul de racordare conform prevederilor Ordinului ANRE nr. 59/2013, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care solicitantul optează pentru una dintre variantele prevăzute la art. 3.1 lit. b) sau c).

3.3. În cazul în care solicitantul optează pentru varianta 3.1 lit. a) va solicita operatorului printr-o nouă cerere să emită un aviz de amplasament favorabil, care va viza spre neschimbare planul de situație cuprinzând poziția obiectivului modificată, în vederea respectării condițiilor de coexistență a rețelelor electrice cu obiectivul.

3.4. Obiectivul **ELABORARE PUZ SI CONSTRUCTIIE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E(BIROURI),LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE,ANEXE,IMPREJMUIRE TEREN** (denumirea obiectivului conform Certificatului de urbanism) pentru care se solicită avizul de amplasament este situat în **CREVEDIA**, conform Certificatului de Urbanism nr. **726** din data de **14.11.2022**, emis de către **Primăria Comunei Crevedia** valabil până la data de **14.11.2023**.

4. Durata contractului:

- 4.1. Contractul angajament intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.
4.2. Contractul încetează la expirarea Certificatului de urbanism anexat solicitării.

5. Documentele contractului

- a) cererea de emitere a avizului de amplasament;
- b) Certificatul de urbanism;
- c) planul de încadrare în teritoriu;
- d) planul de situație;
- e) planul privind construcțiile subterane;
- f) memoriul tehnic, după caz;
- g) studiul de eliberare amplasament/coexistența în cazul în care solicitantul îl deține la data depunerii cererii.

6. Obligațiile solicitantului:

6.1. Să depună o nouă solicitare de emitere a avizului de amplasament însoțită de planul de situație modificat, în situația în care solicitantul optează pentru varianta 3.1, lit. a), de mai sus.

6.2. Să depună (în funcție de opțiunea de la punctul 3.1):

- cererea de reziliere contract de furnizare a energiei electrice și desființare instalație de racordare până la data de - **Nu este cazul;**
- studiul de eliberare a amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență, și să încheie contractul de reglementare/deviere/eliberare de amplasament, până la data de **14.11.2024 Este cazul;**
- cererea și să încheie contractul de racordare pentru modificarea instalației de racordare/utilizare până la data de - **Nu este cazul.**

6.3. Solicitantul poate opta pentru elaborarea studiului pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență de către un proiectant de specialitate

6.3.1. Să comande și să achite studiul pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență în baza unui contract încheiat cu operatorul sau cu un proiectant de specialitate -.

6.3.2. Să facă demersurile necesare în scopul prezentării și avizării studiului pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență de către operatorul de rețea, în cazul în care solicitantul a optat pentru realizarea studiului de către un proiectant de specialitate **Nu este cazul.**



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Târgoviște

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște
Calea Domnească, Nr.236, 130016, Târgoviște, Jud.Dâmbovița

Tel: +40245 205 702
Fax: +40245 205 704
office.dambovita@distributie-
energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14548527
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J15/129/2002
www.distributie-energie.ro

6.4. Să transmită operatorului de rețea cererea pentru încheierea contractului de eliberare amplasament și/sau realizarea condițiilor de coexistență stabilite în studiul elaborat pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență (în cazul în care rezultă necesitatea executării unor lucrări), în termenul de valabilitate al acestuia, sau cererea pentru încheierea contractului de racordare, în termenul de valabilitate al avizului tehnic de racordare pentru modificarea instalației de racordare și cu respectarea termenului de valabilitate al certificatului de urbanism și al avizului de amplasament favorabil condiționat.

6.5. Să achite către operatorul de rețea, costurile lucrărilor pentru eliberarea amplasamentului sau îndeplinirea condițiilor de coexistență, în conformitate cu prevederile contractului de eliberare amplasament și/sau realizarea condițiilor de coexistență, sau a contractului de racordare.

6.6. Să înceapă lucrările pentru construirea obiectivului pentru care s-a solicitat avizul de amplasament de la operatorul de rețea numai după realizarea lucrărilor de eliberare amplasament și/sau îndeplinirea condițiilor de coexistență, dacă s-a optat pentru una dintre variantele prevăzute la art. 3.1 lit. b) sau c), respectiv acceptarea de către operatorul de rețea a modificării poziției obiectivului față de amplasamentul propus, dacă solicitantul a optat pentru varianta 3.1 lit. a).

6.7. Să obțină acordul sau promisiunea unilaterală a titularului/titularilor dreptului de proprietate al terenului pentru încheierea cu operatorul a unei convenții având ca obiect exercitarea de către operator a drepturilor de uz și de servitute asupra terenului afectat de instalația electrică ce se va reamplasa în vederea eliberării amplasamentului și/sau îndeplinirii condițiilor de coexistență, ulterior încheierii prezentului contract și elaborării proiectului tehnic aferent acestor instalații;

6.8. Să încheie în baza împuternicirii primite de la operator, în numele și pe seama acestuia, cu titularul/titularii dreptului de proprietate al terenului/terenurilor convenția având ca obiect exercitarea de către operator a dreptului de uz și de servitute asupra terenului/terenurilor afectate de instalațiile electrice reamplasate/deviate, document ce se obține ulterior încheierii acestui contract, până la încheierea contractului pentru eliberarea amplasamentului și/sau pentru realizarea condițiilor de coexistență.

7. Obligațiile operatorului de rețea:

7.1. Să emită avizul favorabil condiționat în termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea și primirea contractului angajament semnat.

7.2. Să elaboreze studiul de eliberare amplasament și/sau îndeplinirea condițiilor de coexistență cu personal propriu/proiectant de specialitate selectat de solicitant sau stabilit prin procedurile de atribuirea contractelor de achiziție publică, în cazul în care solicitantul a optat pentru elaborarea studiului de către operator.

7.3. Să încheie contractul de eliberare amplasament și/sau îndeplinirea condițiilor de coexistență/de racordare cu solicitantul, în baza cererii acestuia și să preia și să rezolve toate problemele legate de eliberarea amplasamentului, respectiv proiectarea, obținerea autorizației de construire, execuția și punerea în funcțiune a instalațiilor deviate pe noile trasee și/sau amplasamente, respectiv realizarea tuturor măsurilor pentru îndeplinirea condițiilor privind coexistența instalațiilor electrice cu obiectivul construit pe amplasamentul propus, numai după achitarea de către solicitant a costurilor lucrărilor prevăzute în contract.

7.4. Să informeze solicitantul despre finalizarea realizării devierii rețelelor electrice/modificării instalației de racordare pe amplasamentul propus și/sau realizarea condițiilor de coexistență în termen de 10 zile de la încheierea procesului verbal de terminare a lucrărilor și punerea în funcțiune a instalațiilor electrice.

7.5. Operatorul de rețea va reglementa în cadrul avizului tehnic de racordare situația existentă în teren, care necesită eliberarea amplasamentului prin modificarea instalației de racordare, și care nu respectă normele tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice prevăzute în avizul de amplasament favorabil condiționat.

8. Răspunderea contractuală:

8.1. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract atrage încetarea valabilității avizului de amplasament favorabil condiționat și înștiințarea despre acest fapt a autorității emitente a Certificatului de urbanism, cu toate consecințele legale care decurg din anularea avizului de amplasament mai sus menționat.



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Targoviste

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Targoviste
Calea Domnească, Nr.236, 130016, Târgoviște, Jud.Dâmbovița

Tel: +40245 205 702
Fax: +40245 205 704
office.dambovita@distributie-
energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14548527
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J15/129/2002
www.distributie-energie.ro

8.2. Solicitantul va răspunde pentru toate prejudiciile create subscrisei, prin plata unor daune interese compensatorii.

8.3. Solicitantul va suport toate consecințele legale în cazul încălcării normelor legale în vigoare ce reglementează domeniul construcțiilor și energiei electrice.

8.4. Solicitantul va suporta inclusiv prejudiciile create altor terți cu care subscrisea are relații contractuale sau de altă natură, care s-au datorat culpabilității acestuia.

9. Amendamente:

9.1. Părțile de comun acord pot să modifice prezentul contract prin perfectarea unui act adițional.

10. Modalități de încetare:

10.1. Avizul de amplasament favorabil condiționat emis de operatorul de rețea își pierde valabilitatea în cazurile prevăzute de art. 26¹ din Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea, aprobată prin Ordinul Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 25/2016, cu modificările și completările ulterioare, respectiv:

- a) expiră termenul de valabilitate;
- b) se modifică datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafață ocupată, înălțime etc.) care au stat la baza emiterii avizului;
- c) dacă nu sunt îndeplinite condițiile din cadrul prezentului contract - angajament.

11. Caracterul confidențial al contractului:

11.1. O parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

- a) de a face cunoscut contractul sau orice prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea contractului.
- b) de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

11.2. Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea contractului se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii contractului.

12. Drepturi de proprietate intelectuală:

12.1. Solicitantul are obligația de a despăgubi operatorul de rețea împotriva oricărui:

- a) reclamații și acțiuni în justiție, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate, etc.), folosite pentru sau în legătură cu prestarea serviciului, și
- b) daune – interese, costuri, taxe și cheltuieli de orice natură, aferente celor prevăzute la lit. a).

13. Prelucrarea datelor cu caracter personal:

13.1. Atunci când prelucrează date cu caracter personal în legătura cu prezentul contract, fiecare Parte se obligă să se conformeze cu legislația aplicabilă privind protecția datelor cu caracter personal, incluzând, dar fără a se limita la, prevederile Regulamentului, legislația de punere în aplicare și deciziile pe care Autoritatea de supravechere din România (ANSPDCP) le poate emite din când în când în legătură cu acestea

13.2. Fiecare Parte va divulga celeilalte Părți date cu caracter personal privind angajații sau reprezentanții săi responsabili cu executarea prezentului contract. Aceste date vor consta în: date de identificare, poziție, angajator, număr de telefon, adresa de email a angajaților/reprezentanților relevanți.

13.3. Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile iau cunoștință și convin ca fiecare Parte să determine, în mod independent, scopul/scopurile și mijloacele de prelucrare a datelor cu caracter personal în legătura cu acest contract. Mai precis, Părțile convin prin prezenta și confirmă că nu o să acționeze ca operatori asociați sau să fie într-o relație de tip operator-persoană împuternicită de operator, fiecare Parte acționând ca un operator de date independent pentru propria prelucrare a datelor în legătură cu



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Targoviste

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Targoviste
Calea Domnească, Nr.236, 130016, Târgoviște, Jud.Dâmbovița

Tel: +40245 205 702
Fax: +40245 205 704
office.dambovita@distributie-
energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14548527
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J15/129/2002
www.distributie-energie.ro

prezentul contract, și niciuna dintre Părți nu acceptă vreo răspundere pentru o încălcare de către cealaltă Parte a legislației aplicabile.

13.4. În cazul în care apar circumstanțe în care oricare dintre Părți acționează ca o persoană împuternicită a celeilalte Părți, sau ca un operator asociat împreună cu cealaltă Parte în legătura cu acest contract, Părțile se obligă să încheie un acord cu caracter obligatoriu în conformitate cu prevederile din articolele 28 și 26 din Regulament, precum și cu alte prevederi legale relevante.

14. Soluționarea litigiilor:

14.1 Solicitantul și operatorul de rețea vor face toate demersurile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului;
14.2 În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

15. Limba care guvernează contractul:

16.1 Limba care guvernează contractul este limba română.

16. Comunicări:

16.1 Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris. Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegrama, telefon, fax sau e-mail, cu condiția existenței unei confirmări a primirii comunicării;
16.2 Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

17. Legea aplicabilă contractului:

17.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

18. Alte clauze: În zona amplasamentului propus DEER-Sucursala Targoviste define linia electrica aeriana LEA 20 kV echipata pentru zone cu circulatie redusa (cu zona de protectie si siguranta in latime de 24m simetric fata de ax), LES 20kV si LEA 0.4 kV.

Avand in vedere instalatiile electrice existente, care au fost mentionate mai sus este necesara intocmirea unui studiu de coexistenta pentru analiza lucrarilor de reglementare a conditiilor de coexistenta fata de instalatiile electrice existente intocmit in conformitate cu Ord.ANRE nr.239/2019, de o firma atestata ANRE, care se va aviza la DEER SA, in conformitate cu Ord.ANRE 25/2016, cu modificarile si completarile ulterioare (se va opta pentru varianta 3.1.c din contractul angajament). Lucrarile rezultate din studiu se vor executa, obligatoriu pana la data inceperii lucrarilor de construire, in baza contractului incheiat intre solicitant si operatorul de distributie conform Ord.ANRE 25/2016, cu modificarile si completarile ulterioare.

Promovarea acestor lucrari se va realiza la comanda si pe cheltuiala beneficiarului in conformitate cu Ord.ANRE 25/2016 cu modificarile si completarile ulterioare.

Conform art. 93 (1).29 din Legea 123/2012 constituie contraventie executarea de orice fel de lucrari in zonele de protectie a instalatiilor electrice fara consimtamantul prealabil al titularului acestora.

Se vor respecta cu strictete regulile de protectia muncii in vecinatatea instalatiilor electrice in timpul executiei lucrarilor, iar eventualele consecinte de orice natura se vor asuma exclusiv de solicitantul avizului de amplasament si de executantul lucrarilor de construire proiectate.

Conform art. 49, din Legea 123/2012 (Legea Energiei) cu modificarile si completarile ulterioare:

"Pentru protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție și/sau fără respectarea condițiilor/limitărilor prevăzute în acesta;
- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- c) să depoziteze materiale pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în oricare alt mod asupra acestora;
- e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și avertizare aferente rețelelor electrice de



ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Calea Victoriei. Nr. 35, cod 010061,

Sector 1, București, România

www.orange.ro

DIRECȚIA EXECUTIVĂ TEHNOLOGIE ȘI INFORMAȚIE ROMÂNIA
DIVIZIA REȚEA ACCES ROMÂNIA
DEPARTAMENT PROIECTARE ȘI IMPLEMENTARE REȚEA PASIVĂ
COMPARTIMENT INVENTAR DE REȚEA - jud. VÂLCEA
Str. Henri Coandă, nr. 19, et. 2, Râmnicu Vâlcea
Tel: 0250-738668, e-mail: marian.dirinea@orange.com

Data: 28.04.2023

Număr de înregistrare: VL/DB/278

Către: PAUL DOBRE pentru MERIEM TOP COM INTERNATIONAL
Oraș Buftea, b-dul 23 August, nr. 100 Bis, jud. Ilfov

AVIZ FAVORABIL

Urmare documentației dumneavoastră prin care solicitați eliberarea avizului de telecomunicații pentru lucrarea **"Elaborare PUZ și construire hală de producție și depozitare parter, parțial P+1E (birouri), locuințe de serviciu, gospodărie de ape și bazin de retenție, anexe, împrejmuire teren, bransamente și utilități"**, lucrare ce se va executa în zona sat Crevedia, T. 65, P. 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38, C.F. 87578, com. Crevedia, jud. Dâmbovița, vă comunicăm următoarele:

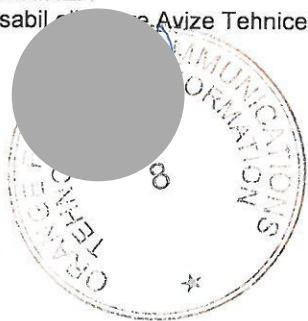
În zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, Orange Romania Communications S.A. are amplasate instalații de telecomunicații ce nu sunt afectate de lucrările proiectate.

Având în vedere această situație, Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate spre avizare.

Pentru orice alte lucrări ce nu corespund documentației înaintate se va solicita un alt aviz Orange Romania Communications.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Cu stimă,
Marian DIRINEA
Responsabil Serviciu Avize Tehnice



Achitat taxa de aviz de 372,59 lei cu bon fiscal / O.P. / factura / chitanță nr. RRCFF/4703416 din 21.04.2023

Page 1 of 1

Orange Romania Communications S.A.
J40/8926/1997
Cod Unic de Înregistrare: 427320
Capital social subscris și vărsat : 318.464.490 Lei

Confidentiality

The information contained in these documents may be privileged and confidential and is intended for the exclusive use of the address designated above. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please contact us immediately by telephone so that we can arrange for its return.

This document is Orange Romania Communications property and cannot be reproduced without permission
Orange Group Restricted

143

PLAN URBANISTIC ZONAL

INDICATORI URBANISTICI CONFORM PUG SI RLU APROBAT:
POT max = 35%
CUT max = 1,05
Numar niveluri = 3,0
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:
POT max = 50 %
CUT max = 1,5
RH max = P+1E (partial)
H max cornisa = 11,00 m
H max coama = 18,00 m
SV = min 20%

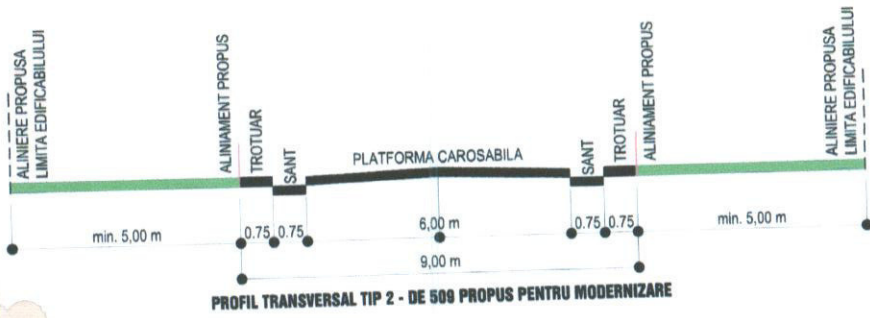
PLANSĂ 3.2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE MOBILARE INFORMATIVĂ SCARA 1:500

- LIMITA ZONEI STUDIATE ÎN PREZENTA DOCUMENTAȚIE
- LIMITA CADASTRALĂ A PARCELEI PROPRIETATE PRIVATĂ - SC MERIEM TOP INTERNATIONAL SRL
Statură = 31.700 mp
- ÎMPREJUMIURE PROPUȘĂ
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LĂTURILE PARCELEI (DISTANȚELE ÎNȚRE LIMITA EDIFICABILULUI ȘI LIMITELE PROPRIETĂȚILOR ÎNVECINATE)
- ZONA EDIFICABILULUI (ZONA MAXIMĂ CONSTRUIBILĂ)
- HALA PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE-BIROURI REGIM DE ÎNĂLTÎME PARTER PARTIAL P+1E
S = 8545 mp - PROPUȘĂ (FORMĂ ȘI DIMENSAIUNI INFORMATIVE) - FAZĂ 1
- HALA PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE-BIROURI REGIM DE ÎNĂLTÎME PARTER PARTIAL P+1E
S = 4508 mp - PROPUȘĂ (FORMĂ ȘI DIMENSAIUNI INFORMATIVE) - FAZĂ 2
- LOCUINȚE DE SERVICIU, Baza = 210 mp - PROPUȘĂ (FORMĂ ȘI DIMENSAIUNI INFORMATIVE)
- DRUMURI EXISTENTE PROPUȘĂ PENTRU MODERNIZARE - DS 517, DE 509
- SUPRAFAȚA TEREN CE URMEAZĂ A TRECE ÎN DOMENIUL PUBLIC PENTRU LĂRGIRE ȘI MODERNIZARE DE 509
- ALEI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ ÎN INCINTĂ
- PARCAJE PROPUȘĂ
- SPĂȚIU PLANTAT AMBIENTAL ȘI PROTECȚIE
- ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL PE PARCELA
ACCES ÎN CLĂDIRI
- CP CABINA POARTĂ - PROPUȘĂ
- PUTURI APA POTABILĂ DE MEDIE ADÂNCIME. SOLUȚIE PROVIZORIE ALIMENTARE CU APA PROPUȘĂ
- GA GOSPODĂRIE DE APA - PROPUȘĂ
- SE STATIE DE EPURARE - PROPUȘĂ
- PLATFORMA PRECOLECTARE ȘI DEPOZITARE TEMPORARĂ DEȘURI MENAJERE PROPUȘĂ
- BAZIN RETENȚIE APA PLUVIALĂ CU DEVERSARE ÎN CANAL ANP - PROPUȘĂ
- LINEE ELECTRICE AERIANE - ZONA DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ CONFORM NORMA TEHNICĂ APROBATĂ PRIN O. ANRE NR.49/2007 (LEA 20 KV - CULOAR 24 m)
- STALPI ELECTRICI - EXISTENȚI
- POST DE TRANSFORMARE - PROPUȘĂ

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(m)
	X [m]	Y [m]	
66	346099.258	572962.320	10.411
72	346105.603	572970.574	10.634
75	346112.629	572978.556	12.887
77	346120.258	572988.693	12.600
82	346128.561	572998.171	8.396
87	346133.839	573004.701	589.254
88	345638.889	573313.257	8.594
85	345633.190	573306.824	12.233
79	345625.077	573297.669	13.052
80	345618.422	573287.900	10.725
73	345609.309	573279.873	10.423
89	345602.397	573272.072	585.506

S = 31700 mp

72 LOCURI DE PARCARE
(60 pentru autoturisme și 12 pentru autocamioane sau TIR) calculate conform
Hotărâre de Guvern nr. 525 republicată din 27 iunie 1996, publicată în
Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, Anexa 5, pct. 5.12,
în funcție de specificul activității desfășurate



PARCELA PROPRIETATE PRIVATĂ
S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.
CONFORM C.V.C. Nr. 1368/02.11.2021
TEREN ÎNTRAVILAN ARABIL (T 65, P 51034, 51035, 51036, 51037, 51038)
Nr. cad. 67576, S = 31.700 mp

**CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE PARTER,
PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE
DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN,
BRANSAMENTE SI UTILITATI**

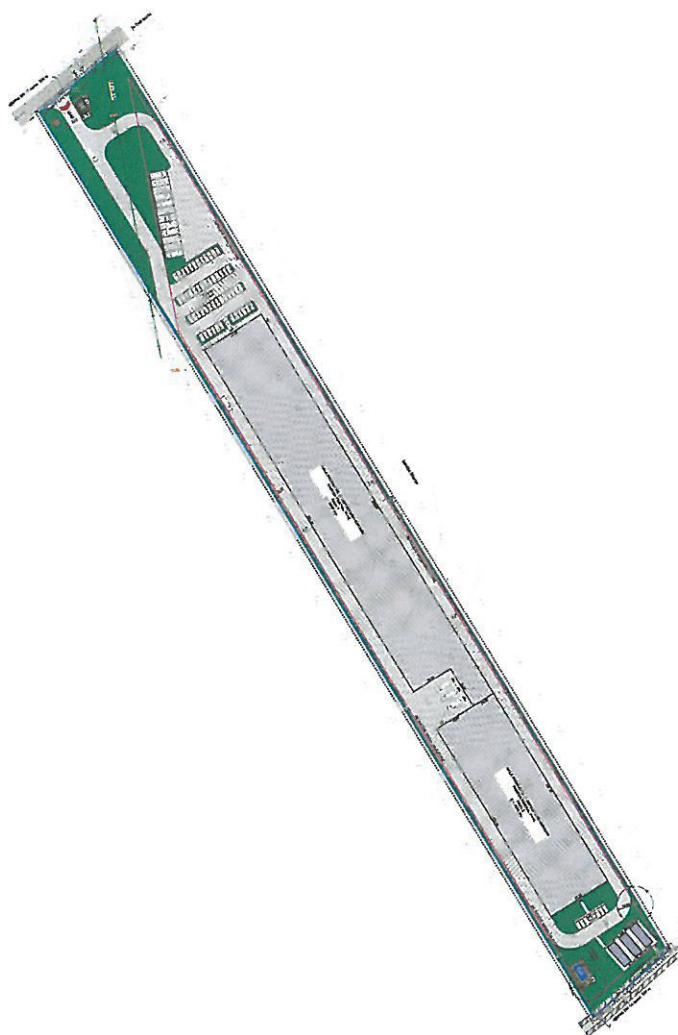
NUMAR CADASTRAL 87578

**T. 65, P. 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38
sat CREVEDIA, com. CREVEDIA, Judetul DAMBOVITA**

PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL - 2023

PROIECT NR. 02 / 2023

PIESE SCRISE



BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL



ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA

tel: 0722238414 / 0345 401 280, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com / architecture.tgv@gmail.com

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI UTILITATI
in Satul Crevedia, Comuna Crevedia, Judetul Dambovita

- Beneficiar : **SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL**
cu sediul în jud. ILFOV, orașul BUFTEA, cod poștal 070000, Bd. 23 AUGUST, nr. 100 bis,
cam. I, CUI 25863716
- Proiectant general : **S.C. ARCHITECTURE S.R.L. - TARGOVISTE**
ADRESA : B-dul I.C. BRATIANU, Nr. 27B, TARGOVISTE, Judetul DAMBOVITA
Telefon : 0722238414, Fax : 0345 401281, e-mail : architecture_tgv@yahoo.com
- Data elaborării : **2023**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate de organisme teritoriale interesate.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).

Prin definiție, PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, echipare tehnico-edilitară etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte, precum și cu documentațiile de amenajare a teritoriului județean, regional și/sau național.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele **categorii generale de probleme**:

- organizarea accesurilor ținând cont de structura rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice – permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice unor zone cu regim special sau protejate – Legeanr. 5/2000, Legea nr. 422/2001, O.U.G. nr. 57/2007(actualizată 2014) și altele asemenea;
- dacă sunt prevăzute restricții temporare de construire prin planul urbanistic general;
- dacă sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG;
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice care nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care implică exproprieri sau instituirea de servituți publice;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de temă-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca PUZ-ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ este coordonat de Legea nr. 350/2001 actualizată, Normele de aplicare, precum și de Reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Solicitări ale temei program

Beneficiarul a solicitat elaborarea unei documentatii de urbanism, Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent pentru un teren intravilan, categoria de folosinta arabil in **suprafata de 31 700 mp din masuratori (31 700 mp din acte), T 65, P. 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38 , NC 87578** situat in sat Crevedia, comuna Crevedia, in UTR 4 – Crevedia.

Conform PUG aprobat terenul se afla in zona L1 – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extindere P+1-2 si este detinut de beneficiar conform **Contractului de vanzare nr. 1368 / 02.11.2021**

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe și funcțiuni complementare – extindere P+1-2

Parcela care face obiectul studiului nu se afla în zona de protecție a monumentelor istorice.

Terenul este neconstruit.

Tema-program întocmită de către beneficiar împreună cu proiectantul, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistica, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor specifice privind realizarea obiectivului denumit **CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI UTILITATI** ", care consta in **amplasarea a două hale de producție și de depozitare, locuințe de servicii, gospodărie de apă, bazin de retenție realizarea de circulații interioare auto si pietonale cat si realizarea de parcaje necesare bunei desfășurării a activităților propuse.**

SERVITUTI :

Partea de Nord a amplasamentului studiat este afectată de prezenta unei linii aeriene de energie electrica de medie tensiune (LEA 20 KV) ce generează o zona de protecție sub forma de banda cu latimea de 24 de metri, linie care traversează partea de nord-vest si vest a terenului.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- PUG si Regulament Local de Urbanism aferent , avizat si aprobat conform legii ;
- PATJ Dambovita, sectiunile "Cai de Comunicatie", "Infrastructura" ;
- PATJ Dambovita, sectiunea " Potential economic si oportunitati " ;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate ;
- Actele de proprietate si Certificatul de urbanism ;
- Plan de situatie vizat de OCPI.
- Avize si acorduri
- Studii de fundamentare : Studiu geotehnic, Studiu topografic, Studiu de peisaj, Documentația pentru obținerea avizului de Gospodărire a apelor, Studiu de circulație, Studiu de însorire.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Comuna Crevedia este situata in partea de sud - est a Judetului Dambovita, la o distanta de 70 Km de Targoviste resedinta judetului Dambovita si are o suprafata de 5538 ha cuprinsa in teritoriul sau administrativ. Legatura cu resedinta de judet se asigura prin cai de comunicatie si transport rutier clasate : drumul national DN1A si DJ 711.

Teritoriul comunei este traversat de doua linii c.f. : Bucuresti – Ploiesti cu punct de oprire in satul Darza si Bucuresti – Pitesti pe limita administrativ – teritoriala cu comuna Tartasesti; punctul de oprire din satul Samurcasi este desfiintat in momentul de fata.

Comuna este alcatuita din 5 (cinci) sate : CREVEDIA, Cocani (distanta 1km fata de centrul comunei), Darza (distanta 3,0 km fata de centrul comunei), Manastirea (4,0 km fata de centrul comunei), Samurcasi (5,0km fata de centrul comunei).

In decursul sec XX, Comuna Crevedia s-a dezvoltat pe aceleasi componente traditionale, functiunea economica predominanta fiind agricultura, cu componenta sa principala, zootehnia : cresterea pasarilor si a bovinelor in ferme specializate. In timp, unele ferme si-au diminuat sau si-au sistat activitatea.

Apropierea de Bucuresti, accesibilitatea usoara pe drumul national principal DN1A si pe alte drumuri clasificate a condus la o explozie a pietei imobiliare in directia achizitionarii de terenuri cu presiune excesiva asupra terenurilor agricole din extravilan, care au fost trecute in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale sau a locuintelor de vacanta.

Se mai adauga la acest tip de atractie prezenta lacurilor pe cursul paraului crevedia si Colentina si padurile de stejar situate pe teritoriile unitatilor teritorial - administrative limitrofe : Ciocanesti, Butimanu, Niculesti, Buftea.

Doar o mica parte din terenurile introduse in intravilan la presiunea proprietarilor au fost utilizate pentru construire de locuinte si alte functiuni economice, restul ramanand in continuare neutilizate.

Lipsa echiparii tehnico – edilitare corespunzatoare unui tip de locuire dorit de investitori care are tendinte de urban mai degraba decat de rural, conjugat cu interesul unor proprietari care au dorit sa cumpere terenuri numai in interes speculativ au condus la o situatie in care terenurile scoase din circuitul agricol sunt delasate, neutilizate. Acest aspect afecteaza peisajul rural si este putin convenabil pentru administratia publica locala, care ar fi putut acumula mai multe venituri la bugetul local, daca ele ar fi construite.

In această situație se află și zona studiată, fiind introdusă în intravilan prin PUG aprobat cu HCL nr 65 / 30.09.2008 cu funcțiunea LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – EXTINDERE P+1 – 2.

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană pentru activitățile, instituții și servicii publice de interes general, locuințe și funcțiuni complementarea având acces la drumul național DN 1A prin intermediul străzii Calea Crevedia Nouă - DS 517. Terenul este situat in intravilanul comunei Crevedia (conform PUG aprobat). Parcela care face obiectul studiului nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

In plansa 1A "INCADRAREA IN TERITORIU" este prezentata pozitia amplasamentului in cadrul teritoriului administrativ al comunei Crevedia si relatii acestuia cu mediul natural si antropic existent.

In plansa nr. 1B " Incadrare in PUG", scara 1 : 5000 se poate observa situarea parcelei de pe teritorul comunei Crevedia in partea de nord a comunei, apropiata de limita teritoriului administrativ cu comuna Ciocanesti si padurea Ciocanesti.

Proprietatea privată a beneficiarului este situată in intravilanul comunei Crevedia, in UTR 4, in zona L1 – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extindere P+1-2 conform PUG si RLU

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentatii beneficiaza de acces rutier, dupa cum urmeaza, din:

- Calea Crevedia Nouă - DS 517 (in partea de nord a terenului)
- Posibilitate de acces prin DE 509 (partea de sud a terenului)

Vecinatile amplasamentului studiat sunt prezentate in plansa nr. 2 " Situatia existenta- disfunctionalitati " si in Planurile de amplasare si delimitare a corpului de proprietate anexate.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

- NORD :** - DRUM EXISTENT DS 517;
EST : - IONITA MARIN;
SUD : - DRUM EXISTENT DE 509;
VEST : - LICA ANDREI.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pentru proiectul ce face obiectul prezentului PUZ, stratul de fundare este argila nisipoasa, luturie, cafenie, cu rare diseminări si concreții calcaroase.

In zona amplasamentului, nu se observa fenomene fizico-geologice de degradare sau instabilitate a terenului.

Presiunea conventionala de calcul , conform NP 112/2014 este $P_{conv} = 280$ kPa si reprezinta valoare de baza pentru adancimi de fundare $D_f = 2.00$ m si latimi ale fundatiilor $B = 1.00$ m. Pentru adancimea recomandata $D_f = 1.00$ m si latimi ale fundatiilor $B = 1.00$ m, $P_{conv} = 210$ kPa.

Din punct de vedere seismic, conform SR 11100 - 1 / 93, terenul studiat se situeaza in interiorul izoliniei de gradul 81 , pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani.

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P 100/1 - 2013 amplasamentul prezinta o valoare de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0.30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani, cu 20 % probabilitate de depasire in 50 ani. Perioada de control (colt) : $T_c = 0.70$ sec

Panza de apa freatica se gaseste la adancimi mai mari de 5.60 m, si care oscileaza functie de precipitatiile cazute in zona.

Date climatice

- Temperatura medie anuala, multianuala $10,8^{\circ}C$
- Temperatura maxima absoluta $41,1^{\circ}C$
- Temperatura minima absoluta $-30,0^{\circ}C$, rezultand o amplitudine de $71,1^{\circ}C$

Primul inghet se produce in aceasta zona dupa 21 octombrie, iar ultimul intre 11 aprilie si 1 mai, iar adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054/77 este de 0,80-0,90 m.

Consideratiuni geotehnice

Pamanturile care formeaza terenul de fundare si zona activa a fundatiilor existente se incadreaza la teren bun de fundare conform NP 074-2014, anexa A.

Se recomanda ca sapaturile pentru fundatii sa se execute intr-o perioada lipsita de precipitatii. Ultimii 0.30 m din gropile fundatiilor se vor excava inainte de turnarea betonului de egalizare pentru ca eventualele precipitatii ce se pot produce sa nu modifice caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare. Pentru a prelua eventualele tasari

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

diferentiale se recomanda centuri armate la partea superioara si inferioara a fundatiilor. Se vor lua masuri pentru excluderea infiltratiilor de apa in terenul de fundare atat in timpul executiei, cat si pe toata durata exploatarii constructiei, prin proiectarea unui sistem de drenaj.

Zona studiata nu este expusa la riscuri naturale previzibile si nici la riscuri antropice previzibile.

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul rutier și pietonal la amplasament se va face din **DN 1A** prin intermediul drumului sătesesc **DS 517**, vecin cu amplasamentul studiat pe latura nordică – drum betonat in stare buna.

Comuna Crevedia este situata in aria de influenta a orasului Buftea cu care se invecineaza in zona de sud – est, satul Manastirea fiind contopit cu zona construita si amenajata a acestui oras. O influenta foarte mare asupra evolutiei spatiale a satelor comunei Crevedia o are Municipiul Bucuresti din care vin cei mai multi investitori atrasi de piata funciara pe care o ofera comuna.

Cele mai apropiate orase al judetului Dambovită care ar putea influenta sensurile dezvoltarii comunei Crevedia ar fi Titu si mai noul oras Racari. Aceste centre urbane nu pot insa concura cu ofertele oferite de Capitala tarii.

Acest lucru scoate in evidenta faptul ca rețeaua de localitati urbane a judetului Dambovită din zona de sud – est este slab reprezentata, fara forta teritoriala.

Comunicatiile rutiere si transporturile de marfuri si calatori se asigura prin urmatoarele drumuri clasate :

- Cai de comunicatie rutiera si transport extrateritoriale : DN1A (pe teritoriul comunei Crevedia intre Km 21 + 750 si Km 26 + 0,00) ; DJ 701B (Tartasesti DN7 – Ciocanesti – Decindea – Crevedia DN1A) ; DC 77A (limita jud. Ilfov – Samurcasi – Ciocanesti – Decindea – Urziceanca – Ghimpati) ;
- Cai de comunicatie si transport local, in spatiul intracomunal, intre resedinta de comuna si satele componente : DC 158 (Crevedia DN1A – Darza – Manastirea – Samurcasi), lungime 6,69 km ; DC154 (Crevedia DN1A – Samurcasi), lungime 1,657 km ;

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In plansa 2 - "SITUAȚIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI" este prezentata zonificarea functionala actuala si principalele disfunctionalitati ale amplasamentului.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este situat in teritoriul intravilan al comunei Crevedia, sat Crevedia si beneficiaza de acces rutier din DN 1A, prin intermediul drumului DS 517 (drum betonat cu ampriza de 11 metri intre limitele cadastrale ale loturilor adiacente) ,vecin amplasamentului pe laturile de nord. De asemenea , terenul are ca vecin pe latura sudica drumul DE 509.

Terenul este in totalitate proprietate privata, conform actelor anexate.

In zona studiata nu exista in prezent constructii, terenul avand categoria de folosinta arabil.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Starea necorespunzatoare a drumului de exploatare existent DE 509 vecin pe latura sudica amplasamentului studiat.
- La nivel regional, și implicit a teritoriului administrativ al comunei Crevedia, problemele întâmpinate de rețeaua de drumuri sunt calitatea slabă a drumurilor secundare (între care și DE 509 și DS 517 care delimitează lotul studiat în prezentul PUZ), sistemul deficitar de iluminare și marcare stradală
- Terenul studiat, în partea de nord este străbăt de lea 20 kv și astfel se generează o zonă de servitute cauzată de zona de protecție a acesteia (12,00 m din ax de o parte și de alta a linei electrice).

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Zona in care se afla terenul ce face obiectul PUZ beneficiaza in zona de urmatoarele echipamente tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaze, curent, telecomunicatii mobile).

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

In plansa nr. 4 " Reglementari echipare – edilitara " este prezentata situatia echiparii tehnico – edilitare existenta in zona cat si propunerile ce vor fi realizate pentru deservirea viitorului ansamblu.

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii nu beneficiaza in prezent de infrastructura tehnico-edilitara corespunzatoare in sensul ca rețeaua publica de apa-canal se termina la o distanta de aproximativ 30 m fata de latura de nord a terenului studiat (pe drumul DS 517) fiind necesara extinderea rețelei (pe cheltuiala beneficiarului) pana la teren pentru necesarul de apa menajera si canalizare menajera. Pana la realizarea extinderii rețelei, necesarul de apa pentru procesul tehnologic si remiza PSI, este asigurat prin prevederea a doua puturi forate, o gospodarie de apa si bazine vidanjabile.

Terenul este traversat in partea de nord de o linie electrica aeriana (LEA 20 kV).

In zona exista echipamente de distributie gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este situat intr-o zona specifica de campie, dar intr-un context natural si teritorial atractiv ce a determinat de-a lungul timpului cresterea ritmului de construire in special in satul resedinta de comuna.

Principalele disfunctionalitati pe probleme de mediu natural si antropic sunt :

- Lipsa echipamentelor edilitare pe parcela – dar prezente in imediatat vecinatate a acesteia – cu posibilitatea bransarii ;
- Starea necorespunzatoare a drumului de exploatare existent DE 509 vecin pe latura sudica amplasamentului studiat.
- Lipsa unor amenajari minimale de protectie impotriva actiunii erozionale exercitate de apele meteorice pe traseele drumurilor existente in zona
- Zona studiata este afectata partial de linia electrica de medie tensiune, care genereaza zone de servitute
- Depozitarea necontrolata a deseurilor menajere de-alungul cursurilor de apa, ori pe terenul arabil.

In zona studiata si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele si opțiunile populației exprimate prin alesii sai (administrația publica locala) s-au concentrat pe urmatoarele probleme :

- Sprijinirea activitatilor economice locale;
- Cresterea atractivitatii localitatilor componente;
- Cresterea calitatii vietii locuitorilor;
- Completarea rețelelor de gaze, apa si canalizare in zonele care nu au instalatii de acest fel.

Pe terenul aflat in proprietatea SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL, se propune realizarea unor **hale de producție și depozitare, locuințe de serviciu, gospodărie apă și bazin de retenție, anexe** și dotărilor aferente acestora, sporește calitatea și valoarea zonei.

Elaboratorul studiului apreciază că investiția analizată este necesară și oportună, punând în valoare accesul la drumul national DN 1A, fără un impact semnificativ asupra locuitorilor din comună.

Beneficiarul urmeaza a se angaja in realizarea principalelor lucrari de infrastructura privind :

Executarea unor lucrari de sistematizare verticala, amenajari pentru scurgerea apelor pluviale, realizarea infrastructurii edilitare de zona.

Racordarea la rețelele edilitare publice ale localitatilor, pentru rezolvarea totala sau partiala a necesitatilor proprii implica obtinerea unor avize sau acorduri de la administratorii acestora.

Prin contracte incheiate cu Administratia publica locala, sau cu administratorii de echipamente se va stabili in sarcina cui intra fiecare tip de lucrare si forma de proprietate asupra acestora dupa realizare.

Proiectul urmeaza a se realiza din surse financiare proprii ale beneficiarului.

Activitatile ce se vor desfasura in cadrul obiectivului propus nu genereaza servituti asupra parcelelor invecinate.

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu documentatia, justifica instituirea urmatoarelor reglementari urbanistice:

- zona ce face obiectul PUZ va trebui structurata functional si configurativ-spatial, astfel incat sa se obtina o compozitie unitara moderna, agreabila, in deplina armonie cu tesutul rural existent;
- accesul principal se va asigura din DN 1A prin intermediul drumului sătesc existent DS 517, vecin cu amplasamentul studiat pe latura de nord;
- riscul geotehnic al executiei acestei lucrari este de nivel redus;
- pe teritoriul comunei si implicit al satului Crevedia nu s-au identificat resurse ale subsolului care sa genereze constrangeri privind modul de organizare al terenurilor;
- Există alimentare cu energie electrica, retea de telecomunicatii, apa-canal și alimentarie cu gaze naturale;
- Concomitent cu realizarea infrastructurii se impune amenajarea corespunzatoare a terenului pentru inlaturarea excesului de umiditate si drenarea zonelor cu stagnare ape din precipitatii (sistemizarea verticala, sistem de drenaje prin canale deschise).

STUDIU DE GEOTEHNIC

Propuneri și recomandări

- Categoria geotehnică rezultată din analiza făcută pe teren este cu **risc geotehnic moderat**.
- La executarea săpăturilor se va urmări planul de săpătură, de sprijinire funcție de natura terenului de fundare. planul fundațiilor, precum si de planul de gospodărire subterana a amplasamentului.
- Zona cercetata este cuprinsa in geoizoterma **0.90** adica adincimea de inghet pentru Comuna Crevedia este de **0.90 m** de la suprafața terenului, fapt ce recomanda ca adâncimea minima de fundare **sa depaseasca** stratul de umplutura si respectiv adincimea de inghet cu **0.25 m**; astfel recomandam **fundarea directa** incepind cu adâncimea minima **de -1.10 m**, condiționată de epuizarea stratului de umplutura si cel cu aspect de umplutura.
- La deschiderea săpăturilor pentru fundații va fi convocat reprezentantul geotehnician pentru verificarea si receptja naturii terenului de fundare.
- In adâncime, groapa fundației se executa la cota indicata in proiectul de execuție, când turnarea betonului se face imediat.
- In cazul când turnarea betonului in fundație nu se face imediat după executarea sapaturii, aceasta trebuie oprita la o cota mai ridicata, decit cota de fundare, urmind ca următorul strat sa fie sapat **numai** înainte de executarea fundațiilor.
- In cazul apariției precipitațiilor se vor proteja sapaturile. iar atunci cind nu se poate evita, se va face curățirea terenului pe talpa, după epuismet si uscare .
- Se recomanda sporirea spațiala si rezistenta construcției prin centuri de beton, rosturi de tasare, armare suplimentara, sporirea lungimilor de ancorare a armaturilor, realizarea unui sistem de fundare rigid.
- Se recomanda fundarea de suprafața, sistemul va fi ales funcție de gradul de incarcare, regimul de inaltime si natura terenului de fundare.
- Prin proiectare se va urmări sporirea capacitatii portante a construcției la deformații neuniforme prin adoptarea de sisteme statice adecvate si marirea suprafețelor de rezemare a diferitelor elemente structurale.
- Conform indicativului de norme de deviz TS ,in cazul săpăturilor mecanizate, terenul va fi incadrat in categoria II iar in cazul sapaturilor manuale in categoria „tare,,.
- La proiectarea si executarea constructiei trebuie sa se tina seama de **„Normativ privind proiectarea si executarea de fundatii directe la constructii” „NP113-2014, red.II”**

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

STUDIU DE CIRCULATIE

Propuneri și recomandări

Propuneri:

- Terenul studiat beneficiază de o accesibilitate buna in prezent, descarcarea traficului se va putea efectua in DS 517 si ulterior in infrastructura de inters national DN1A.
- In urma analizei efectuate se remarca urmatoarele aspecte principale:
- Rețeaua stradală locală DS 517 are capacitatea de a prelua traficul local.
- Viteza de circulatie pe DS 517 este redusa, din cauza degradarilor structurii rutiere.
- Vârful de dimineata este (AM) este aproximativ egal cu varful de dupa amiaza (PM).
- Circulația se desfășoară fluent, virajele la stanga se realizeaza cu usurinta, nu se formeza cozi de asteptare.
- Capacitatea de circulatie in intersectii, exprimata prin "indicele de utilizare a capacitatii - ICU", indica urmatoarele:
- In scenariile fara proiect, valoare ICU atinge un maxim (situatia cea mai defavorabila) de 54%, ceea ce determina un Nivel de serviciu (LOS) „A” - nivel de serviciu in funcție de capacitatea de utilizare a interesectionii.
- In scenariile cu proiect, valoare ICU atinge un maxim (situatia cea mai defavorabila) de 73.8%, ceea ce determina un Nivel de serviciu (LOS) „D” - nivel de serviciu in functie de capacitatea de utilizare a interesectionii. Se observa ca valoarea nivelului de serviciu rezultat este „D”, la limita cu nivelul de serviciu „C”, pana la ICU de 73%, intersectia va functiona la nivelul de serviciu „C”.
- Modelarea desfasurarii traficului rutier in zona studiata cu ajutorul "modelelor de trafic" indica rezerve atat sub aspectul capacitatii de circulatie, cat si al nivelului de serviciu al intersectiilor. Astfel, concluzionam o buna capacitate a tramei stradale actuale de a prelua traficul actual și traficul de perspectiva.
- Pe DN 1 A la nivelul anului 2034 scenariul " cu proiect" , se remarca o scadere a rezervei de capacitate de circulatie, inasa aceasta scadere este remarcata si in scenariul "fara proiect".
- Conform "AND 600/2010 - Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel" se recomanda ca intersectiile noi proiectate sa functioneze la un nivel de serviciu minim "C", iar ca intersectiile supuse oricaror amenajari de imbunatatire sa functioneze la nivelul de serviciu minim "D".
- Intersectia formata de calea de acces si DS 517 functioneaza la un nivel de serviciu A, pe toata perioada analizata.

Recomandări:

- În vederea menținerii sau chiar a scăderii gradului de utilizare a autoturismului, prognozate prin acest studiu de trafic, ținând cont de poziția acestei dezvoltări, se recomanda îmbunătățirea transportului în comun, si creșterea capacității de transport a acestuia la orele de vârf.
- Se recomanda ca amenajarea accesului la drumul public - DS 517 sa se faca cu racordare simpla, cu raze de racordare care sa permita inscrierea traficului greu si cu asigurarea prioritatii pentru vehiculele care circula pe drumul public. În incintă se recomandă ca circulația să fie reglementată prin indicatoare rutiere. In perspectiva exista posibilitatea ca incinta sa se racordeze si la DE 509, in partea de sud a investitiei.
- De asemenea, este recomandat ca mai multe servicii și spații de servicii (ex. Locuinte de serviciu) să se poată regăsi în noile dezvoltări propuse.
- Trebuie acordată o atenție deosebită lucrărilor de semnalizare verticală și orizontală pentru ca circulația in incinta si pe drumurile publice să se facă în condiții de maximă siguranță și confort, respectându-se prevederile SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015.
- Concluzia analizei efectuate este că investiția se poate realiza, iar ponderea traficului generat de investitie asupra capacității de circulație a infrastructurii rutiere din proximitate nu este una majora.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

STUDIU PEISAGISTIC

Propuneri și recomandări

Propuneri:

- În cadrul studiu peisagistic aferent prezentului PUZ principalele obiective de amenajare peisagistică sunt cele de integrare în zona de câmpie a localității Crevedia, în paralel cu cele de integrare și nu de juxtapunere în raport cu funcțiunile din actualul intravilan, cu zona de locuințe individuale existentă, așa încât se recomandă, tratarea atentă a formei, culorilor și conformării halei principale de producție (de 366,50 X 37,20 m și înălțimi de 11,00 și maxim 18,00 m), pentru a nu prejudicia loturile și clădirile existente în zonă.
- Totodată se recomandă folosirea unor specii de copaci și arbuști adaptați climei temperat continentale de câmpie specifică Câmpiei Vlăsiei, inserție capabilă să armonizeze funcțiunile posibil divergente existente și propuse.
- Pentru zona din vest, adiacentă actualului intravilan, a fost aleasă soluția unei duble ecranări, cu Tuia columnaris în prim plan (elemente decorative și de ritm) și platan (Platanus Cerifolia Vild.), ca elemente de volum, în plan secundar, pentru protecția împotriva soarelui torid din lunile de vară, dar și a vântului de la vest (austrul) în perioada de toamnă.
- Zona celor trei corpuri de clădire destinată locuințelor de serviciu va fi asigurată cu o perdea triplă de pomi cu talie medie-mare dispuși alternativ, pentru diminuarea presiunii vântului dinspre est, presiune colectată în mod inevitabil de perețele lung și înalt al halei de producție, realizat continuu tocmai perpendicular pe direcția vânturilor dominante.
- În partea de sud-est, incinta a fost bordată cu arțar și stejar, dar și Tuia columnaris pentru protejarea de soarele puternic din perioada verii sau vânturile dominante de la răsărit.
- Pentru perioada de iarnă, sunt de luat în calcul posibile acumulări de zăpadă sau efecte nedorite de troienire care să afecteze șarpanta uriașă a halei sau accesul carosabil atât pe laturile lungi, cât mai ales în zona de la extremități. În acest sens propunem realizarea și a celui de-al doilea acces în incintă, către DE 509 ca alternativă viabilă pentru locuitorii din blocurile respective la un drum public.
- În partea de nord, au fost amplasați tei și arțari, care prin coroana lor bogată vor crea un baraj împotriva vânturilor din perioada de iarnă (Crivățul) având în vedere culuarul de la est determinat de clădirile compacte ale FNC-ului și cele ale depozitelor de vizavi.
- Sub aspect funcțional, dar și vizual-peisagistic se recomandă segmentarea volumetrică a halei foarte lungi (iar în cazul unor cerințe tehnologice severe ce nu permit mici decroșuri la nivelul fațadelor, chiar și prin mijloace estetice: culori alternante, inserția de accente verticale-traforuri, etc.) care să rupă continuitatea unor pereți pe sute de metri, cu un volum ieșit din scară.

Recomandari:

- Construcțiile de locuințe de serviciu noi, preponderent cu regimul de înălțime maxim P+1 vor fi amplasate în planul secundar, la distanțe de min. 7,50 m fata de aliniamentul actual – 5 m fata de aliniamentul nou propus la DE 509;
 - Completarea frontului construit în plan secund se recomandă a fi realizat tot cu clădiri având regimul de înălțime parter.
 - Halele industriale vor fi dispuse preponderent la extremitățile zonei intravilane.
 - Volumetriile acestora vor fi subdivizate într-un număr mai mare de hale mai mici sau se vor realiza subîmpărțiri ale fațadelor lungi pentru a se diminua aspectul gigantic al acestora (inclusiv prin alternanțe de culori ale finisajelor exterioare sau prin dispunerea în pachete ritmate a suprafeșelor vitrate, mai ales într-o zonă de țesut urban tradițional constituit la scara anterioară rural-urbană.
- **Zonă verde propusă va fi de minimum 20% din suprafețele loturilor;**
 - Împrejmuirile masive, din zidărie, complet opace nu sunt specifice zonei și în pofida modei și amplitudinii acesteia trebuie descurajate, nerecomandate;
 - Ocuparea domeniului public cu materiale de construcție (cărămidă, balast, nisip), lemne de foc, unelte sau utilaje

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

agricole sau cu „terase acoperite sau descoperite” ori „extinderi” ale spațiilor comerciale, este interzisă fără autorizarea dată de administrația locală;

- **Culori**

- culorile în tonuri și nuanțe calde, pastelate (ex.: alb, crem, etc.);
- evitarea culorilor stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).
- plantațiile de incintă cu arbori de talie medie-mare care să diminueze impactul brutalist al unor hale de sute de metri înserate în peisaj.

- **Materialele**

- Halele noi vor putea fi realizate cu elemente de închidere în trei straturi, cu elemente de textură și culori diferite, pastelate, iar elementele vitrate vor fi dimensionate cu parcimonie pentru a se evita spargerea acestora la impactul vânturilor specifice zonei de câmpie, venind dinspre est (Crivățul).
- tencuiala aplicată pe cărămidă, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar, elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- Se vor evita placajele de piatră pe întreaga fațadă aceasta fiind specifică zonei de munte. Cărămida aparentă pe întreaga fațadă va fi folosită preponderent în cazul realizării unor clădiri cu specific românesc, evocând lucrări monumentale de arhitectura din zonă, placajul ceramic pe întreaga fațadă a fost folosit în zonă în perioada anilor 50 ai secolului trecut dar nu sunt șanse să fie reluat, decât la nivel decorativ.
- Betonul aparent; materiale plastice; finisajele metalice strălucitoare; pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade sunt, în general de evitat în contextul tradițional, conservator al localității.

- **Tâmplărie**

- tâmplăria executată din pvc cu geam tripan, elementele vitrate vor fi dimensionate cu parcimonie pe latura de est pentru a se evita spargerea acestora la impactul vânturilor specifice zonei de câmpie, venind dinspre est (Crivățul).;
- Se interzice tâmplăria vopsită în culori stridente.

- **Acoperișuri**

- acoperișurile cu pante mici, în 2 ape, cu streșină minimă, putându-se utiliza atât materiale moderne, termoizolante, în culori deschise, evitându-se negrul sau alte culori tari : albastru ultramarin, roșul, gri intens, verde închis.

STUDIU DE ÎNSORIRE

Propuneri și recomandări

- Construcțiile propuse se pot umbri unele pe altele, dar se poate asigura însorirea corespunzătoare, în funcție de distanța dintre ele și de poziția camerelor de locuit în interiorul lor, iar acest lucru se va dovedi prin studiu efectuat la faza de proiect tehnic, verificat împreună cu întregul proiect la exigența de calitate D - Igienă, sănătate și mediu, conform legislației în vigoare.
- Se recomandă ca spre nord să se amplaseze spații anexe și care să nu necesite însorire directă, iar spre sud, est și vest să fie orientate camerele de locuit (LOCUINTE DE SERVICIU) și alte funcțiuni care necesită însorire.
- În cazul în care distanța dintre două fațade ale unor clădiri învecinate, din care cel puțin una are ferestre ale unor camere care necesită însorire, este mai mică decât înălțimea celei mai înalte, se va elabora un studiu de însorire la faza DTAC, pentru asigurarea însoririi normate a spațiilor, corespunzătoare funcțiunii lor.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

PREVEDERI ȘI CONDIȚIONĂRI DIN AVIZELE OBTINUTE

• MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "BASARAB I" al Judetului Dambovită

➤ Detinatorul avizului are obligatia sa solicite autorizatia de securitate la incendiu dupa efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor, inainte de punerea in functiune a constructiilor, amenajarilor ori instalatiilor pentru care s-a obtinut prezentul aviz.

➤ Prezentul aviz își pierde valabilitatea în condițiile art. 303 alin. (2) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art. 27 din Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. 180/2022.

• MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEI ROMANE

Inspectoratul de Politie al Judetului Dambovită Serviciul Rutier

➤ Aveți obligatia in conformitate cu prevederile art. 52, alin. (1) din OG 43/1997 privind regimul drumurilor sa obtineti avizul politiei rutiere si acordul administratorului drumului public pentru realizarea si amenajarea accesului la obiectiv;

➤ Se vor respecta prevederile H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism la proiectarea si executarea accesului rutier, a drumului de acces la imobile.

➤ Vor fi asigurate locuri de parcare pentru obiectivele construite in functie de destinatia acestora si corespunzator HG 525/1996;

➤ La amenajarea cailor de acces se va asigura colectarea si evacuarea apelor pluviale in lungul drumului sau, dupa caz, indepartarea acestora de drum.

➤ Pentru dezvoltarea capacitati de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axa drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumuri nationale, 12 m pentru drumurile judelene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale. (cf. art. 19, alin. (4) din O.G. 43/1997m).

• ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE – ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA ARGES-VEDEA SISTEMUL DE GOSPODARIRE A APELOR ILFOV – BUCURESTI

➤ Corelarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare cu cele ale Primariei comunei Crevedia.

➤ Sa se adreseze Primariei comunei Crevedia in vederea inregistrarii bazinului vidanjabil in registrul de evidenta a sistemelor individuale adecvate, conform prevederilor H.G. nr. 714/2022;

➤ Pentru toate lucrarile de investii ce vor avea legatura cu apele, se vor solicita in mod obligatoriu avize de gospodarie a apelor pe baza unor documentatii tehnice intocmite conform normativelor in vigoare.

➤ Prezentul act de reglementare nu exclude obligativitatea beneficiarului de a obtine alte avize, acorduri, autorizatii, etc. emise de alte institute

➤ S.G.A. Ilfov-Bucuresti, prin prezentul aviz nu isi asuma raspunderea pentru amplasarea lucrarilor propuse si pentru regimul juridic al terenurilor ocupate de acestea.

➤ Avizul de gospodarie a apelor este valabil de la data emiterii pana la finalizarea tuturor demersurilor necesare aprobarii PUZ-ului, daca nu intervin modificari ale acestuia, dar nu mai mult de 2 ani.

➤ Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 47, cu modificarile si completarile ulterioare Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specific si trebuie sa asigure corelarea dezvoltarii urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General.

➤ In conformitate cu prevederile Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 1, art. 32 alin. 1), avizul de gospodarie a apelor este aviz conform si trebuie respectat ca atare de catre titularul de proiect, proiectant si constructor, la contractarea si executia lucrarilor aferente proiectului.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- Nerespectarea prevederilor prezentului aviz de gospodărire a apelor va fi sanctionata conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, avizul putand fi retras in conformitate cu prevederile Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 1, art.26.

• **RAJA CONSTANTA**

- Pentru evitarea unor situații neprevăzute, pe amplasamentul care a generat P.U.Z.-ul, veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA S.A-Centrul Zonal Buftea. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și de canalizare, se va întocmi un proces verbal de constatare semnat de către reprezentanții RAJA S.A. și de către dumneavoastră și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasamente.
- Pe DS 517 există conducta de distribuție apă Dn. 110 mm PEHD și colectorul menajer Dn.250 mm PVC-KG, conducte care au capăt de rețea la aproximativ 30 m față de amplasament, conform planului de situație anexat.
- Presiunea apei în zonă este 1 atm.
- Autorizațiile de Construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare.
- Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se poate realiza din conductele de alimentare cu apă și de canalizare, conform propunerilor din cadrul breviarului de calcul prezentat.

• **MINISTERUL SANATATII DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA DAMBOVITA**

I. CONDIȚII PENTRU HALA PRODUCȚIE SI DEPOZITARE:

- Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale.
- Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate.
- Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească valorile-limită și concentrațiile maxime admisibile în aerul ambiant din teritoriile protejate, astfel cum sunt ele prevăzute în legislația națională din domeniul calității aerului.
- Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.
- Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.
- În timpul lucrărilor, dar și pe parcursul funcționării acestora, se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților- zgomot, vibrații, praf, fum,etc., astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare;
- unitățile economice(halele de producție) vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apă potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare. La finalizarea lucrărilor de construire se va solicita Autorizație Sanitară de Funcționare pentru sistemul propriu de alimentare cu apă potabilă.
- unitățile care folosesc surse proprii de apă potabilă vor asigura protecția sanitară a acestora și controlul apei utilizate.
- unitățile(halele) vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului, care se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- este interzisă răspandirea neorganizată, direct pe sol(curți,grădini,străzi,locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale.
- este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- trecerea coloanelor de canalizare prin incaperile de depozitare este permisa numai in condiția izolării lor, astfel incat sa fie prevenita orice posibilitate de infiltrație si impurificare a spatiilor si a produselor.
- deseurile menajere trebuie sortate la locul de productie in componente reciclabile si nereciclabile si se colectează selectiv in recipiente specifice inscripționate si amplasate in locuri special amenajate.
- unitatile(halele) vor fi dotate si aprovizionate, după necesitate, cu utilaje si materialele necesare pentru intretinerea curățeniei si efectuarea operațiunilor de dezinfectie, dezinsectie si deratizare.

II. CONDIȚII PENTRU LOCUINȚA DE SERVICIU:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:
 - protecția populației fata de producerea unor fenomene naturale;
 - reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului;
 - sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
 - sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si a apelor meteorice;
 - sistem de colectare selectiva a deșeurilor menajere;
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum o ora si jumătate la solstitiul de iama, a incaperilor de locuit din clădire si din locuințele invecinate;
 - in cazul in care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanta dintre clădirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu inaltimea clădirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insoire;
- La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:
 - platforme destinate pentm depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sisteme de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații de bătut covoare;
 - spatii de joaca pentm copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- La parterul clădirilor de locuit:
 - se pot amplasa/ amenaja unitati comerciale, unitati de prestări servicii, cabinete medicale umane pentm paturi si cabinete veterinare pentm animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor;
 - nu se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de producție;
 - se pot amenaja camere speciale pentm depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscatorii;
 - se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor(garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- Se vor respecta parametrii sanitari la proiectarea si execuția locuințelor: suprafața minima a unei Camere = 12 mp, suprafața minima a bucătăriei = 5 mp, inaltimea sub plafon = 2,60 m.
- Pentru finisajele interioare - pavimente si pereți - se vor utiliza materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile si netoxice astfel incat sa fie ușor de igienizat; plafoanele si accesoriile suspendate trebuie sa fie construite si finisate astfel incat sa prevină formarea de mucegai sau acumularea de murdărie;
- se vor asigura utilitati: racord apa potabila, ventilație naturala si artificiala, iluminare naturala si artificiala, racord canalizare, confort termic.
- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților: zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare;

III. CONDIȚII PENTRU GOSPODĂRIA DE APA SI BAZINE DE RETENTIE:

- materialele utilizate in sistemele de producere sau de distribuție aflate in contact cu apa potabila nu trebuie sa fie susceptibile de a afecta calitatea apei, in conformitate cu Ord. M.S. 275/2012.
- sistemele de distribuție a apei potabile trebuie proiectate, realizate si intretinute astfel incat sa impiedice introducerea sau acumularea de microorganisme, paraziți ori substanțe ce constituie risc potential pentm sanatatea publica sau sunt susceptibile de a produce degradarea apei potabile distribuite, astfel incat sa nu mai fie corespunzătoare cerințelor prevăzute de **Ordonanța 7/2023 - Privind calitatea apei potabile.**
- - sistemele de distribuție in condiții normale de intretinere trebuie sa asigure circulația apei in toate punctele. Acestea trebuie sa poata fi curatate, spalate, golite si dezinfectate.
- -componentele rețelilor de distribuție trebuie golite, curatate, spalate si dezinfectate când sunt instalate sau inainte de a fi utilizate după o remediere.
- Producatorul/Distribuitorul de apa trebuie sa controleze eficienta operațiilor de golire, curatare, spalare si dezinfectie si calitatea apei după instalare si după orice fel de intervenție in rețeaua susceptibila de a degrada calitatea apei potabile distribuite, si trebuie sa aiba evidenta acestui control.
- rezervoarele cu care sunt dotate sistemele de distribuție trebuie curatate, spalate si dezinfectate cel puțin o data pe an, iar producatorul/distribuitorul de apa trebuie sa aiba evidenta acestor operații.
- partea din rețeaua de distribuție destinata altei folosințe decât consumul uman trebuie marcata. Orice parte din rețea accesibila publicului si furnizând o apa cu alta destinație decât consumul uman trebuie semnalata acestuia cu avertizarea pericolului de folosire.
- produsele intrebuintate la curatarea si dezinfectia sistemelor de distribuție a apei potabile, inclusive condițiile si modul lor de utilizare si procedeele fizice de curatare si dezinfectie, trebuie avizate sanitar conform Ord. M.S. 275/2012.
- in sistemul de distribuție a apei potabile nu se folosesc țevi sau alte materiale care au in compoziție plumb si nu sunt avizate sanitar conform Ord. M.S. 275/2012.
- in jurul lucrărilor de captare, construcțiilor si instalațiilor destinate alimentarii cu apa potabila, se instituie zone de protecție sanitara cu regim sever si perimetre de protecție hidrogeologica, care cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor, unde este interzisa orice amplasare de folosința sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apa, conform prevederilor H.G.930/2005.
- la intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.
- in zonele de traversare, aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.
- in cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.
- atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile menționate anterior, se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate.
- la proiectarea și execuția rețelilor de apă potabilă se vor avea în vedere evitarea oricăror legături între acestea și rețelele de apă nepotabilă, precum și realizarea și menținerea în timp a etanșeității.
- se interzice trecerea conductelor de apă potabilă prin cămine de vizitare a rețelei de canalizare, prin
 - canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc.
- **pentru evitarea oricărei posibilități de contaminare a apei potabile din rețeaua publica, sa fie respectate prevederile SR 4163/1995 Rețele de distribuție si STAS 8591/1997 privind Condițiile de amplasare a rețelilor edilitare subterane.**
- autoritatile publice locale si operatorii economici vor asigura indepartarea si epurarea apelor uzate si apelor

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

meteorice astfel incat sa nu creeze disconfort si imbolnavirea membrilor comunității.

- pentru evitarea oricărei posibilități de contaminare a apei potabile din rețeaua publica, sa fie respectate prevederile SR 4163/1995 Rețele de distribuție si STAS 8591/1997 privind Condițiile de amplasare a rețelilor edilitare subteran
- rețeaua de canalizare sa fie astfel dimensionata incat,sa nu depaseasca capacitatea proiectata a statici de epurare, iar calitatea apei epurate la deversarea in receptor sa se conformeze normelor in vigoare.
- in lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate sa isi prevada instalații proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului, care se vor amplasa la o distanta de cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata locuința.
- instalațiile interioare de distribuție a apei potabile si de evacuare a apelor uzate(sifoane de pardoseala, obiecte sanitare, precum W.C.-uri, pisoare, lavoare, bai, dusuri) vor fi menținute in permanenta in stare de funcționare si de curățenie.
- este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol(curti,grădini,străzi,locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale.
- este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protecție sanitara a surselor si a instalațiilor centrale de alimentare cu apa.

Concluzii:

- Proiectul propus, avand ca obiectiv : „**ELABORARE PUZ ȘI CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, PARȚIAL P+IE(BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE ȘI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI**” trebuie să respecte recomandările mai sus enunțate.
- Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor,praf, mirosuri etc, ce pot aparea in cursul lucrărilor de construire si funcționare a obiectivului,astfel incat sa se încadreze in normele din standardele in vigoare
- Orice alterare și modificare a realității, orice modificare intervenită în documentația depusă la dosar și nerespectarea recomandărilor și condițiilor menționate în acest material, atrage după sine anularea documentului de reglementare sanitară, emis.
- Orice reclamații/litigii din partea vecinilor zonei rezidențiale, precum și reclamațiile locuitorilor zonei rezidențiale, se vor rezolva de către solicitant, iar Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița nu-și asumă responsabilitatea acestor conflicte.
- In cazul în care la adresa specificată de solicitant situația este diferita față de cele declarate în documentele depuse, responsabilitatea pentru dedarea incorectă revine în întregime solicitantului.
- Orice modificare intervenita în documentația depusă la dosar sau/și în legislația de specialitate duce la anularea notificării de asistență de specialitate emisă.

• **DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA** **Sucursala Targoviste**

- Precizări referitoare la condiționarea acceptării amplasamentului:
- Modificarea poziției obiectivului la distante minime (precizate mai jos) față de instalațiile Operatorului de Distribuție figurate pe planurile anexate: Nu este cazul.
- Păstrarea poziției obiectivului dumneavoastră cu suportarea costurilor privind devierea sau mutarea instalațiilor operatorului de distribuție, conform studiului de coexistență/ eliberare amplasament avizat, cu avizul CTE nr. - / - Nu este cazul .
- Păstrarea poziției obiectivului cu condiția executării, contra cost, a unor lucrări de modificare a instalațiilor rețelei electrice rezultate din studiul de coexistență avizat, cu avizul CTE nr. ■ / - , ca fiind necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență .
- Solicitarea se încadrează în Varianta C si este necesar:

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- să obțineți acordurile deținătorilor de teren și avizele, rezultate din studiul de coexistență, pentru realizarea lucrărilor de reglementare a instalațiilor electrice existente. Documentația pentru obținerea acestora va fi elaborată conform studiului de coexistență menționat anterior.
- să încheiați cu OD (operatorul de distribuție), un contract pentru realizarea condițiilor de coexistență, așa cum va fi angajat prin contractul de angajament, să respectați termenele și condițiile stabilite în studiul de coexistență, achitând contravaloarea lucrărilor precizate în contractul pentru eliberarea amplasamentului.
- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
- Valabilitatea avizului de amplasament este până la 14.11.2024, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
- Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor OD (operatorului de distribuție) se va face cu respectarea strictă a condițiilor din aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

• **DISTRIGAZ SUD RETELE**

- Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-qaz>.
- Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-qaz/reamplasare-bransament>.
- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2). a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018. construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă

pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

➤ În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

➤ Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

➤ În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

➤ Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

➤ Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

➤ Avizul este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.

➤ Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 726 din 14.11.2022 eliberat de Primăria Crevedia.

3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL

Comuna Crevedia beneficiază de potențial natural valoros prin lacurile amenajate pe paraurile Colentina și Crevedia și manifestă din ce în ce mai pregnant o atractivitate deosebită pentru realizarea de locuințe individuale pe lot, așezări de vacanță și parcuri rezidențiale, atât pentru populația capitalei, cât și pentru locuitorii din zonă, dar și pentru realizarea unor obiective industriale.

Deși terenul studiat se află în intravilan, Administrația Locală a solicitat prin Certificatul de Urbanism elaborarea PUZ și Regulament aferent.

Obiectivul de investiții propus a se realiza pe teritoriul comunei Crevedia, la inițiativa unor investitori privați, este destinat lansării unei activități economice.

Importanța realizării obiectivului rezultă din beneficiile, avantajele tehnologice, economice și sociale pe care investiția le poate aduce atât pentru investitorii privați cât și pentru comunitatea locală, prin contribuția financiară la bugetul local (impozite și taxe), prin crearea de locuri de muncă pentru locuitorii comunei în perioada executiei și în perioada de funcționare, prin oferta de bunuri adresată unui teritoriu cât mai larg, prin amenajarea infrastructurii edilitare și rutiere în zona respectivă, cu aportul financiar propriu al investitorilor privați.

Planșa 1B "ÎNCADRARE ÎN PUG " prezintă întregul set de reglementări ale planului urbanistic general-PUG aprobat, referitoare la teritoriul intravilan al localității cu implicații asupra teritoriilor învecinate.

Conform PUG și RLU aprobat, terenul ce face obiectul PUZ încadrat la categoria de folosință arabil, este situat în teritoriul intravilan al satului Crevediei, în **UTR 4**.

În **Certificatul de urbanism cu nr. 726 din 14.11.2022**, se fac următoarele precizări de care să se țină cont la elaborarea documentației **CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI UTILITATI**:

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

ZONA L1 (UTR4) ■ ZONA LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ■ EXTINERE P+1-2.

PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR/ PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Parcelarea se face conform PUZ si RLU aferent PUG, avizat si aprobat conform legii;

POT max = 35% CUT max =1,05 Număr niveluri: 3,0

UTILIZĂRI PERMISE

11.2.4.3. In zona in care s-a extins intravilanul - L1: locuire ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte (pondere 70% din suprafata desfasurata a fiecărei clădiri), sau exclusiva;

A. Funcțiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuințelor sunt următoarele:

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populației: invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, birouri, comerț, cultura, distracții etc.
- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere)
- străzi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulație si staționari auto)
- alimentare cu apa (in sistem centralizat)
- alimentare cu energie electrica; telecomunicații;
- evacuarea apelor uzate (canalizare) in sistem centralizat sau individual
- salubritate si igiena urbana

B. Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul zonei, sunt următoarele:

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii
- locuințe de vacanta (locuire cu caracter nepermanent)
- structuri de primire turistice - pensiuni agroturistice integrate in zone rezidențiale
- activitati economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi (maxim 5 auto/ parcela)

C. Funcțiunile complementare locuirii la nivel de parcela sunt următoarele:

- depozitarea accesoriilor necesare exploataării terenurilor, creșterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe, fan etc.)

- adăposturi pentru animale proprii gospodărești
- parcaje si/sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodăriei
- platforma amenajata pentru colectarea deșeurilor menajere si a gunoiului de grajd
- ocupații relaxante: piscina, bricolaj - la toate subzonele, in mod special la M3

D. Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei, sunt următoarele:

- parcare si/ sau garare (pana la maximum 5 autoturisme/parcela)
- depozitare de mărfuri (en gros)
- comerț en-detail
- servicii
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare
- activitati de mica industrie, nepoluante si cu volum mic de trafic

11.2.4.4. In toate subzonele sunt permise activitati complementare locuirii (comerț, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, turism de sejur, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrări edilitare, platforme precollectoare deșeuri menajere)

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

11.2.5.2. Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250mp in toate zonele L, L1, TA se pot admite cu condiția elaborării si aprobării PUZ.

UTILIZĂRI INTERZISE

11.2.6.1. Funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250mp ADC, generează un trafic important de persoane si mărfuri, au program prelungit după orele 22:00 si produc poluare;

11.2.6.2. Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici/zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

11.2.6.3. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii auto cu capacitate peste 3 locuri;

11.2.6.4. Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

11.2.6.5. Este interzisa orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care sa grezeze asupra integrității si funcționalității spațiului public.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

11.2.18. POT_{max}=35%

Depășirea procentului maxim de ocupare al terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării POT.

Depășirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat cu justificarea imposibilității respectării POT. Prezentul PUG accepta derogatoriu o depășire a POT cu 10%.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

11.2.19. CUT_{max}=1,05

Se admite o depășire a CUT corelata cu depășirea POT conform art. 11.2.18.

PARCAJE

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea si capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr.5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona conform Normativ P 132-93.

Spațiile de parcare/garare se vor realiza strict in interiorul parcelei.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m. Retragera se va face conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor. Se va avea in vedere profilul transversal strada tip 4-4 DS 517 si profilul transversal tip 5-5 DE 509;

- Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare si de protectie a proprietății; modalitatea de realizare a Împrejmuirilor in vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum si relațiile de vecinătate sun treglementate de prevederile codului civil. Acesta se refera la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau insiruite , precum si la condițiile in care se realizează împrejmuirea grădinilor, împrejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei vor fi de preferința opace , in altimea minima considerata necesara pentru protecția proprietății este de 2 metri.

- Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta străzilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze "zona străzii";

Proiectantul are obligația sa studieze modul de colectare a apelor pluviale si dirijarea acestora către colectorul stradal.

ACCESUL LA IMOBIL SE FACE din DS 517 • DRUM PUBLIC (la nord).

Realizarea de soluții de echipare in sistem individual pentru alimentare cu apa si canalizare, cu respectarea normelor sanitare si de protecția mediului(asigurarea unei distante minime de 30 m intre fântani si bazine vidanjabile), precum si prevederile Codului civil. Fosa vidanjabila se v-a amplasa la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare, latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotete etc.

Se vor respecta următoarele reguli daca apa potabila se asigura prin fântâni individuale:

- adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 4 m.
- pereții fântânii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil.
- in jurul fântânii trebuie sa existe un perimetru de protecție, amenajat in panta, cimentat sau pavat.

In momentul realizării rețelelor centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze construcția potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca aceasta nu se înscrie in normele europene.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

Rețelele edilitare: realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții precum și a normativelor tehnice referitoare la categoria de lucrare specifică.

Documentația pentru autorizare se va întocmi cu respectarea strictă a prevederilor certificatului de urbanism (POT, CUT, regim de înălțime etc). În caz contrar documentația se va respinge.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Accesibilitatea auto relativ ușoară și orientarea favorabilă a construcției sunt elemente ale cadrului natural și antropic benefice funcțiunii, aspect conjugat cu gradul de echipare existent.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi

Circulația principală în zonă se desfășoară pe DN 1A, drum cu două benzi de circulație, cu lățimea carosabilă de 7,5 m, și îmbrăcăminte din asfalt.

Accesul rutier și pietonal la amplasament se va face din DN 1A prin intermediul drumului sătesesc **DS 517**, vecin cu amplasamentul studiat pe latura nordică – drum betonat.

Se propune și un alt acces secundar, alternativ, din drumul de exploatare DE 509, vecin cu amplasamentul studiat pe latura de sud.

Accesul și parcare a autovehiculelor clienților și personalului se face în incintă, în afara domeniului public, pe parcelă fiind prevăzute un număr de **72 locuri de parcare pentru vehicule transport marfă și autoturisme**.

Masa maximă admisă pe aleile din incintă nu va depăși 1,5 t pe axă (osie).

Organizarea circulației în incintă a ținut cont de următoarele condiționalități:

- organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor la distanță relativ mică;
- asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire;
- asigurarea fluxului tehnologic impus de beneficiar;
- asigurarea razelor de girație în incintă astfel ca și vehiculele lungi să se poată înscrie în curbele proiectate.

În interiorul parcelei studiate se propune un drum cu lățimea carosabilă de 8,00 m și îmbrăcăminte de asfalt.

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi, astfel încât apele pluviale curate să fie separate de cele ce pot fi impurificate cu produse petroliere, acestea din urmă prin canale și rigole de scurgere judicios amplasate vor fi conduse la separatorul de hidrocarburi.

Prin sistematizarea verticală se va urmări ca zonele de colectare a apelor posibil a fi impurificate cu produse petroliere și căminele de colectare să nu fie afectate cantitativ de către apele pluviale.

CAPACITATI DE TRANSPORT :

Platforma de circulație și parcare va fi amenajată în partea de nord a terenului, cu acces din drumul **DS 517**, putând fi realizată din pavaje ecologice tip "Ecoraster" înierbat sau balastat, cu suprafața de uzură din piatră sistem "macadam" compactat pe strat de nisip și fundație de balast compactat calibrată la tonaj de **3 - 6 tone**, sau asfaltat, pentru autovehicule SUV, de teren și autospeciale de intervenție, cu santuri de scurgere ape pluviale realizate din dale de beton prefabricate, acoperite cu dale zăbrălite circulabile de beton armat.

CATEGORII DE COSTURI :

Costurile de proiectare, execuție și întreținere permanentă revine în sarcina proprietarilor de teren din zona deservită, persoane fizice sau juridice, individual sau în asocieri, sau în parteneriat cu administrația locală.

Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces. – Legea 10/1995, art. 22, lit. f.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare urbanistica sunt:

- * orientarea fata de punctele cardinale si fata de vanturile dominante din zona ;
- * relatiile rutiere majore existente in zona si posibilitatile de comunicare cu localitatile invecinate
- * forma si dimensiunile terenului ce urmeaza a fi structurat și utilizarea eficienta a acestuia.

Zonificarea functionala pe parcela este prezentata in **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** si cuprinde spatii destinate zonei de depozitare, zona de amplasare a constructiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajarile aferente.

Pe amplasament se propune amplasarea a două hale de producție și de depozitare, locuințe de servicii, gospodărie de apă, bazin de retenție.

- **HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE+BIROURI FAZA 1 PARTER (partial P+1E)+amenajari exterioare aferente** - în partea centrala a terenului se propune realizarea a unei hale de producție și de depozitare din materiale specifice cu regim de inaltime P+1, la etaj realizându-se birouri. Halele de producție și depozitare se vor realiza etapizat.
- **HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE+BIROURI FAZA 2 PARTER (partial P+1E)+amenajari exterioare aferente** - In partea centrala a terenului se propune realizarea a unei hale de producție și de depozitare din materiale specifice cu regim de inaltime P+1, la etaj realizându-se birouri. Halele de producție și depozitare se vor realiza etapizat.
- **LOCUINTE DE SERVICIU - PARTER (container metalic)+amenajari exterioare aferente;**
- **GOSPODARIE DE APA +amenajari exterioare aferente ;**
- **BAZIN RETENTIE APE PLUVIALE +amenajari exterioare aferente ;**
- **STATIE DE EPURARE +amenajari exterioare aferente;**
- **CIRCULATIE - spatiu de acces, platforme de circulatie carosabila si pietonala, spatii de parcare (platforma dalata, cu toate amenajarile specifice aferente).**

Totodata terenul studiat se afla cardinal situat fata de cele mai apropiate cladiri cu functiunea:

- locuire la urmatoarele distante:

NV : - 100 m;

V : - 120 m;

- industrială (hale depozitare) la urmatoarea distanta:

SV : - 335 m;

- activitati agricole la urmatoarea distanta:

NV : - 700 m FERMA (in curs de dezafectare);

N : - 600 m ACTIVITATI AGRICOLE;

E : - 200 m FABRICA DE NUTRETURI;

SV : - 1400 m ABATOR CREVEDIA;

FLUX TEHNOLOGIC

Activitățile desfășurate în cadrul SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL. pot fi descrise după cum urmează:

EXTRUDERE: procesul de realizare a unui ambalaj din plastic, care derivă din cuvântul latinesc extrudere, alcătuit din ex (afara) si trudere (a impinge).

Prin lovirea filmului extrus, granulele de plastic care sunt într-un recipient sunt trecute printr-un melc unde se găsesc o serie de rezistente care aduc aceste granule din starea solidă în fluid. De aici fluidul este împins afară, creându-se un fel de bulă.

Aceasta bulă se va ridica spre centrul utilajului până ajunge la grosimea și parametrii doriți, care trebuie menținuți.

Mărimea și grosimea finală a foliei este controlată de câțiva factori, incluzând viteza, deschiderea, temperatura și presiunea din interiorul balonului. În final sunt create role, care pot fi imprimate și transformate în pungi. Folia poate fi transparentă sau colorată, pentru care există 2 căi de colorare, cum ar fi: una pe baza pe masterbeach și una din pigmentul granulelor reciclate.

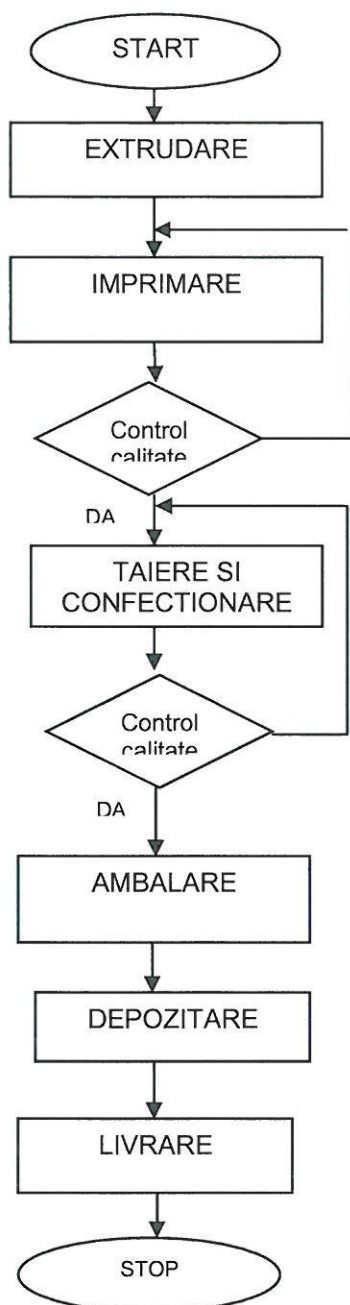
IMPRIMARE: ca folia să corespundă din punct de vedere al imprimării trebuie, în primul rând, să fie tratată electrostatic și ionizată în vederea imprimării. Fiecare placă flexografică este ținută individual în folie de polietilenă de culoare închisă, pentru a fi ferită de lumină.

Fiecare culoare se afla într-o cuvă. Vopseaua este preluată din cuva de către tamburii de cauciuc (aniloxi) și cu ajutorul clișeele flexografice ea ajunge pe folia tratată în vederea imprimării.

TĂIEREA ȘI CONFECTIONAREA: are loc procesul de confecționare a diferitelor tipuri de pungi. Modul de confecționare al unei pungi depinde de cererea de realizare a fiecărei comenzi în parte. Este nevoie de o lipire laterală sau la unul din capete sau este nevoie de un mâner. Toate acestea trebuie luate în considerare pentru a stabili mașina pe care se va tăia.

RECICLARE: toate pierderile tehnologice, precum și deșeurile din polietilenă se reciclează prin regranulare și sunt introduse în procesul de fabricație, în acest fel se elimină pierderile de materiale și se evită poluarea mediului înconjurător.

Schema fluxului tehnologic se prezintă astfel:



SUPRAFATA MĂSURATĂ A PARCELEI STUDIAȚE

S = 31 700 mp

La întocmirea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire se va avea în vedere obligativitatea ca toate amenajările aferente fiecăreia dintre funcțiunile specifice stabilite în PUZ (zona ocupată de construcții, zona pentru accese, alei, parcaje, zona verde ambientală și de protecție, platforme gospodărești, utilități), să fie dimensionate și distribuite conform normelor minime prevăzute în Anexele 2 - 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Edificabilul (suprafața edificabilă) reprezintă suprafața componentă a unei parcele în interiorul căreia pot fi amplasate construcții în condițiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea indicilor urbanistici propuși.

3.5.2 BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin soluția de organizare urbanistică se propune următoarea structură funcțională:

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ PENTRU PARCELA CE FACE OBIECTUL PUZ

ZONA AFERENTA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE+BIROURI

- zona ocupata de constructia aferenta halei si amenajarile exterioare aferente (accese carosabile si pietonale, platforme tehnologice, de producție, parcaje si/sau garaje, spatii verzi de protectie si ambientale, spatii tehnice, platforme gospodaresti, utilitati).

S teren = 8545 mp ; regim maxim de inaltime Parter P+1E (partial)

ZONA AFERENTA POSIBILITATE EXTINDERE HALA

- zona ocupata de posibilitatea extinderii halei si amenajarile exterioare aferente (accese carosabile si pietonale, platforme tehnologice, de producție, parcaje si/sau garaje, spatii verzi de protectie si ambientale, spatii tehnice, platforme gospodaresti, utilitati).

S teren = 1500 mp ; regim maxim de inaltime Parter P+1E (partial)

ZONA AFERENTA LOCUINTE DE SERVICIU (container metalic)

- zona ocupata de locuintele de serviciu (containere metalice) si amenajarile exterioare aferente (accese carosabile si pietonale, spatii verzi de protectie si ambientale, utilitati).

S teren = 210 mp ; regim maxim de inaltime P

ZONA AFERENTA ANEXE SI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE;

- zona ocupata de echipamente tehnicoedilitare (gospodaria de apa, statie de epurare/bazine vidanjabile, bazin retentie apa pluviala, post de transformare) si amenajarile exterioare aferente (accese carosabile si pietonale, spatii verzi de protectie si ambientale, utilitati).

S teren = 224 mp

ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA (Crp)

- accese, platforme de circulatie carosabila si pietonala, de deservire si folosinta comuna pentru obiectivele din incinta, spatiu parcare (platforme betonata, cu toate amenajarile specifice aferente, platforma balastata).

S teren = 11 776 mp

ZONA TEREN CE SE CEDEAZĂ PENTRU LĂRGIREA DRUMULUI DE 509

S teren = 138 mp ;

ZONA AFERENTA AMENAJARI PE PARCELA – SPATII VERZI MIN 20 %

S teren = 9307 mp

ELEMENTE DE BILANT TERITORIAL PROPUȘ (VARIANTA POSIBILA DE MOBILARE) sunt prezentate in Plansa 3.2 - "REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE INFORMATIVA":

BILANT TERITORIAL (variant posibila de mobilare)

SUPRAFATA TOTALA A PARCELELOR STUDIAȚE :	31 700,00 MP
Din care :	
SUPRAFATA AFERENTA HALA:	8 545,00 MP
SUPRAFATA AFERENTA POSIBILITATE EXTINDERE HALA:	1 500,00 MP
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTE DE SERVICIU:	210,00 MP
SUPRAFATA AFERENTA ANEXE SI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE:	224,00 MP
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA (Crp):	11 776,00 MP
SUPRAFATA AFERENTA TEREN CE SE CEDEAZĂ PENTRU LĂRGIREA DRUMULUI DE 509:	138,00 MP
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI (MIN 20%):	9307,00 MP

3.5.3 CATEGORIILE DE INTERVENȚIE

În planșa „REGLEMENTĂRI MOBILARE INFORMATIVĂ” sunt prezentate principalele categorii de intervenții astfel încât, în final, întreaga structură să funcționeze unitar, în condiții optime:

- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare de zona si rezervarea terenurilor pentru principalele echipamente;
- Realizarea drumurilor de acces, a platformelor și a parcărilor;
- Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental.

REGLEMENTARI PRIVIND ALINIERILE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Solutia de organizare urbanistica elaborata in faza de Plan urbanistic zonal propune urmatoarea structura functionala prezentata in PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE".

Edificabilul (suprafata edificabila) reprezinta suprafata componenta a unei parcele in interiorul careia pot fi amplasate constructii in conditiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea indicilor urbanistici propusi.

S-au stabilit retragerile minime obligatorii fata de aliniamente, fata de limitele laterale si posterioara ale parcelelor (distanțele dintre limita edificabilului si limitele perimetrare ale parcelelor sau alte elemente fizice), pentru protectia vecinatatilor, astfel :

Aliniamentul propus, conform PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE":

Fata de DS 517 – va coincide cu limita cadastrală nordica a terenului

Fata de DE 509 (propus pentru modernizare) – retras 2.5 m fata de limita cadastrala

Alinierea constructiilor propuse, conform PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE":

Fata de aliniamentul propus in front cu DE 509 – la 5 m

Propunerea zonei edificabile, conform PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", se va face prin retrageri astfel:

- la distanta de 5.00 m fata de aliniamentul **sudic nou propus** al parcelei – 7,5 m fata de limita actuala a parcelei.
- la distanta de 5.00 m fata de limita **vestica** a parcelei,
- la distanta de 5.00 m fata de limita **estica** a parcelei,
- la distanta de 136.00 m fata de limita **nordică** a parcelei

Alinierea si retragerile minime obligatorii genereaza zona edificabilului pentru constructiile propuse (zona maxima construibila pe parcela).

Limita edificabilului generata de retrageri si alinieri se afla cardinal in partea de NV fata de cea mai apropiata cladire cu functiunea de locuire la 172 m.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE (conform art. 33 si Anexa nr. 5 din RGU).

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile **alin. (1), art. 33 din RGU**, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **Anexei nr. 5 la RGU**.

Pentru parcela studiata in prezenta lucrare s-au propus **173 LOCURI DE PARCARE (159 pentru autoturisme si 14 pentru autocamioane sau TIR)** calculate conform Hotarare de Guvern nr. 525 republicata din 27 iunie 1996, publicata in Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, Anexa 5, pct. 5.12, in functie de specificul activitatii desfasurate).

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

REGLEMENTARI PRIVIND ZONA VERDE DE PROTECTIE SI AMBIENTALA

■ REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

În accepțiunea RGU, spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantatii de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **art. 34 și Anexei nr. 6 la RGU**.

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6 la RGU**, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative.

Suprafața amenajată cu spații verzi și plantate va fi de minim 20 % din suprafața totală a parcelei.

REGLEMENTARI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE

■ REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

Conform **art. 35 din RGU** :

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Împrejurimile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin **regulamente ale administrației publice locale**.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejurimile la aliniament vor fi transparente și vor avea înălțimea de maximum 1,80 m, cu soclu opac de max. 60 cm.

Împrejurimile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt destinate delimitării și protecției proprietății.

Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,00 m.

Elementele ce caracterizează împrejurimile sunt :

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, latime, materiale de construcție sau tip de plantatii, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Împrejmuirea terenului se va executa perimetral, total împrejmuire : 1278,65 ml.

Stabilirea tuturor elementelor privind configurația și conformarea împrejurimilor, se va face în cadrul DTAC.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

3.5.4 INDICI URBANISTICI

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele din zona L1, conform PUG aprobat, sunt urmatoarele :

POTmax = 35 % ; CUT max= 1,05 ; Rhmax = P+2 ; Niv = 3,6

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUZ :

POTmax = 50 % CUTmax = 0,6 RHmax = (S+) P+1E Hcornisa max = 11 m Hcoama max = 18 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica pentru toate obiectivele din incinta se va realiza conform avizului de amplasament al distribuitorului de energie electrică.

Se propune realizarea unui racord la linia electrică de medie tensiune din nordul parcelei, care sa alimenteze rețeaua pentru toate obiectivele propuse.

Consumatorii electrici care vor functiona la tensiunea 380/220 V - 50Hz sunt :

- constructiile principale, toate constructiile anexe;
- echipamente specifice utilizate in depozit;
- echipamentele tehnico-edilitare;
- sistemul de iluminat exterior cu reflectoare de atic si corpuri de iluminat de exterior montate pe stalpii metalici.

Zonele de parcare si platformele betonate vor fi dotate cu stalpi metalici in fundatie de beton avand Hmin= +7,00 m echipati cu corpuri de iluminat de exterior, prevazuti cu lampi de tip LVM 250 W.

ALIMENTAREA CU APA

Pana la realizarea alimentarii cu apa a zonei, necesitatile de consum se vor satisface prin construire unui sistem format dintr-o sursa proprie (puturi de apa potabila avand raza de protectie de 10 m de orice sursa posibila de poluare), gospodarie de apa, rezervor subteran inmagazinare, statie hidrofor, remiza PSI si conducta de distributie apa potabila de la gospodaria de apa la constructiile propuse prin bransamente individuale propuse.

Aceasta solutie implica executarea a doua puturi forate de medie sau mare adancime care poate să asigure debitul zilnic maxim necesar, in conformitate cu conditiile avizului ANAR-ABAAV de exploatare a sursei de apa, cu indeplinirea parametrilor de potabilitate impusi, o statie de pompare, rezervor de inmagazinare.

CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

DEBITE DE APA EVACUATA

a) Debite de ape uzate menajere

Apele menajere se evacueaza 80 % in rețeaua de canalizare interioara, de unde sunt conduse gravitacional in bazinele vidanjabile:

Debite evacuate - hala

Qu1 zi med = $7.06 \times 0.8 = 5.65$ mc/zi (0.07 l/s) = 1469 mc/an

Qu1 zi max = $9.89 \times 0.8 = 7.91$ mc/zi (0.09 l/s) = 2056 mc/an

Qu1 zi min = $6.00 \times 0.8 = 4.80$ mc/zi (0.06 l/s) = 1249 mc/an

Qu1 orar max = $0.66 \times 0.8 = 0.53$ mc/h (0.15 l/s)

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

Debite evacuate - locuințe

$Qu_2 \text{ zi med} = 6.00 \times 0.8 = 4.80 \text{ mc/zi (0.06 l/s)} = 1753 \text{ mc/an}$

$Qu_2 \text{ zi max} = 8.40 \times 0.8 = 6.72 \text{ mc/zi (0.08 l/s)} = 2454 \text{ mc/an}$

$Qu_2 \text{ zi min} = 5.10 \times 0.8 = 4.08 \text{ mc/zi (0.05 l/s)} = 1490 \text{ mc/an}$

$Qu_2 \text{ orar max} = 0.56 \times 0.8 = 0.45 \text{ mc/h (0.12 l/s)}$

TOTAL DEBITE EVACUATE

$QuT \text{ zi med} = 10.45 \text{ mc/zi (0.12 l/s)} = 3222 \text{ mc/an}$

$QuT \text{ zi max} = 14.63 \text{ mc/zi (0.17 l/s)} = 4510 \text{ mc/an}$

$QuT \text{ zi min} = 8.88 \text{ mc/zi (0.10 l/s)} = 2738 \text{ mc/an}$

$QuT \text{ orar max} = 0.98 \text{ mc/h (0.27 l/s)}$

DIMENSIONARE BAZINE VIDANJABILE

Dimensionarea bazinului vidanjabil pentru zona de hala

Pentru dimensionarea acestuia se considera o vidanjare medie o data la 2 saptamani si anume:

$Vu = Qu_{zimed} \times 14 \text{ zile} = 5,66 \text{ m}^3/\text{zi} \times 14 \text{ zile} = 79,24 \text{ mc}$

Vu propus = 80 mc

Dimensionarea bazinului vidanjabil pentru zona de locuinte de serviciu

Pentru dimensionarea acestuia se considera o vidanjare medie o data la 2 saptamani si anume:

$Vu = Qu_{zimed} \times 14 \text{ zile} = 4,80 \text{ m}^3/\text{zi} \times 14 \text{ zile} = 67,20 \text{ mc}$

Vu propus = 70 mc

b) Debite ape pluviale

Calculul apelor meteorice de pe acoperiș:

Debitul de calcul al apelor meteorice se determina cu formula:

$QP = m \times S \times \Phi \times i$ (l/s)

in care:

- m - coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul care tine seama de capacitatea de inmagazinare, in timp si de durata ploii de calcul, t.
- S - suprafata de calcul aferenta invelitorilor
- Φ - coeficient de scurgere aferent construcțiilor calculat cu relația

$$\Phi = \frac{q_c}{q_p}$$

in care:

- q_c - debitul de apa de ploaie căzută pe aria S, care ajunge in canal in litri pe secunda;
- q_p - debitul de pa de ploaie căzută pe aria S, in litri pe secunda;
- i - intensitatea ploii de calcul in functie de frecvența, f, si de durata ploii de calcul conform STAS 9470/73, in litri pe secunda si hectar

Indicatori de calcul:

- Clasa de importanta a lucrării este III, conform STAS 4273/83 tab. 13.
- Debitul de ape meteorice se Stabilește conform STAS 1846/97.

Se aleg:

m = 0,9 - pentru $t > 40 \text{ min}$

S = 13.500 mp = 1,35 ha - suprafata acoperiș

$\Phi = 0,95$ - invelitori metalice (conform SR-1846 tabel 1)

i = f(f,t)

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

$f = 1/2$ (conform SR-9470-zona 8)

$t = 15$ minute - pentru zone de ses

$i = 190 \text{ l/s*ha}$ (conform nomograma- SR-9470-zona 8)

$Q_p = 0,90 \times (1,35 \times 0,95) \times 190 \text{ l/s} = 219,3 \text{ l/s}$

Calculul apelor meteorice din incinta:

Debitul de calcul al apelor meteorice se determina cu formula:

$Q_p = m \times S \times \Phi \times i$ (l/s)

in care:

- m - coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul care tine seama de capacitatea de inmagazinare, in timp si de durata ploii de calcul, t .

- S - suprafata de calcul aferenta invelitorilor

- Φ - coeficient de scurgere aferent construcțiilor calculat cu relația

in care:

$$\Phi = \frac{q_c}{q_p}$$

in care:

- q_c - debitul de apa de ploaie căzută pe aria S , care ajunge in canal in litri pe secunda;

- q_p - debitul de pa de ploaie căzută pe aria S , in litri pe secunda;

- i - intensitatea ploii de calcul in funtie de frecvența, f , si de durata ploii de calcul conform STAS 9470/73, in litri pe secunda si hectar.

Indicatori de calcul:

- Clasa de importanta a lucrării este III, conform STAS 4273/83 tab. 13.

- Debitul de ape meteorice se stabilește conform STAS 1846.

Se aleg:

$m = 0,9$ - pentru $t > 40$ min

$S = 11.325 \text{ mp} = 1,14 \text{ ha}$ - suprafata din asfalt si din beton

$\Phi = 0,85..0,90$ - asfalt sau beton (conform SR-1846 tabel 1)

$i = f(f, t)$

$f = 1/2$ (conform SR-9470-zona 8)

$t = 20$ minute - pentru zone de ses

$i = 190 \text{ l/s*ha}$ (conform nomograma- SR-9470-zona 8)

$Q_{p1} = 0,90 \times (1,14 \times 0,90) \times 190 \text{ l/s} = 175,5 \text{ l/s}$

TOTAL DEBITE APE PLUVIALE

$Q_{pt} = 219,3 \text{ l/s} + 175,5 \text{ l/s} = 394,8 \text{ l/s} = 395 \text{ l/s}$

DIMENSIONARE BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE

Capacitatea de inmagazinare a bazinelor de retentie pentru ape pluviale: $V = K \times q_c \times t$ [mc], in care :

K =coeficient adimensional avand valoarea in funcție de raportul dintre debitul din

aval si debitul la intrarea in bazin la rezervoare cu curgere libera. Pentru

rezervoarele cu evacuare prin pompare $K=1$.

q_c =debitul de calcul [mc]

t =timpul [s] (se alege timpul de 20 min pentru zone de ses)

$VBR = 1 \times 0,395 \times 1.200 = 474,00$ [mc]

In urma acestor valori se alege un bazin de retentie cu o capacitate utila minima $V_u = 500 \text{ mc}$.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

DIMENSIONARE SEPARATOR DE HIDROCARBURI

Având in vedere faptul ca in incinta obiectivului se afla autovehicule este necesara instalarea unui separator de hidrocarburi.

Dimensionarea separatorului de hidrocarburi:

Pentru separatorul de hidrocarburi se considera suprafata totala a obiectivului.

$$Q_{pt} = 219,3 \text{ l/s} + 175,5 \text{ l/s} = 394,8 \text{ l/s} = 395 \text{ l/s}$$

Se va alege un separator de hidrocarburi cu by-pass cu avand un debit nominal $Q=80/400 \text{ l/s}$.

Prin montarea separatorului de hidrocarburi apele evacuate vor respecta normele NTPA- 001, deci pot fi evacuate in bazinul de retentie.

NECESAR APA PENTRU INCENDII

Instalația de hidranti interiori

Conform P118/2-2013, SR-1478/90 si amplasarea hidrantilor interiori se face astfel incat fiecare punct din interior sa fie protejat de cel puțin **doua** jeturi in funcțiune simultana.

Debitul specific minim al unui jet:

$$q_{ih} = 2,1 \text{ l/s}$$

$$\text{Debitul total: } q_{ih} = 4,2 \text{ l/s}$$

Lungimea minima a jetului compact:

$$L_c = 6,0 \text{ m}$$

Numărul de hidranti interiori pentru combaterea incendiilor se determina ținând seama de numărul de jeturi care trebuie sa atinga fiecare punct combustibil din interiorul clădirii (2 jeturi simultan) si de raza de acțiune a hidrantului.

Raza de acțiune a hidrantilor se determina cu relația:

$$R = L_j + L_f$$

in care:

R - raza de acțiune a hidrantilor (m)

L_j - protecția pe orizontala a lungimii jetului compact (m)

L_f - protecția pe orizontala a lungimii furtunului (m) (ține seama de sinuozitățile in plan orizontal si vertical ale furtunului).

$$L_j = \sqrt{L_c^2 - (H - 1,25)^2} \text{ (m)}$$

in care:

$h = 1,25 \text{ m}$, inaltimea de amplasare a hidrantului

L_c - lungimea jetului compact

H - inaltimea încăperii in care se montează hidrantul = 4,5 m.

Conform SR-1478/90 - Anexa A, pentru un debit specific al jetului $q_{ih} = 2,84 \text{ l/s} > q_{ih \text{ min}} = 2,5 \text{ l/s}$, $L_c = 12 \text{ m}$ pentru diametru orificiului ajutorului final al țevii de refulare cu care se echipează hidrantul - $d = 14 \text{ mm}$.

$H_i = 18,5 \text{ m H}_2\text{O}$ = presiunea disponibila la ajutorul țevii de refulare.

Alegând lungimea furtunului de 20 m si ținând seama de sinuozitățile traseului

$$L_f = 17 \text{ m.}$$

Lungimea furtunului este

$$L_f = L_r - m$$

In care:

L_f - lungimea de calcul a furtunului ținând seama de sinuozitățile traseului, in metri

L_r - lungimea reala a furtunului, in metri m - coeficient ce ține seama de sinuozități, in metri

In aceste condiții:

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

$$R = L_j + L_f = \sqrt{L_c^2 - (H - 1,25)^2} + L_f \text{ (m)}$$

$$R = \sqrt{12^2 - (4,5 - 1,25)^2} + 17 \text{ (m)}$$

$$R = 11,22 + 17 = 28,22 \text{ m}$$

$$R = 28 \text{ m}$$

Hidranti exteriori

Volumele compartimentelor clădirii din punct de vedere la incendiu:

- Destinația clădirilor: **Clădire de producție si depozitare P partial. P+1E**
- Clasa de importanta a clădirii: **III (conform P100-1/2013, tabel 4.2.)**
- Gradul de rezistenta la foc al clădirilor: **II (conform P 118/1999)**
- Riscul de incendiu al clădirilor: **"C" - mare (conform P 118/1999)**
- Volumul total: = **88.300 mc**
- Suprafața construită: = **8.545,0 mp**
- Suprafața desfasurată: = **9.590,0 mp**
- Densitate sarcina termica (compartiment de depozitare) > **840 MJ/mp**
- Densitate sarcina termica (compartiment de productie) > **420 MJ/mp**

Conform Ordinul nr. 6026/2018 pentru modificarea și completarea reglementării tehnice "Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II-a - Instalații de stingere", indicativ P 118/2-2013, aprobată prin Ordinul viceprim- ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 2.463/2013 rezulta:

Instalația de hidranti exteriori:

Conform articol 6.1. din Ordin 6026/2018-art. I) clădiri de producție și/sau depozitare, cu risc mare sau foarte mare de incendiu și volumul peste 3.000 m³; **rezulta ca este necesara echiparea incintei cu instalație de hidranti de incendiu exteriori.**

În conformitate cu prevederile **P118/2-2013 - anexa 8**, debitul de calcul al instalației pentru clădiri cu volum cuprins între: 50.001-200.000mc, pentru clădiri cu grad "II" de rezistență la foc și cu risc mare sau foarte mare va fi de **20l/sec**, clădirea este echipată cu instalație de stingere automată cu sprinklere, pe zona de producție și depozitare, timpul de funcționare al instalației este de **3 ore**.

Pentru asigurarea debitului de 20l/s, se va monta o instalație de hidranti de incendiu exteriori, montați supradetecți, ce se va alimenta dintr-o gospodărie de apă proprie, nou propusă. Alimentarea hidranților propuși se face prin intermediul unui inel, din conductă din PEHD-160mm (Dn 6). Numărul de hidranti exteriori propuși este de 14 bucăți, DN100mm, echipați cu 2 racorduri tip "B" și un racord tip "C".

Hidranti s-au prevăzut a se monta conform art. 6.9. P118/2-2013 și Ordin 6026/2018 "Hidranti de incendiu exteriori se amplasează la o distanță de minimum 5 m de pereții exteriori ai clădirilor pe care le protejează".

Instalația de sprinklere

Alimentarea cu apă a instalației de sprinklere se va realiza de la gospodăria de apă, prin intermediul a 2 conducte din PEHD Dn 225mm, care vor asigura legătură între stația de pompare și distribuitorul din camera ACS (care vor asigura alimentarea instalațiilor de sprinklere).

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

CALCULUL REZERVEI INTANGIBILE

Calculul rezervorului tampon pentru rezerva intangibila de incendiu (conform **SR-1478/90** pet. 4.3.3.2.1.)

Volumul se calculează cu relatia:

$$V_{inc..} = V_i + V_{cons} - V_a \text{ (m}^3\text{)}$$

in care:

V_i - volumul de apa necesar stingerii tuturor incendiilor simultane, in m^3 ;

$V_{cons.}$ - volumul de apa necesar asigurării consumului de apa potabila sau industrială pe timp de incendiu, in mc^3 ;

V_a - volumul minim de apa cu care rezervoarele pot fi alimentate in timpul incendiului, care se determina cu relația:

$$V_a = 3,6 T_i q_a \text{ min}$$

in care:

T_i - durata teoretica a incendiului

$q_a \text{ min.}$ - debitul minim de alimentare pe timp de incendiu, determinat in secțiunile de control situate la intrarea apei in rezervor, in l/s .

Timpul teoretic de funcționare a hidranților interiori in cazul de fata este de 10 minute, Timpul teoretic de funcționare a hidranților exteriori este de 3 h .

Calculul rezervei intangibile hidranti:

$$V = 2 \times q_{ih} \text{ int} \times 10 \text{ min} \times 60 \text{ s/min} + q_i \text{ h ex} \times 3 \text{ h} \times 3.600 \text{ s/h}$$

$$V_i = 2 \times 2,5 \text{ l/s} \times 10 \text{ min} \times 60 \text{ s/min} + 20 \text{ l/s} \times 3 \text{ h} \times 3.600 \text{ s/h}$$

$$V_i = 3.0 \text{ m}^3 + 216.0 \text{ m}^3 = \mathbf{219,0 \text{ m}^3}$$

$V_{cons.}$ - 0, deoarece pe timpul unui eventual incendiu nu se vor folosi grupurile sanitare.

$$V_{inc.} = V_i + V_{cons.} - V_a = (219 + 0 - 0) \text{ m}^3 = \sim 220 \text{ m}^3$$

Rezulta un volum al rezervei de apa pentru combaterea incendiilor cu hidranti de **220 m³**. Având in vedere ca din acest rezervor se face si alimentarea pentru consum menajer/tehnologic, se propune un volum real util al acestui rezervor de **Vu=250 mc**.

Timpul teoretic de funcționare a sprinklerelor in cazul de fata este de 90 minute

Calculul rezervei intangibile sprinklere:

$$.. V_i = q_{spk} \times 90 \text{ min} \times 60 \text{ s/min} = 71,2 \text{ l/s} \times 90 \text{ minute} \times 60 \text{ secunde} = \mathbf{384,5 \text{ m}^3}$$

Rezulta un volum al rezervei de apa pentru combaterea incendiilor cu sprinklere este de 384,5 m³. In urma acestor valori se alege un rezervor cu un volum util de **Vpu = 400 m³**.

Durata pentru refacerea rezervei de apa intangibile pentru incendiu T_{ri} , se stabilește conform **P118/2-2013** (tabel 12.1), pentru risc de incendiu mare si foarte mare la 24 h.

$$T_{ri} = \mathbf{620.0 \text{ mc/24 ore} = 25,84 \text{ mc/h}}$$

Refacerea rezervei intangibile intr-o perioada de 24. ore se va asigura din puțurile forate

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se propune racordarea la rețeaua de distributie gaze medie presiune existenta a localitatii aflata in nordul amplasamentului studiat, prin care se vor distribui gazele naturale la obiectivul propus. Conducta de distributie liniara a gazului metan, de redusa presiune este din teava de polietilena de inalta densitate, ce se va monta pe trotuarul strazii, avand camine de vane pentru izolarea pe tronsoane a rețelei.

SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPTIE TV, INTERNET

Pentru asigurarea serviciilor telefonice si a Internet-ului beneficiarul va incheia un contract de furnizare cu unul dintre deținătorii de rețele prezent in localitate.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislației actuale problema gestionării deșeurilor urbane revine administrației locale care trebuie să asigure condițiile și structura instituțională necesare colectării, transportului și depozitării acestora în condiții sigure pentru mediu și pentru sănătatea populației.

Ca urmare investitorul nu are responsabilități directe în acest domeniu, el va trebui doar să asigure condițiile de aplicare a programelor și proiectelor dezvoltate de administrația locală.

- Pentru strângerea și depozitarea pe timp limitat a deșeurilor menajere și stradale se va amenaja un punct de precollectare pe platforma exterioară, în apropierea unei alei carosabile, dotată cu cosuri metalice, pubele sau containere, pe categorii de deșuri;

- Colectarea și transportul deșeurilor inclusiv cele rezultate din procesul tehnologic se face de către firme specializate, beneficiarul urmând să încheie astfel de contracte.

Racordarea și bransarea obiectivului propus la rețelele edilitare publice existente în zona învecinată se va realiza în urma obținerii acordurilor și avizelor de amplasament de la administratorii sau operatorii zonali ai echipamentelor respective și a **autorizației de construire**.

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARE EXISTENTE

Conform art. 27 din RGU :

(1) **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică**

Evaluarea costurilor privind echiparea tehnico-edilitară a obiectivului propus se poate face în momentul elaborării studiilor de fezabilitate sau a proiectelor tehnice specifice .

Costurile de proiectare, avizare și realizare a infrastructurii edilitare în spațiul privat revine în sarcina utilizatorilor privați din zona, persoane fizice sau juridice, individual sau în asocieri, sau în parteneriat cu administrația locală.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

■ Nu sunt necesare măsuri sau dotări de supraveghere a factorilor de mediu. Se recomandă o permanentă atenție a gospodării apelor uzate și a reziduurilor solide produse, prin asigurarea contractelor corespunzătoare cu regiile sau unitățile de specialitate autorizate;

■ Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea la teren a acestora;

■ Se va respecta amplasamentul și a propunerilor planului adoptat

■ Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației;

■ Se va respecta legislația de mediu în vigoare;

■ Se va asigura minim 20% spațiu verde pe parcelă;

■ Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

■ Se va respecta întocmai prevederile și condițiile impuse prin acordurile și avizele emise de alte autorități.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Drumurile de exploatare existente, ce asigură legătura cu DN 1A, urmează să se modernizeze păstrându-și caracterul de drumuri publice (domeniul public de interes local).

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

3.8. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcela deținută;
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITAȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a zonei de unități industriale de producție și depozitare, unități nepoluante și a locuințelor de serviciu;
- Construirea halelor industriale și de depozitare în cadrul edificabilului stabilit și amenajarea spațiilor direct aferente, precum și a funcțiilor complementare;
- Se apreciază ca realizarea acestor dotări este oportună și în concordanță atât cu opțiunile beneficiarului, cât și ale administrației publice locale;
- Se apreciază ca investiția se poate realiza etapizat, prioritățile de intervenție putând fi concentrate în zona pentru care se manifestă opțiunea beneficiarului;
- Se apreciază ca realizarea acestei investiții va îmbunătăți din punct de vedere arhitectural - urbanistic zona și va fi rentabilă din punct de vedere economic atât pentru investitori, cât și pentru comunitatea locală.

Investiția urmărește ca prin aplicarea unei proceduri de urbanizare zona să își schimbe caracterul (actualmente teren liber) și să se transforme într-un spațiu urban destinat activităților de producție. Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei propuse, ele având același caracter și funcțiune dominantă.

În concluzie, se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea zonei industriale propuse. Având în vedere faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, atât pe perioada construcției cât și ulterior, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Profilul obiectivului propus prin PUZ va fi detaliat pe fiecare specialitate, la fazele ulterioare de proiectare. În prezenta documentație s-a studiat zona propusă pentru a obține dreptul de construire și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarilor, în condițiile creerii unui cadru arhitectural – urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament.

Prevederile PUZ-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Dâmbovița și aprobarea sa de către Consiliul Local al comunelor Crevedia conform anexa Legea nr.350/2001.

Verificat: Arh. Dan NITESCU

Arhitect urbanist atestat R.U.



BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

**ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE SI
DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE
DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE,
ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI UTILITATI**

NUMĂR CADASTRAL 87578

SAT CREVEDIA, COMUNA CREVEDIA, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.

Proiectant: S.C. ARCHITECTURE S.R.L. Târgoviște

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea construcțiilor si amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivitaților, respectiv protecția proprietății private si apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotărâre a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare inițială.**

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborata initial.

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si intercondiționările generate de aceasta.

1.6. R.L.U. este valabil cât timp este valabil și P.U.Z.-ul **"ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI UTILITATI"** – comuna Crevedia, județul Dâmbovița. Schimbarea legislației de bază, schimbarea condițiilor particulare de construire, schimbarea prevederilor de construire într-un teritoriu mai amplu decât aceasta, pot determina modificarea P.U.Z., documentație care va prevedea explicit modificările aduse prezentului R.L.U. al P.U.Z. de modificare va fi avizat și aprobat în conformitate cu legislația în vigoare în momentul respectiv.

1.7. Fără a încălca prevederile R.L.U. aferent PUZ, primăria Crevedia va face adaptarea R.L.U. la situațiile care decurg din modificarea unor condiții particulare:

- Prin schimbarea limitelor unor imobile, consemnate în cadastrul imobiliar;
- Prin modificarea nomenclaturii stradale sau a numerotării imobilelor;
- Modificările formale trebuie comunicate tuturor factorilor care au responsabilitatea gestiunii, protecției și monitorizării evoluției zonei.

1.8. Rolul R.L.U. aferent PUZ este de a stabili, pentru imobilele situate în această zonă, reguli privitoare la:

- Regimul economic al imobilelor: folosințele actuale, destinațiile admise și interzise;
- Regimul tehnic al imobilelor incluse în zone cu un anumit regim;
- Regimul tehnic al celorlalte imobile;
- Modul de construire al unor clădiri sau corpuri de clădiri și regimul tehnic al acestora;
- Modul de desființare al unor clădiri sau corpuri de clădire;
- Regimul de protecție a patrimoniului arheologic;
- Regimul de protecție a peisajului natural și a peisajului cultural.

Odată aceste reguli respectate, este permisă autorizarea directă a construirii pe toata parcela, această autorizare directă a construirii însemnând autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

altă documentație de urbanism prealabilă.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legisi alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

2.1.1. Acte normative privind documentațiile de urbanism:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificări și completări;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a I-a – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – Apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate (anexele nr. I-IV);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanță de Urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a VIII-a – Zone turistice;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2014, aprobată și actualizată prin Legea nr. 197 din 31 octombrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, republicată 2016;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 3451/2013;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată 2002;
- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 de aprobare a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – reglementare tehnică”, completată cu toate actele normative apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 456/01.04.2014 pentru aprobarea procedurilor de control al statului la autoritățile administrației publice privind respectarea prevederilor la emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare;
- Acte normative, norme și standarde tehnice ce cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor, în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.
- Planul Urbanistic General pentru comuna Crevedia, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru comuna Crevedia, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.
- Planul Urbanistic General pentru comuna Ciocănești, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru comuna Ciocănești, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.

2.1.2. Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în temeiul art. V din Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată prin Ordonanța de urgență 98/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 35/2016 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 114/1996, legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare, republicată și actualizată 2016;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, actualizată 2007;
- Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar actualizată și republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998 și completată prin Legea nr. 38/2015;
- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată de Ordonanța Guvernului nr. 38 din 09.08.2006, completată și modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 7 din 29.01.2010 și aprobată prin Legea nr. 82 din 15.04.1998;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil

2.1.3. Acte normative privind protecția mediului și peisajul:

- Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, adoptată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 389/2006 privind ratificarea Convenției-cadru privind protecția și dezvoltarea durabilă a Carpaților, adoptată la Kiev la 22 mai 2003;

2.1.4. Acte normative privind zonele protejate și monumentele:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 468/2003;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată în 2008;

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;
- Legea nr. 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001;
- Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul M.C.C. nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- Ordinul M.C.C. nr. 2815/2014 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2.237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice;

2.1.5. Acte normative privind patrimoniul arheologic:

- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001;
- Ordinul M.C.C. nr. 2483/2006 privind aprobarea Listei cuprinzând zonele de interes arheologic prioritar aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001, republicat în temeiul art. IV din Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000;
- Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;
- Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică

2.1.6. Acte normative privind utilitățile:

- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală, modificată prin O.U.G. nr.9/2002;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale ;
- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 13/2008, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 204/2012 și republicată 2013;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, modificată și actualizată prin Legea nr. 196 din 9 iulie 2015, republicată;
- Legea 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei (A.N.R.E.) nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, modificată și completată prin Legea 99/2014.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism al PUZ are o suprafață totală de **31 700,00 mp**, teren proprietate privată, și este identificat ca teren arabil intravilan;

3.2. Funcțiunea dominantă a zonelor învecinate este „locuirea și funcțiuni complementare”.

3.3. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale fiecărei subzone, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare”. Pe baza zonificării se vor aplica condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor stabilite din zonele și subzonele funcționale.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

3.4. Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară într-o zonă, determinate de necesitățile populației rezidente și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și funcționali specificați în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ și corelați cu RLU aferent PUG aprobat, precum și cu anexa 2 la R.G.U.

3.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei (subzonei), în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, corelați cu RLU aferent PUG aprobat, precum și cu anexa 1 la R.G.U.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole intravilane libere din zonă este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de prezentul regulament, cu respectarea condițiilor legii, precum și a altor prevederi legale ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor este permisă pentru tipurile de construcții și amenajări specifice zonei, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, destinația acestor terenuri fiind prezentată în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare”.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Riscurile naturale sunt de natură geologică, hidrologică și geofizică. În zona studiată prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. În situația în care vor apărea astfel de riscuri, în special datorită scurgerii necontrolate a apelor pluviale și prezenței masivului de sare, utilizarea terenurilor se supune următoarelor reguli:

- **Utilizări permise cu condiții:**

Orice fel de construcții și amenajări se vor face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicată, pe terenurile macroporice, cu pânză freatică agresivă, terenuri mlăștinoase sau aflate în alte situații neprecizate în enumerarea de mai sus.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului sau organismele interesate, după caz.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură majoră este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- **Utilizări permise**

În zonele expuse la riscuri tehnologice (zona de protecție și exploatare a LEA 20 kV) - servitute de interes public, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, marcare și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii, explozii sau alte avarii, accese pentru întreținere și reparații etc.).

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

• **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții propuse în PUZ, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului. Se vor respecta distanțele minime de protecție față de obiectivele generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

• **Utilizări interzise**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice etc.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor pe parcelă, ca și autorizarea executării acestora, se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel:

- ❖ Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural –orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc;
- ❖ Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare;
- ❖ Pentru obiectivele publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- ❖ Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- ❖ În zonele cu modificări ale documentațiilor de urbanism inițiale, soluțiile urbanistice ale PUZ sau PUD, referitoare la rețeaua stradală, orientare, distanțare și dimensionare vor asigura durata minimă de însorire.
- ❖ Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 oră și 30 minute la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale din prezentul regulament.

6.2. Reguli de amplasare față de drumurile publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform prezentului regulament, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, precum și a normelor tehnice cuprinse în Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998.

6.2.1. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțeleg: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, clădirile fiind amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, astfel:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament se permite numai dacă se respectă astfel caracterul fronturilor stradale, cu excepția construcțiilor care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.3.1. Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat, construcțiile pot fi amplasate sau alinate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:

- la aliniament (frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă) – obligatoriu în cazul zonelor construite compact;
- retras de la aliniament (din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice).

6.3.2. Aliniera fațadelor poate coincide cu aliniamentul stradal ori poate constitui o linie retrasă, paralelă sau neparalelă cu acesta.

6.3.3. Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de cel mai apropiat punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților) și a celor de securitate a construcțiilor. Distanța între fronturile construite, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea construcțiilor în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, prevederile ce se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Parcela împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața sa reprezintă un bun imobil.

Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție la incendii. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban:

- respectarea prevederilor Codului Civil (servitutea de vedere, evacuarea apelor pluviale);
- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.);
- necesități de conservare a țesutului urban având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

coerentă a țesutului urban.

6.4.1. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impusă față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

6.4.2. Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate „la aliniament” (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau tradiția zonei.

6.4.3. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei), înșiruite sau în regim izolat (cu retrageri fata de vecinătăți).

6.4.4. În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

6.4.5. Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu, este (conform noului Cod Civil) de 2,0 m (servitute de vedere).

6.4.6. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate) și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public;
- posibilități de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar, și la a doua fațadă, prin amenajări cu o lungime de maximum 30 m pe o singură bandă de 3,5 m lățime și până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m) și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt cu lățimea de 12 m; în cazul în care acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

Asigurarea acceselor carosabile la rețeaua de circulație și transport pentru toate categoriile de construcții reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.2. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

• Utilizări permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale și prezentul regulament.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru toate construcțiile, extinderile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru biciclete și pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor fiecărui tip de funcțiune și gabaritelor acestora.

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de normativele în vigoare privind circulația persoanelor vârstnice și a celor cu dizabilități.

• Utilizări permise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică, precum:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor și a amenajărilor pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale conform normelor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

8.1.1. Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.

8.1.2. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora într-o etapă de perspectivă, se admite construirea de hale depozitare și prestări servicii în următoarele condiții:

-realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil;

-în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se aprobă în urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan.

Autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile care le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.

8.2.1. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor public sau privat interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

8.2.2. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

8.2.3. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.3. Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumurilor

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în „Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale” aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.

8.3.1. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumurilor și străzilor interioare de cartier (canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere);
- instalațiile edilitare necesare funcționării imobilelor sau ansamblurilor nou-create (hale producție, depozitare și prestări servicii, locuințe de servicii).

Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă.

8.3.2. Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998).

8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunelor, în timp ce rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare, acestea intră în proprietatea publică.

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

8.4.1. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.4.2. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces, se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, făcând obiectul unor clauze contractuale.

8.4.3. Fac excepție de la aceste prevederi rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată, dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

8.5. Protecția sanitară a lucrărilor de construcții și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă

Conform prevederilor cuprinse în „Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă și al lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă” aprobate prin H.G.R. nr. 101 / 1997, sunt supuse protecției sanitare următoarele obiective: sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, lucrările de captare, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare, aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile.

8.5.1. Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever a surselor de apă subterane va fi de minimum 50 m în amonte și de 20 m în aval de captare.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru captări, foraje, alte surse, aducțiuni și

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

rețele de distribuție, se va împrejmuî pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

Pentru instalațiile de aducțiune a apei, zona de protecție sanitară cu regim sever va fi delimitată prin borne cu plăcuțe avertizoare. Suprafața dintre cele două rânduri de borne va fi păstrată curată, prin grija proprietarilor și a vecinilor proprietății.

8.5.2 Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru alte construcții și instalații va respecta următoarele limite minime:

- stație de pompare – 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare – 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate – 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- conducte de aducțiune – 30 m față de orice sursă potențială de contaminare;
- rețele de distribuție – 3 m.

8.5.3. La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canale de ape uzate sau meteorice, aducțiunile de apă potabilă se vor amplasa deasupra canalului, la minimum 0,40 m pe verticală, iar distanța pe orizontală dintre aducțiunile de apă și orice conducte de canalizare care au traseu paralel trebuie să fie de minim 3,0 m.

8.5.4. Măsurile privind utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică, în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever, sunt stabilite în „Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă și lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă” aprobate prin H.G.R. nr.101 / 1997.

8.6. Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale de apă potabilă

Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică, instalație din care apa este consumată prin extracție direct din sursă.

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile cap. III din „Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997.

8.6.1. Apa din fântână, pentru a fi folosită în scop potabil, trebuie să corespundă calitativ standardului național nr. 1342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară zilnic, pentru locuitorii deserviți.

8.6.2. Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Pereții fântânii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil (ciment, cărămidă sau piatră, tuburi de beton), astfel încât să prevină orice contaminare exterioară.

Fântâna trebuie prevăzută cu ghizduri ce vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia, din materiale rezistente și impermeabile, racordate etanș la pereții fântânii.

Fântâna trebuie să aibă capac și acoperiș de protecție împotriva precipitațiilor atmosferice.

În jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

8.6.3. Proiectarea, construcția și amenajarea fântânilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile generale prezentate anterior.

8.7. Norme de igienă la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură.

Aceste activități sunt reglementate prin prevederile cuprinse în cap. IV din „Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 și dispozițiile din Legea protecției mediului (Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului).

8.7.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate. În lipsa

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

8.7.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane etc.) sau în bazine naturale de apă. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă.

8.7.3. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile componente nu sunt dotate cu sistem divisor de colectare a apelor uzate.

8.7.4. În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea măsurilor de protecție a mediului.

8.7.5. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații sau fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la minim 10 m de cea mai apropiată locuință. Vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare ape uzate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se supune prevederilor art. 30 din R.G.U.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, (caracterizate prin formă, dimensiuni, poziție față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, folosința lor), care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private, aparținând unor proprietari diferiți.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție ale cărei caracteristici și destinație sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

9.1.1. Actele vizând orice formă de parcelare a unui teren nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.1.2. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific zonei, construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate.

În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9.1.3. Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt: condițiile cadrului natural și antropic, funcțiunea principală a zonei în care sunt situate, folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități legate de tipologia localității privind mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, pentru servicii și intervenții), poziția loturilor și a construcțiilor față de drumuri, posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

9.1.4. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurării echipării tehnico-edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protecție contra incendiilor și cu prevederile documentațiilor de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa prevăzută în documentația de urbanism aprobată.

9.1.5. Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității ;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintei care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcela.

10.2. Reguli cu privire la împrejurimi

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Autorizarea acestora se face conform prevederilor prezentului Regulament.

10.2.1. Configurația împrejurimilor este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă;
- caracteristicile cadrului natural;
- numărul și mărimea acceselor;
- modalitățile tradiționale de construire a împrejurimilor în Crevedia, cu diverse tipologii de realizare a acestora, în urma interferențelor educaționale și culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

10.2.2. Elementele care caracterizează împrejurimile sunt:

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil sau pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare – în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare etc.).

10.2.3. Împrejurimile la aliniament interesează atât domeniul public al comunității, cât și proprietățile private, prevederile privind amplasarea, structura, construirea, finisarea și conformarea lor putând fi stabilite atât prin respectarea regulilor din prezentul Regulament, cât și prin regulament specific al administrației publice locale vizând numai acest subiect, aprobat potrivit Legii.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de delimitare între proprietăți de natură diferită, dar și de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

10.2.4. Împrejurimile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurimilor în vederea protecției proprietății private, pentru evitarea sustragerilor și intruziunilor, precum și pentru respectarea relațiilor civilizate de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.2.5. Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente în totalitate sau în cea mai mare parte a suprafeței care participă la calea publică.

10.2.6. Împrejurimile realizate pe limitele laterale și pe cea posterioară a parcelelor vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă construită considerată necesară pentru protecția proprietății și înlăturarea inconvenientelor vizuale directe este de 2 m.

10.2.7. Împrejurimile cu caracter temporar (organizarea de șantier) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente pe întreaga durată a lucrărilor, rezistente la intemperii și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte față de cele ale mediului ambient, putând purta însemnele distinctive ale constructorului sau proprietarului, în măsura în care acestea nu incomodează vizual.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A ANSAMBLULUI

III.1. ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT PUBLICE – ID

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale productive și de servicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- circulații interioare ;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- unități de cazare pentru personalul care deserveste unitățile industriale și de servicii;
- autobaze;
- parcaje la sol;
- amenajări tehnico-edilitare;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc. ;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deserveșc buna funcționare a obiectivelor propuse.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante ale subzonelor funcționale:

1. instituții si servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- b) activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- c) depozite și complexuri de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

d) depozite și complexuri de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, spații destinate sportului și agrementului;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

Aliniamentul propus, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**:

Fata de DS 517 – va coincide cu limita cadastrală nordică a terenului

Fata de DE 509 (propus pentru modernizare) – retras 2.5 m fata de limita cadastrală

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri);
- Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, se va face prin retrageri astfel:
 - la distanța de 5.00 m fata de aliniamentul **sudic nou propus** al parcelei – 7,5 m fata de limita actuală a parcelei.
 - la distanța de 5.00 m fata de limita **vestică** a parcelei,
 - la distanța de 5.00 m fata de limita **estică** a parcelei,
 - la distanța de 136.00 m fata de limita **nordică** a parcelei

Alinierile și retragerile minime obligatorii generează zona edificabilului pentru construcțiile propuse (zona maximă construibilă pe parcelă).

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

- Terenul care face obiectul prezentei documentații beneficiază de acces rutier direct din drumul național **DN 1A**, prin intermediul drumurilor de exploatare existente, DS 517 și DE 509.
- Execuția drumurilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- Execuția drumurilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

realizate distinct.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare propuse;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile;

ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona ID este de 2.000 mp, cu deschiderea minimă de 20.00 m – conf. prezentului regulament.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- Regimul maxim de înălțime admis este (S+) P+1E;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 11,00 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 18,00 m cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.
- Construcțiile de locuințe de serviciu noi, cu regimul de înălțime maxim P vor fi amplasate în planul secundar, la distanțe de min.7,50 m fata de aliniamentul actual – 5 m fata de aliniamentul nou propus la DS 509;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Prin prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune cladirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic și al materialelor de fațadă:

Culori

- culorile în tonuri și nuanțe calde, pastelate (ex.: alb, crem, etc.);
- evitarea culorilor stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).
- plantațiile de incintă cu arbori de talie medie-mare care să diminueze impactul brutalist al unor hale de sute de metri inserate în peisaj.

Materialele

- Halele noi vor putea fi realizate cu elemente de închidere în trei straturi, cu elemente de textură și culori diferite, pastelate, iar elementele vitrate vor fi dimensionate cu parcimonie pentru a se evita spargerea acestora la impactul vânturilor specifice zonei de câmpie, venind dinspre est (Crivățul).
- tencuiala aplicată pe cărămidă, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar, elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- Se vor evita placajele de piatră pe întreaga fațadă aceasta fiind specifică zonei de munte. Cărămida aparentă pe întreaga fațadă va fi folosită preponderent în cazul realizării unor clădiri cu specific românesc, evocând lucrări monumente de arhitectura din zonă, placajul ceramic pe întreaga fațadă a fost folosit în zonă în perioada anilor 50 ai secolului trecut dar nu sunt șanse să fie reluat, decât la nivel decorativ.
- Betonul aparent; materiale plastice; finisajele metalice strălucitoare; pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade sunt, în general de evitat în contextul tradițional, conservator al localității.

Tâmplărie

- tâmplăria executată din pvc cu geam tripan, elementele vitrate vor fi dimensionate cu parcimonie pe latura de est pentru a se evita spargerea acestora la impactul vânturilor specifice zonei de câmpie, venind dinspre est

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

(Crivățul).;

- Se interzice tamplăria vopsită în culori stridente.

Acoperișuri

- acoperișurile cu pante mici, în 2 ape, cu streășină minimă, putându-se utiliza atât materiale moderne, termoizolante, în culori deschise, evitându-se negrul sau alte culori tari : albastru ultramarin, roșul, gri intens, verde închis.

Volumetrie

Volumetriile acestora vor fi subdivizate într-un număr mai mare de hale mai mici sau se vor realiza subîmpărțiri ale fațadelor lungi pentru a se diminua aspectul gigantic al acestora (inclusiv prin alternanțe de culori ale finisajelor exterioare sau prin dispunerea în pachete ritmate a suprafeșelor vitrate, mai ales într-o zonă de țesut urban tradițional constituit la scara anterioară rural-urbană.

- Volumetrie clară
- Îmbinări corect articulate între corpuri
- Materiale permise :
 - tencuială decorativă pe termosistem,
 - placaj material compozit (alucobond cu parament pastelat, deck cu nuanțe de lemn, etc.) pe termosistem, utilizat ca accent volumetric și de fațadă
 - placaj lemn tratat cu lazuri de exterior
 - panouri sandwich în culori nestridente;
 - socluri piatră naturală șlefuită / scapitată, dispusă ordonat sau opus incertum ;
 - soclu similipiatră cu asize verticale și panouri buciardate ;
 - cu tencuiala decorativa.
- Materiale interzise :
 - placaj de piatra pe intreaga fatada,
 - materiale plastice lucioase și în general opulente, finisaje metalice stralucitoare
 - pictura sau mozaic pe toata suprafata unei fatade
- Culori permise : se vor utiliza culori în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu : crem, gri light, griuri ușor colorate).
- Culori interzise : nu sunt admise culori în tonuri și nuanțe de culoari reci, precum verde sau albastru, decât ca accente locale strict limitate.
- Pentru situația în care se optează pentru acoperis de tip sarpanta se admit invelitori din țiglă ceramica, tabla imitație țiglă (cu diferite tipuri de tratamente pentru stratul de uzura), tabla plană sau faltuită. Se admit culori de maro-roșcat, antracit și alte nuanțe de gri-negru, brun-roșcat.
- Pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje specifice. Vor fi prevăzuți parapeti/balustrade de protecție împotriva caderii și se vor monta glafuri din tabla sau tabla simplă sau de Aluminu.

ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - $POT_{maxim} = 50,00\%$
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - $CUT_{maxim} = 0,6$

ARTICOLUL 13 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- Pentru parcelele din zona studiată dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și **RGU** în funcție de specificul fiecărei construcții.

ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20%
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp;
- Ocuparea domeniului public cu materiale de construcție (cărămidă, balast, nisip), lemne de foc, unelte sau utilaje agricole sau cu „terase acoperite sau descoperite” ori „extinderi” ale spațiilor comerciale, este interzisă fără autorizarea dată de administrația locală;

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea parcelei se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor avea înălțime de maxim 2,5 m;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, înălțimea maximă de 2,5 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.
- Împrejmuirile masive, din zidărie, complet opace nu sunt specifice zonei și în pofida modei și amplitudinii acestora trebuie descurajate, nerecomandate;

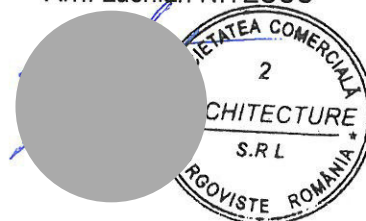
Verificat,

Arh. Dan NITESCU
Arhitect urbanist atest. BUR



Intocmit,

Arh. Luchian NITESCU



**Elaborare, avizare, aprobare P.U.Z. – CONSTRUIRE HALA DE
PRODUCȚIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI),
LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE
RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI
UTILITATI
comuna Crevedia, judetul Dambovita**

**PLANUL DE ACTIUNE
IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE
PRIN P.U.Z**



PROIECTANT GENERAL :

ARCHITECTURE - TÂRGOVIȘTE

PROIECTAT

VERIFICAT

BENEFICIAR :

S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.

-2024-

1. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVATI

Investiția va fi finanțată din fonduri private și / sau granturi (fără a se limita și la alt tip de finanțări dinspre UE), acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accesuri carosabile la incintă, asigurarea utilităților , realizarea investiției propriu-zise și cheltuieli de exploatare.

2. ETAPIZAREA INVESTITIEI PROPUSE PRIN P.UZ.

După aprobarea în Consiliul Local al Comunei Crevedia al prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora documentațiile tehnice și proiectele tehnice pentru realizarea categoriilor de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției preconizate sunt:

- Sistematizarea verticală a terenului;
- Amenajarea accesului, căi de comunicație carosabilă și pietonală in incinta , parcaje pentru toate categoriile de vehicule;
- Realizare gospodarie de apa si bazin retentie ;
- Branșamente și racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele pe amplasament ;
- Construcții noi: construire hala productie (FAZA 1);
- Amplasare locuinte serviciu ;
- Amenajare spatii verzi si de protectie;
- Construire hala productie (FAZA 2) ;

Intervențiile pe teren se referă la:

- Asigurarea **accesului auto** la teren în perimetrul halei de producție, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Autorizarea construcțiilor conform **funcțiunilor permise** în cadrul acestei zone (ID), în temeiul reglementărilor specifice regulamentului local de urbanism aferent PUZ;
- Respectarea **gradului de construibilitate** a terenului și **regimul de înălțime propus**;
- Asigurarea circulației eficiente și a **accesurilor carosabile** pe teren, respectarea reglementărilor privind parcările și spațiile verzi;
- Asigurarea **utilităților** necesare dezvoltării zonei, prin propunerea infrastructurii tehnico-edilitare / racordarea la rețelele existente pe teren și/sau extinderea rețelelor existente din zonă.

Categoriile de lucrări necesare investiției se vor realiza conform următoarelor cerințe:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare la fazele de elaborare a documentațiilor tehnice;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema program: „**PUZ - CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI UTILITATI**”;

Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și realizarea platformelor și căilor de comunicație de incintă în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Aceste categorii de investiții sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată anterior nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Imobilul, care face obiectul prezentei documentații s-a achiziționat în scopul realizării a unei investiții constând în construire hala producție și depozitare (faza 1+ faza 2), amplasare locuințe de serviciu, circulații și parcaje interioare, realizare gospodărie de apă și bazin retenție, într-un termen estimat de 3 ani.

Implementarea solutiei propuse se va face esalonat, in diferite etape de dezvoltare succesive, luandu-se in calcul realizarea in doua faze a halei propriu-zise in functie de necesarul de extindere a spatiului de productie si depozitare.

Prin urmare, etapizarea și finanțarea lucrărilor, se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	INVESTITOR / FINANȚATOR
Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice: - Întocmire PUZ; - Studii de teren (topo, geo, hidro, etc); - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini; - Expertize, verificări de proiect	Suportate de către investitor privat
Cheltuieli pentru activitatea de consultant și asistență tehnică: Cheltuieli pentru consultanță; - Cheltuieli pentru asistența tehnică.	Suportate de către investitori privat
Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privat
Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privat
Cheltuieli pentru amenajarea terenului: - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privat
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: - Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; Cheltuieli pentru realizarea gospodăriei de apă și a bazinului de retenție ; - Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate – valoare conform soluției stabilită de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluției stabilită de administratorul de rețele	Suportate de către investitori privat
Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații; - Dotări.	Suportate de către investitori privat
Alte cheltuieli: - Organizare de șantier; - Comisioane, taxe; - Cheltuieli diverse și neprevăzute.	Suportate de către investitori privat

III. GRAFICUL DE IMPLEMENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI	2024		2025		2026		2027	
	Sem. I	Sem. II	Sem. I	Sem. II	Sem. I	Sem. II	Sem. I	Sem. II
Întocmire PUZ;								
Studii de teren (topo, geo, hidro, etc);								
Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini;								
Expertize, verificări de proiect								
Cheltuii pentru consultanță;								
Cheltuieli pentru asistența tehnică								
Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor								
Cheltuii pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor dee servicii de proiectare								
Amenajarea terenului;								
Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă;								
Drenarea terenului (dacă este necesar);								
Amenajări pentru protecția mediului.								
Extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate;								
Extindere rețele electice în baza unui proiect de specialitate – valoare conform soluției stabilită de administratorul de rețele;								
Rețele gaz în baza unui proiect de specialitate- valoare conform soluției stabilită de administratorul de rețele								
-Construcții și instalații; -Dotări.								>
Organizare de șantier; Comisioane, taxe; Cheltuieli diverse și neprevăzute.								>

LEGENDA



Faza de pregatire a proiectului



Faza de implementare a proiectului



Durata de implementare este preconizata a depasi 2026



**CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE PARTER,
PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE
DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN,
BRANSAMENTE SI UTILITATI**

**NUMAR CADASTRAL 87578
T. 65, P. 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38
sat CREVEDIA, com. CREVEDIA, Judetul DAMBOVITA**

PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL - 2023

PROIECT NR. 02 / 2023

PIESE DESENATE

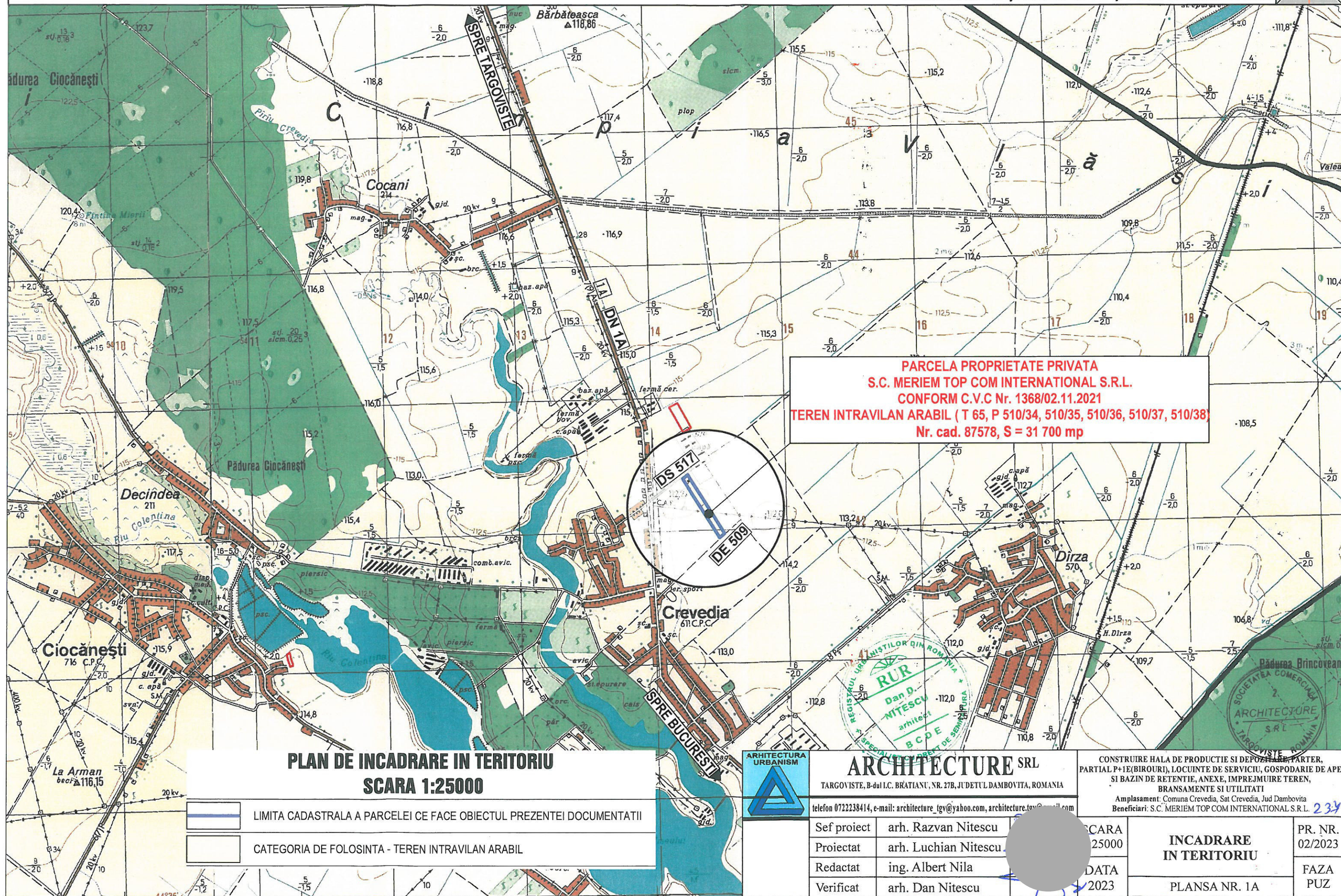
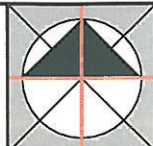
BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL



ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA

tel: 0722238414 / 0345 401 280, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com / architecture.tgv@gmail.com



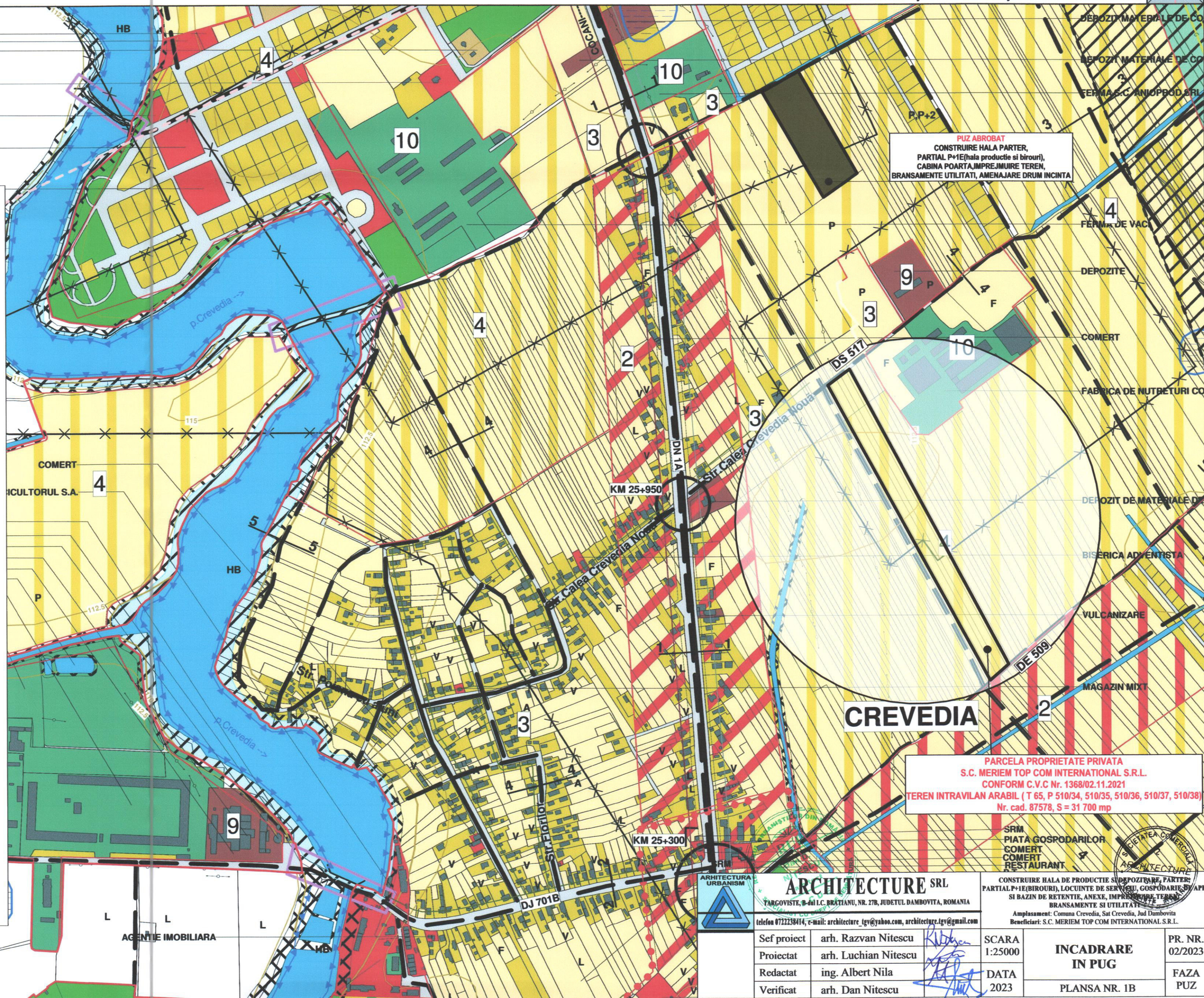
PUZ

Prevederi urbanistice (P.U.G. - R.L.U.) aprobate anterior (H.C.L. comuna Crevedia nr. 65 / 30.09.2008) prelungit prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 58 / 09.10.2020)

- U.T.R.: teren intravilan situat în comuna Crevedia - U.T.R. 4;
- funcțiunea predominantă existentă: L1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare);
- regim de construire: nereglementat;
- P.O.T. max. = 35,00 %;
- C.U.T. max. = 1,05;
- R.H. max. = P + 2E;
- H. max. = nereglementat;
- retrageri minime față de aliniament = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele laterale = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nereglementat.

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI JUDEȚEAN
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI CREVEDIA
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS 2006
 - LIMITA SEPARARE SATE
 - **ZC** — LIMITA ZONA CENTRALA SI NUCLEE CENTRALE
- REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- IS** ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - L** ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+P+P+2
 - M1** ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE:SERVICII,COMERT,LOCUIRE
 - L1** ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - EXTINDERE P+1-2
 - L11** ZONA LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII P+3 - SE
 - L12** LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT,LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII P+3-5+M
 - M2** ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE:LOCUIRE,TURISM,SPATII VERZI
 - TA** TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN DESTINATE LOCUIRI
 - SV** ZONA SPATII VERZI CU ROL DE AGREMENT,SPORT,PLANTATII DE ALINIAMENT SI DE PROTECTIE
 - ID** ZONA UNITATI INDUSTRIALE,DEPOZITARE,TRANSPORT
 - ID1** TERENURI REZERVATE DEZVOLTARILOR DE TIP INDUSTRIAL SI DEPOZITARE
 - A** ZONA UNITATI AGRICOLE
 - TE** ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
 - GC** ZONA GOSPODARIE COMUNALA,CIMITIRE
 - CR** ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - CF** ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARE SI AMENAJARI AFERENTE - PUNCT OPRIRE
 - TH** CURSURI SI OGLINZI DE APA, CANALE HIDROTEHNICE
- ZONE DE PROTECTIE,INTERDICTIE**
- * MONUMENTE ISTORICE INSCRISE PE LISTA DMI PROPUSE PENTRU PROTECTIE
 - ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE - 200m c.L.4222001
 - ZONA DE PROTECTIE PE BAZA NORMELOR SANITARE
 - ZONA DE PROTECTIE PE BAZA NORMELOR SPECIFICE
 - ZONA DE PROTECTIE A CURSURILOR SI OGLINZILOR DE APA(10m) SI A CANALELOR HIDROTEHNICE (2m)
 - ZONE INUNDABILE - CONSTRUCTIILE INTERZISE PANA LA REALIZAREA LUCRARILOR DE APARARE MALURI
 - ZONA STAGNARE APE DIN PRECIPITATII - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUCTIIE PANA LA ELIMINAREA RISCULUI
 - CONDUCTA TRANSPORT TITEN(COMPET),TRANSPORT BENZINA,MOTORINA(PETROTRANS) - ZONA DE PROTECTIE 10m
 - CONDUCTE DE GAZ DE INALTA PRESIUNE - TRANSGAZ,ZONA DE PROTECTIE 200m DIN AX
 - ZONA PROTECTIE CONDUCTE DE GAZ DE INALTA PRESIUNE, CONDUCTE TITEN,BENZINA,MOTORINA
 - SPATIU VERDE DE PROTECTIE IN ZONA CONDUCTELOR TRANSGAZ
 - ZONA CENTRALA - INTERDICTIE TEMPORARA DE COSTRUIRE PANA LA ELABORAREA SI APROBAREA PUZ
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUCTIIE PANA LA ELABORAREA SI APROBAREA PUZ
 - DRUMURI , STRAZI , CAI FERATE
 - DRUMUL NATIONAL DN1A PROPUSE PENTRU MODERNIZARE
 - STRAZI PROPUSE PENTRU MODERNIZARE PE TRASEE EXISTENTE STRAZI NOI
 - INTERSECTII PROPUSE PENTRU AMENAJARE
 - PASAJE RUTIERE DENVELATE
 - DIGURI CAROSABILE PROPUSE PENTRU MODERNIZARE PESTE PARAUL CREVEDIA
 - ZONA PROTECTIE CF - 100m
 - ALTE REGLEMENTARI
 - LUCRARI HIDROTEHNICE PENTRU APARAREA MALURILOR IMPOTRIVA EROZIUNII
 - SANT PENTRU DREANAREA APELOR METEORICE
 - PROFILE TRANSVERSALE STRAZI
 - 2 — LIMITA SI NUMAR UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1(BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI COM CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 (EBIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU,
GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJUMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI
COMUNA CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA

PLANSĂ 1C - INCADRARE ÎN ORTOFOTOPLAN
SCARA 1: 1000

- LIMITA CADASTRALĂ A PARCELELOR, PROPRIETATE PRIVATĂ
- CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ - TEREN ÎNTRAVILAN ARABIL
- ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL PE PARCELĂ
- LINEIE ELECTRICĂ AERIANĂ - ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ CONFORM NORMA TEHNICĂ APROBATĂ PRIN O. ANRE NR.49/2007 (LEA 20 kV - CULOAR 24 m)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(m)
	X [m]	Y [m]	
86	346099.258	572962.320	10.411
72	346105.603	572970.574	10.634
75	346112.629	572978.556	12.687
77	346120.258	572988.693	12.600
82	346128.561	572998.171	8.396
87	346133.839	573004.701	583.251
88	345638.889	573313.257	8.594
85	345633.190	573306.824	12.233
79	345625.077	573297.669	13.052
80	345616.422	573287.900	10.725
73	345609.309	573279.873	10.423
89	345602.397	573272.072	585.506

S = 31700 mp



PARCELĂ PROPRIETATE PRIVATĂ
S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.
CONFORM C.V.C. Nr. 1368/02.11.2021
TEREN ÎNTRAVILAN ARABIL (T 66, P 510/04, 510/05, 510/06, 510/07, 510/08)
Nr. cad. 87576, S = 31 700 mp

ARCHITECTURA URBANISTICĂ

ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE, B-401 L.C. BRATIANI, NR. 278, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA

telefon 0345 401 280, fax 0345 401 281, e-mail: arhitectur@topcom.ro

Seș proiect

Proiectat

Redactat

Verificat

arh. Razvan Nitescu

arh. Luchian Nitescu

ing. Albert Nila

arh. Dan Nitescu

SCARA 1:1000

DATA 2023

INCADRARE ÎN ORTOFOTOPLAN

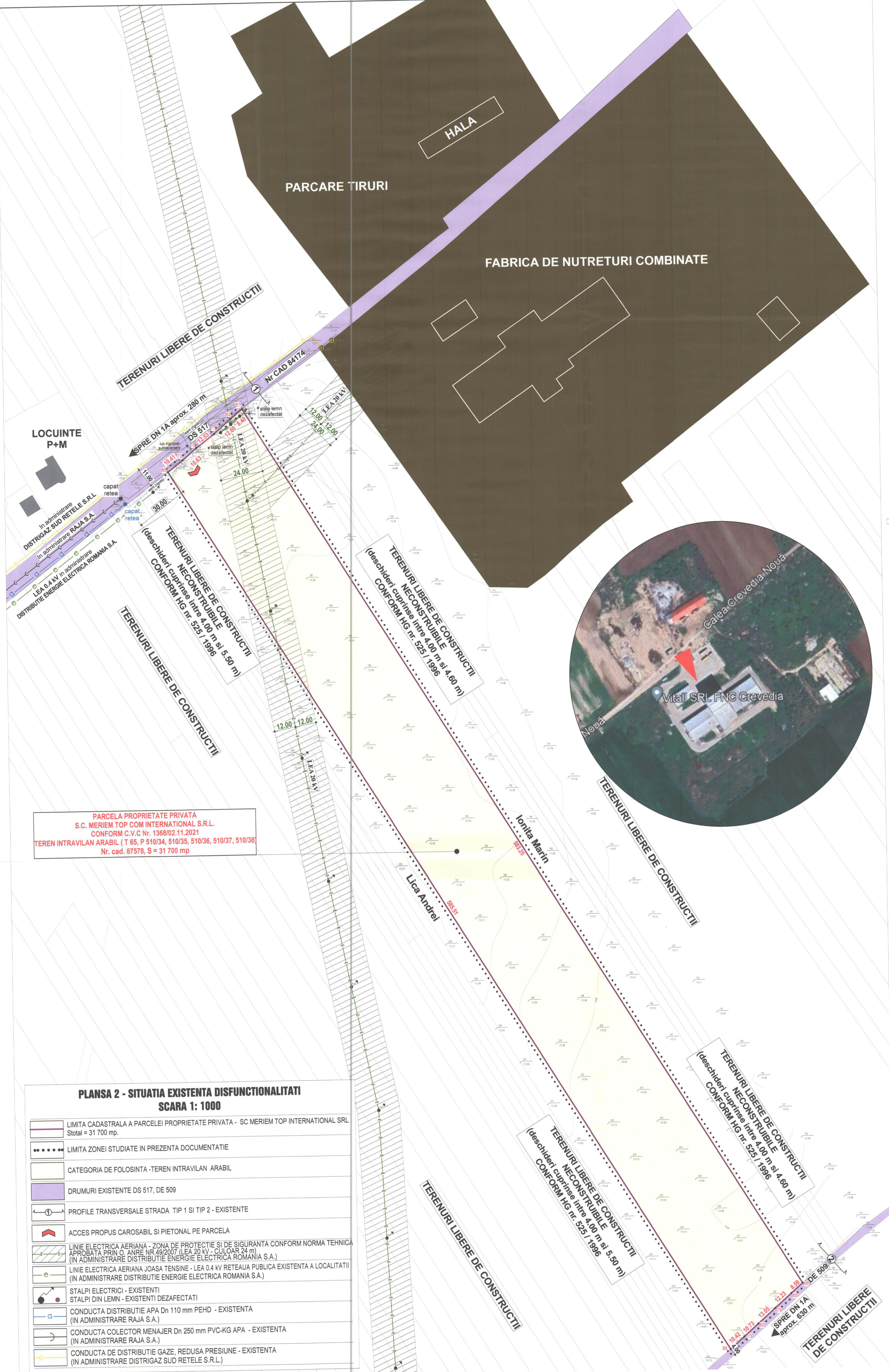
PLANSĂ NR. 1C

PR. NR. 02/2023

FAZA PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 (EIBRURI), LOCUINTA DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI COMUNA CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA



DISFUNCTIONALITATI

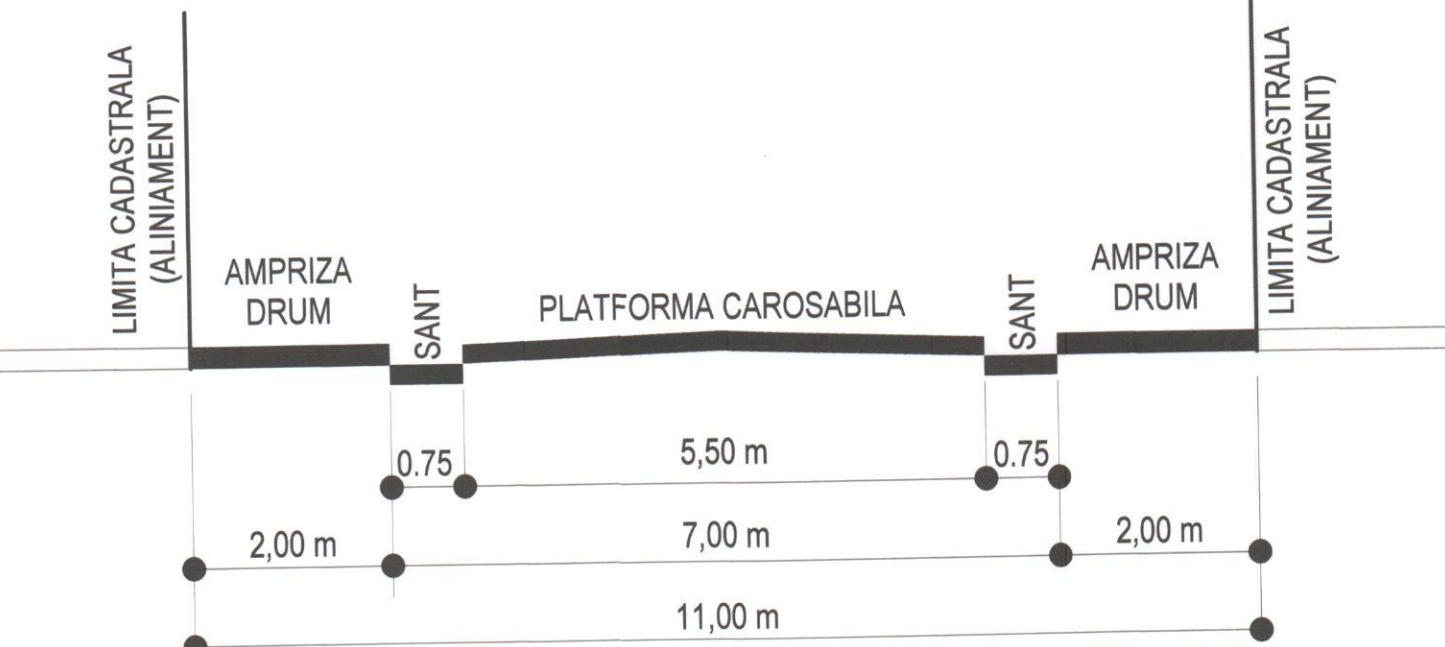
- Starea necorespunzatoare a drumului de exploatare existent DE 509 vecin pe latura sudica amplasamentului studiat.
- La nivel regional, și implicit a teritoriului administrativ al comunei Crevedia, problemele întâmpinate de rețeaua de drumuri sunt calitatea slabă a drumurilor secundare (între care și DE 509 și DS 517 care delimitează lotul studiat în prezentul PUZ), sistemul deficitar de iluminare și marcare strădală
- Lipsa unor amenajări minimale de protecție împotriva acțiunii erozionale exercitate de apele meteorice pe traseele drumurilor existente în zona
- Terenul studiat, în partea de nord este străbătut de lea 20 kv și astfel se generează o zonă de servitute cauzată de zona de protecție a acestuia (12,00 m din ax de o parte și de alta a linei electrice).
- Disfuncționalități peisagistice
Principalele disfuncții constatate la nivelul spațiilor verzi existente sunt:
 - Lipsa spațiilor verzi publice (cu excepția alimențelor stradale, intermitente);
 - Zonele de acces în comună nu sunt valorificate din punct de vedere al imaginii „verzi”;
 - Zona lacurilor nu este încă suficient valorificată peisager.

PRIORITATI

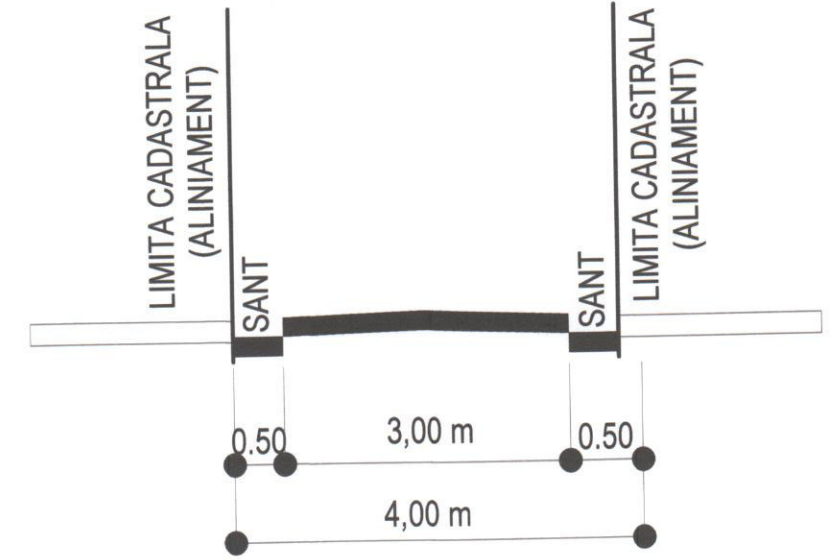
- Intocmire Plan Urbanistic Zonal pentru reglementarea zonei studiate
- Intocmire Plan Urbanistic Zonal aferent zonei studiate insotit de Regulamentul Local de Urbanism
- Va fi respectata zona de protecție si de siguranta zona de protecție si de siguranta conform norma tehnica aprobata prin O. ANRE nr.49/2007 (LEA 20 kV - culoar 24 m), aviz condițional de Distribuție Energie Electrica Romania si de Contract-Angajament pentru elaborarea studiului de coexistenta la faza urmatoare DTAC
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a zonei de unitati industriale de producție și depozitare, unități nepoluante si a locuintelor de serviciu.

Prevederi urbanistice (P.U.G. - R.L.U.) aprobate anterior (H.C.L. comuna Crevedia nr. 65 / 30.09.2008) prelungit prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 58 / 09.10.2020)

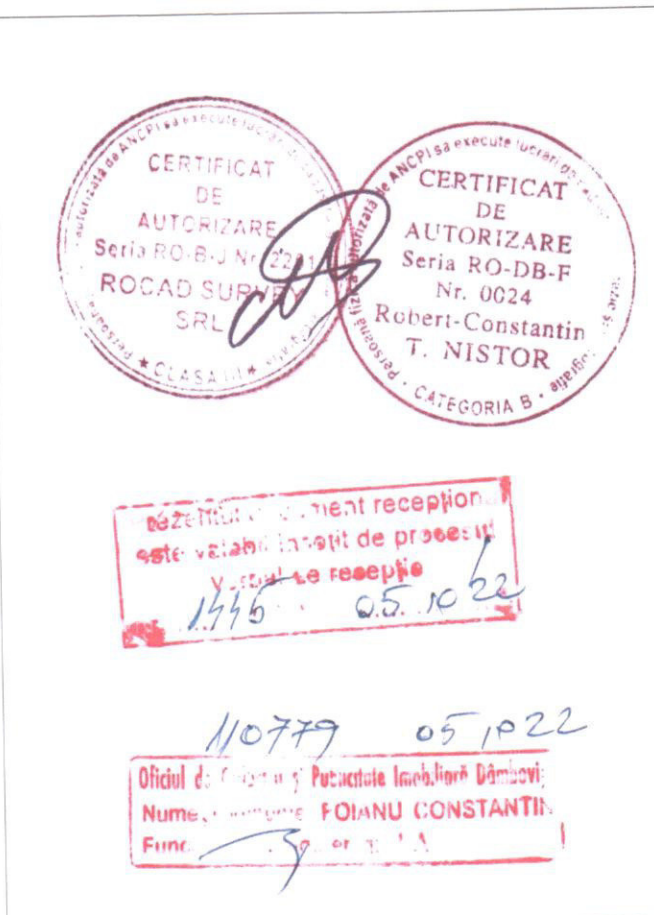
- U.T.R.: teren intravilan situat în comuna Crevedia - U.T.R. 4;
- funcțiunea predominantă existentă: LI (zonă locuințe și funcțiuni complementare);
- regim de construire: nereglementat;
- P.O.T. max. = 35,00 %;
- C.U.T. max. = 1,05;
- R.H. max. = P + 2E;
- H. max. = nereglementat;
- retragere minime față de aliniament = nereglementat;
- retragere minime față de limitele laterale = nereglementat;
- retragere minime față de limitele posterioare = nereglementat.



PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT TIP 1 - DS 517 (NC 84174) DRUM BETONAT IN STARE BUNA



PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT TIP 2 - DE 509 DRUM DE EXPLOATARE DE PAMANT IN STARE REA



PLANSĂ 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ DISFUNCTIONALITĂȚI SCARA 1: 1000

	LIMITA CADASTRALĂ A PARCELEI PROPRIETATE PRIVATĂ - SC MERIEM TOP INTERNATIONAL SRL Stotal = 31 700 mp.
	LIMITA ZONEI STUDIATE ÎN PREZENTA DOCUMENTAȚIE
	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ - TEREN INTRAVILAN ARABIL
	DRUMURI EXISTENTE DS 517, DE 509
	PROFILURI TRANSVERSALE STRADA TIP 1 SI TIP 2 - EXISTENTE
	ACCES PROPUȘ CAROSABIL ȘI PIETONAL PE PARCELĂ
	LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ - ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ CONFORM NORMA TEHNICĂ APROBATĂ PRIN O. ANRE NR.49/2007 (LEA 20 kV - CULOAR 24 m) (ÎN ADMINISTRARE DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA S.A.)
	LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ JOASA TENSIE - LEA 0.4 kV REȚEAUA PUBLICĂ EXISTENTĂ A LOCALITĂȚII (ÎN ADMINISTRARE DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA S.A.)
	STALPI ELECTRICI - EXISTENȚI
	STALPI DIN LEMN - EXISTENȚI DEZAFECTAȚI
	CONDUCTĂ DISTRIBUȚIE APA Dn 110 mm PEHD - EXISTENTĂ (ÎN ADMINISTRARE RAJA S.A.)
	CONDUCTĂ COLECTOR MENAJER Dn 250 mm PVC-KG APA - EXISTENTĂ (ÎN ADMINISTRARE RAJA S.A.)
	CONDUCTĂ DE DISTRIBUȚIE GAZE, REDUSA PRESIUNE - EXISTENTĂ (ÎN ADMINISTRARE DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(m)
	X [m]	Y [m]	
86	346099.258	572962.320	10.411
72	346105.603	572970.574	10.634
75	346112.629	572978.556	12.687
77	346120.258	572988.693	12.600
82	346128.561	572998.171	8.396
87	346133.839	573004.701	583.251
88	345638.889	573313.257	8.594
85	345633.190	573306.824	12.233
79	345625.077	573297.669	13.052
80	345616.422	573287.900	10.725
73	345609.309	573279.873	10.423
89	345602.397	573272.072	585.506

S = 31700 mp



ARCHITECTURE SRL	
TARGOVISTE, B-dul L. BRATTIANU, NR. 27B, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA	
telefon 0722338414, e-mail: arhitectura_tp@gmail.com, arhitectura_tp@gmail.com	
Sef proiect	arh. Razvan Nitescu
Proiectat	arh. Luchian Nitescu
Redactat	ing. Albert Nila
Verificat	arh. Dan Nitescu

SCARA 1:1000	DATA 2023	SITUAȚIA EXISTENTĂ DISFUNCTIONALITĂȚI	PLANSĂ NR. 2
--------------	-----------	---------------------------------------	--------------

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 (BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU,
GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI
COMUNA CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA

PLANSĂ 2.1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ - ORTOFOTOPLAN
SCARA 1: 2000

LIMITA CADASTRALĂ A PARCELELOR, PROPRIETATE PRIVATĂ

.....

LIMITA ZONEI STUDIATE ÎN PREZENȚA DOCUMENTAȚIEI

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ - TEREN ÎNTRAVILAN ARABIL

DRUMURI EXISTENTE DS 517, DE 509

ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL PE PARCELĂ

LINEIE ELECTRICĂ AERIANĂ - ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ CONFORM NORMA TEHNICĂ APROBATĂ PRIN O. ANRE NR.49/2007 (LEA 20 KV - CULOAR 24 m)

6"

STALPI ELECTRICI

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(m)
	X [m]	Y [m]	
86	346099.258	572962.320	10.411
72	346105.603	572970.574	10.634
75	346112.629	572978.556	12.687
77	346120.258	572988.693	12.600
82	346128.561	572998.171	8.396
87	346133.839	573004.701	583.251
88	345638.889	573313.257	8.594
85	345633.190	573306.824	12.233
79	345625.077	573297.669	13.052
80	345616.422	573287.900	10.725
73	345609.309	573279.873	10.423
89	345602.397	573272.072	585.506

S = 31700 mp

PARCELA PROPRIETATE PRIVATĂ
S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.
CONFORM C.V.C Nr. 1368/02.11.2021
TEREN ÎNTRAVILAN ARABIL (T 65, P 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38)
Nr. cad. 87578, S = 31 700 mp

ARCHITECTURA

ARCHITECTURE SRL

Str. Stadionului 1, 06100 Crevedia, Jud. Dambovită, România
Tel: 0345 401 281, Fax: 0345 401 281, e-mail: arhitectur@archi.ro

Set proiect

Proiectat

Redactat

Verificat

arh. Razvan Nitescu

arh. Luchian Nitescu

ing. Albert Nila

arh. Dan Nitescu

SCARA

1:2000

DATA

2023

SITUAȚIA EXISTENTĂ

ORTOFOPLAN

PLANSĂ NR. 2.1

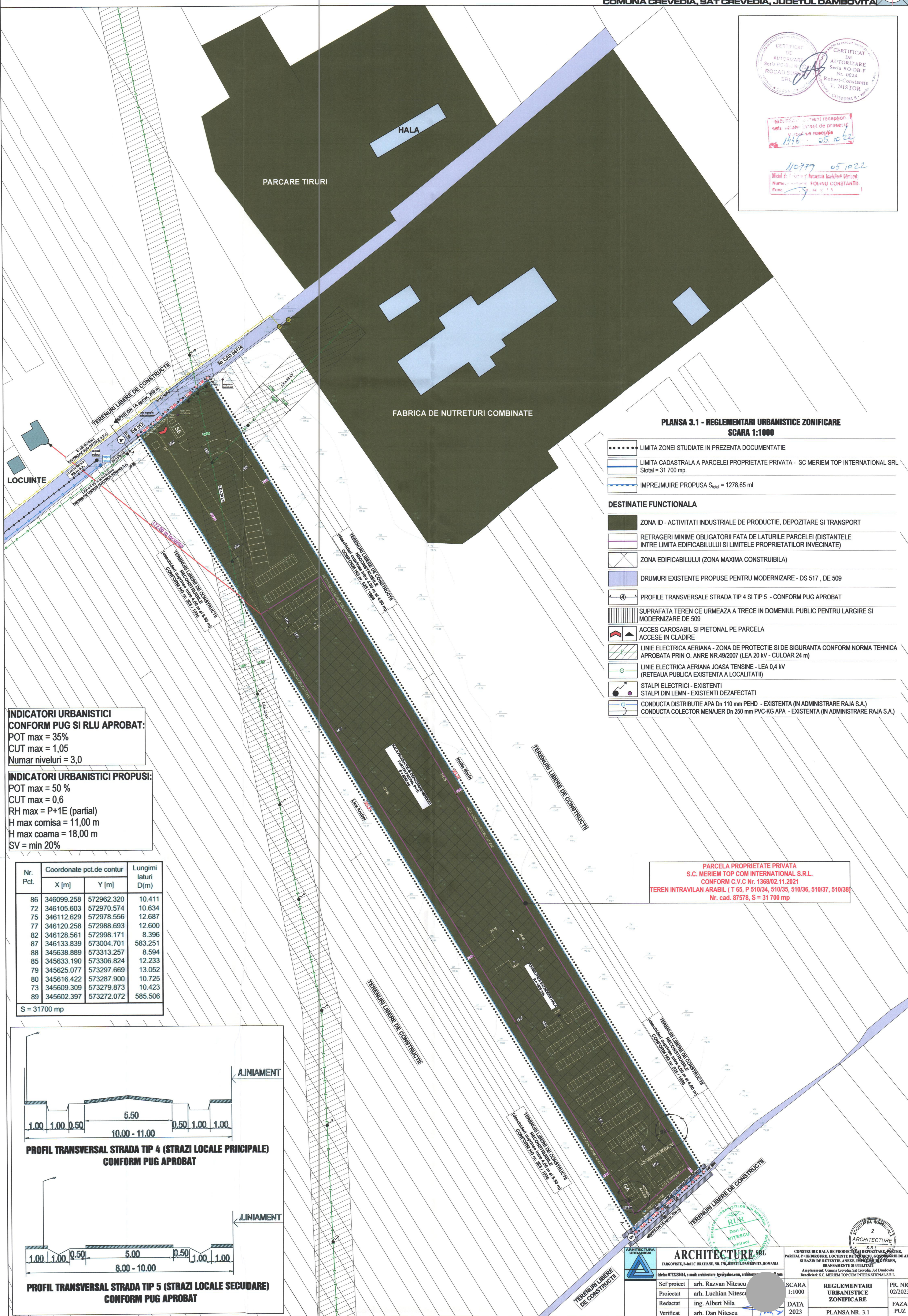
PR. NR.

02/2023

FAZA

PUZ

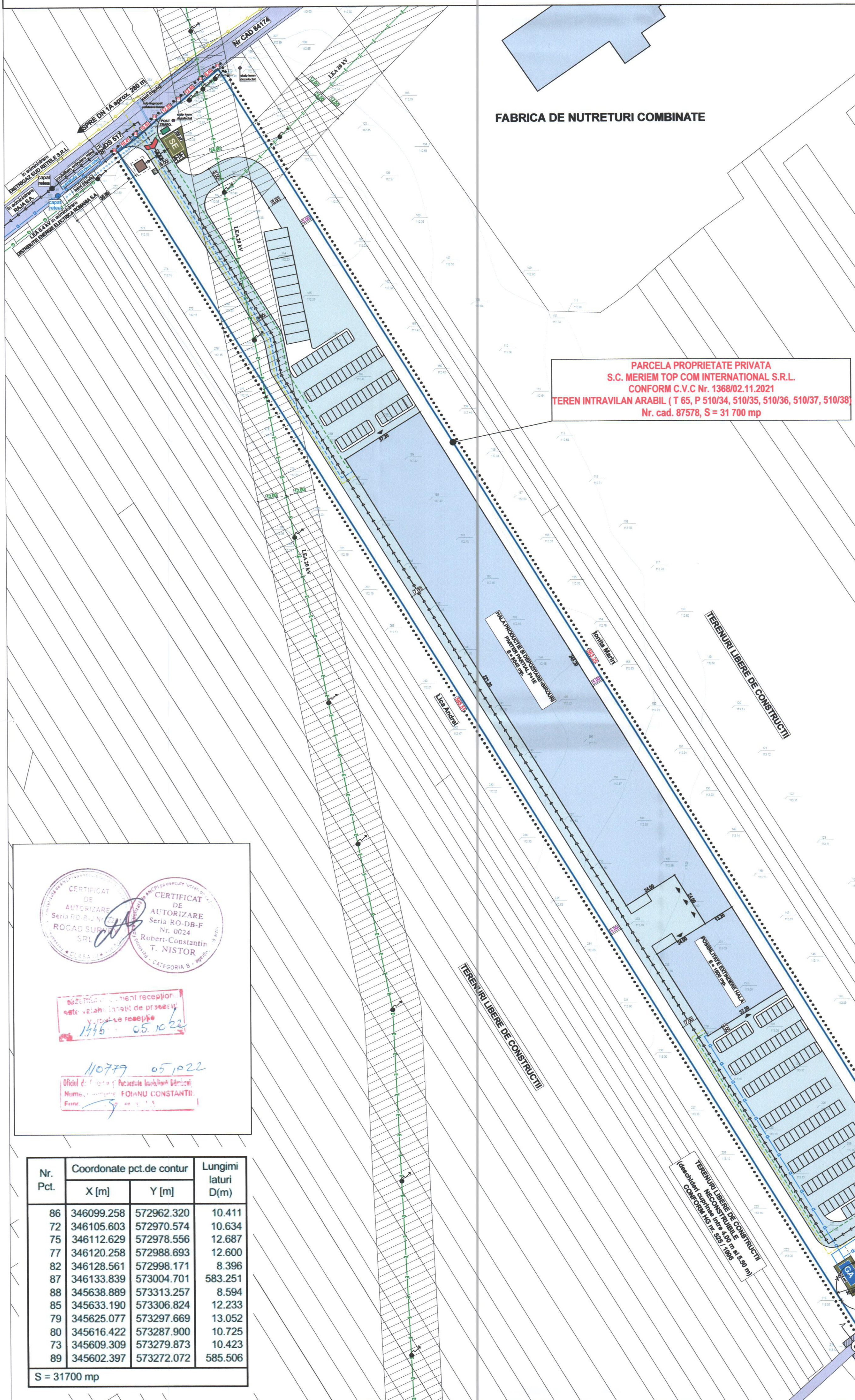
**CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 (BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU,
GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI
COMUNA CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA**



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 (BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI COMUNA CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA

PLANSĂ 4 - ECHIPAREA EDILITARĂ SCARA 1:500



- LIMITA ZONEI STUDIATE IN PREZENTA DOCUMENTATIE
- LIMITA CADASTRALA A PARCELEI PROPRIETATE PRIVATA - SC MERIEM TOP INTERNATIONAL SRL
Stotal = 31 700 mp.
- IMPREJMUIRE PROPUSA S_{total} = 1278,65 ml
- HALA** HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE+BIROURI REGIM DE INALTIME PARTER PARTIAL P+1E
S = 8545 mp. - PROPUSA (FORMA SI DIMENSAIUNI INFORMATIVE)
- POSSIBILITATE EXTINDERE HALA** POSIBILITATE EXTINDERE HALA
S = 1500 mp. - PROPUSA (FORMA SI DIMENSAIUNI INFORMATIVE)
- LOCUINTE DE SERVICIU** Locuințe de serviciu, Stotala = 210 mp. - PROPUSE
(FORMA SI DIMENSAIUNI INFORMATIVE)
- DRUMURI EXISTENTE** DRUMURI EXISTENTE PROPUSE PENTRU MODERNIZARE - DS 517, DE 509
- SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC** SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE DE 509
- ALEI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA** ALEI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA IN INCINTA
- PARCAJE PROPUSE** PARCAJE PROPUSE
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL PE PARCELA** ACCES CAROSABIL SI PIETONAL PE PARCELA
ACCES IN CLADIRE
- CP** CABINA POARTA - PROPUSA
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**
 - LINEIE ELECTRICA AERIANA** LINEIE ELECTRICA AERIANA - ZONA DE PROTECTIE SI DE SIGURANTA CONFORM NORMA TEHNICA APROBATA PRIN O. ANRE NR.49/2007 (LEA 20 kV - CULOAR 24 m)
 - STALPI ELECTRICI - EXISTENTI** STALPI ELECTRICI - EXISTENTI
STALPI DIN LEAMN - EXISTENTI DEZAFECTATI
 - POST DE TRANSFORMARE** POST DE TRANSFORMARE - PROPUSE
 - LINEIE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSIE** LINEIE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSIE - LEA 0,4 kV (RETEAUA PUBLICA EXISTENTA A LOCALITATII) BRANSAMENT ELECTRIC
- ALIMENTARE CU APA**
 - PUTURI APA POTABILA DE MEDIE ADANCIME** PUTURI APA POTABILA DE MEDIE ADANCIME, SOLUTIE PROVIZORIE ALIMENTARE CU APA PROPUSE
 - GA** GOSPODARIE DE APA - PROPUSA
 - CONDUCTA ADUCTIUNE APA PROPUSA** CONDUCTA ADUCTIUNE APA PROPUSA (DIN PUTURI PROPUSE)
 - CONDUCTA DE BRANSAMENT PENTRU DISTRIBUTIE APA POTABILA PROPUSA** CONDUCTA DE BRANSAMENT PENTRU DISTRIBUTIE APA POTABILA PROPUSA
 - CONDUCTA DISTRIBUTIE APA Dn 110 mm PEHD** CONDUCTA DISTRIBUTIE APA Dn 110 mm PEHD - EXISTENTA (IN ADMINISTRARE RAJA S.A.)
 - CONDUCTA DE BRANSAMENT PENTRU DISTRIBUTIE APA POTABILA PROPUSA** CONDUCTA DE BRANSAMENT PENTRU DISTRIBUTIE APA POTABILA PROPUSA
- ALIMENTARE CU GAZE**
 - CONDUCTA DE DISTRIBUTIE GAZE, REDUSA PRESIUNE** CONDUCTA DE DISTRIBUTIE GAZE, REDUSA PRESIUNE (RETEAUA PUBLICA EXISTENTA A LOCALITATII)
 - CONDUCTA BRANSAMENT DISTRIBUTIE GAZE, REDUSA PRESIUNE** CONDUCTA BRANSAMENT DISTRIBUTIE GAZE, REDUSA PRESIUNE - PROPUSA
- CANALIZARE MENAJERA**
 - SE** STATIE DE EPURARE - PROPUSA
 - CONDUCTA DE BRANSAMENT CANALIZARE APE UZATE CU CAMIN DE CURATIRE SI RACORD** CONDUCTA DE BRANSAMENT CANALIZARE APE UZATE CU CAMIN DE CURATIRE SI RACORD - PROPUSA
 - SEPARATOR DE GRASIMI SI HIDROCARBURI CU TREI COMPARTIMENTE** SEPARATOR DE GRASIMI SI HIDROCARBURI CU TREI COMPARTIMENTE - PROPUS (DEZNISIPATOR, SEPARATOR DE GRASIMI SI HIDROCARBURI, COMPARTIMENT DE APA LIMPEDE)
 - BAZIN RETENTIE APA PLUVIALA CU DEVERSARE IN CANAL ANIF** BAZIN RETENTIE APA PLUVIALA CU DEVERSARE IN CANAL ANIF - PROPUS
 - PLATFORMA PRECOLECTARE SI DEPOZITARE TEMPORARA DESEURI MENAJERE** PLATFORMA PRECOLECTARE SI DEPOZITARE TEMPORARA DESEURI MENAJERE PROPUSA
 - CONDUCTA COLECTOR MENAJER Dn 250 mm PVC-KG APA** CONDUCTA COLECTOR MENAJER Dn 250 mm PVC-KG APA - EXISTENTA (IN ADMINISTRARE RAJA S.A.)
 - CONDUCTA DE BRANSAMENT CANALIZARE APE UZATE CU CAMIN DE CURATIRE SI RACORD-PROPUSA** CONDUCTA DE BRANSAMENT CANALIZARE APE UZATE CU CAMIN DE CURATIRE SI RACORD-PROPUSA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-DB-F
Nr. 0024
Robert-Constantin
T. NISTOR
CATEGORIA B

1446 05.10.22

110779 05.10.22

Oficiul de autorizare locala din Dambovit
Numar de autorizare FOIANU CONSTANTIN
Data 05.10.22

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(m)
	X [m]	Y [m]	
86	346099.258	572962.320	10.411
72	346105.603	572970.574	10.634
75	346112.629	572978.556	12.687
77	346120.258	572988.693	12.600
82	346128.561	572998.171	8.396
87	346133.839	573004.701	583.251
88	345638.889	573313.257	8.594
85	345633.190	573306.824	12.233
79	345625.077	573297.669	13.052
80	345616.422	573287.900	10.725
73	345609.309	573279.873	10.423
89	345602.397	573272.072	585.506

S = 31700 mp

ARCHITECTURA URBANISM
TARGOVISTE, B-dul L.C. BRATIANU, NR. 27B, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon 0722238414, e-mail: architecture.igv@yahoo.com, archi...

Sef proiect arh. Razvan Nitescu
Proiectat arh. Luchian Nitescu
Redactat ing. Albert Nila
Verificat ing. Eftimescu Doina

SCARA 1:1000
DATA 2023

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 (BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI
Amplasament: Comuna Crevedia, Sat Crevedia, Jud Dambovit
Beneficiar: S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.

ECHIPAREA EDILITARA
PLANSĂ NR. 4

PR. NR. 02/2023
FAZA PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 E(BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU,
GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI
COMUNA CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA



PLANSĂ 5 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR SCARA 1:1000

- LIMITA ZONEI STUDIATE IN PREZENTA DOCUMENTATIE
- LIMITA CADASTRALA A PARCELEI PROPRIETATE PRIVATA - SC MERIEM TOP INTERNATIONAL SRL
Stotal = 31 700 mp.
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LATURILE PARCELEI (DISTANTELE
INTRE LIMITA EDIFICABILULUI SI LIMITELE PROPRIETATILOR INVECINATE)
- LINIE ELECTRICA AERIANA - ZONA DE PROTECTIE SI DE SIGURANTA CONFORM NORMA TEHNICA
APROBATA PRIN O. ANRE NR.49/2007 (LEA 20 kV - CULOAR 24 m)
- STALPI ELECTRICI - EXISTENTI
● STALPI DIN LEMN - EXISTENTI DEZAFECTATI
- PROFILE TRANSVERSALE STRADA TIP 4 SI TIP 5 - CONFORM PUG APROBAT

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

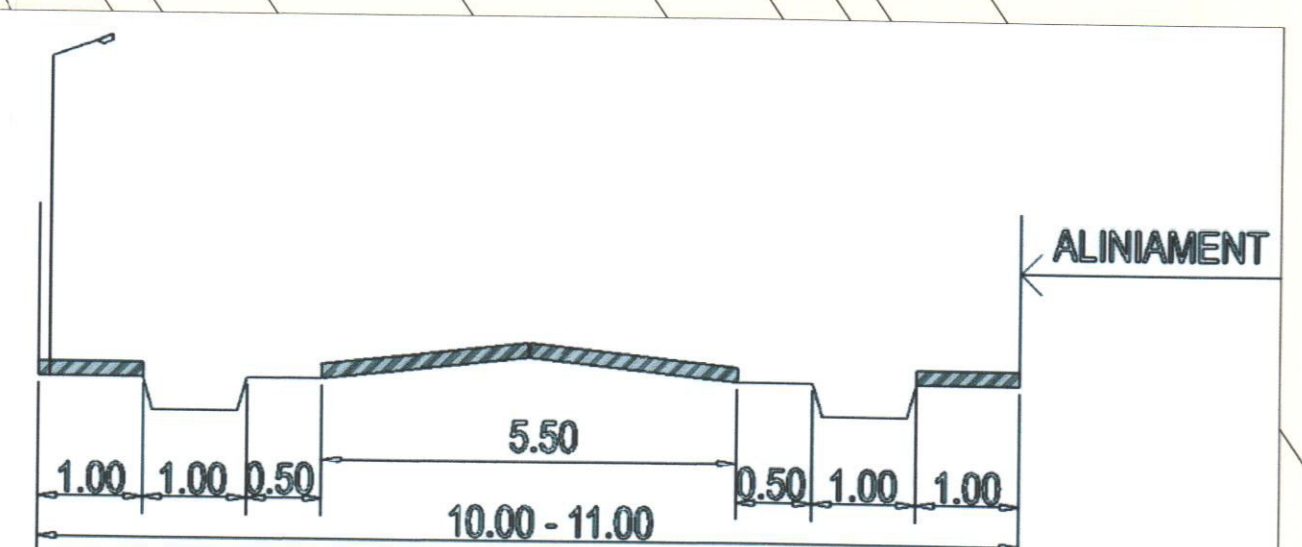
- TEREN CE APARTINE DOMENIULUI PUBLIC SAU PRIVAT AL COMUNEI

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA

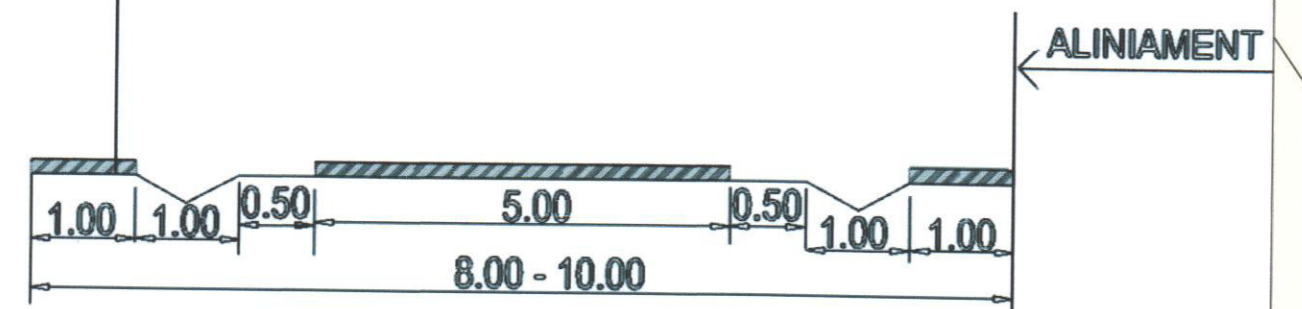
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA CE APARTINE PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULATIA JURIDICA

- SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU LARGIRE SI
MODERNIZARE DE 509



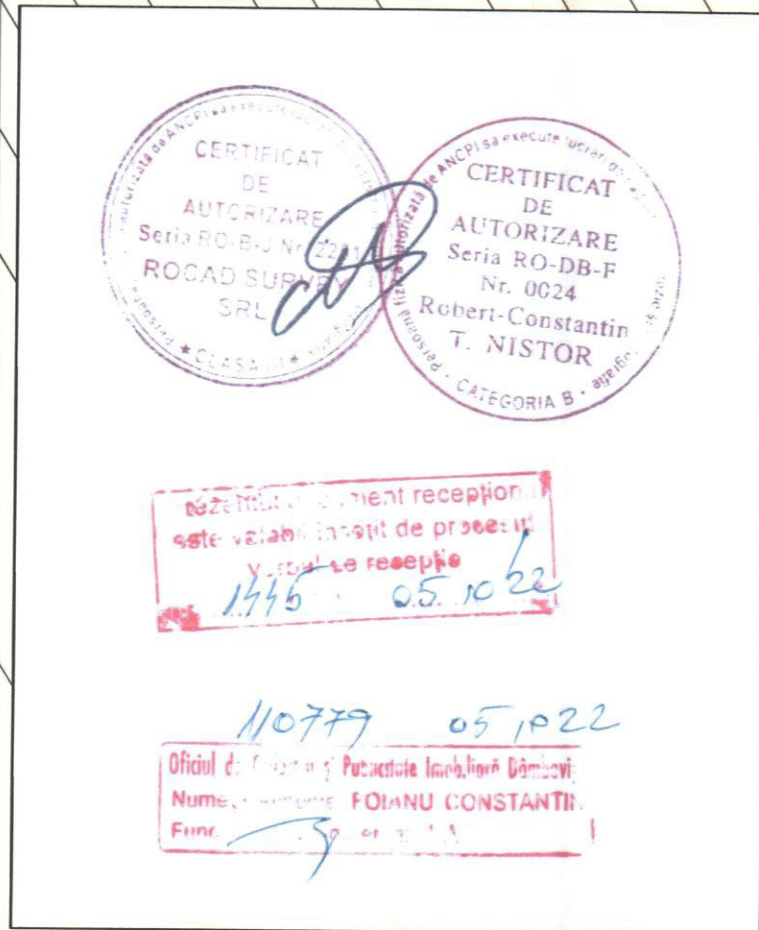
PROFIL TRANSVERSAL STRADA TIP 4 (STRAZI LOCALE PRINCIPALE)
CONFORM PUG APROBAT



PROFIL TRANSVERSAL STRADA TIP 5 (STRAZI LOCALE SECUNDARE)
CONFORM PUG APROBAT

FABRICA DE NUTRETURI COMBinate

PARCELA PROPRIETATE PRIVATA
S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.
CONFORM C.V.C Nr. 1368/02.11.2021
TEREN INTRAVILAN ARABIL (T 65, P 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38)
Nr. cad. 87578, S = 31 700 mp



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(m)
	X [m]	Y [m]	
86	346099.258	572962.320	10.411
72	346105.603	572970.574	10.634
75	346112.629	572978.556	12.687
77	346120.258	572988.693	12.600
82	346128.561	572998.171	8.396
87	346133.839	573004.701	583.251
88	345638.889	573313.257	8.594
85	345633.190	573306.824	12.233
79	345625.077	573297.669	13.052
80	345616.422	573287.900	10.725
73	345609.309	573279.873	10.423
89	345602.397	573272.072	585.506

S = 31700 mp

SUPRAFATA DE TEREN CE SE CEDEAZA PENTRU LARGIREA DRUMULUI DE 509 - S = 138 m²

ARCHITECTURA URBANISM

ARCHITECTURA SRL

TARGOVISTE, P+1 E(BIROURI), NR. 278, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA

telefon 0722338414, e-mail: architecture.ig@yahoo.com, architect

Sef proiect arh. Razvan Nitescu

Proiectat arh. Luchian Nitescu

Redactat ing. Albert Nila

Verificat arh. Dan Nitescu

SCARA 1:1000

DATA 2023

PR. NR. 02/2023

FAZA PUZ

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 E(BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI

Amplasament: Comuna Crevedia, Sat Crevedia, Jud Dambovita

Beneficiar: S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

PLANSĂ NR. 5

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTIAL P+1 (BIROURI, LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJUMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATII)
COMUNA CREVEDIA, SAT CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA

PLANSĂ 3.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE INFORMATIVA
SCARA 1:1000

- LIMITA ZONEI STUDIATE IN PREZENTA DOCUMENTATIE
- LIMITA CADASTRALA A PARCELEI PROPRIETATE PRIVATA - SC MERIEM TOP INTERNATIONAL SRL Stotal = 31 700 mp.
- IMPREJUMUIRE PROPUSA $S_{total} = 1278,65$ ml
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LATURILE PARCELEI (DISTANTELE INTRE LIMITA EDIFICABILULUI SI LIMITELE PROPRIETATILOR INVECINATE)
- ZONA EDIFICABILULUI (ZONA MAXIMA CONSTRUIBILA)
- HALA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE-BIROURI REGIM DE INALTIME PARTER PARTIAL P+1E $S = 8545$ mp. - PROPUSA (FORMA SI DIMENSAIUNI INFORMATIVE)
- POSSIBILITATE EXTINDERE HALA POSIBILITATE EXTINDERE HALA $S = 1500$ mp. - PROPUSA (FORMA SI DIMENSAIUNI INFORMATIVE)
- LOCUINTE DE SERVICIU Locuinte de serviciu $S = 210$ mp. - PROPUSE (FORMA SI DIMENSAIUNI INFORMATIVE)
- DRUMURI EXISTENTE PROPUSE PENTRU MODERNIZARE - DS 517, DE 509
- SUPRAFATA TEREN CE URMEAZA A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE DE 509
- ALEI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA IN INCINTA
- PARCAJE PROPUSE
- PROFIELE TRANSVERSALE STRADA TIP 4 SI TIP 5 - CONFORM PUG APROBAT
- SPATIU PLANTAT AMBIENTAL SI PROTECTIE
- ARBUSTI ORNAMENTALI DE MICA INALTIME (conform Studiului Peisagistic)
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL PE PARCELA ACCESE IN CLADIRE
- CP CABINA POARTA - PROPUSA
- PUTURI APA POTABILA DE MEDIE ADANCIME, SOLUTIE PROVIZORIE ALIMENTARE CU APA PROPUSE
- GA GOSPODARIE DE APA - PROPUSA
- SE STATIE DE EPURARE - PROPUSA
- PLATFORMA PRECOLECTARE SI DEPOZITARE TEMPORARA DESEURI MENAJERE PROPUSA
- BAZIN RETENTIE APA PLUVIALA CU DEVERSARE IN CANAL ANIF - PROPUS
- POST DE TRANSFORMARE - PROPUS
- LINEE ELECTRICE AERIANE - ZONA DE PROTECTIE SI DE SIGURANTA CONFORM NORMA TEHNICA APROBATA PRIN O. ANRE NR.49/2007 (LEA 20 kV - CULOAR 24 m)
- LINEE ELECTRICE AERIANE JOASA TENSIVE - LEA 0,4 kV (RETEAUA PUBLICA EXISTENTA A LOCALITATII)
- STALPI ELECTRICI - EXISTENTI
- STALPI DIN LEMN - EXISTENTI DEZAFECTATI
- CONDUCTA DISTRIBUTIE APA Dn 110 mm PEHD - EXISTENTA (IN ADMINISTRARE RAJA S.A.)
- CONDUCTA COLECTOR MENAJER Dn 250 mm PVC-KG APA - EXISTENTA (IN ADMINISTRARE RAJA S.A.)

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TOTALA A PARCELELOR STUDIATE :	31 700,00 mp
Din care :	
SUPRAFATA AFERENTA HALA:	8 545,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA POSIBILITATE EXTINDERE HALA:	1 500,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTE DE SERVICIU:	210,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA ANEXE SI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE:	224,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA (Cp):	11 776,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA TEREN CE SE CEDEAZA PENTRU LARGIREA DRUMULUI DE 509:	138,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI (MIN 20%):	9307,00 mp

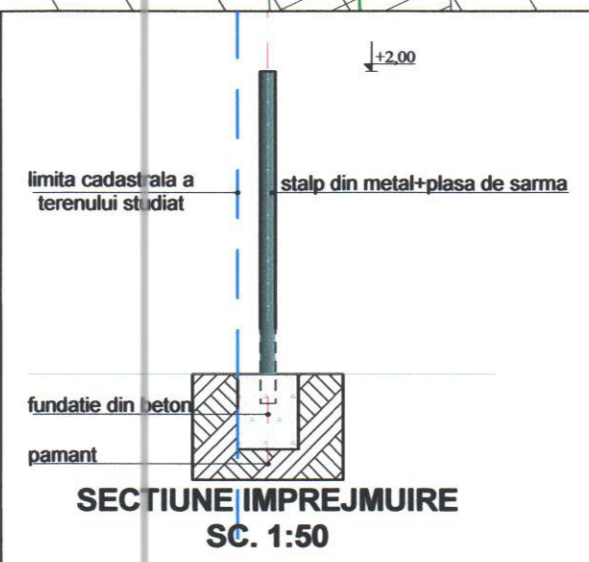
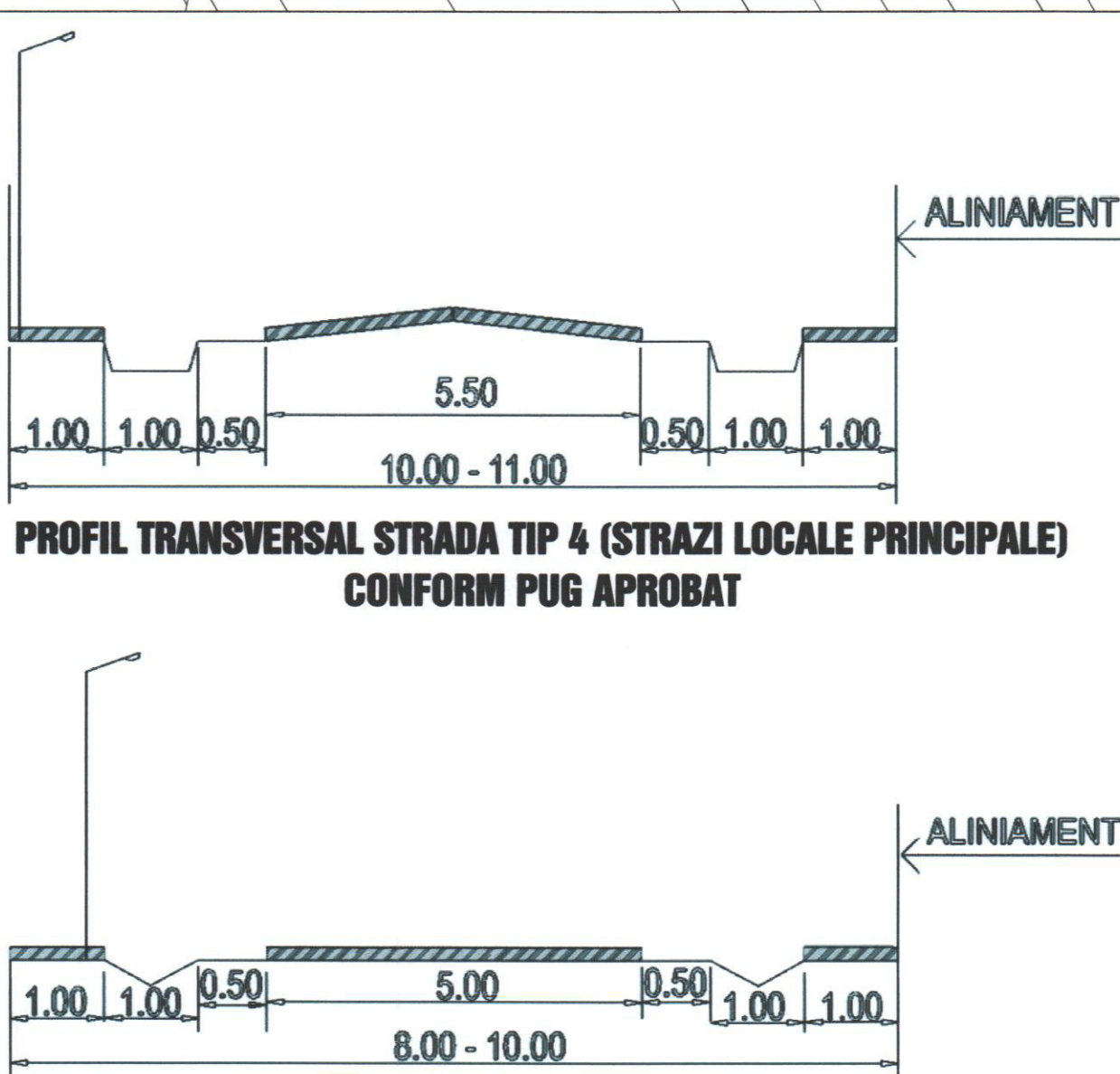
INDICATORI URBANISTICI
CONFORM PUG SI RLU APROBAT:
POT max = 35%
CUT max = 1,05
Numar niveluri = 3,0

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:
POT max = 50 %
CUT max = 0,6
RH max = P+1E (partial)
H max cornisa = 11,00 m
H max coama = 18,00 m
SV = min 20%

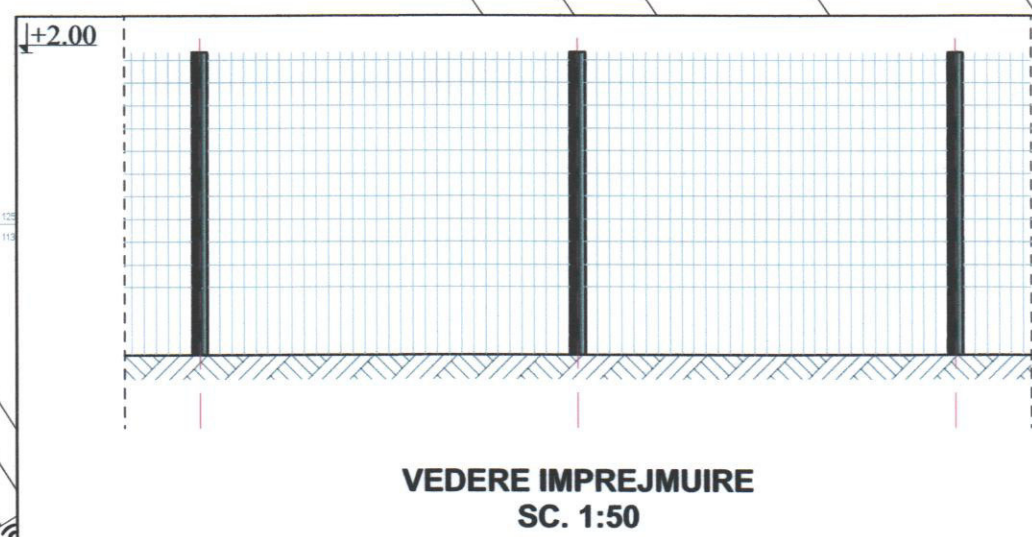
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(m)
	X [m]	Y [m]	
86	346099.258	572962.320	10.411
72	346105.603	572970.574	10.634
75	346112.629	572978.556	12.687
77	346120.258	572988.693	12.600
82	346128.561	572998.171	8.396
87	346133.839	573004.701	583.251
88	345638.889	573313.257	8.594
85	345633.190	573306.824	12.233
79	345625.077	573297.669	13.052
80	345616.422	573287.900	10.725
73	345609.309	573279.873	10.423
89	345602.397	573272.072	585.506

S = 31700 mp

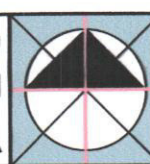
173 LOCURI DE PARCARE
(159 pentru autoturisme si 14 pentru autocamioane sau TIR) calculate conform Hotarare de Guvern nr. 525 republicata din 27 iunie 1996, publicata in Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, Anexa 5, pct. 5.12, in functie de specificul activitatii desfasurate)



PARCELA PROPRIETATE PRIVATA
S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.
CONFORM C.V.C Nr. 1368/02.11.2021
TEREN INTRAVILAN ARABIL (T 65, P 510/34, 510/35, 510/36, 510/37, 510/38)
Nr. cad. 87578, S = 31 700 mp



ARCHITECTURA SRL TARGOVISTE, B-dul L. BRATIANU, Nr. 27B, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA Telefon 072228414, e-mail: arhitectur@archi.ro, arhitectur@archi.ro@gmail.com	CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTIAL P+1 (BIROURI, LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJUMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATII) Beneficiar: S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.	SCARA 1:1000	REGLAMENTARI URBANISTICE MOBILARE INFORMATIVA PLANSĂ NR. 3.2	PR. NR. 02/2023 FAZA PUZ
Sef proiect arh. Razvan Nitescu Proiectat arh. Luchian Nit Redactat ing. Albert Nila Verificat arh. Dan Nitescu		DATA 2023		



ANUNT 1



ANUNT 2



ANUNT 3



ARCHITECTURA URBANISM ARCHITECTURE SRL TARGOVISTE, B-dul L.C. BRATIANU, NR. 278, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA telefon 0722238414, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com, architecture_tgv@gmail.com		CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, PARTER, PARTIAL P+1 (BIROURI), LOCUINTE DE SERVICIU, GOSPODARIE DE APE SI BAZIN DE RETENTIE, ANEXE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI UTILITATI Amplasament: Comuna Crevedia, Sat Crevedia, Jud Dambovita Beneficiari: S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.	
Sef proiect	arh. Razvan Nitescu	DOCUMENTARE FOTO A AMPLASAMENTULUI / VOLUMETRIE PLANSA NR. 6	PR. NR. 02/2023 FAZA PUZ
Proiectat	arh. Luchian Nitescu		
Redactat	ing. Albert Nila		
Verificat	arh. Dan Nitescu		