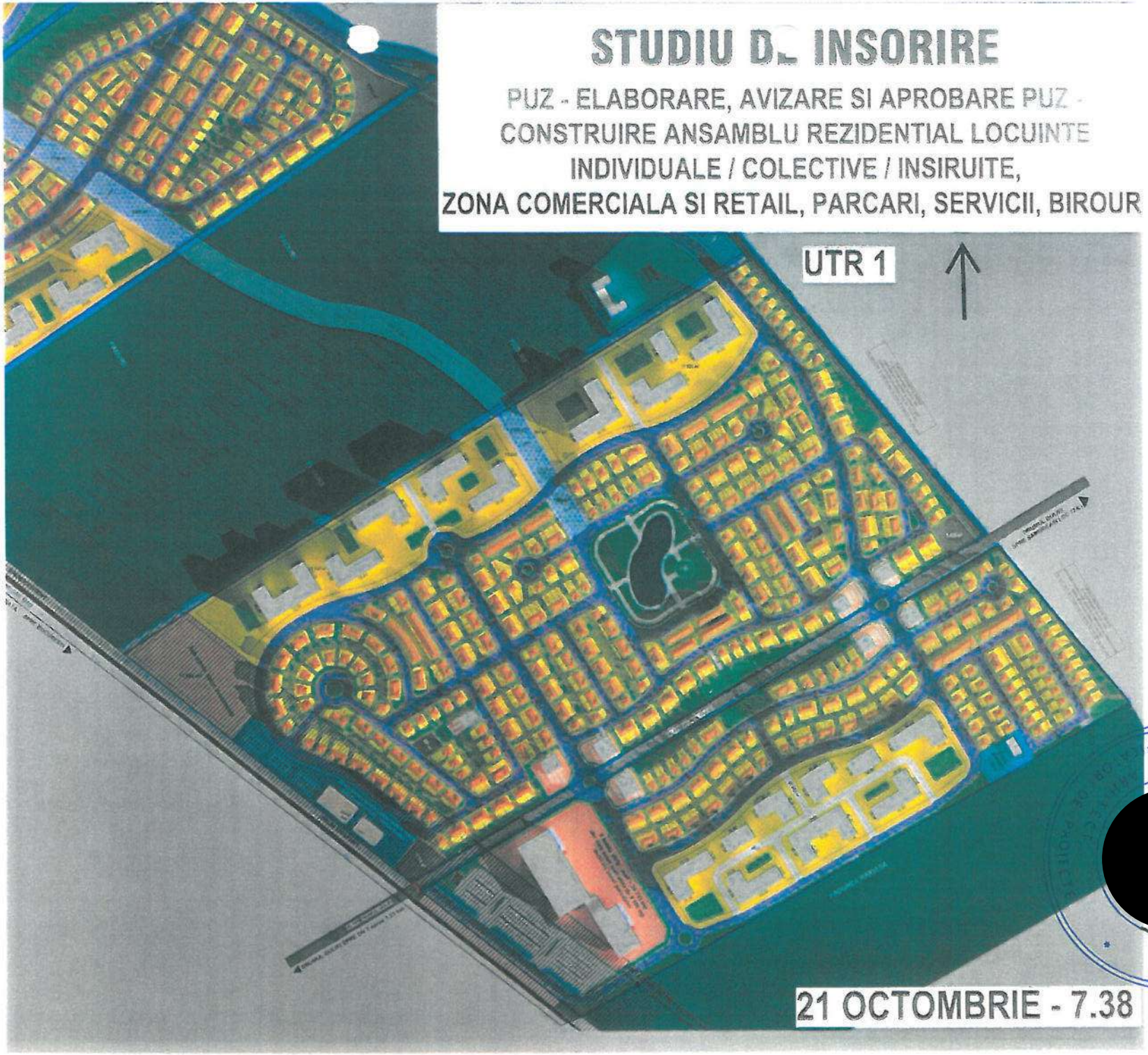
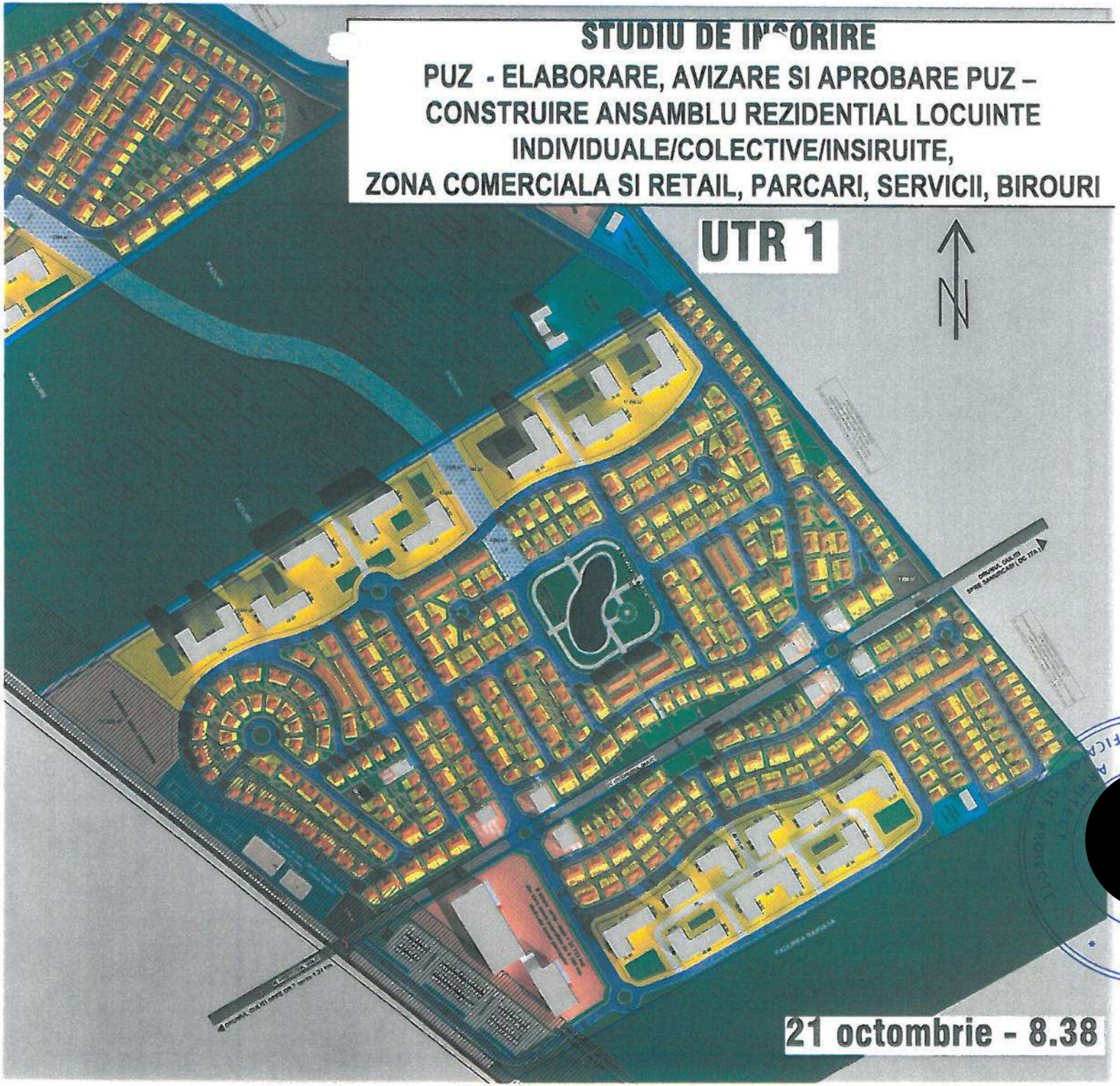
STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROUR

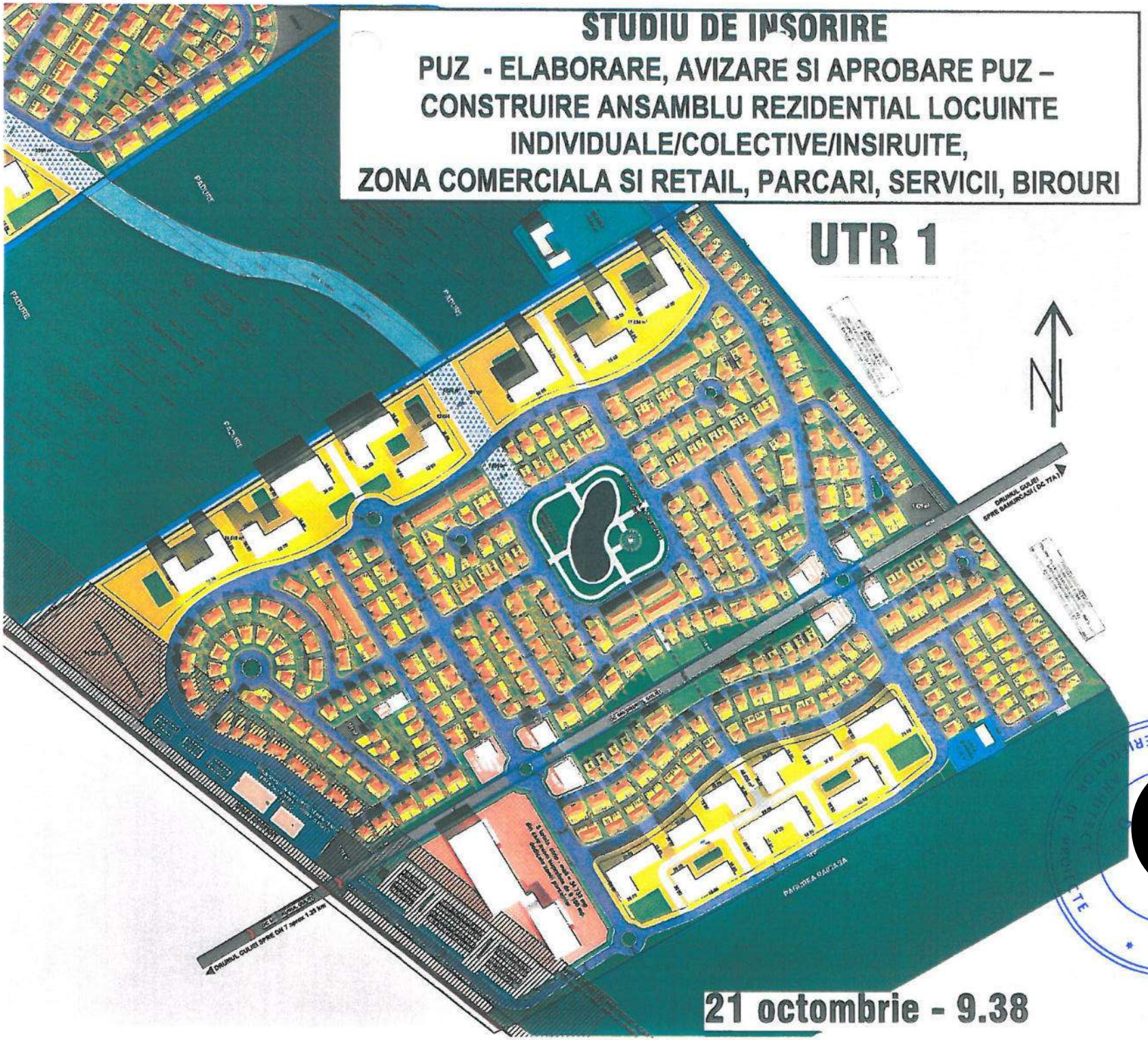



STUDIU DE IN^ORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ –
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI
UTR 1
N
21 octombrie - 8.38

399 / 630

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



21 octombrie - 9.38

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI
UTR 1
21 OCTOMBRIE - 10.38

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI
UTR 1
21 OCTOMBRIE - 11.38

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI
UTR 1
21 OCTOMBRIE - 12.38

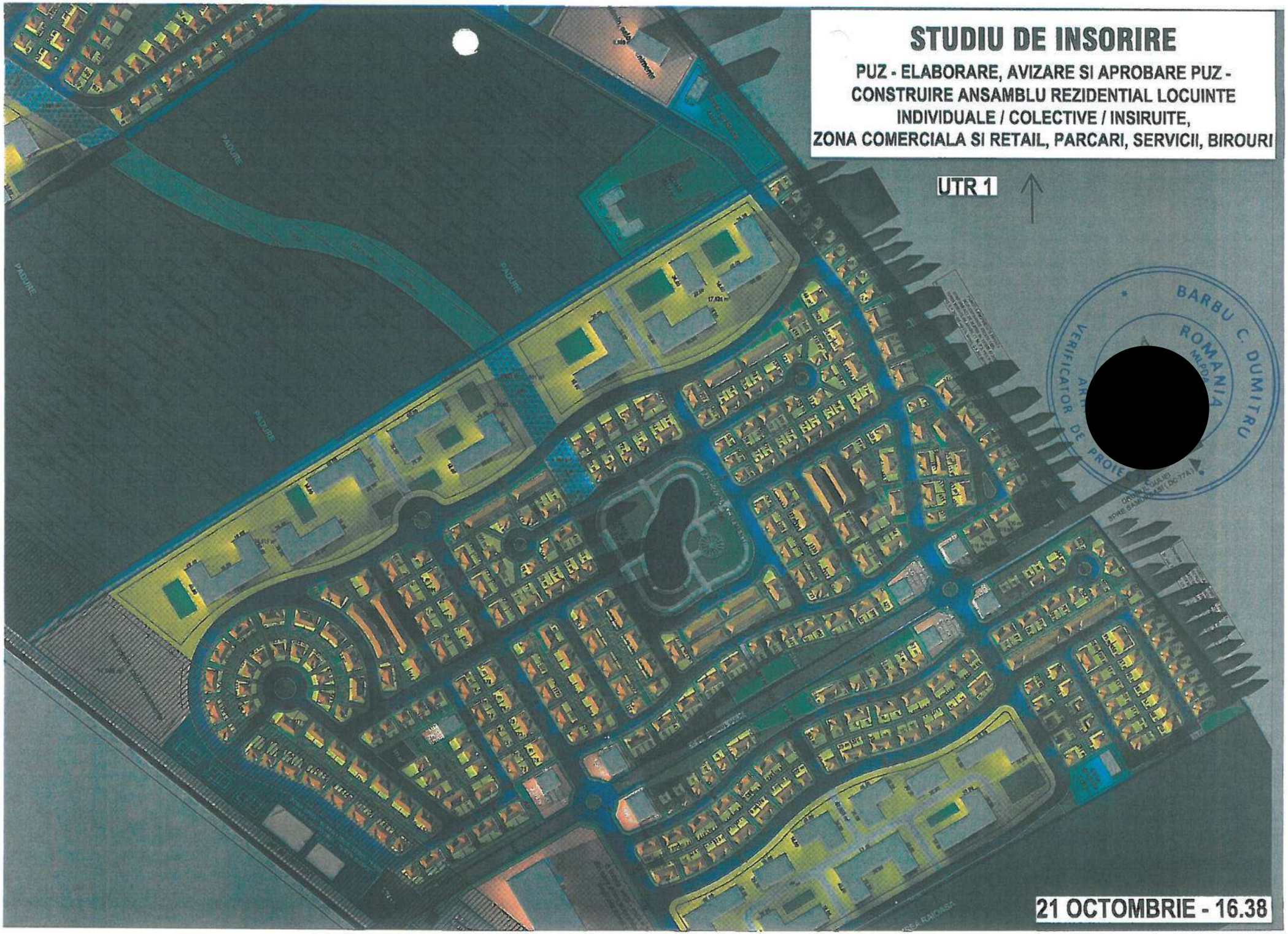
STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

BARBU C. DUMITRU

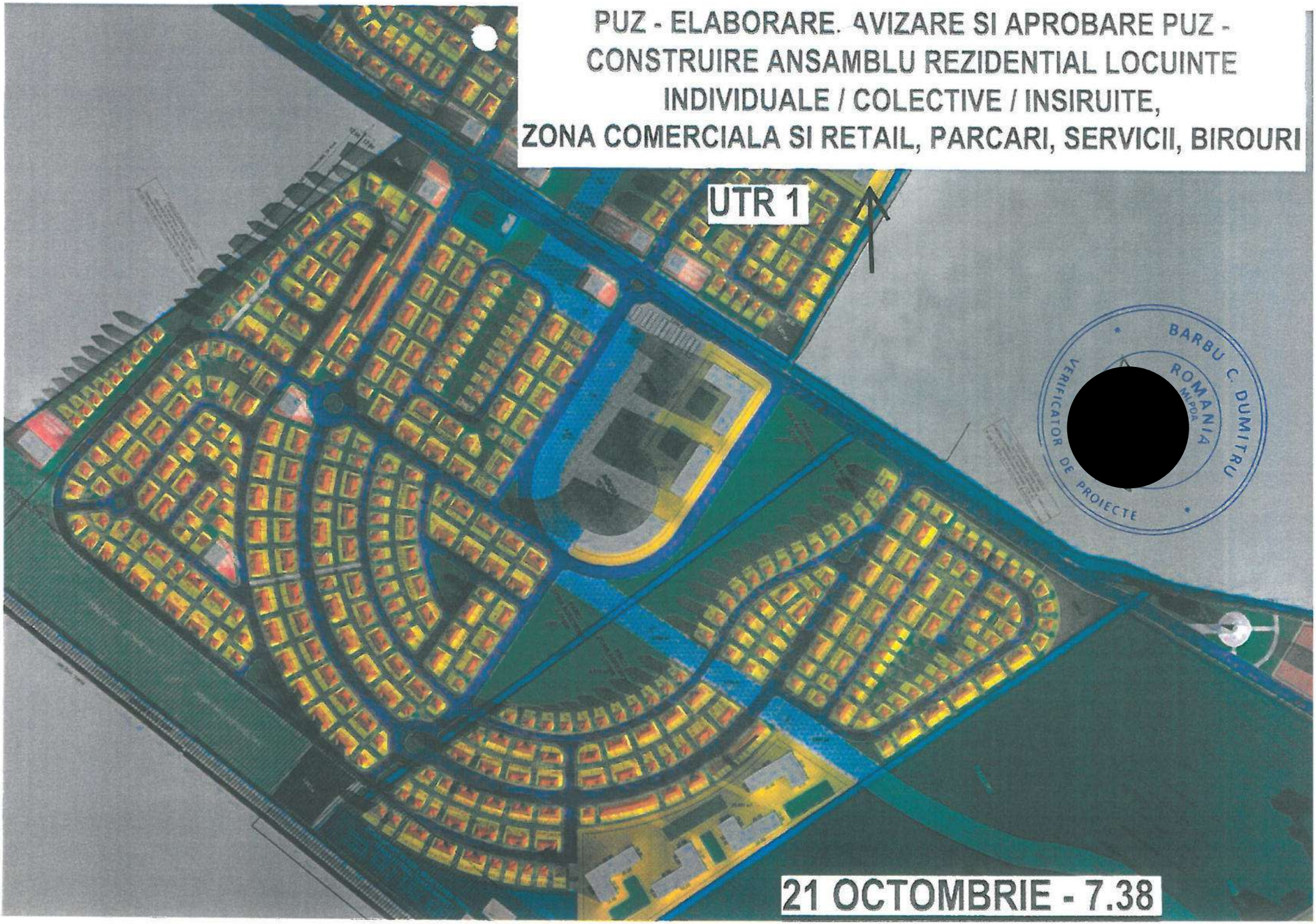

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI
UTR 1
PADURE
BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
21 OCTOMBRIE - 16.38

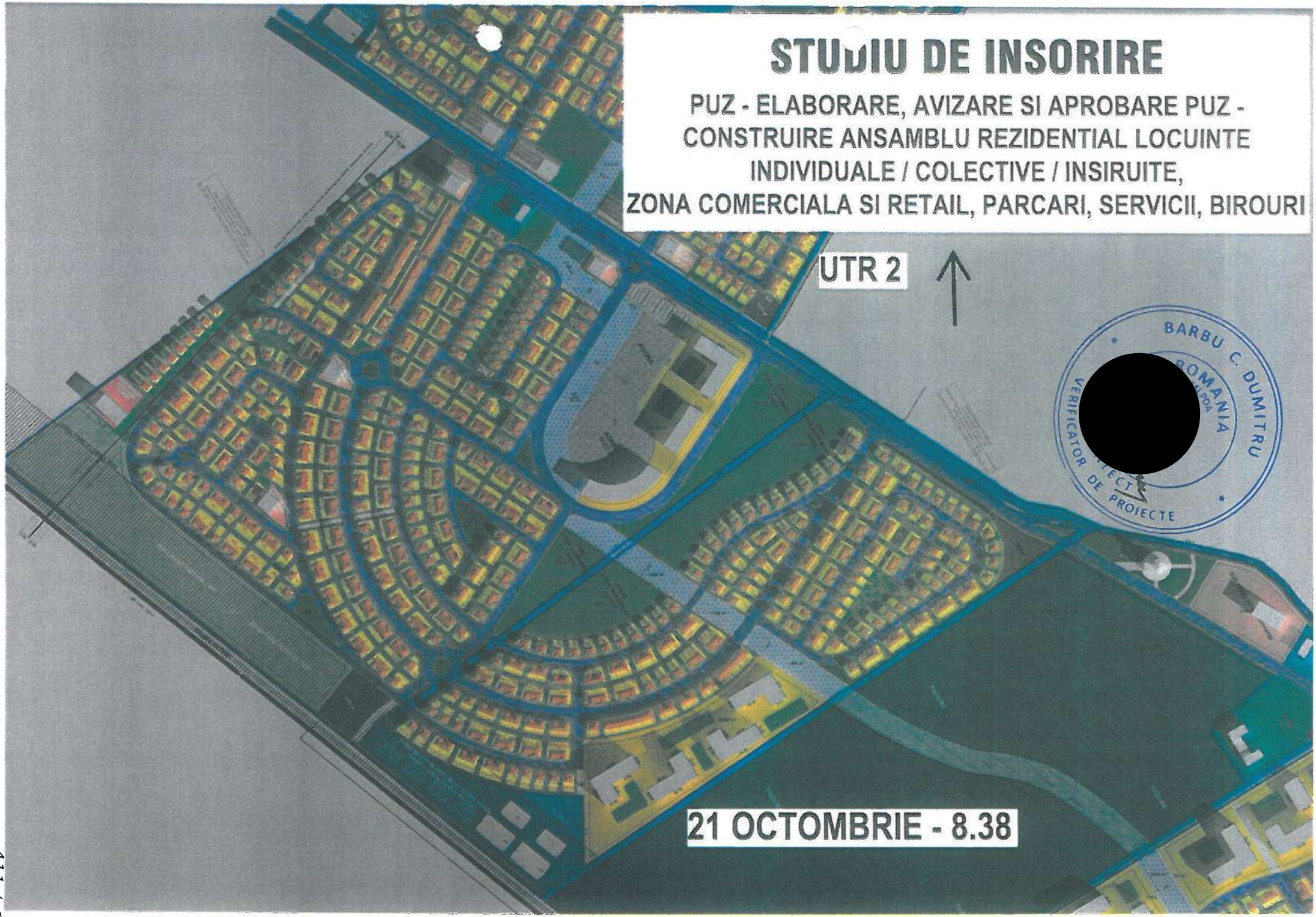
STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI
UTR 1
21 OCTOMBRIE - 17.38
PADURE
PADURE
PADURE

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

ROMANIA
MLPDA
VERIFICATOR DE PROIECTE


PUZ - ELABORARE. AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI
UTR 1
BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
VERIFICATOR DE PROIECTE
21 OCTOMBRIE - 7.38

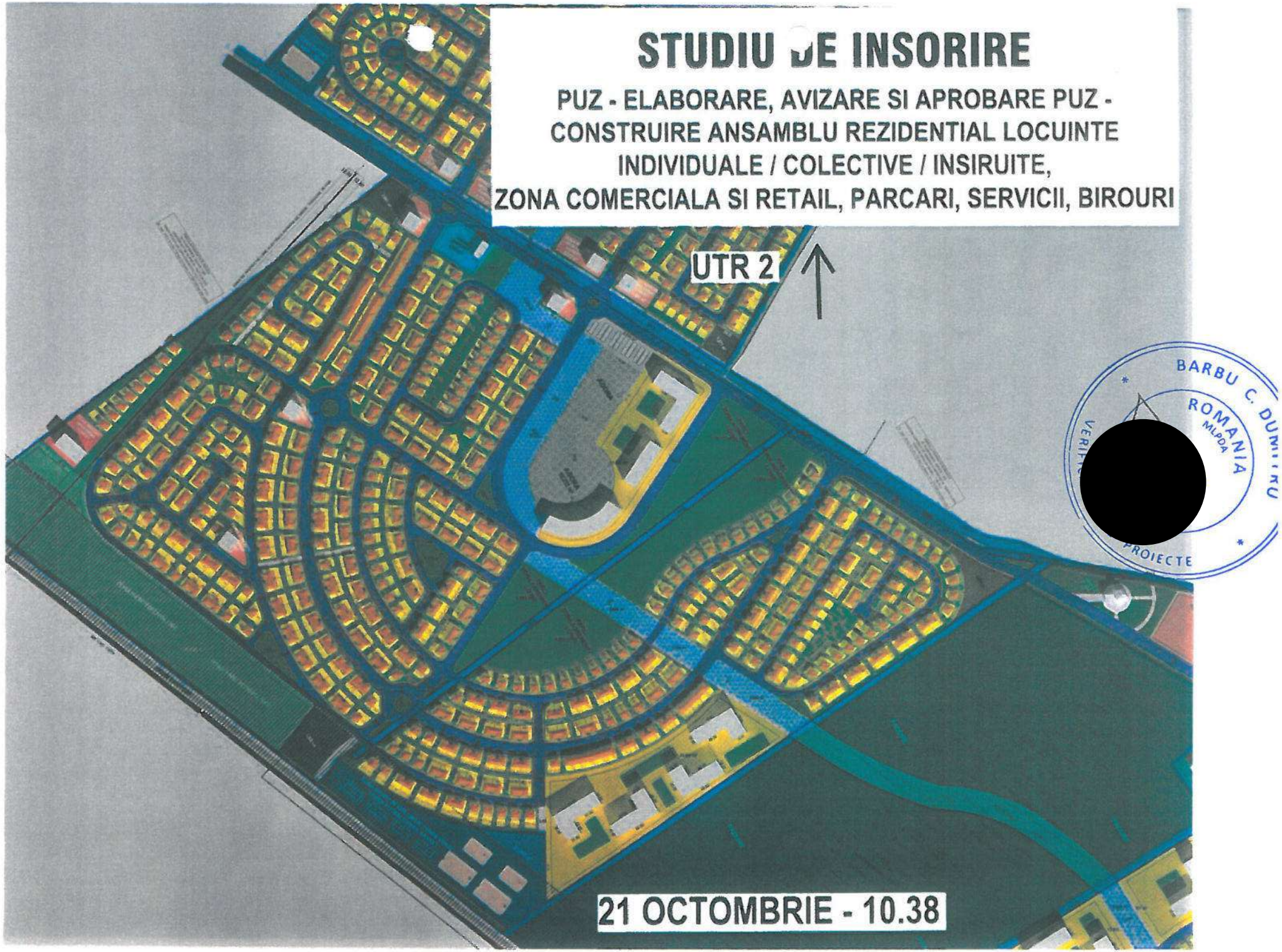

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI
UTR 2
BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
VERIFICATOR DE PROIECTE
21 OCTOMBRIE - 8.38

411 / 630

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

412 / 630


STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI
UTR 2
BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
MLPDA
PROIECTE
21 OCTOMBRIE - 10.38

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI
UTR 2
21 OCTOMBRIE - 11.38

415 / 630

BARBU C. DUMITRU
ARHITECT PROIECTE
VERIFICATOR

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

416 / 630

BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
VERIFICATOR DE PROIECTE

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

418 / 630

BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
MLPDA
DE PROIECTE

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
ARHITECT
VERIFICATOR DE PROIECTE

419 / 630

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

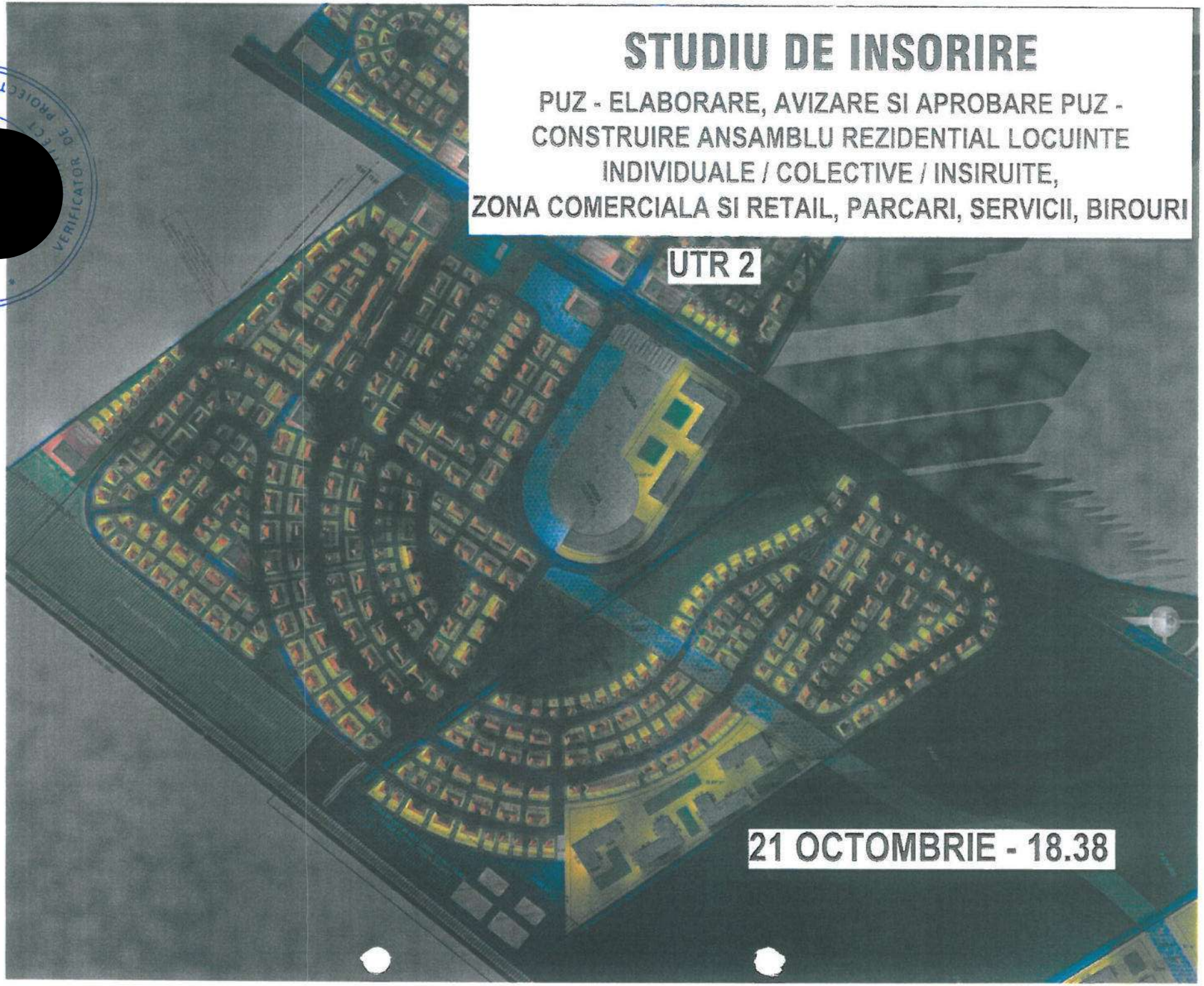
BARBU C. DUMITRU
VERIFICATOR
OF PROJECTE

421 / 630

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE,
ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 2

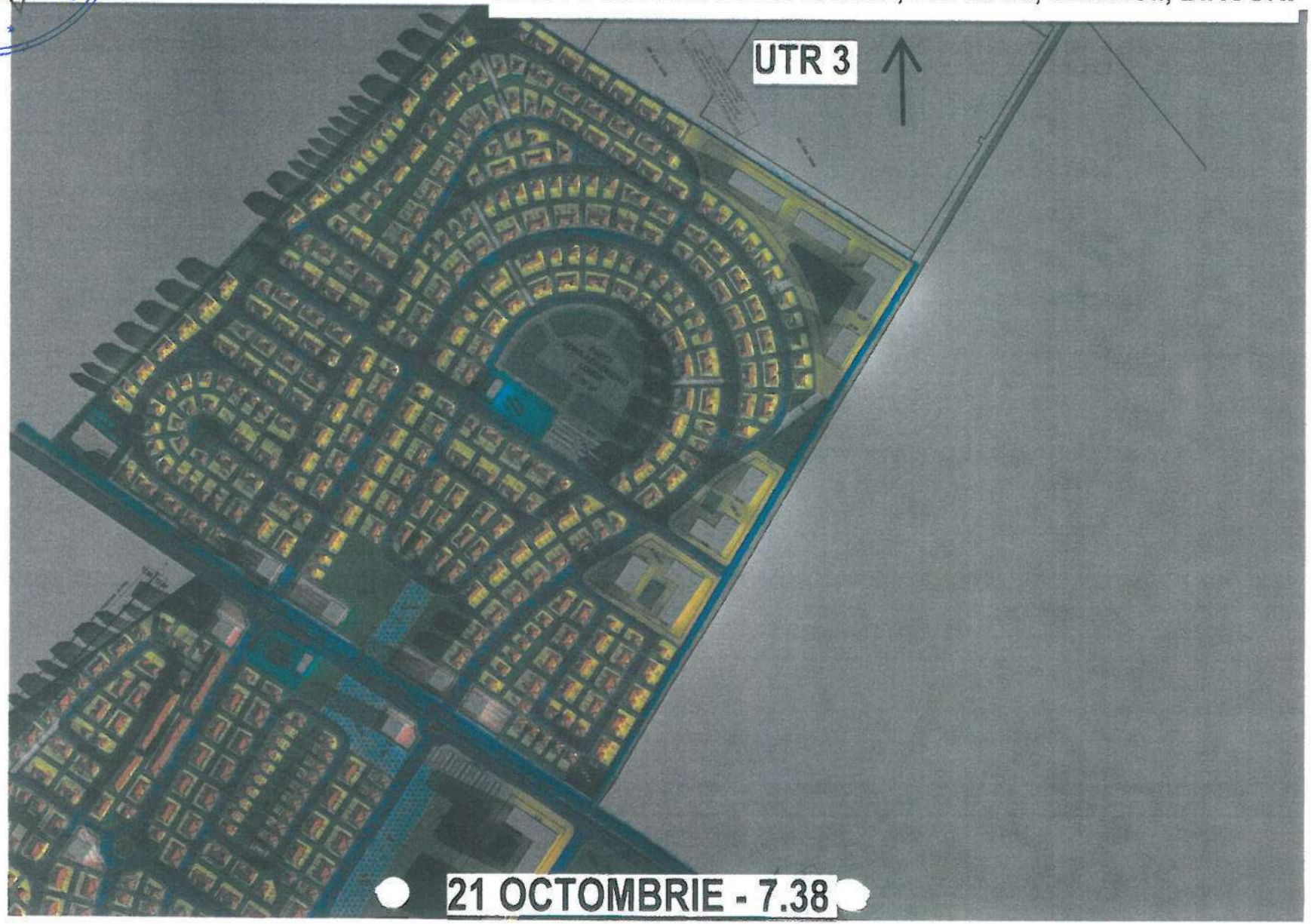


21 OCTOMBRIE - 18.38

BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
MLPDA
VERIFICATOR DE PROIECTE
[redacted]

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



422 / 630

423 / 630

C. DUMITRU
ROMANIA
VERIFICATOR DE PROIECTE
[redacted]

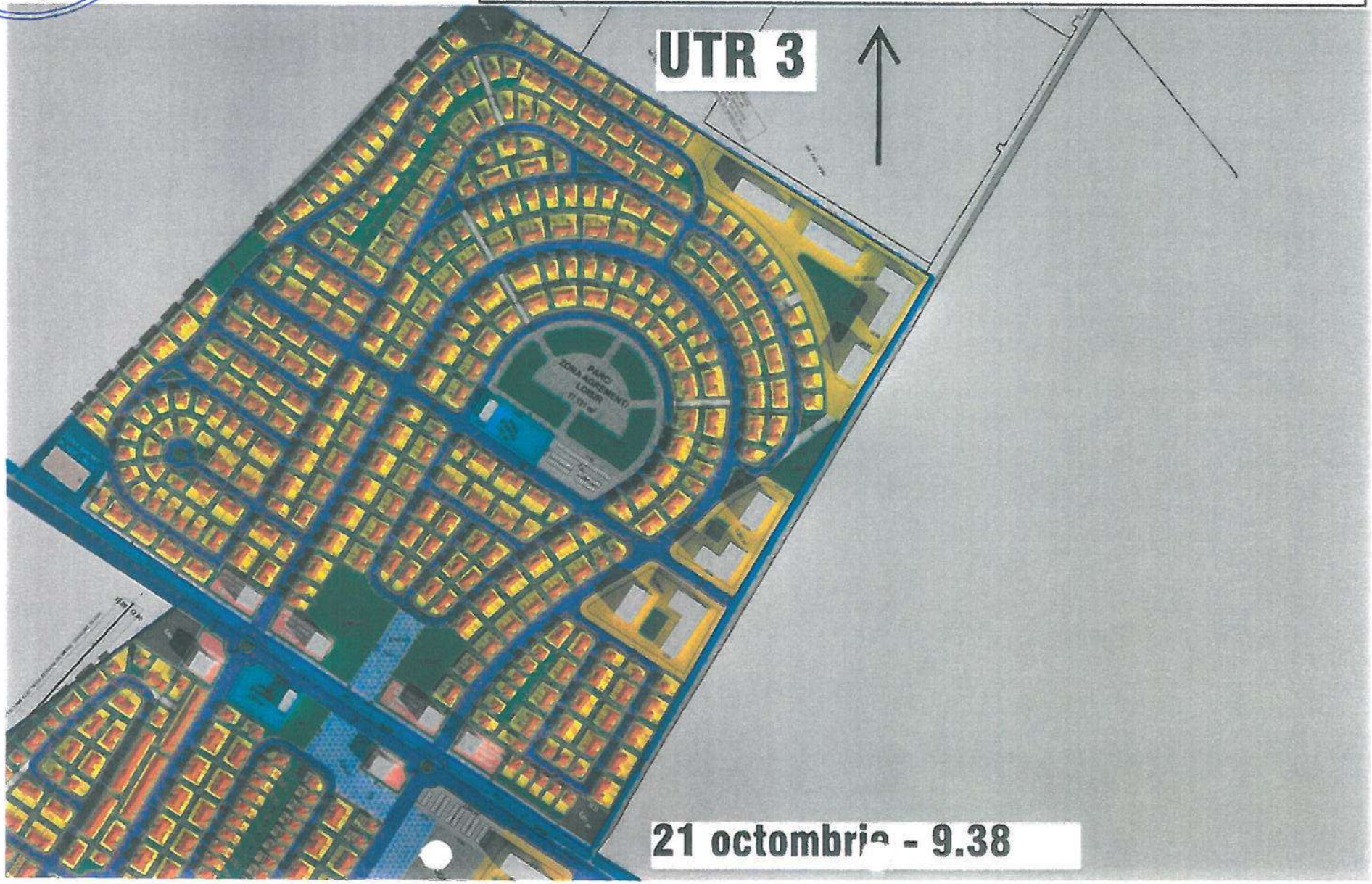
STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
VERIFICATOR DE PROIECTE

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



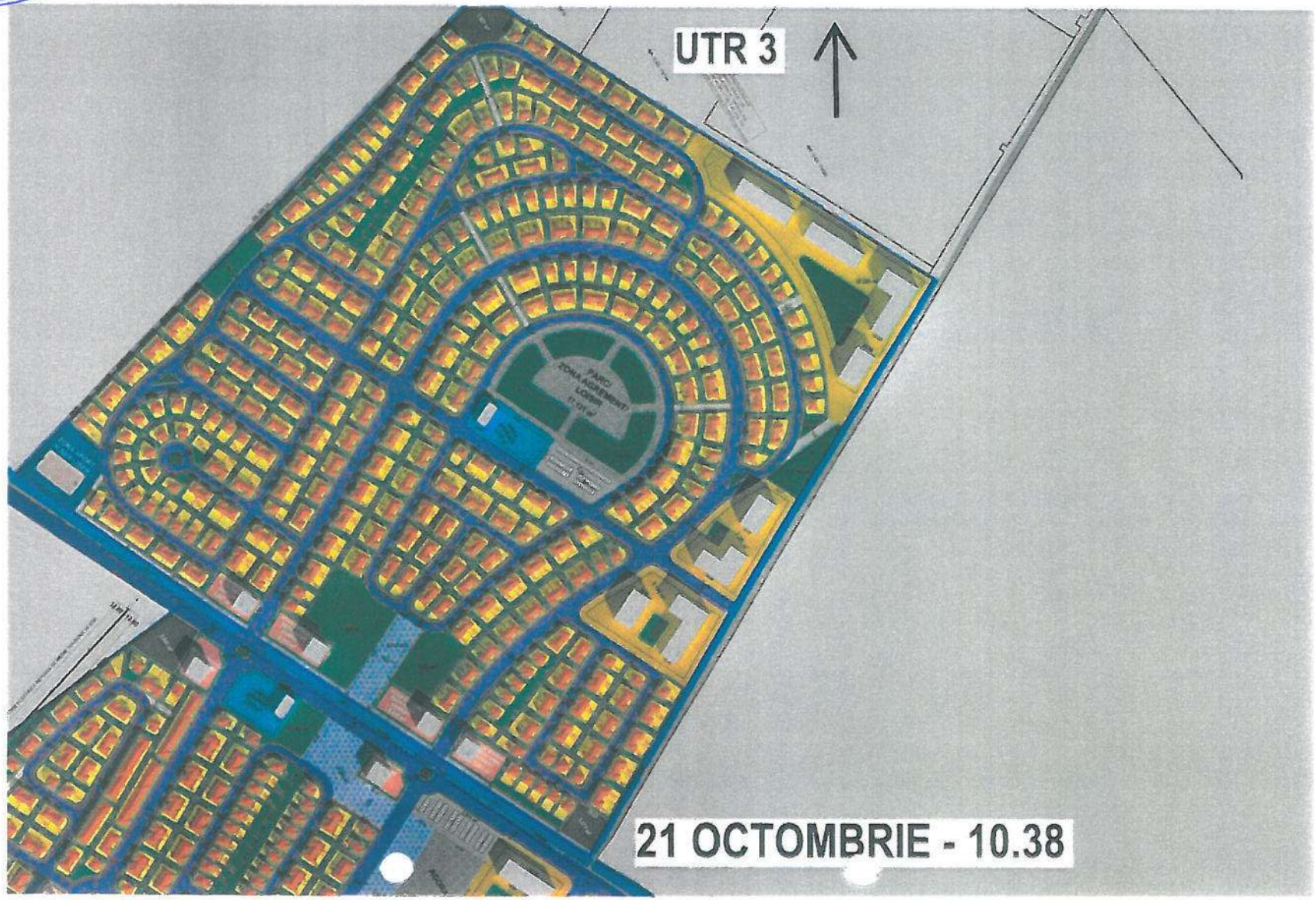
424 / 630

425 / 630

BARBU C. DUMITRU
ARHITECT DE PROIECTE
VERIFICATOR

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



BARBU C. DUMITRU
ARHITECT
PROIECTE
VERIFICATOR DE

STUDIU DE INSORIRE

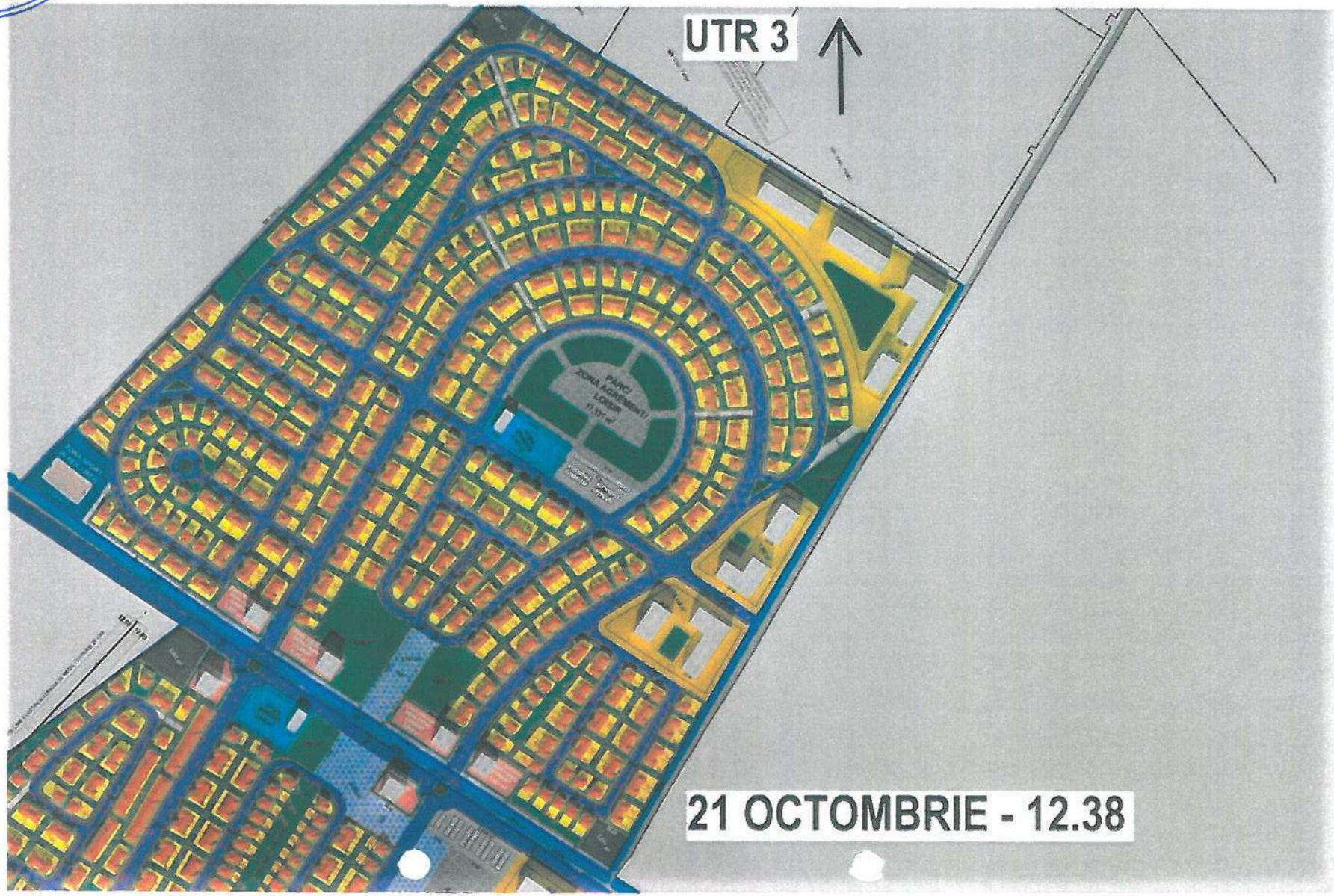
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

426 / 630

BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
VERIFICATOR DE PROIECTE

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



427 / 630

BARBU C. DUMITRU
ARHITECT PROIECTE
VERIFICATOR DE

STUDIU DE INSORIRE

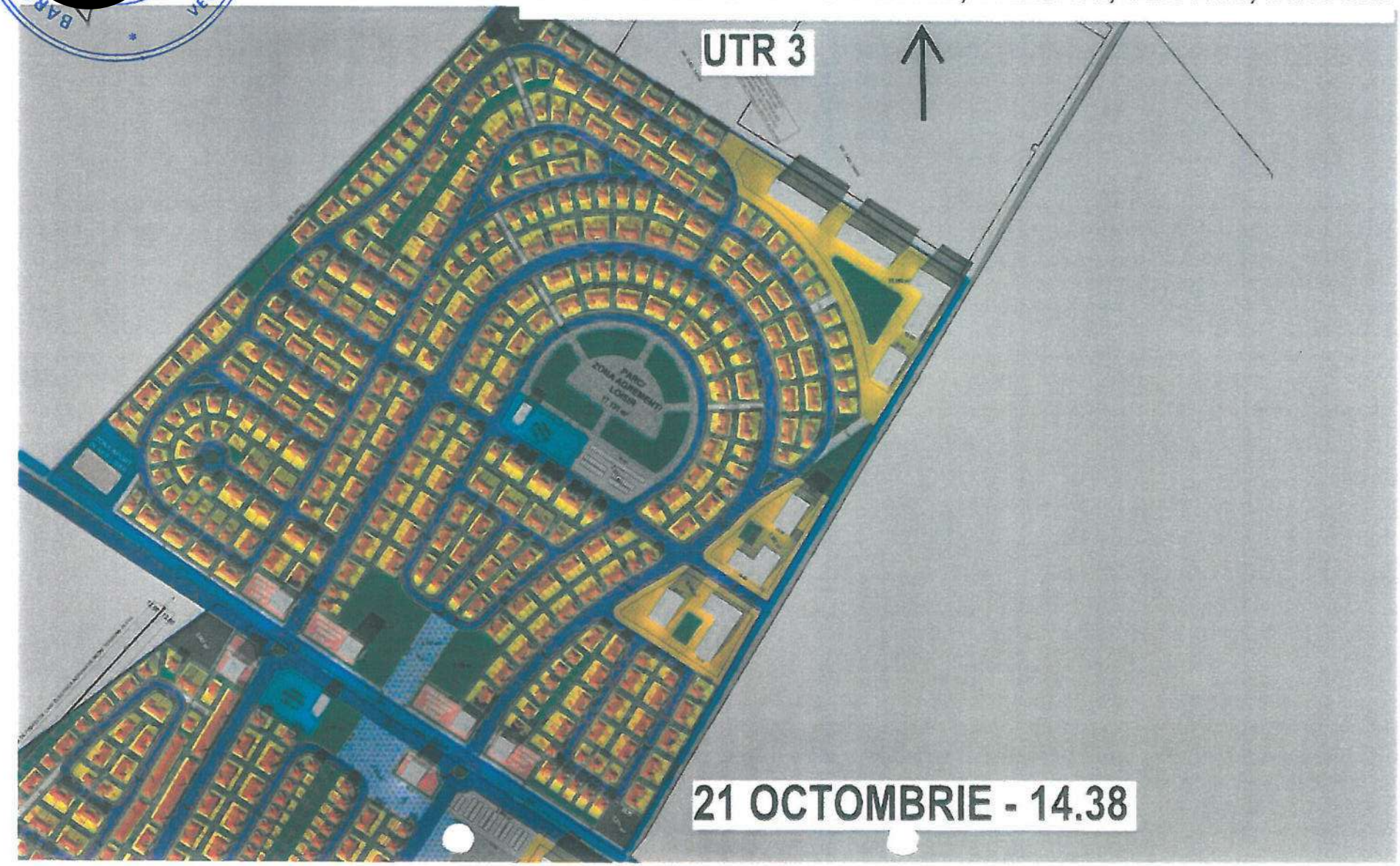
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

428 / 630

BARBU C. DUMITRU
ARHITECT
VERIFICATOR DE PROIECTE

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

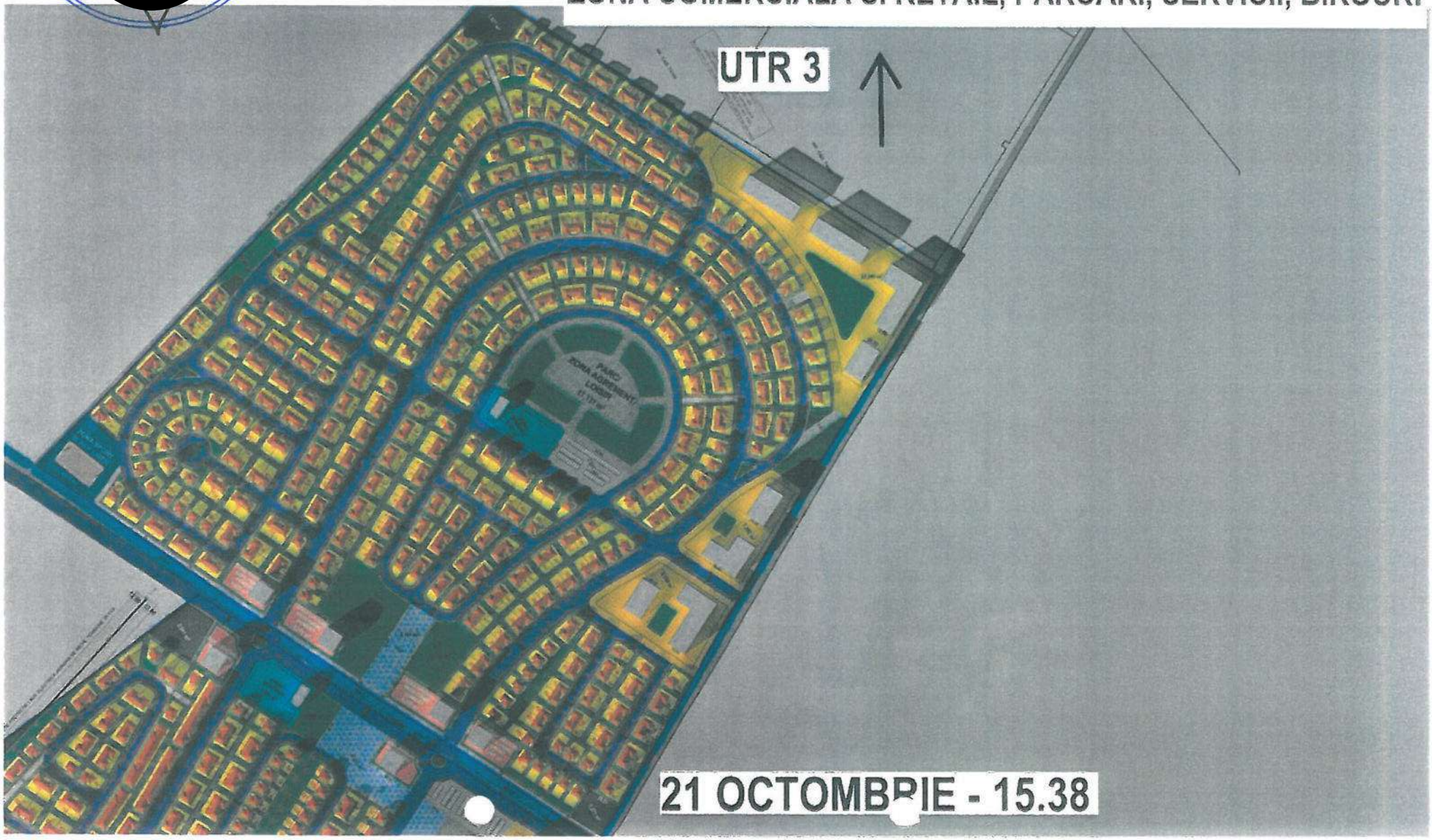


429 / 630

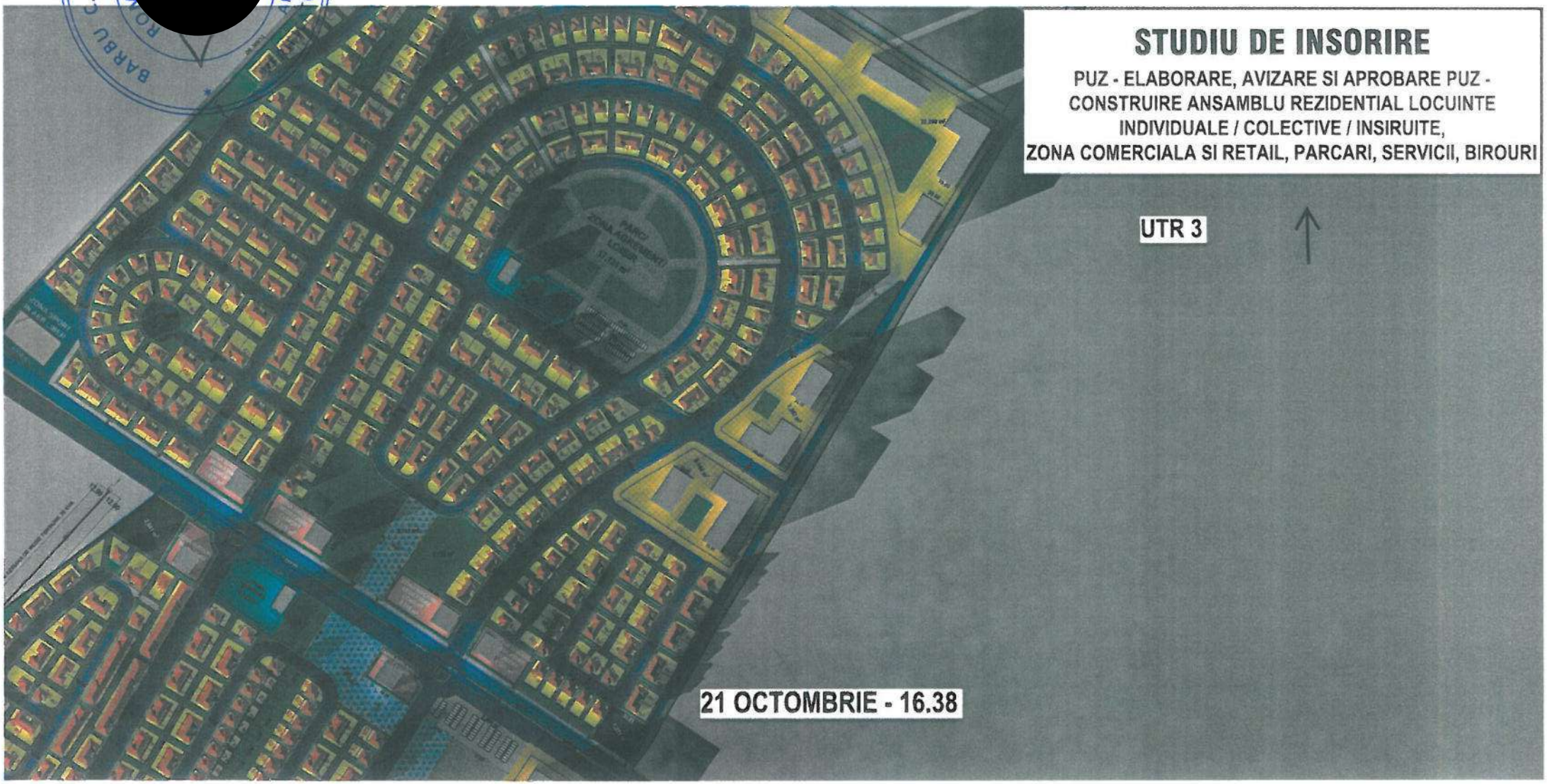
ARH. BARBU C. DUMITRU
ARHITECT
VERIFICATOR DE PROIECTE
[redacted]

STUDIU DE INSORIRE

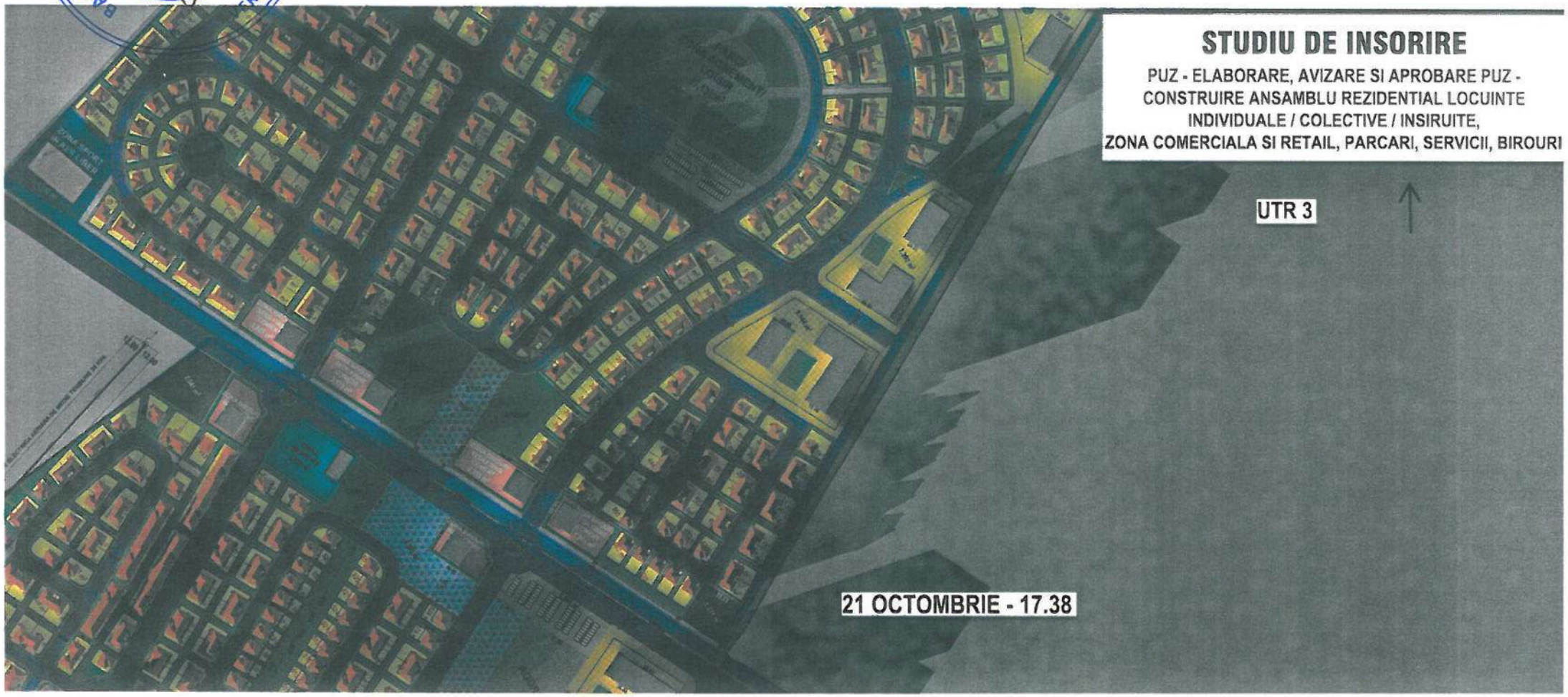
PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



BARBU C. DUMITRU
ARHITECT PROIECTE

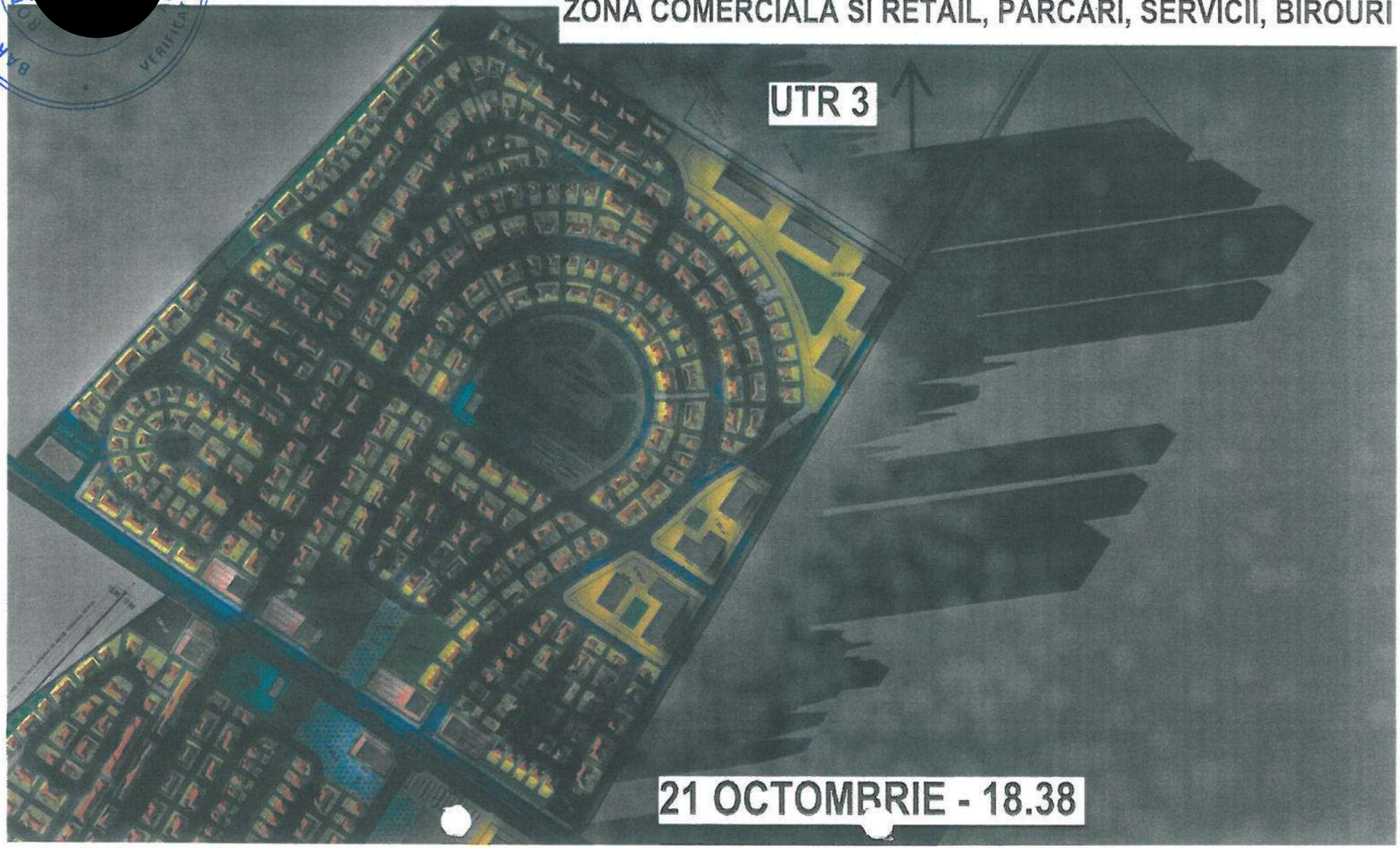


BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
VERIFICATOR DE PROIECTE



STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

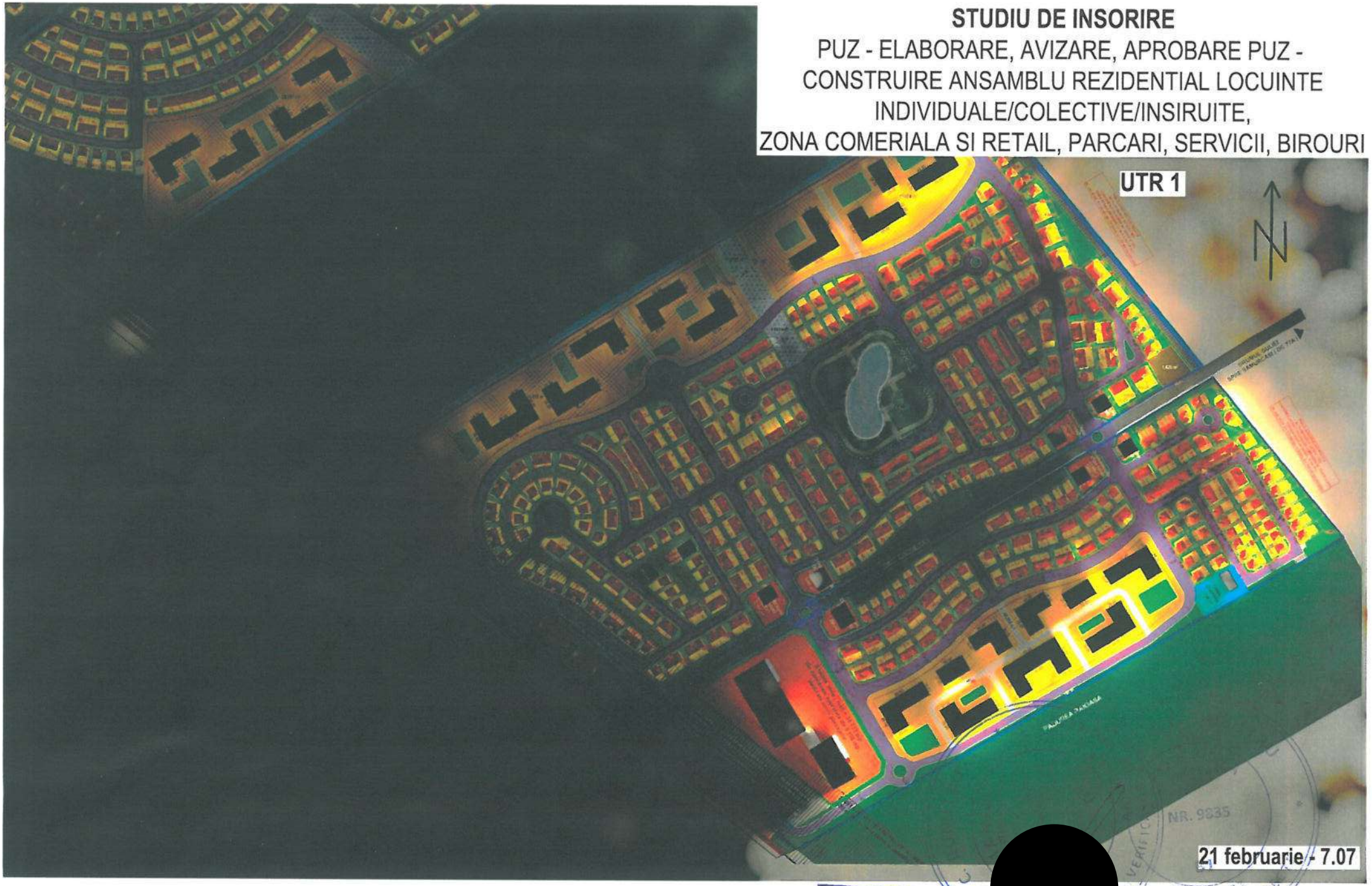


BARBU C. DUMITRU
VERIFICATOR DE PROIECTE

433 / 630

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



434 / 630

435 / 630

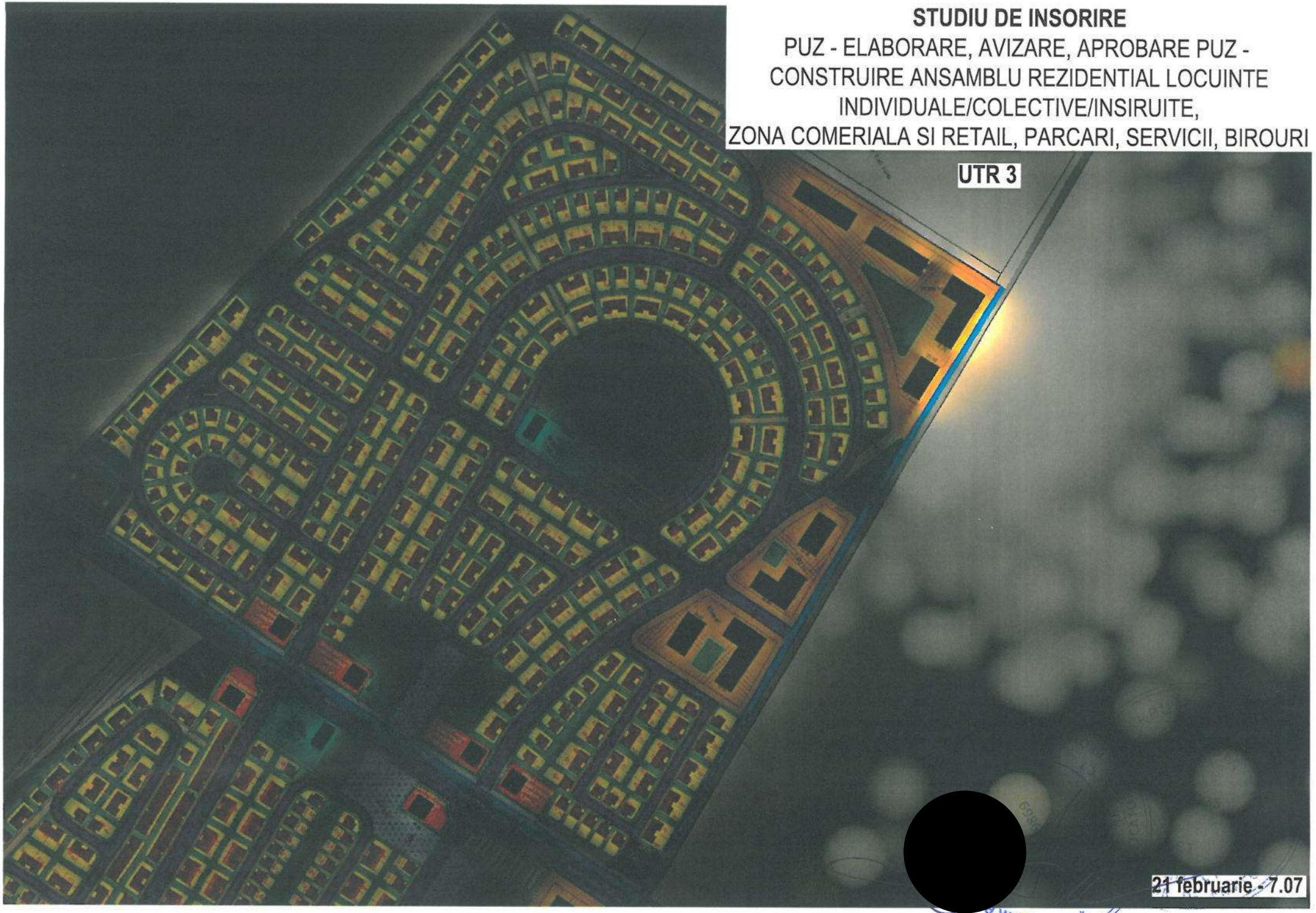
STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE

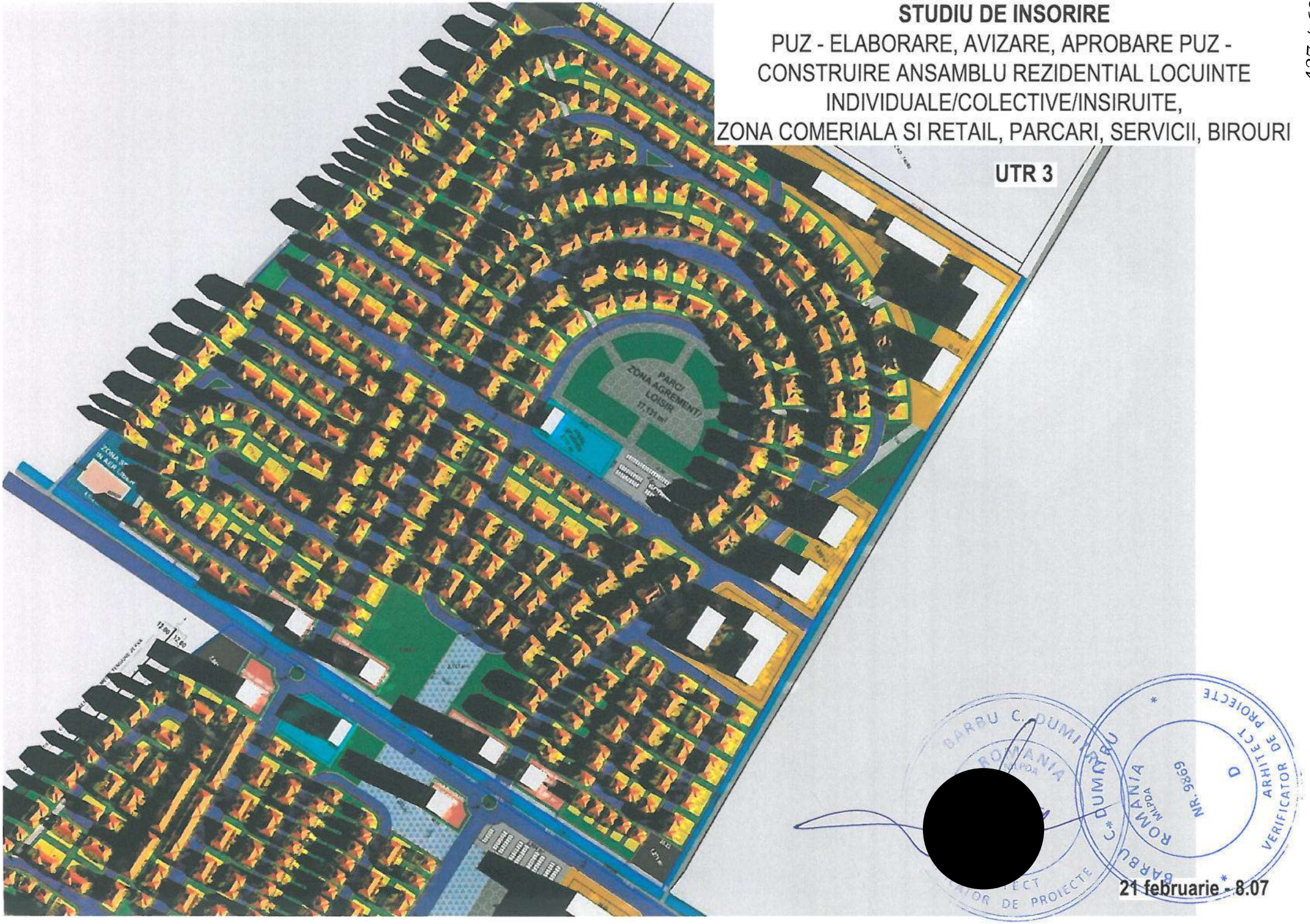
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 3



BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
MOLDOVA
NR. 9969
ARHITECT
VERIFICATOR DE PROIECTE

21 februarie - 8.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 1

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 2

[redacted]

21 februarie - 8.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 2

BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
MLPDA
NR. 9838
NR. 9869

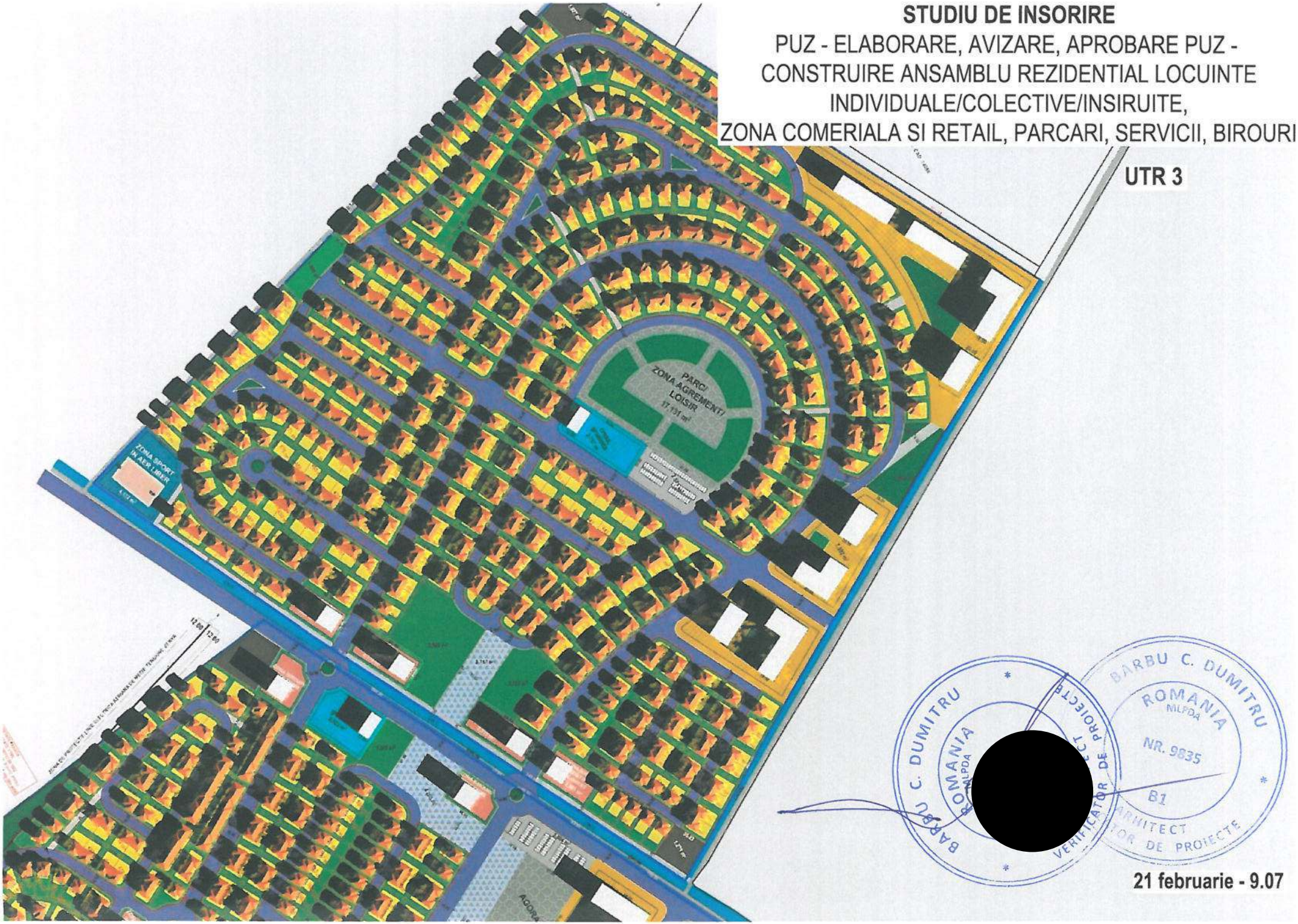
STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 3



BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
MLPDA
NR. 9835
B1
ARHITECT
VERIFICATOR DE PROIECTE

21 februarie - 9.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 2

21 februarie - 10.07

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 1

21 februarie - 10.07

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 3

BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
MLPDA
NR. 9869
ARHITECT
VERIFICATOR DE PROIECTE

[redacted]

21 februarie - 10.07

STUDIU DE INSORIRE

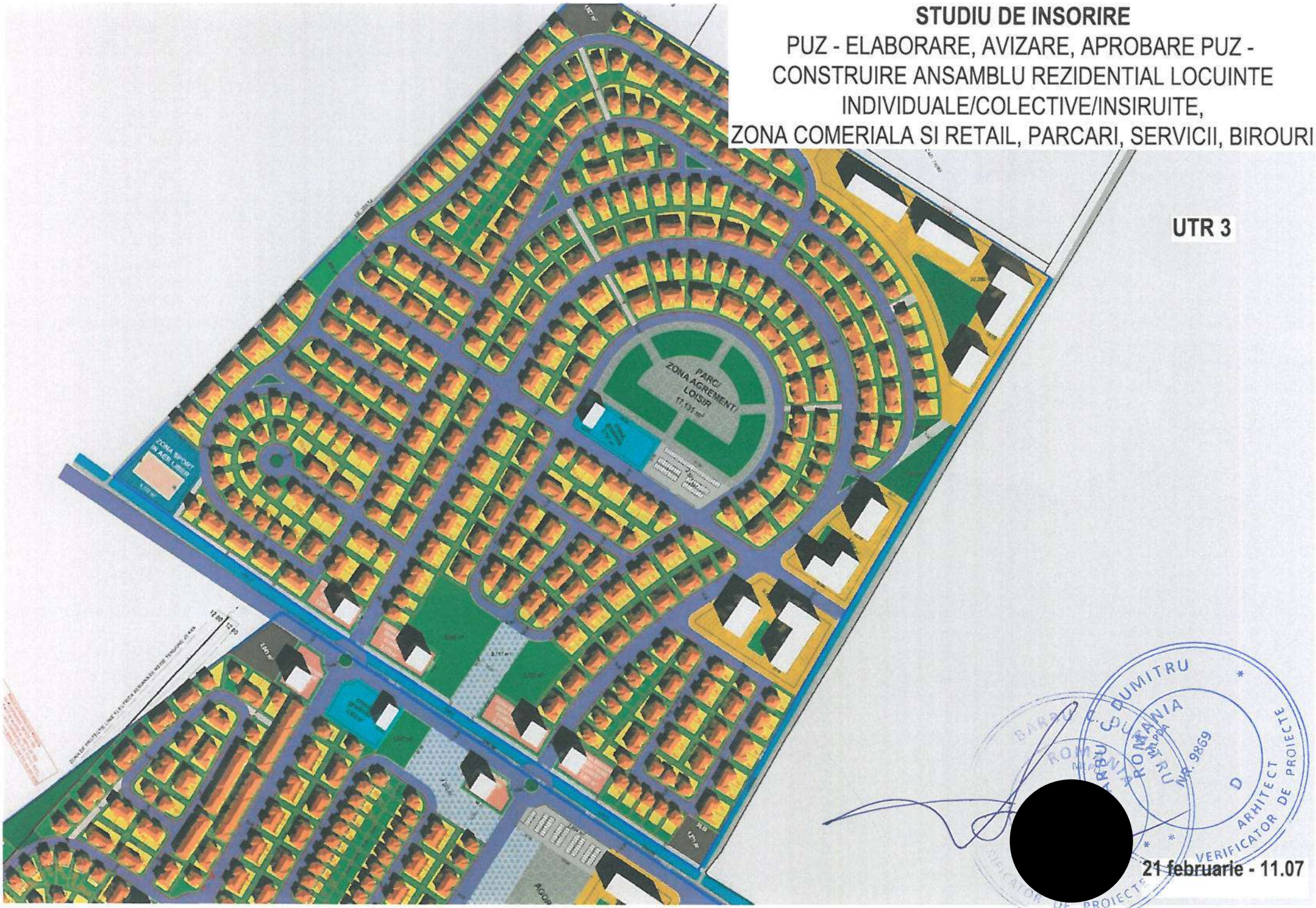
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

21 februarie - 11.07

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



[redacted]

21 februarie - 11.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 2

21 februarie - 11.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 1

21 februarie - 12.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

21 februarie - 12.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

21 februarie - 13.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 2

21 februarie - 13.07

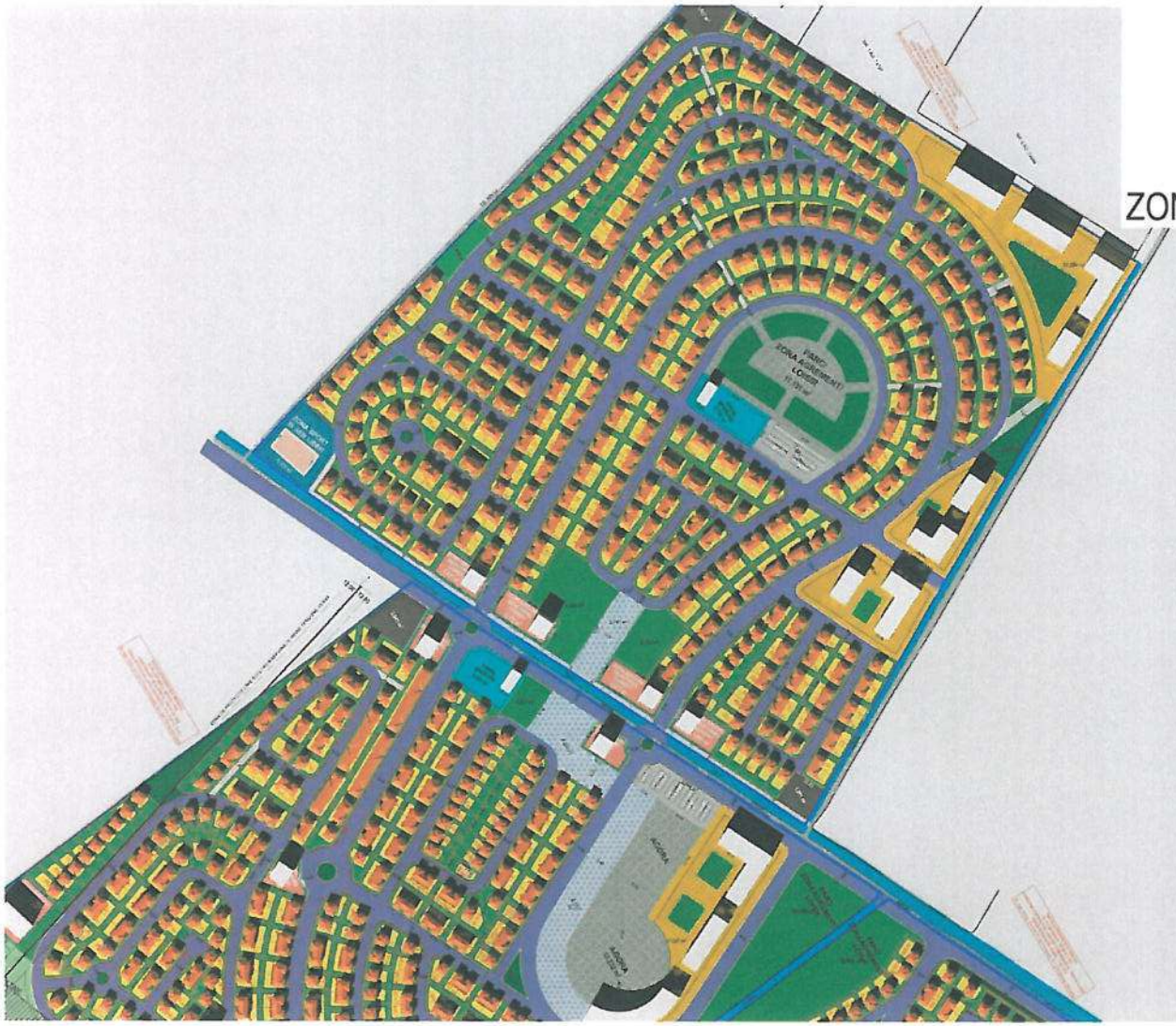
STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 3

21 februarie - 13.07

[redacted]



STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 3

21 februarie - 13.07

BARBU C. DUMITRU ROMANIA MLPDA VERIFICATOR

BARBU C. DUMITRU ROMANIA NR. 9935 PROIECTE

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

21 februarie - 14.07

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 2

[redacted]

VERIFICATOR DE PROIECTE

21 februarie - 14.07

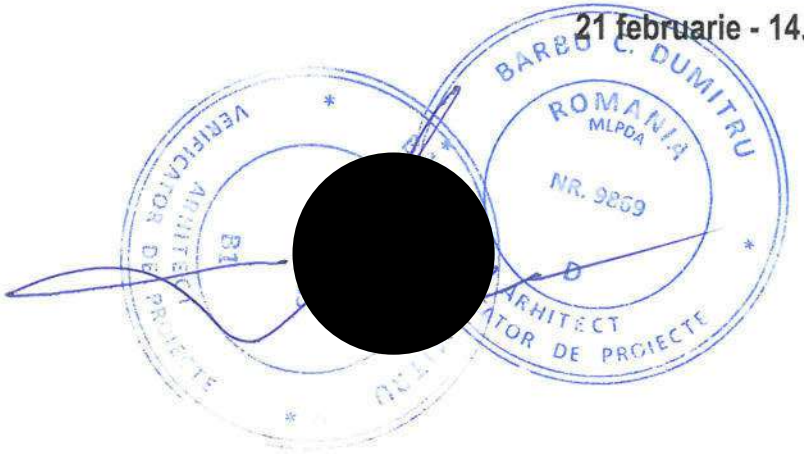
457 / 630

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 3

21 februarie - 14.07



STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

[redacted]

460 / 630

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

21 februarie - 15.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 3

21 februarie - 15.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

BARBU C. DUMITRU
ROMANIA
MIPDA
NR. 9369
ARHITECT
VERIFICATOR DE PROIECTE

21 februarie - 16.07

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

21 februarie - 14.07

STUDIU DE INSORIRE

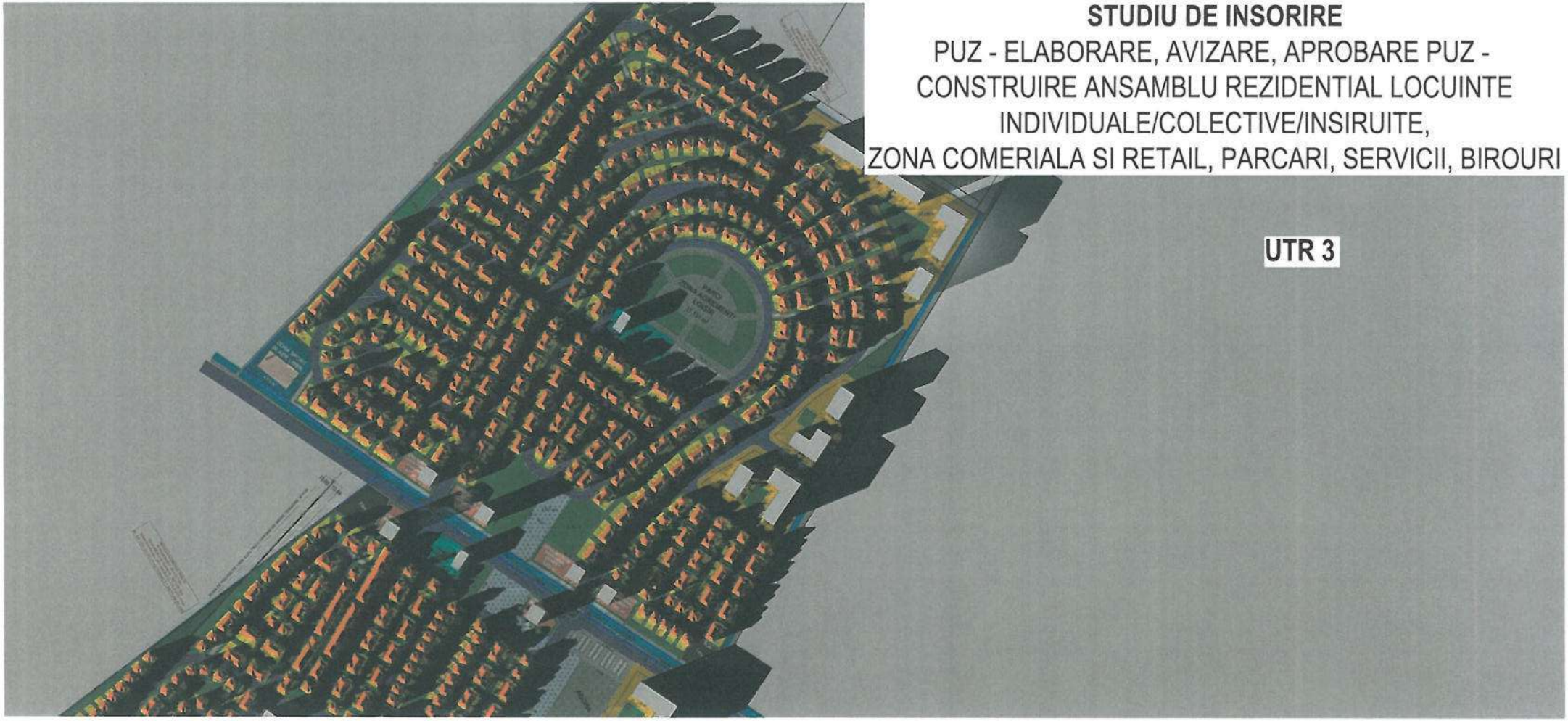
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

STUDIU DE INSORIRE

PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE,
ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

21 februarie - 17.52

467 / 630



STUDIU DE INSORIRE

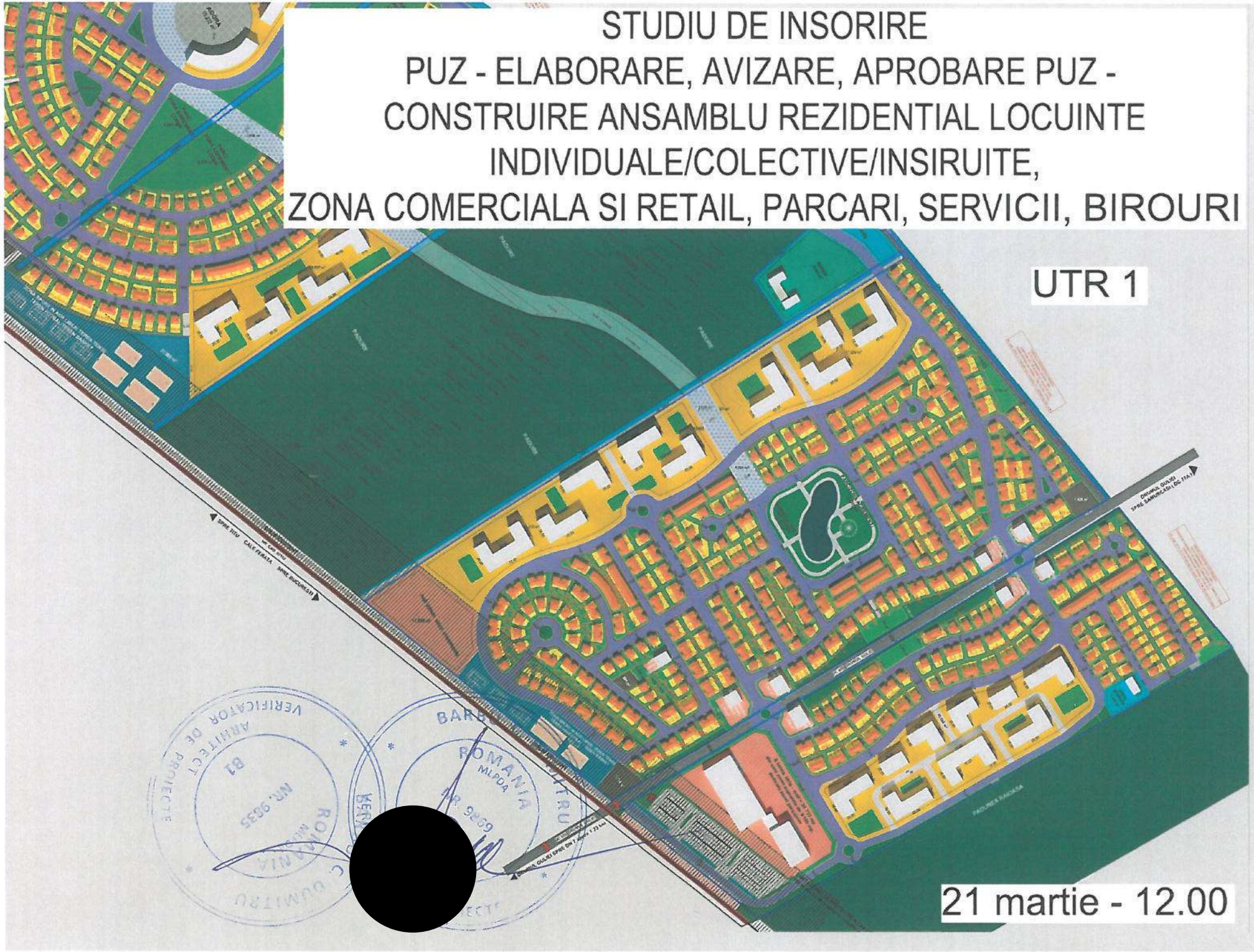
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 3

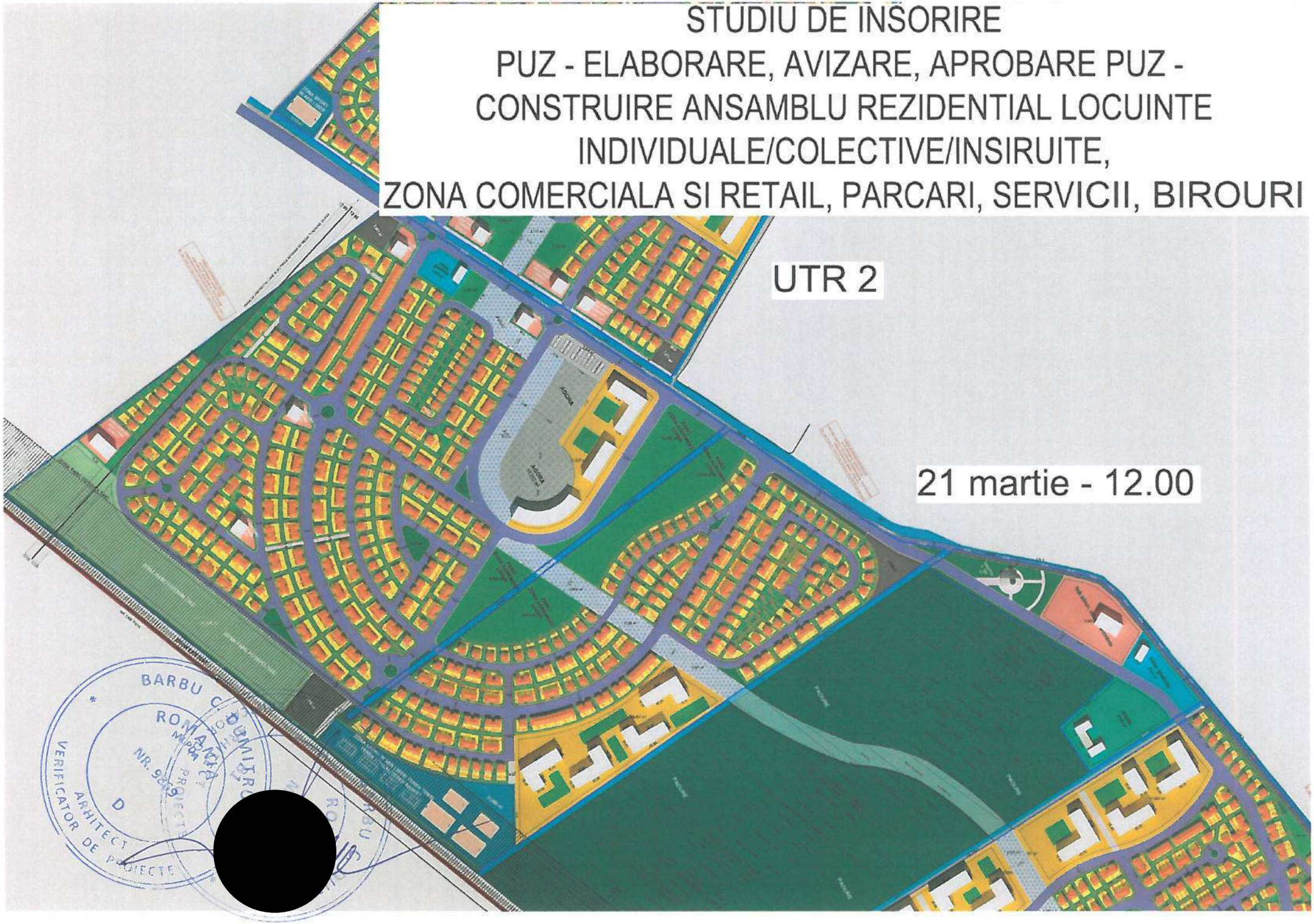
21 februarie - 17.52

BARBU C. DU... ROM... VERIFICATOR DE PROIECTE ARHITECT ... BARBU C. DUMITRU ROMÂNIA

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

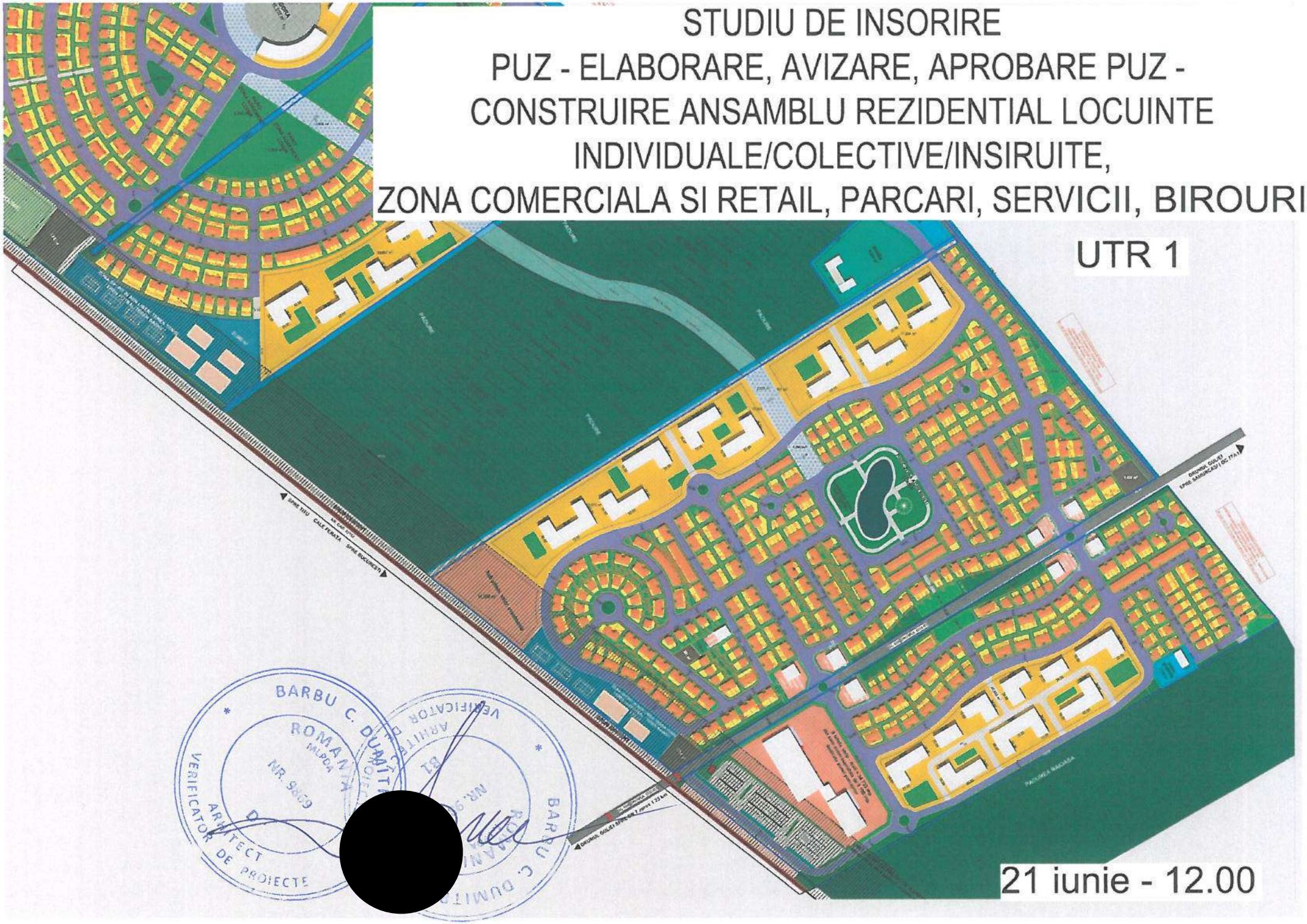


STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

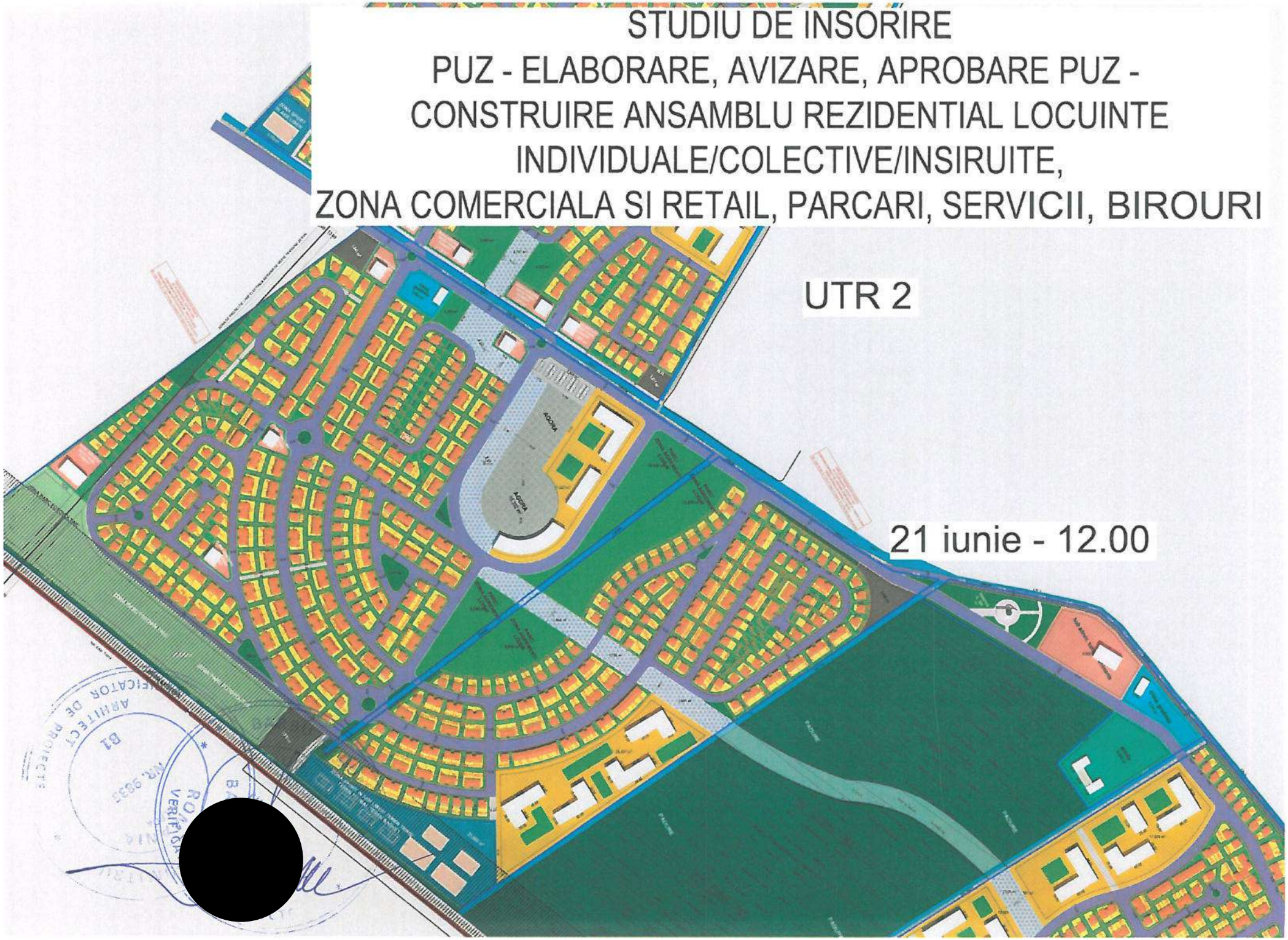
21 martie - 12.00

[redacted]

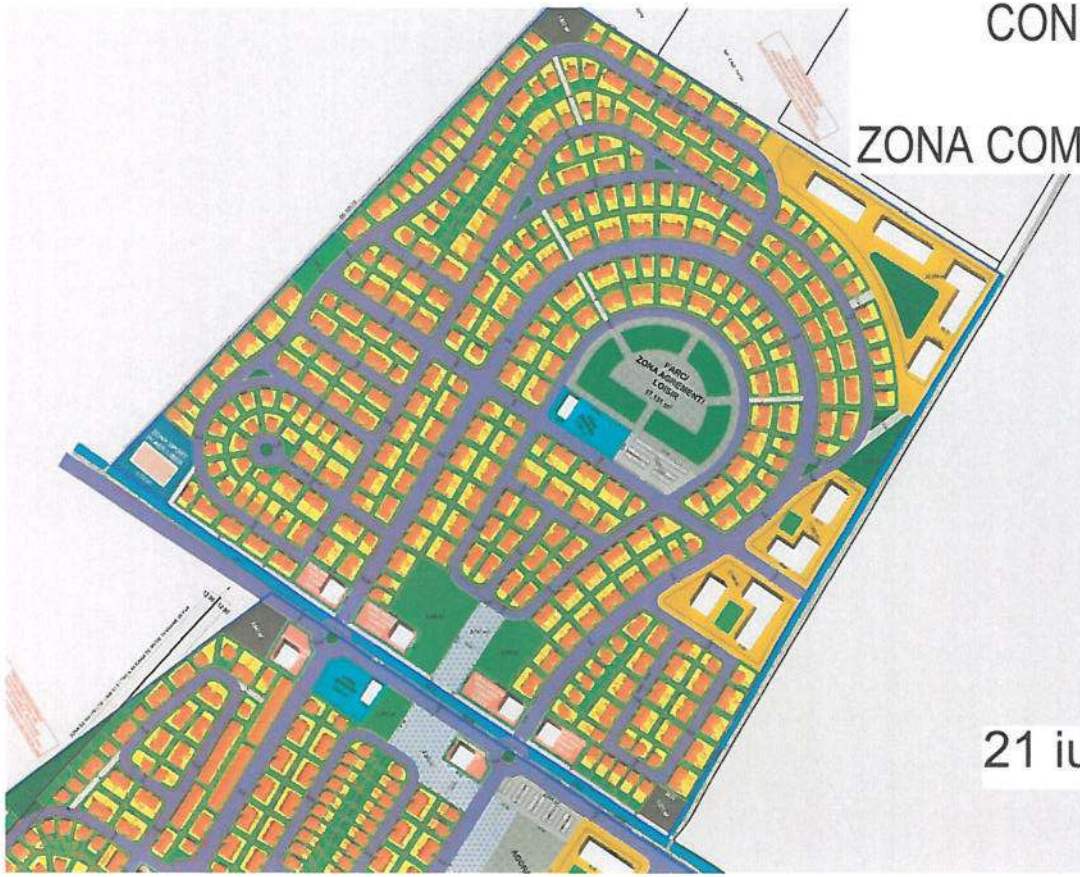
STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI



UTR 3

21 iunie - 12.00

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 2

23 septembrie - 12.00

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

23 septembrie - 12.00

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

[redacted]

477 / 630

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

UTR 2

21 decembrie - 12.00

[redacted]

STUDIU DE INSORIRE
PUZ - ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI

21 decembrie - 12.00

[redacted]

S.C. DEA URBISDESIGN S.R.L.
J40/ 3369/ 09.03.2018, CUI RO38995956
Str. Nandru nr. 46A, sector 5, București, 0735841955

Studiu peisagistic pentru
Planul Urbanistic Zonal

Beneficiar: Plus Finance Estate SRL

Proiectant General: S.C. Architecture S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. DEA Urbisdesign S.R.L.

Contract 04/ 02.05.2023 NC 02/ 14.06.2023

IULIE 2023

Beneficiar: Plus Finance Estate SRL

Proiectant General: S.C. Architecture SRL

Proiectant: S.C. DEA Urbisdesign S.R.L.

Contract 04/ 02.05.2023 NC 02/ 14.06.2023

Colectiv de elaborare:

Șef proiect specialitate dr.urb. Andreea Necșulescu

Ec. Adrian Mihai Necșulescu

CUPRINS

1. INTRODUCERE. Delimitarea obiectivului studiat 4

1.1. Date de recunoastere a documentatiei 4

1.2. Scopul lucrarii. Obiectul studiului 4

1.3. Metodologia de elaborare 5

1.4. Surse documentare. Relatii cu alte documentatii de urbanism. Legislatia in domeniu si bibliografia consultata. 5

2. Analiza critică a situației existente. Stadiul actual al dezvoltării în problematica peisajului 6

2.1. Incadrare la nivel macro si mezzo-teritorial 6

2.2. Accesibilitatea în peisaj. Peisajul de acces 12

2.3. Elemente de cadru natural definitorii pentru caracteristicile peisagistice ale amplasamentului ... 13

2.3.1. Caracteristicile reliefului 13

2.3.2. Clima 14

2.3.3. Rețeaua hidrografică 15

3. Elemente de peisaj natural. Sistemul de spații verzi 15

3.1. Configurația spațiilor verzi 15

3.2. Analiză spații verzi în raport cu conceptul propus 16

4. PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI PRIVIND ORGANIZAREA SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI LA NIVELUL AMPLASAMENTULUI 26

4.1. Elemente corelate cu propunerea de dezvoltare urbanistică 26

4.2. Propunere concept de amenajare a peisajului- sistem verde la nivel teritorial ȘI la nivelul amplAsamentului 48

5. Referințe bibliografice 55

1. INTRODUCERE. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT:

Elaborare Studiu peisagistic necesar pentru Plan Urbanistic Zonal: Lotizare și construire Ansamblu rezidențial locuințe individuale/ colective/ înșiruite, zonă comercială și retail, parcări, servicii, birouri , CF 87579, CF 70128, CF 70128, CF 70117, CF 74331

AMPLASAMENT: comuna Ciocănești/ Crevedia Sarmucași județ Dâmbovița

FAZA DE PROIECTARE: STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU P.U.z.

BENEFICIAR: PLUS FINANCE S.R.L.

PROIECTANT : DEA URBISDESIGN S.R.L.

Sef proiect specialitate: dr. urb. Andreea NECȘULESCU (POPA)

Data elaborarii: Iulie 2023

1.2. SCOPUL LUCRARII. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul prezentului studiu de fundamentare se referă la Studiul Peisajului pentru Plan Urbanistic Zonal: Lotizare și construire Ansamblu rezidențial locuințe individuale/ colective/ înșiruite, zonă comercială și retail, parcări, servicii, birouri , CF 87579, CF 70128, CF 70128, CF 70117, CF 74331 în toate componentele sale: peisaj natural, peisaj antropic/ construit și cultural.

Amplsamentul face parte dintr-o zonă cu mari valori de patrimoniu natural, antropic și cultural. Având o importanță deosebită la nivel teritorial, obiectivele prezentei documentații decurg din caracterul de specificitate și unicitate al teritoriului studiat, acesta constituind un cadru reprezentativ, de interes atât pentru localizarea funcțiunilor rezidențiale cât și datorită potențialului de valorificare a cadrului natural existent.

Lucrarea se elaborează cu scopul definirii unei organizări peisagistice coerente la nivelul amplsamentului, precum și a unui set de direcții de acțiune destinate creării unui cadru spațial- volumetric corespunzător vocației zonei.

Obiectivul lucrăriiîl constituie elaborarea unui studiu de peisaj care să orienteze dezvoltarea urbanistică și peisagistică la nivelul amplasamentului în vederea integrării coerente la nivel teritorial a dezvoltării urbanistice propuse.

Studiul de Peisaj urmărește realizarea următoarelor obiective:

- Stabilirea unui mod de integrare in peisaj la nivel macro- teritorial
- Conservarea, protecția și organizarea coerenta a peisajului valoros existent pe raza amplasamentului studiat
- organizarea coerenta și propunerea unui sistem verde

Lucrarea va stabili prioritatile de interventie, abordand urmatoarea problematica:

- cadrul natural caracteristic zonei si principalele elemente de specificitate ale acestuia
- valori de patrimoniu peisagistic ce necesita protectie;
- sistemul de spații verzi

1.3. METODOLOGIA DE ELABORARE

Studiul de peisaj are la bază date culese din cercetările autorului în literatura de specialitate, proiecte și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, monografii locale etc., precum și date culese pe teren și accesarea surselor online Opensource (hărți, imagini etc.).

Pentru o parte din fotografiile utilizate în cadrul studiului s-a optat pentru utilizarea fotografiilor accesibile prin Google maps pentru că în comparație cu fotografiile de autor realizate la fața locului, poate fi selectat unghiul/ perspectiva de interes cu mult mai multă acuratețe, pot fi obșinute imagini panoramice și de ansamblu precum și suite de perspective dinamive, cu precădere de-a lungul drumurilor naționale și județene, unde condițiile tehnice și de siguranță nu permit aceasta.

Studiul conține o parte dedicată analizei peisajului natural și antropic de la macro peisaj (peisaj periurban) la micro peisaj (spații verzi, valori naturale și construite etc.). Studiul se încheie cu un capitol de propuneri care se adresează atât macro și mezo peisajului, cât și valorilor naturale și construite punctuale.

1.4. SURSE DOCUMENTARE. RELATII CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM. LEGISLATIA IN DOMENIU SI BIBLIOGRAFIA CONSULTATA.

Documente si documentatii de urbanism

- Planul de Dezvoltare Regionala Sud- Muntenia 2021- 2027
- Atlasul Romaniei 2006
- Plan Urbanistic General al comunei Crevedia, 2007
- Hărți risc și inundabilitate
- Strategia de dezvoltare durabilă a județului Dâmbovița, 2021- 2027
- Strategia de dezvoltare și promovare turistică a județului Dâmbovița
- P.U.Z. Comuna Ciocanesti, Comuna Crevedia , Judetul Dambovita- piese scrise și desenate

Legislatie

- Lege pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului; Ordonanta de urgenta nr. 114/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului
- LEGEA APELOR, lg. nr. 107 din 25/09/1996

- LEGE PRIVIND REGLEMENTAREA SI ADMINISTRAREA SPATIILOR VERZI DIN ZONELE URBANE, lg. nr. 24/2007
- Lege pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 59/2007 privind instituirea Programului national de imbunatatire a calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati, legea nr. 343/2007
- Legea nr. 49 din 19 martie 2008 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 108/2007 pentru modificarea alin. (2) al art. 8 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 59/2007 privind instituirea Programului national de imbunatatire a calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati
- HOTARAREA PRIVIND REFACEREA ZONELOR IN CARE SOLUL, SUBSOLUL SI ECOSISTEMELE TERESTRE AU FOST AFECTATE, hot. nr. 1403/2007
- CODUL SILVIC

2. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ÎN PROBLEMATICA PEISAJULUI

2.1. INCADRARE LA NIVEL MACRO SI MEZZO-TERITORIAL

Terenurile studiate sunt situate pe teritoriul U.A.T. Crevedia si U.A.T Ciocănești, la o distanță de cca. 1.23 km fata de DN 7, 2.00 km fata de DJ 701B si circa 2.5 km față de Halta Ciocănești. Amplasamentul studiat este accesibil la nivel rutier din următoarele drumuri de exploatare: DE 309/12, DE 306/2, DC 686 – Drumul Guliei, DE 309/12 și un drum existent în partea de nord- est a amplasamentului.

Suprafața totală a terenurilor studiate prin prezenta documentație este de 1.566.031 mp, situate în intravilanul comunelor Crevedia si Ciocănești, după cum urmează: Comuna Crevedia (1.241.316 mp): CF 87579 , T 105, P 2/1, 2/2, 2/3 (389.830 mp), CF 70128 , T 99, P 2 (279.177 mp), CF 87682 , T 99, P 5, 8/1, 8/2 (392.460 mp), CF 70117 , T 100, P 2 (179.849 mp); Comuna Ciocanesti (324.715 mp): CF 74331 , T 21, P 311/2, 313 (324.715 mp).

Vecinătatea terenurilor care compun ampslamentul studiat: CF 87579 (N -NC 75819, NC 74790, NC 74086; E- canal existent neclasificat, S- CN 3 si drum de exploatare existent; V - DE 309/12; CF 74331 (N -CN 3 si drum de exploatare existent; E -NC 70128; S - NC 73014; V - teren proprietate privata); CF 70128 (N - CN 3 si drum de exploatare existent; E -HC 314; S- NC 73014 , NC 82152 ; V - NC 74331 si canal existent neclasificat); CF 87682 (N -CN 3 si drum de exploatare existent; E - DC 686 (DRUMUL GULIEI), S - NC 82152 ; V - DE 306/2 si CN 7); CF 70117 (N -NC 78981), E -PADUREA RAIOASA; S - NC 82152 ; V - DC 686 (DRUMUL GULIEI).

Partea de Sud a terenului este afectata de prezenta caii ferate Bucuresti-Titu (zona de protectie cu latimea de 100 de metri de o parte si de alta a caii ferate). Partea de Est a terenului identificat prin CF 74331 este afectata de prezenta unei linii aeriene de energie electrica de medie tensiune (LEA 20 KVA - zona de protectie de 24 de metri care traverseaza partea de sud, sud-vest si vest a terenului CF 74331 pe directia nord-est sud-vest).

Comunele Crevedia și Ciocănești sunt situate în partea de sud- est a județului Dâmboviţa în proximitatea orașului Buftea. Relieful caracteristic este cel aferent Câmpiei Române.

Figura 1– poziționare amplasament la nivel județean.

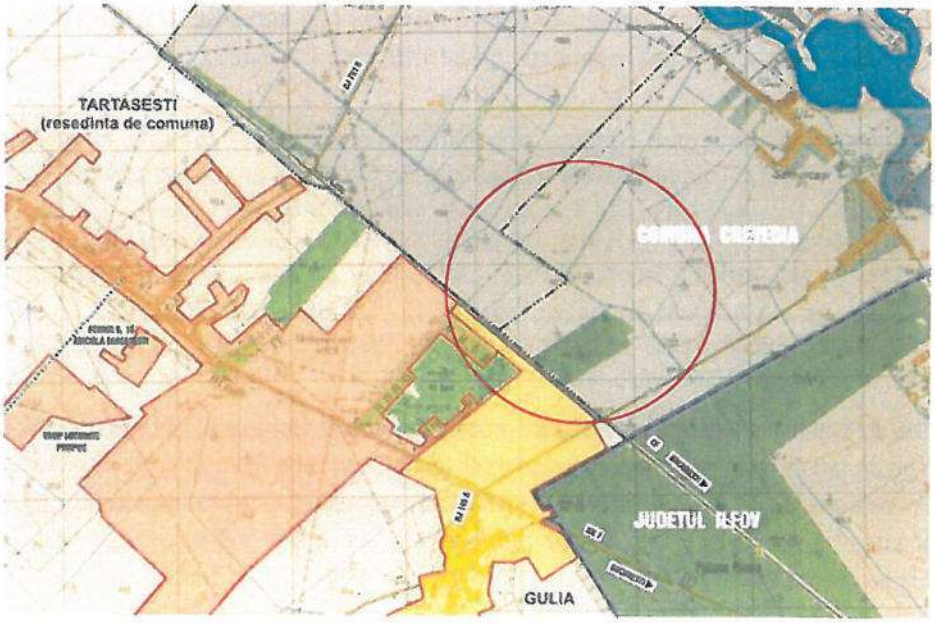


Figura 2– poziționare amplasament la nivelul comunei Crevedia și Ciocănești

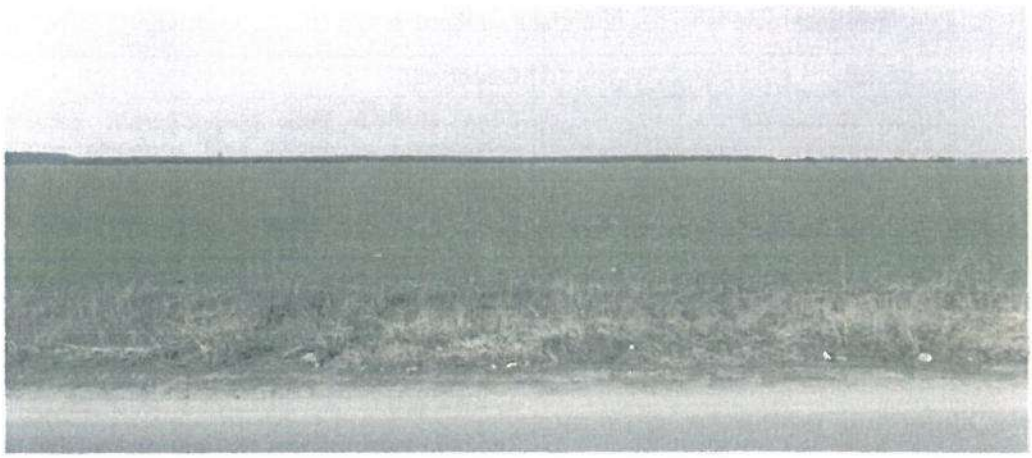


Figura 3–Perspectivă asupra amplasamentului de pe Durmul Guliei

Din punct de vedere morfologic, zona studiată aparține Câmpiei Române, subunitatea câmpiei de subsidență Titu - Potlogi. În zonă, câmpia prezintă o altitudine între 130 - 150 m, altitudinea absolută marcând o înclinare generală de la NV - SE, fapt marcat și de direcția apelor curgătoare.

Teritoriul administrativ al comunelor Ciocănești și Crevedia este străbătut de Râul Colentina care formează pe teritoriul comunei Crevedia Lacul Zmeului.

Pânza de apă freatică se găsește la adâncimi ce variază între 2.5 - 6 m de la nivelul terenului natural. Capacitatea hidrologică a stratului acvifer freatic este ridicată.

Zona de mezzopeisaj analizată la nivelul celor două comune cuprinde importante suprafețe forestiere, terenul forestier este relativ omogen, constituit în trupuri mari de pădure și câteva trupuri remanente alternate cu terenuri arabile. Loturile agricole cu dimensiuni reduse, subîmpărțite și fragmentate sunt caracteristice zonelor urbanizate, de-a lungul văilor și cu precădere de-a lungul principalelor căi de comunicație.

Suprafețele ocupate de păduri sunt amplasate cu precădere în zona estică și vestică a comunei Ciocănești, cateva trupuri remanente fiind situate în proximitatea amplasamentului pe teritoriul comunei Crevedia. Principalele trupuri de pădure existente la nivelul mezzo-peisajului sunt: Pădurea Râioasa (Buftea) , Pădurea Ciocănești și Pădurea Popeasca, pădurea Gulia (Tărtășești).

În vederea caracterizării sistemului de peisaj la nivel mezzo și macro- teritorial au fost utilizate mai multe criterii de identificare:

- Utilizarea solurilor având la bază Corine Land Cover
- Tendințe de dezvoltare urbană și coridoare de urbanizare
- Coridoare de comunicație
- Continuitate peisaj construit
- Macro- unități de peisaj natural

Principalele caracteristici ale teritoriului sunt prezentate în tabelul următor:

Criteriul	Observații
Utilizarea solurilor	Zona studiată este preponderent naturală în vecinătatea accesteia fiind zone de continuum urban (com. Tărătășești). Zona de vegetație forestieră predomină în partea sudică, cu păduri remanente în proximitatea amplasamentului.
Tendințe de dezvoltare urbană și coridoare de urbanizare	Teritoriul este tributar dezvoltării dictate de căile de comunicație principale și relief/ zonele de pădure. Din punct de vedere al structurii teritoriului se remarcă orientarea axială de-a lungul căilor de comunicație.
Coridoare de comunicație	Teritoriul este marcat de axul Gulia- Tărătășești (Dn7) și Drumul Guliei la sudul amplasamentului.
Continuitate peisaj construit	Morfologic, se observă dispunerea de-a lungul căilor de comunicație, cu scăderea densității și continuității urbane către periferie. Zona de continuum urban este relativ omogenă, dezvoltarea acesteia fiind marcată de axele de comunicație. Se remarcă tendința de dezvoltare a unor nuclee rezidențiale în proximitatea trupurilor de pădure existente și adiacent Drumului Guliei.
Macro- unități de peisaj natural	La nivel teritorial se disting următoarele unități de macro- peisaj: • Unitatea forestieră • Unitatea de peisaj urbanizat • Unitatea de peisaj agricol fragmentat • Unitatea de peisaj de luncă *Macro- unitățile de peisaj sunt prezentate în tabelul următor*

Figura 4– Încadrare mezzo-peisaj funcție de utilizarea terenurilor

Macro- unități de peisaj	Caracteristici spațiale
Unitatea forestieră	

Unitatea de peisaj urbanizat	
Unitatea de peisaj agricol fragmentat	
Unitatea de peisaj de luncă	

2.2. ACCESIBILITATEA ÎN PEISAJ. PEISAJUL DE ACCES

Principalele căi de acces: DE 309/12, DE 306/2, DC 686 – Drumul Guliei (legătură cu DN7), și un drum existent în partea de nord- est a amplasamentului.

Principalele puncte de acces la nivelul amplasamentului:

- Acces principal DC 686 Drumul Guliei (cu zona de trecere pe calea ferată)- pct. 1 pe plan accesibilitate
- Acces perimetral prin drumurile existente și legătură interzonală pe direcția est- vest prin intermediul DE 306/2 și DE 309/12 – pct.2,3,5 pe plan accesibilitate
- Accese intrioare- intersecții reprezentative- pct. 4

Pentru acceste puncte de acces este necesară semnalizarea corespunzătoare prin vegetație decorativă rezistentă la trafic (arbori și arbuști).

Figura 5 Accesibilitate la nivelul amplasamentului. Principale puncte de acces

Figura 6 Acces existent din Drumul Guliei (dinspre DN7)- pct.1 pe plan accesibilitate

Figura 7 Acces existent din Drumul Guliei (dinspre Sarmucași)- pct.1 pe plan accesibilitate

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL DEFINITORII PENTRU CARACTERISTICILE PEISAGISTICE ALE AMPLASAMENTULUI

2.3.1. CARACTERISTICILE RELIEFULUI

Zona studiată aparține Câmpiei Române, subunitatea câmpiei de subsidență Titu - Potlogi. În zonă, câmpia prezintă o altitudine între 130 - 150 m, altitudinea absolută marcând o înclinare generală de la NV - SE, fapt marcat și de direcția apelor curgătoare. Teritoriul administrativ al comunelor Ciocănești și Crevedia este străbătut de Râul Colentina care formează pe teritoriul comunei Crevedia Lacul Zmeului.

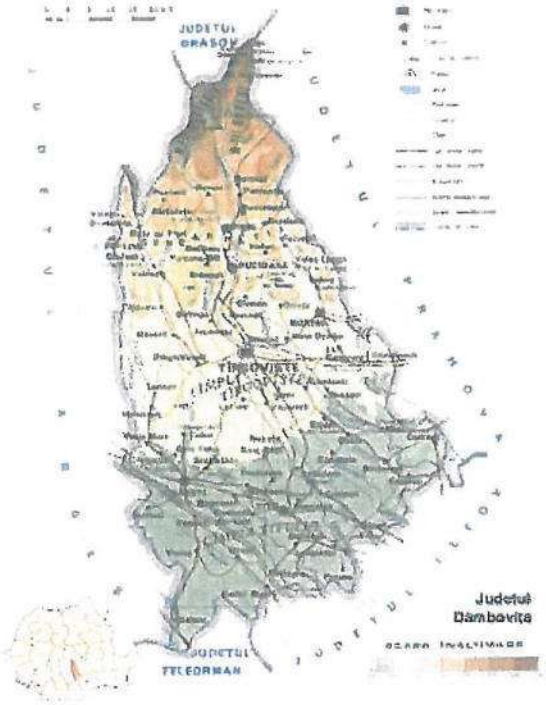


Figura 8 Relieful la nivel județean. Sursa: https://pe-harta.ro/dambovita/

2.3.2. CLIMA

Date climatice:

- Temperatura medie anuală: + 10.5 ° C
- Temperatura medie absolută: + 39.2 ° C
- Temperatura minimă absolută: - 27.0 ° C
- Precipitații medii anuale: 550 - 600 mm/mp
- Sarcina dată de vânt: Gv = 70 kgf/mp
- Sarcina dată de zăpezi: Gz = 100 kgf/mp

Ca și temperatura, precipitațiile urmează zonalitatea verticală, în sensul că cele mai mari cantități de precipitații cad pe culmile montane ale bazinului la 1200 mm, valorile acestora scăzând pe măsură ce altitudinea scade.

În lunile de iarnă, precipitațiile înregistrează valori cuprinse între 27.0 mm și 52.0 mm, valori care încep să crească odată cu luna martie ajungând în lunile de vară la valori de 110.2 mm, după care încep din nou să scadă, ajungându-se în luna noiembrie la 51.0 mm.

În timpul sezonului rece, cele mai multe precipitații cad sub formă de ninsoare, iar când temperaturiile solului și aerului sunt mai mici de 0 ° C, zăpada se așterne sub forma unui strat cu grosimi considerabile. Dacă urmărim numărul de zile cu ninsoare observăm următoarea situație: 36.8 zile când precipitațiile cad sub formă de zăpadă, iar cantitățile de apă depășesc 0.1 mm.

Vântul este un element climatic cu acțiune discontinuă, caracteristicile lui reieșind din direcția, durata și intensitatea. Regimul vânturilor se află în strânsă legătură cu deplasarea principalelor mase de aer și cu condițiile locale de relief. Valoarea medie a vântului este de

2.0 m/s. Vântul atinge valori mai mari în timpul iernii și la începutul primăverii (2.4 m/s), iar cele mai mici valori caracterizează lunile de vară (1.4 m/s în iulie).

Valorile calmului atmosferic sunt din cele mai mici de 5%. În regiunile de câmpie valorile sunt mai ridicate de 18.9%, valoarea maximă a calmului atmosferic înregistrându-se în spațiul subcarpatic, unde calmul atmosferic deține valoarea de 42.6%.

2.3.3. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Rezervele de ape subterane din cuprinsul judeţului Dambovița depind de gradul de permeabilitate cat şi de grosimea şi extensiunea rocilor care le inmagazinează. Totuşi, abundenţa şi permanenţa izvoarelor dovedeşte existenţa apelor freatice, dar acestea sunt acumulate in depozitele de pantă şi de la baza versanţilor. Complexul de izvoare de la Corbii – Ciungi este cea mai interesantă descoperire a unui complex de izvoare, mlaştini de izvor şi paraiaşe colectoare la valea Neajlovului.

Reţeaua hidrografică din judeţul Dambovița, factor determinant al turismului, aparţine la două sisteme hidrografice distincte şi anume: cel al Ialomiţei şi cel al Argeşului. Lacurile sunt relativ slab reprezentate pe teritoriul judeţului Dambovița. In campie, sunt amenajate o serie de iazuri şi heleştee (Nucet, Comişani, Bungetu, Băleni) de importanţă locală. In bazinul superior al Ialomiţei, in amonte de Cheile Orzei, se află lacurile de acumulare Bolboci şi Scropoasa, care deservesc uzinele hidrocentralelor de la Doiceşti şi Moreni.

Apele subterane din bazinul Dâmboviței sunt condiționate de succesiunea diferitelor formațiuni geologice și se găsesc sub formă de ape freatice și de ape de adâncime. Ele provin din infiltrarea precipitațiilor prin rocile poroase permeabile având origine vădoasă. Stratele acvifere freactice prezintă cel mai important rol în alimentarea rețelei hidrografice. Ele sunt condiționate de prezența fisurilor din roci.

O mare dezvoltare o au izvoarele din zona de deal și de câmpie. În zona de deal apele se găsesc la adâncimi de 1 - 6 m, în zonele de luncă ajungând, în celelalte sectoare, la 20 m.

Stratele acvifere freatice, din zona de deal și de câmpie a bazinului Dâmboviței, sunt situate în formațiuni cuaternare alcătuite din depozite aluviale, deluvio - pluviale, aluvio - deluviale și loessoide.

Râul Colentina, care izvorăște din dealurile Târgoviștei, din zona Șotânga-Doicești, parcurge un traseu de 101 km, dintre care 37,4 km pe aria Municipiului București. Râul Colentina face parte din bazinul hidrografic al râului Argeș și este afluent de stânga al Dâmboviței, care la rândul ei este afluent al Argeșului.[

3. ELEMENTE DE PEISAJ NATURAL. SISTEMUL DE SPAȚII VERZI

3.1. CONFIGURAȚIA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile verzi la nivel teritorial sunt reprezentate de următoarele tipologii:

- Păduri
- Terenuri agricole
- Zone naturale protejate
- Zona de luncă a râului Colentina

Principalele elemente naturale în proximitatea amplasamentului:

- Pădurea Râioasa
- Pădurea Gulia
- Râul Colentia/ Lacul Zmeului

Figura 9 Rețele verzi și arii naturale protejate la nivel territorial. Sursa: https://natura2000.eea.europa.eu/?page=Page-1&views=Filter_View

3.2. ANALIZĂ SPAȚII VERZI ÎN RAPORT CU CONCEPTUL PROPUS

Din perspectiva soluției urbanistice propuse pentru amplasamentul studiat, se disting următoarele tipologii de spații verzi care necesită o abordare diferențiată din punct de vedere al soluțiilor de amenajare propuse dar și a vegetației utilizate (tipologii corespunzătoare diferitelor subzone funcționale din cadrul amplasamentului) :

A. Spații verzi aferente zonelor de acces și căilor de comunicație

Indicativ plan propunere	Tipologie
1	Spațiu verde aferent acces principal
3, 4	Spațiu verde aferent căi de comunicație

B. Spații verzi de aliniament

Indicativ plan propunere	Tipologie
6	Spații verzi de aliniament situate în proximitatea Pădurii Râioasa
7	Spații verzi de aliniament

C. Fâșii plantate de protecție / Parc fotovoltaic

Indicativ plan propunere	Tipologie
8	Parc fotovoltaic
9	Fâșii plantate de protecție

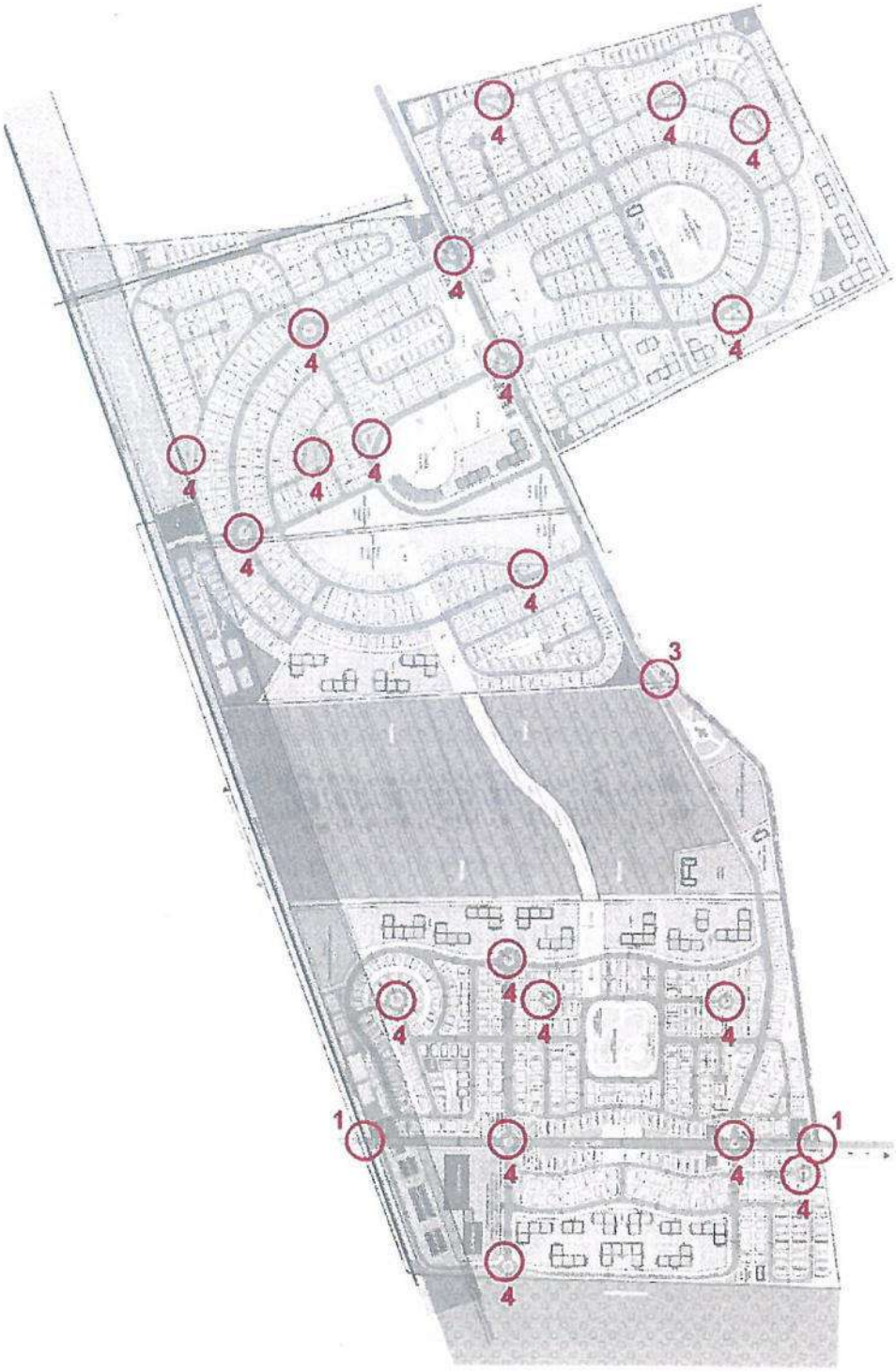


Figura 10 Spații verzi aferente zonelor de acces și căilor de comunicație (Tip A- 1,3,4)

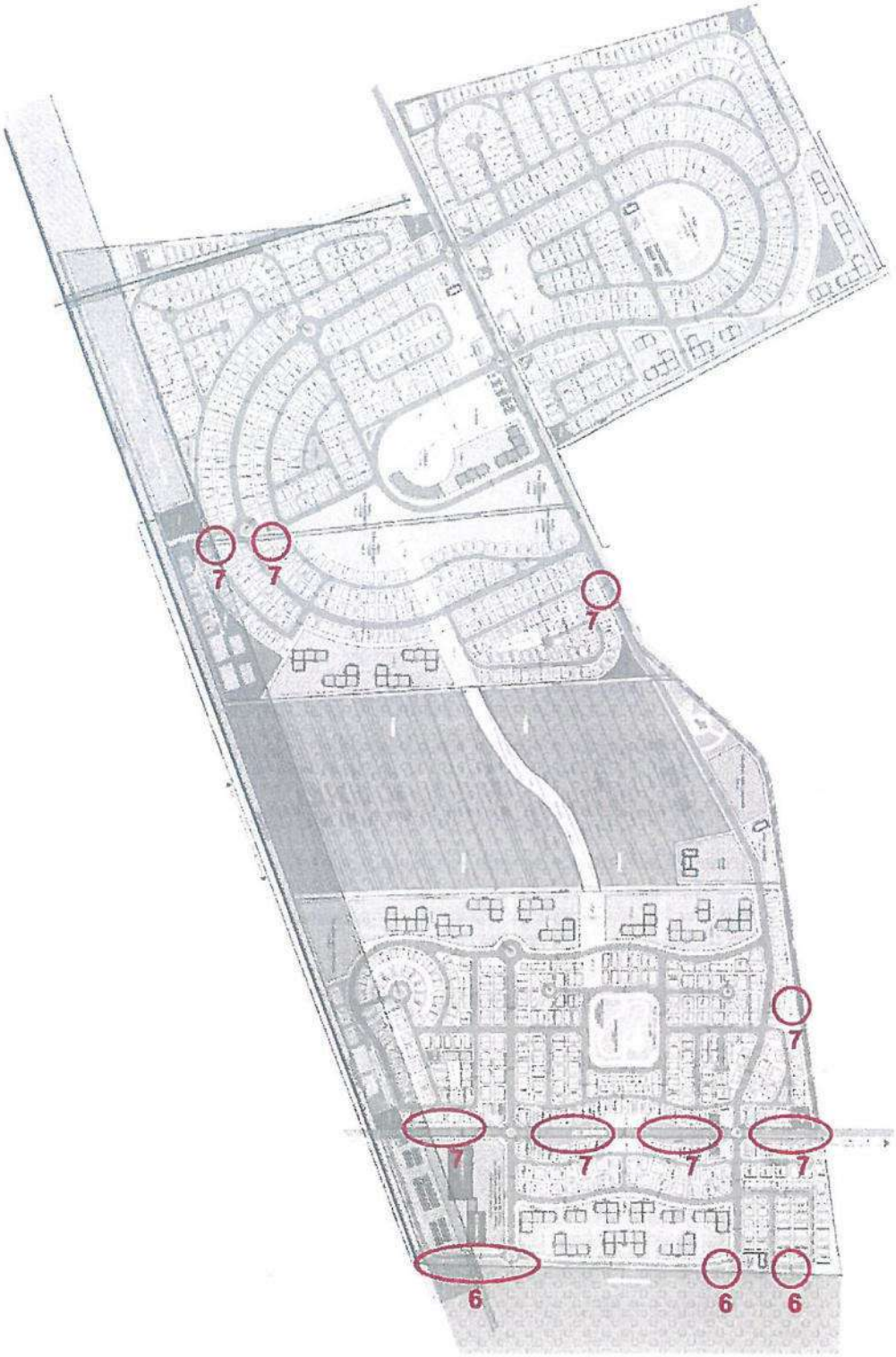


Figura 11 Spații verzi de aliniament (Tip B- 6,7)

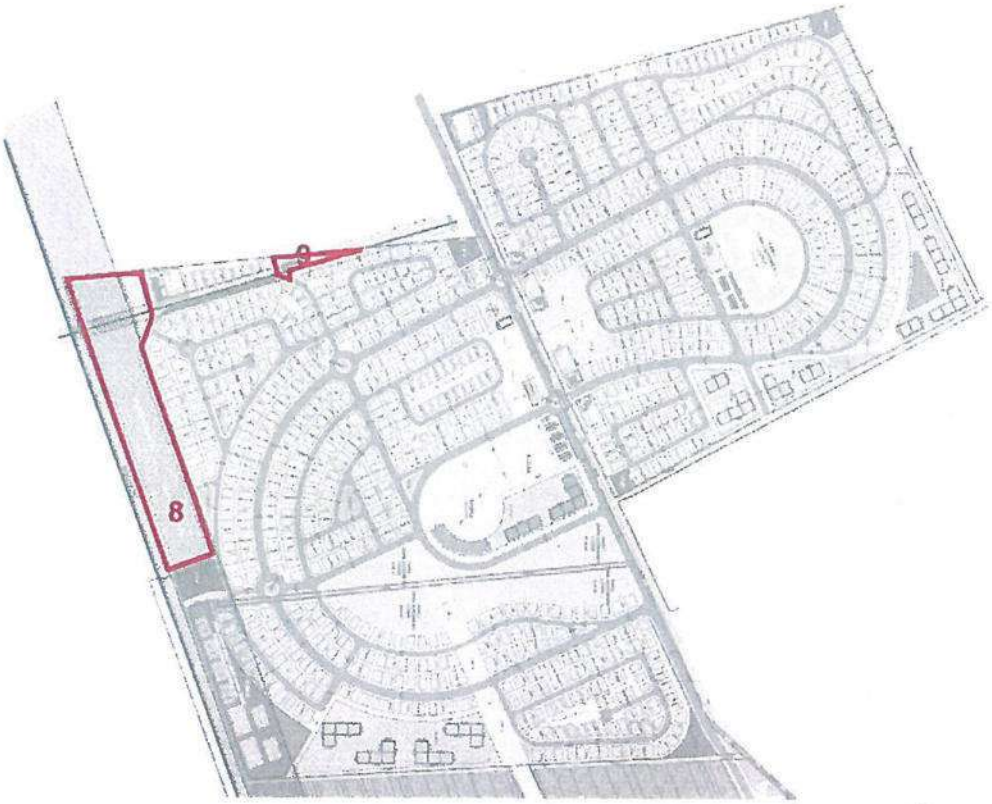


Figura 12 Fășii plantate de protecție/ Parc fotovoltaic (Tip C- 8,9)

D. **Scuaruri plantate** (Indicativ 10- pe plan propunere)

E. **Parcuri/ Zone de agrement/ loisir** (Indicativ 11- pe plan propunere)

F. **Spații verzi aferente canalelor de irigație existente și cursurilor/ luciilor de apă** (Indicativ 12, 13- pe plan propunere)

G. **Spații verzi aferente instituțiilor publice** (Indicativ 14- pe plan propunere)

H. **Zonă promendă/ piste de biciclete/ agora și spații publice**

Indicativ plan propunere	Tipologie
15	Zonă promenadă/ piste de biciclete
16	Agora și spații publice

I. **Spații verzi aferente locuințelor individuale (pe lot)**
J. **Spații verzi aferente locuințelor collective**
K. **Zone destinate sportului** (Indicativ 17- pe plan propunere)

La nivelul amplasamentului suprafața totală de spații verzi publice, destinate agrementului, de protecție și constituite pe parcele, inclusiv amenajări exterioare este de **116859 mp** (11,69 ha).

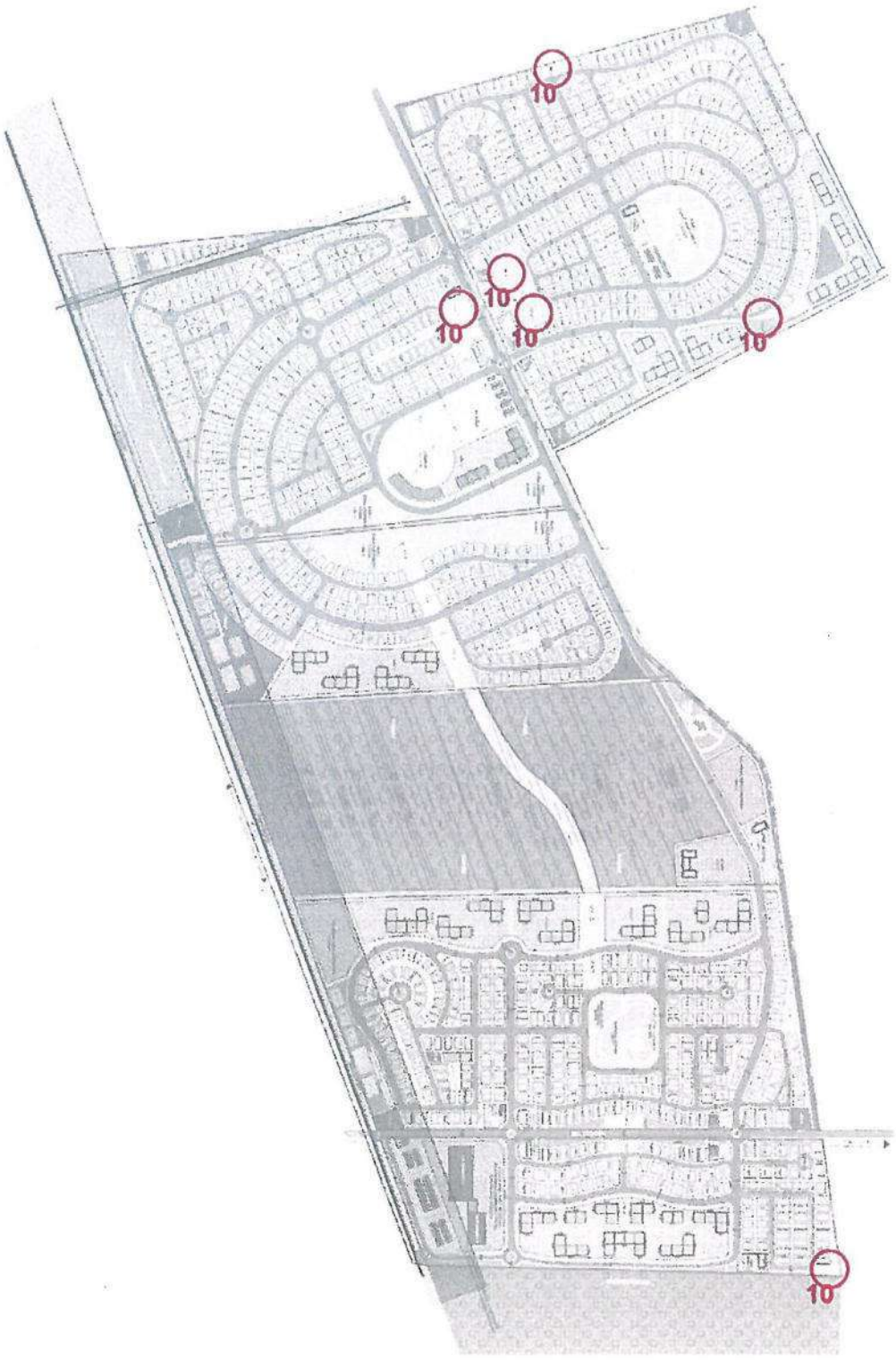


Figura 13 Scuaruri plantate (Tip D- 10)

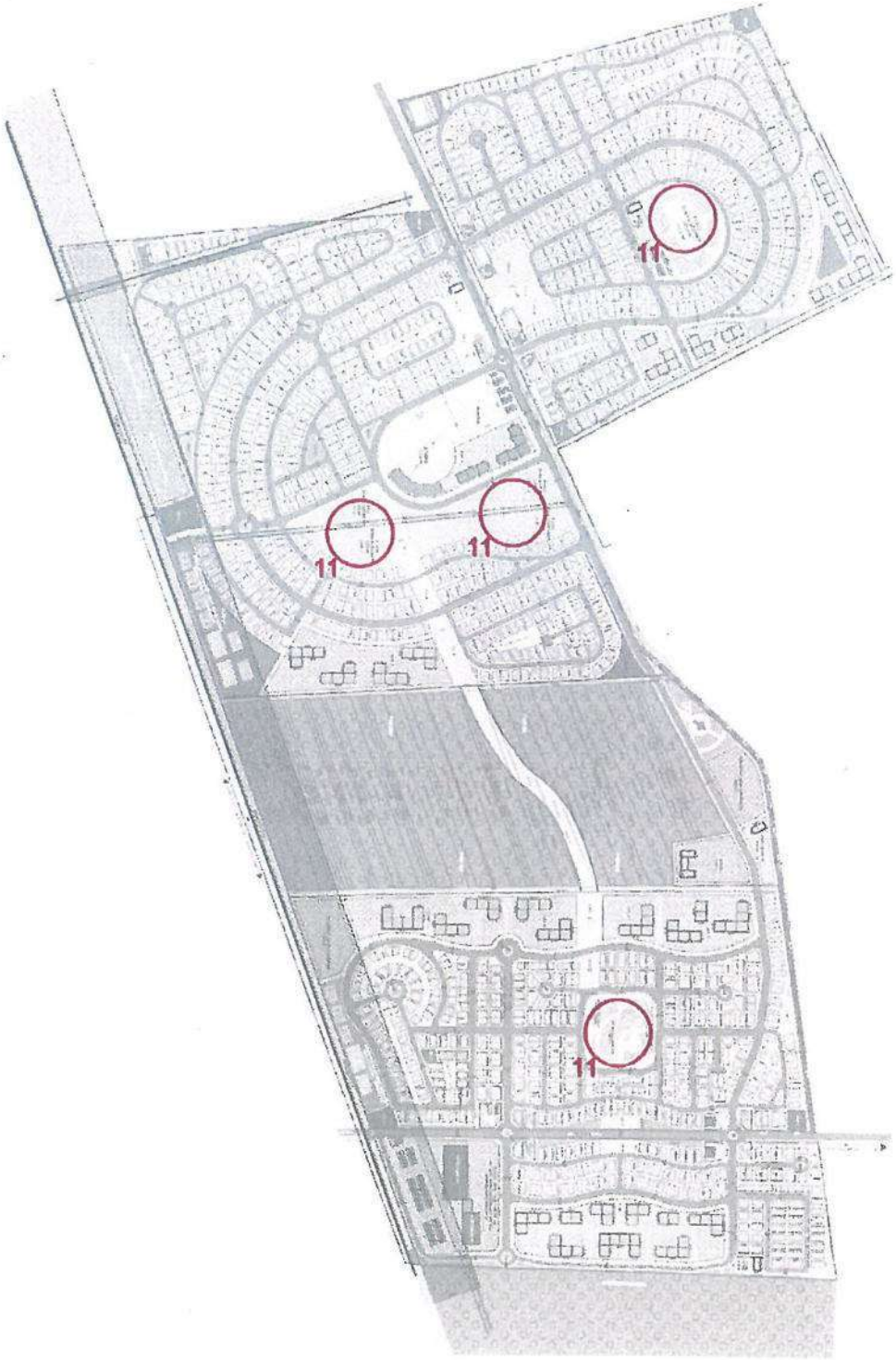


Figura 14 Parcuri/ Zone de agrement/ Loisir (Tip E- 11)

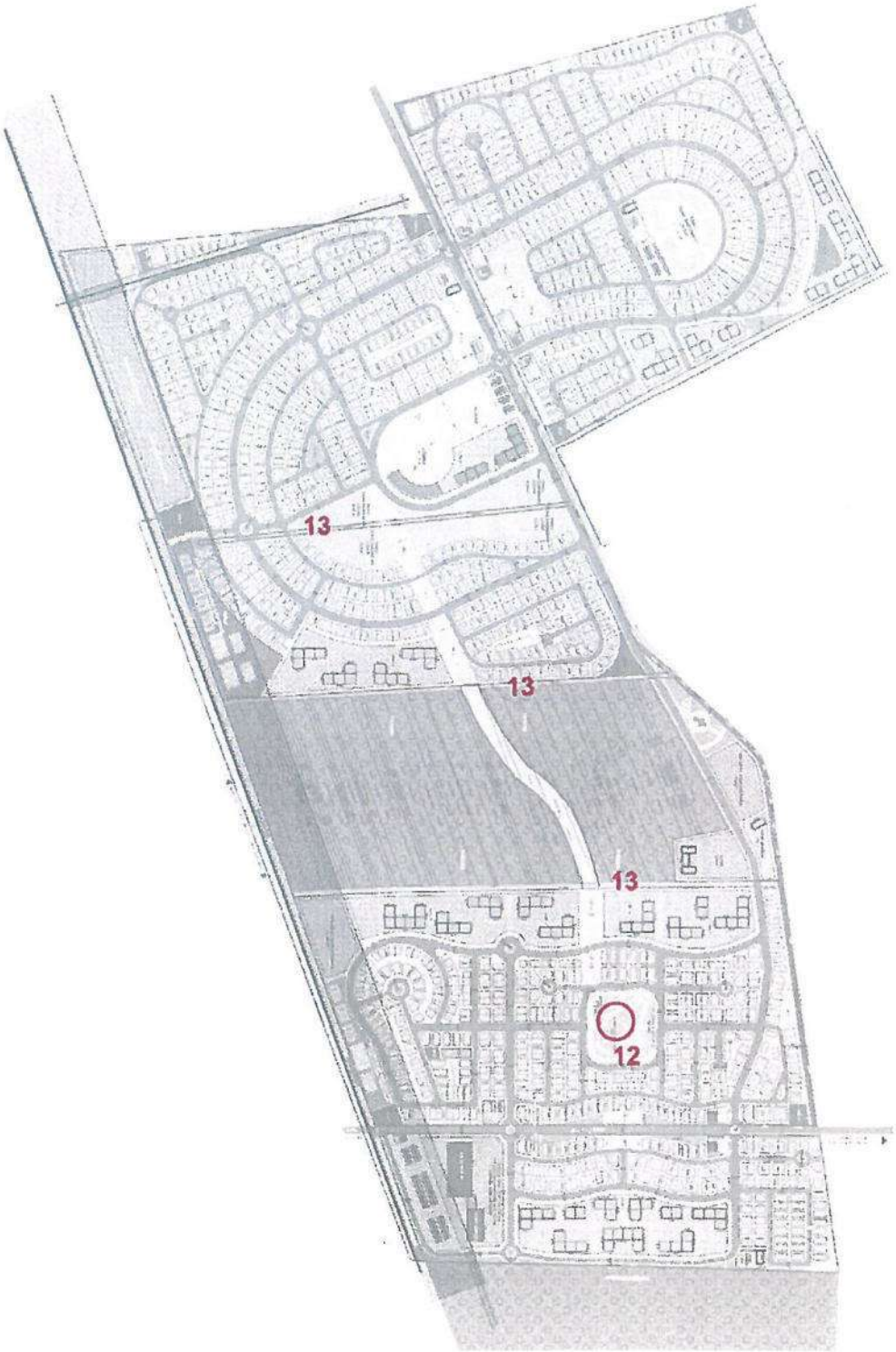


Figura 15 Spații verzi aferente canalelor de irigație existente și cursurilor/ luciilor de apă (Tip F -12,13)

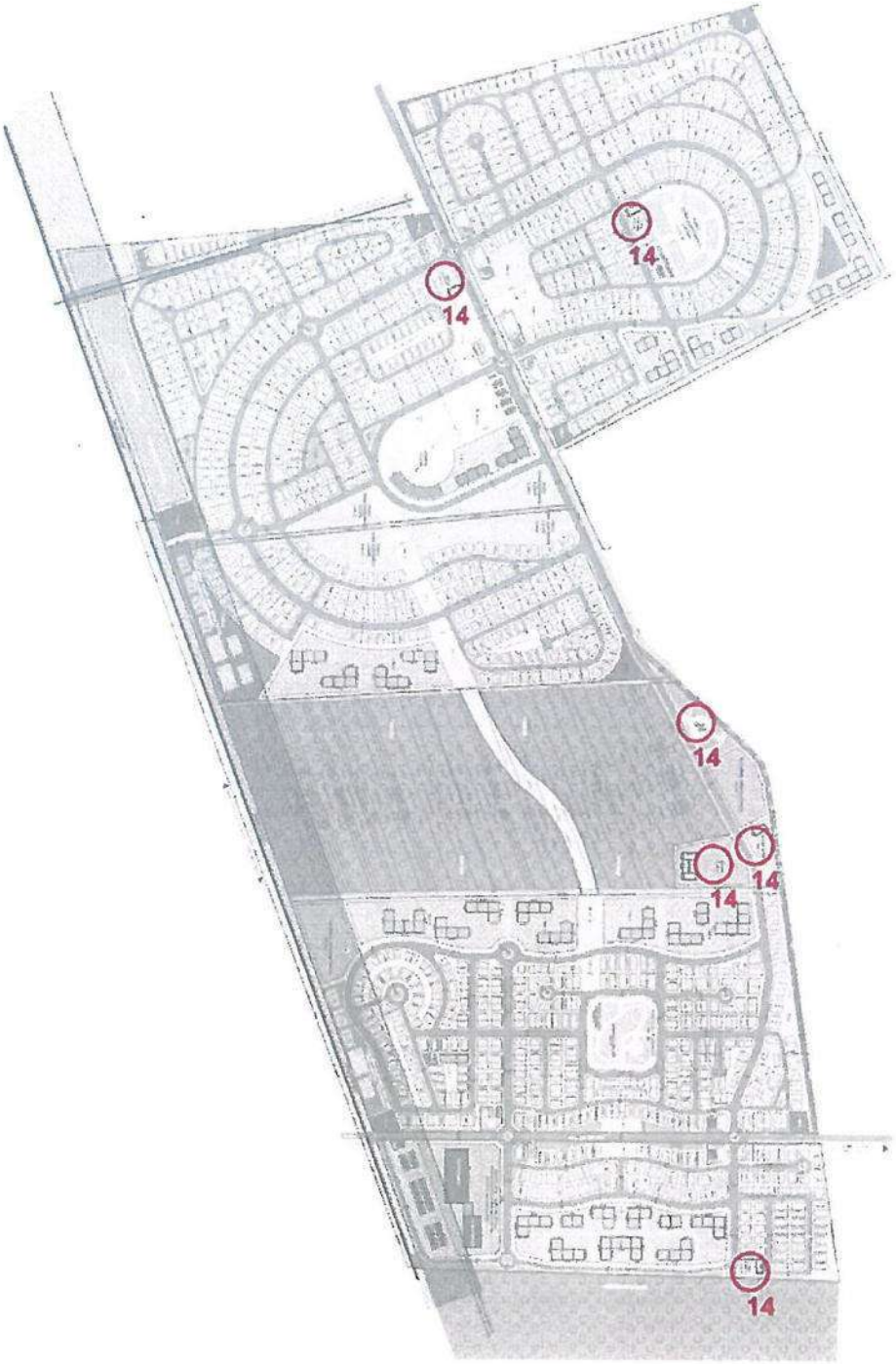


Figura 16 Spații verzi aferente instituțiilor publice (Tip G-14)

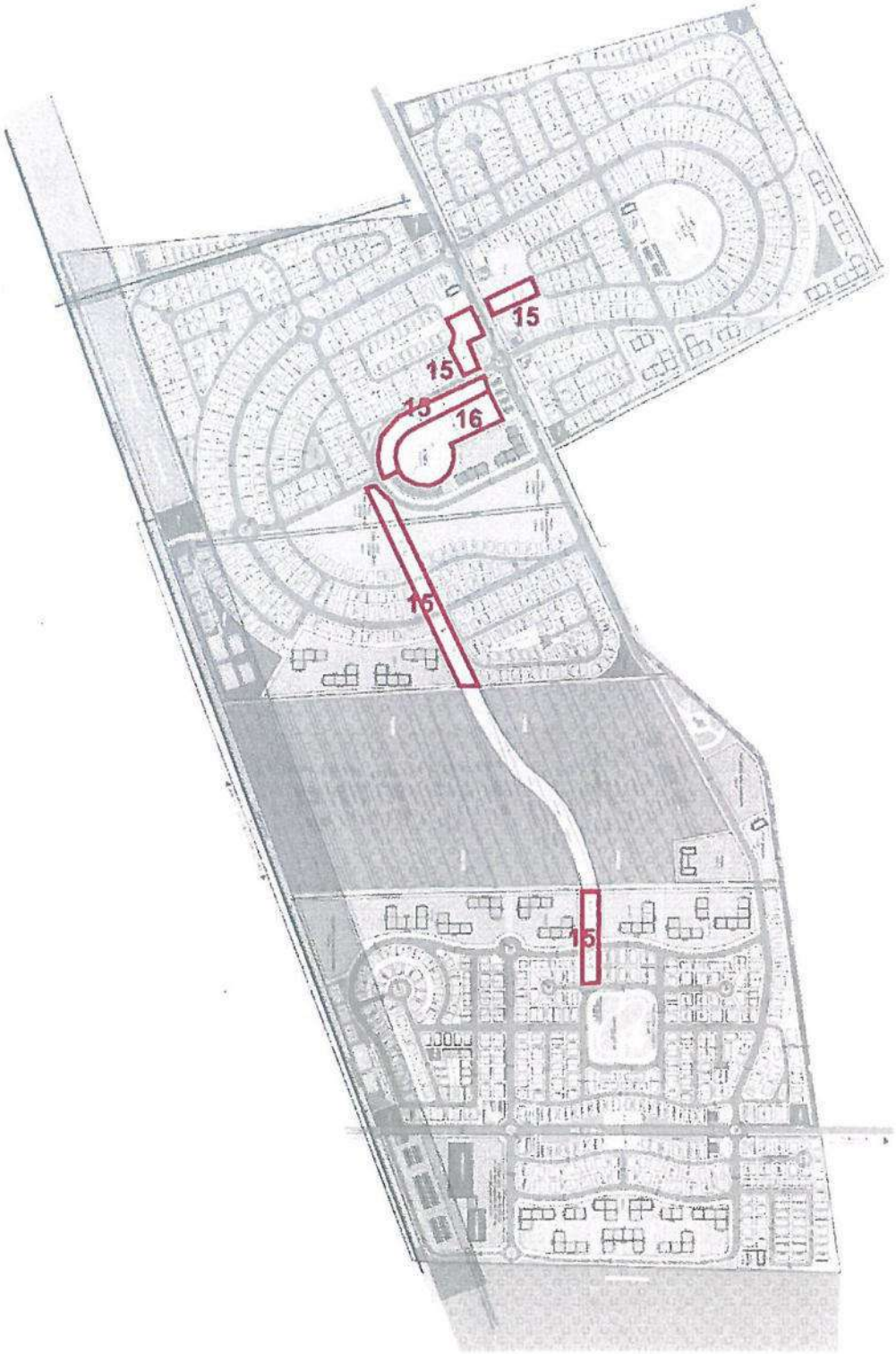


Figura 17 Zonă promendă/ piste de biciclete/ agora și spații publice (Tip H-15, 16)

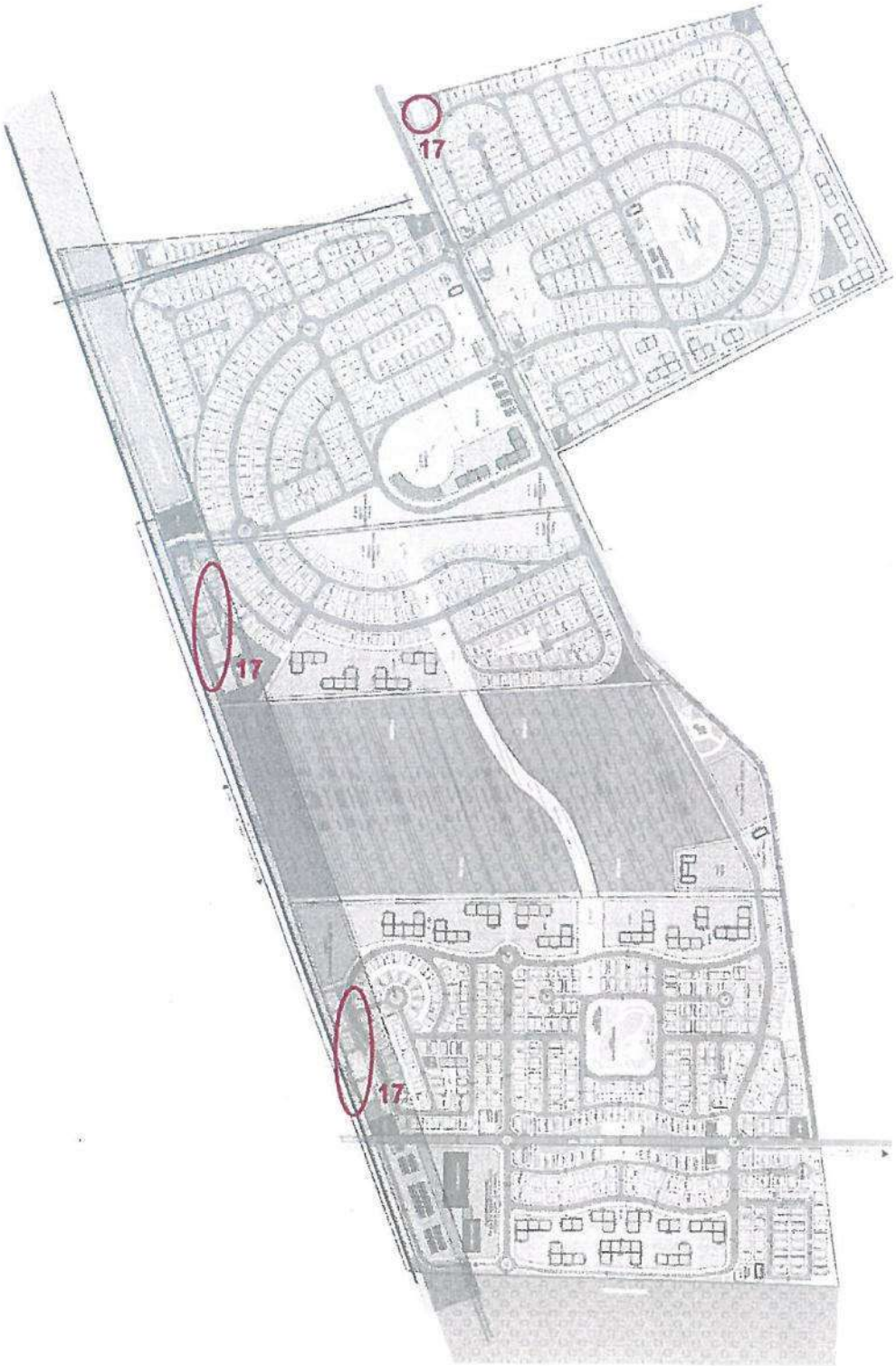


Figura 18 Zone destinate sportului (Tip I -17)

4. PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI PRIVIND ORGANIZAREA SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI LA NIVELUL AMPLASAMENTULUI

4.1. ELEMENTE CORELATE CU PROPUNEREA DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

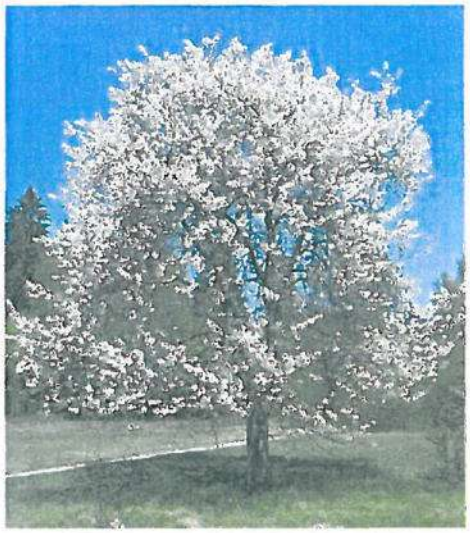
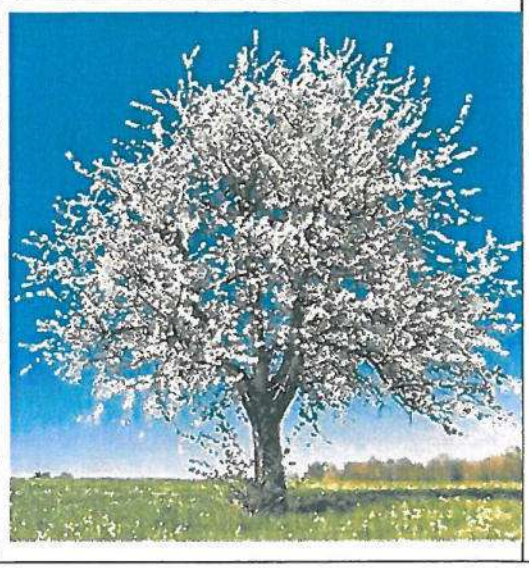
Pentru amenajările peisagistice/ zonele plantate din cadrul amplasamentului se recomandă utilizarea cu precădere a speciilor autohtone specifice zonei Câmpiei Române, după cum urmează :

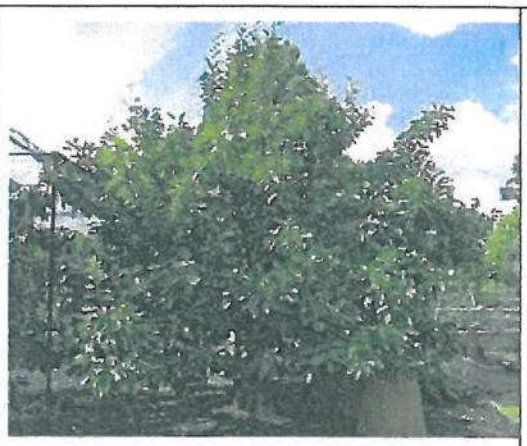
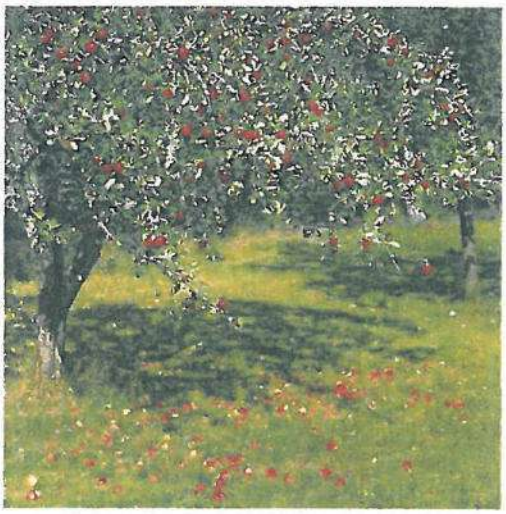
- Pomi fructiferi : gutui (*Cydonia oblonga*), corcoduș (*Prunus cerasifera*), cireș (*Cerasus avium*), cireș amar (*Prunus avium*), cireș pietros (*Prunus duracina*), cireș pitic (*Prunus chamoecerasus*), vișin (*Prunus cerasus*), prun (*Prunus domestica*), măr (*Malus domestica*), păr (*yirus sativa*), dud (*Morus nigra* și *Morus alba*)
- Arbuști ornamentali : liliac (*Syringa Vulgaris*), mălin (*Prunus padus*), Salcâmul (*Robinia Pseudacacia*), păducel (*Crataegus monogyna),* măceș (*Rosa canina*), corcoduș roșu (*Prunus cerasifera pisardii*), cireș japonez (*Prunus serrulata*)
- Arbori : Plop piramidal (*Populus*), Plopul negru (*Populus nigra*), Stejar (*Querqus*), Stejar pedunculat (*Querqus pedunculata*), tei (*Tilia*), soc (*Sambucus*), arin (*Alnus*), frasin (*Fraxinus excelsior*), mesteacăn (*Betula pendula*) brad (*Abies alba, A. nordmanniana)*, pin (P*inus sylvestris),* molid (*Picea abies*)

Tablou general de vegetație propusă în cadrul amplasamentului :

Specia		**Amplasare în cadrul amplasamentului (zonare conform planșă propunere)**
Arbori și arbuști fuctiferi		
Cydonia oblonga		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul aspațiilor verzi . aferente instituțiilor publice

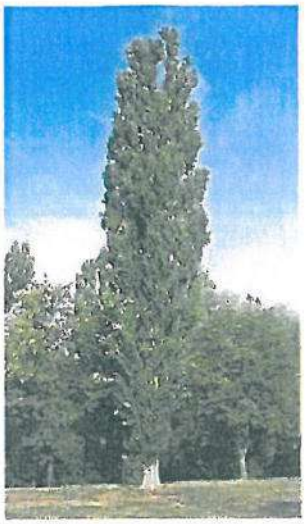
Prunus cerasifera		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrmenet loisir, scuaruri urbane Plantații de aliniament
Cerasus avium		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrmenet loisir, scuaruri urbane

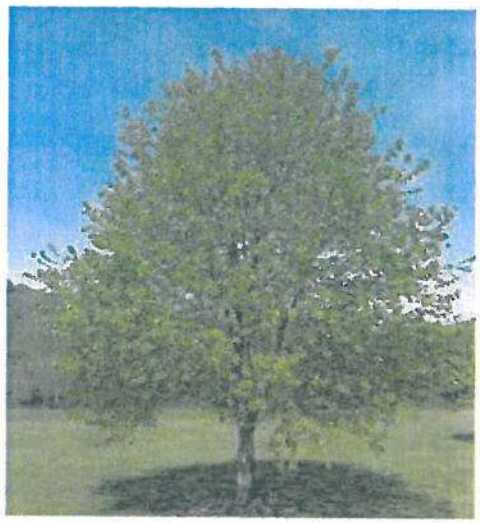
Prunus avium		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Prunus duracina		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei
Prunus cerasus		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice

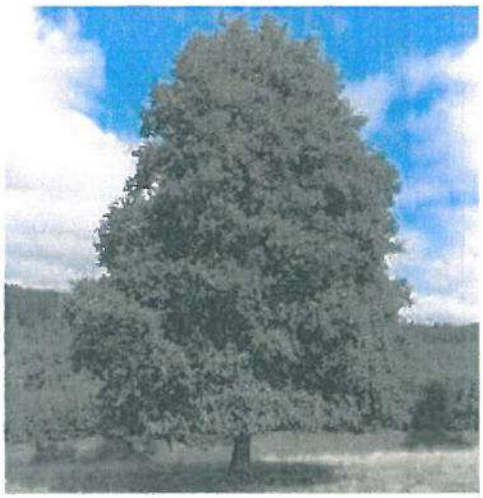
Prunus domestica		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Malus domestica		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Arbuști ornamentali		
Syringa Vulgaris		In interiorul parcelei de locuințe individuale Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul aspațiilor verzi aferente instituțiilor publice

Prunus padus		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul aspațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Robinia Pseudacacia		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul aspațiilor verzi aferente instituțiilor publice Plantații de aliniament Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane
Crataegus monogyna		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul aspațiilor verzi aferente instituțiilor publice

Rosa canina		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul aspațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Prunus cerasifera pisardii		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul aspațiilor verzi aferente instituțiilor publice Plantații de aliniament Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane
Prunus serrulata		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe collective În cadrul aspațiilor verzi aferente instituțiilor publice Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de

		agrment loisir, scuaruri urbane
Arbori foioși		
Populus		Plantații de aliniament
Populus nigra		Plantații de aliniament
Querqus		Plantații de aliniament Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane

Querqus pedunculata		Plantații de aliniament Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane
Tilia		Plantații de aliniament Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane
Sambucus		In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane

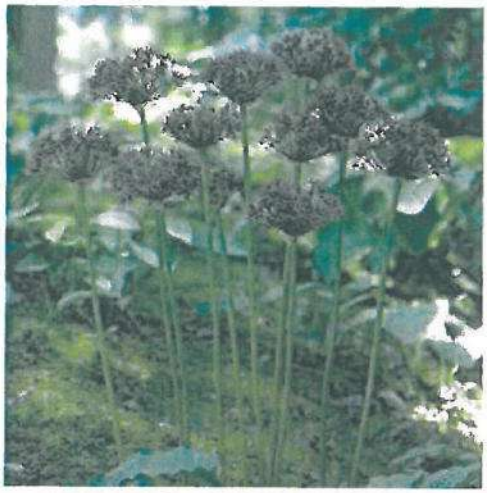
Alnus		Plantații de aliniament Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane
Fraxinus excelsior		Plantații de aliniament Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane
Betula pendula		Plantații de aliniament Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane

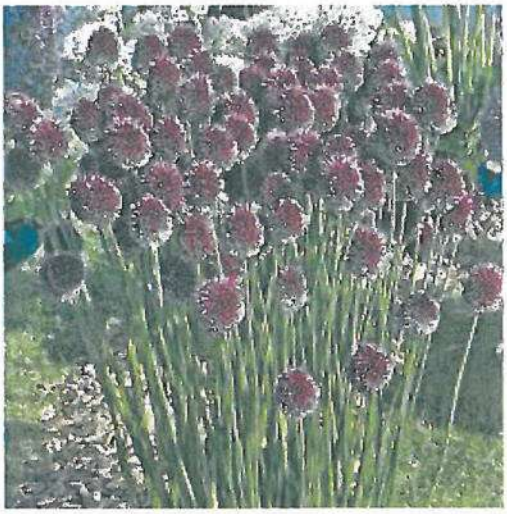
Conifere		
Abies alba,		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
A. nordmanniana		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Picea abies		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective

		În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Pinus sylvestris		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Arbuști și plante decorative		
Ligustrum ovalifolium		Împrejmuiri
Prunus laucerasos		Împrejmuiri

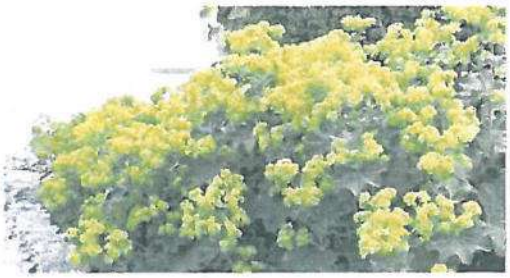
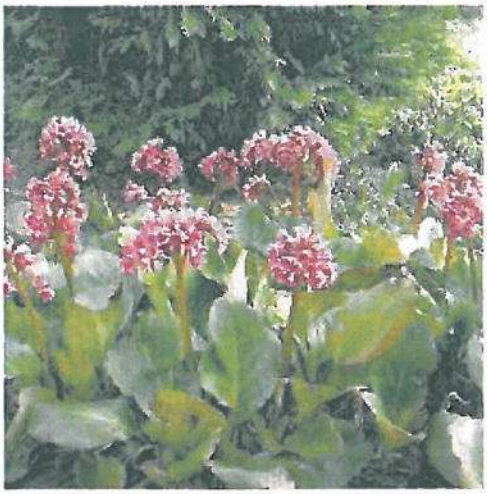
Pinus Mugo		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Rosa spp.		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Hedera Helix		Împrejmuiri

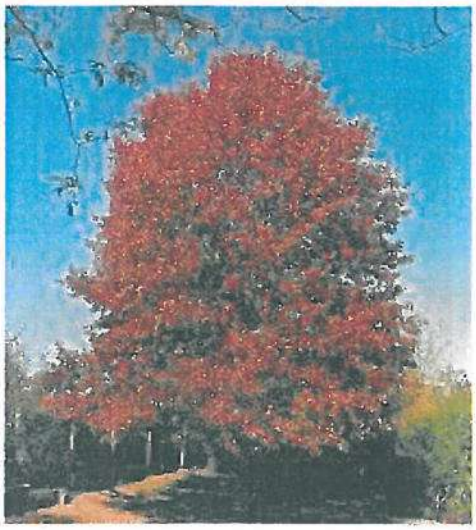
Hibiscus Rosa-synensis		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Parthenocissus quin quefolia		Împrejmuiri
Vinca minor		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane In interiorul parcelei de locuințe individuale/ plantat pe limitele laterale și posterioare ale parcelei În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice

Stipa tenuissima		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Alium 'Firmament'		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Geranium 'Irish Blue'		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice

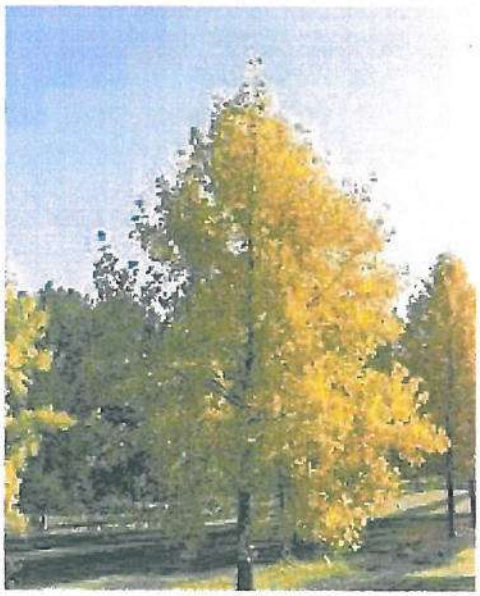
Hosta spp.		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Allium sphaerocephalon		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Penisetum alopecuroides		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice

Miscanthus sinensis („Kleine fontaine" și „Morning Light")		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Festuca glauca „Elija Blue"		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Panicum virgatum „Heavy Metal"		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice

Alchemilla mollis		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Bergenia cordifolia		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Aruncus dioicus		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice

Astilbe chinensis		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Acer rubrum		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Quercus rubra		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice

Berberis atropurpurea		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Cornus alba elegantissima		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Euonymus japonicus		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice

Iris spp.		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane
Hemerocalis spp		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Liriodendron tulipifera		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice

Magnolia soulangeana		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice
Acer pseudoplatanus		Spații verzi publice : parcuri, spații verzi de agrment loisir, scuaruri urbane În cadrul zonelor de locuințe colective În cadrul spațiilor verzi aferente instituțiilor publice

Recomandări privind utilizarea și gruparea speciilor pentru diferite tipologii de spații verzi conform propunerii de dezvoltare din cadrul amplasamentului:

Zona din cadrul amplasamentului	**Indicativ cf. planșă propunere**	**Recomandări privind modalitatea de amplasare și tipologia materialului dendrologic**
Spațiu verde aferent acces principal	1	Arbori și arbuști decorativi Plante decorative – vegetație minoră
Spațiu verde aferent căi de comunicație	3,4	Arbuști decorativi și vegetație minoră care să nu obtureze vizibilitatea
Spații verzi de aliniament situate în proximitatea Pădurii Râioasa	6	Arbori foioși

Spații verzi de aliniament	7	Arbori foioși, arbuști decorativi
Parc fotovoltaic	8	Împrejmuire grad viu
Fâșii plantate de protecție	9	Arbuși decorativi și vegetație minoră decorativă
Scuaruri plantate	10	Arbori și arbuști foioși, conifere, vegetație medie și minoră decorativă
Parcuri/ Zone de agrement/ loisir	11	Arbori și arbuști foioși, conifere, vegetație medie și minoră decorativă
Spații verzi aferente canalelor de irigație existente și cursurilor/ luciilor de apă	12,13	Vegetație de apă, Salix alba, Taxus
Spații verzi aferente instituțiilor publice	14	Arbori și arbuști foioși, conifere, vegetație medie și minoră decorativă
Zonă promenadă/ piste de biciclete	15	Arbori și arbuști foioși, vegetație medie și minoră decorativă
Agora și spații publice	16	Vegetație medie și minoră decorative (arbști și plante perene decorative)
Spații verzi aferente locuințelor individuale (pe lot)		Împrejmuire dublată de gard viu pentru opacitate Plantare pomi fructiferi pe limitele laterale și posterioare Împrejmuire cu salcâm Grădină de fațadă decorativă
Spații verzi aferente locuințelor collective		Se recomandă evitarea împrejmuirilor sau realizarea acestora cu gard viu Arbori și arbuști foioși, conifere, vegetație medie și minoră decorativă
Zone destinate sportului	17	Împrejmuire cu gard viu Arbori foioși pentru umbrire

4.2. PROPUNERE CONCEPT DE AMENAJARE A PEISAJULUI- SISTEM VERDE LA NIVEL TERITORIAL ŞI LA NIVELUL AMPLASAMENTULUI

Soluțiile de amenajare vor avea în vederea utilizarea **Soluțiilor bazate pe natură**[1] pentru amenajarea spațiilor verzi, spațiilor publice/ pietonale și a spațiilor libere din interiorul parcelelor, urmîrind totodată crearea unui micro- sistem local de preluare- infiltrare/ recirculare/ reutilizare a apei meteorice în exces.

Soluțiile Bazate pe Natură[2] recomandate și care pot fi implementate la nivelul propuenrii de dezvoltare urbanistică din cadrul amplasamentului sunt :

- evitarea impermeabilizării solului concomitent cu menținerea coeficientului natural de conductivitate hidraulică a terenului
- amenajarea de spații verzi abundent platate cu arbori și arbuști car epot prelua cantități mari de ape meteorice în timp redus
- utilizarea de soluții de amenajare naturale/ renaturalizarea cursurilor de apă și canalelor de irigație existente
- amenajarea de spații verzi / aliniamente stradale și coridoare verzi
- amenajarea unor zone de bioretenție

Tipuri de amenajări recomandate care utilizează Soluții bazate pe Natură în vederea drenării, evaucării rapide și recirculării apei de ploaie:

- **Grădinile rezidențiale** amenajate/ plantate captează apa de ploaie de pe acoperișuri, alte elemente constructive ale clădirii, suprafețe pavate, având rol de captare și reciclare a apei în exces.
- **Coridoarele verzi** sunt reprezentate de fâșii plantate, care conectează spațiile veerzi la nivelul aplasamentului, grădini amenajate pe teren și interconectate. Pot fi piste de biciclete, amenajări pietonale și piste de alergare.
- **Aliniamentele stradale** care se recomandă să fie amenajate la nivelul străzilor din zone rezidențiale, străzilor private de acces (servituți).
- **Zonele de bioretenție** sunt utilizate complementar sistemelor de canalizare pluvială. Pot avea forme și utilizări variate funcție de contextul urban în care sunt realizate: bazine de bioretenție, canale cu vegetație, grădini de ploaie, iazuri de retenție, șanțuri de infiltrare, bazine de stocare temporară.
- **Biocanalele și grădinile de ploaie** constituie amenajări vegetale în zone depresionare, sub cota terenului construit, cu arbori, arbuști și ierburi destinate colectării apelor pluviale în exces. Biocanalele sunt utilizate pe străzi (pot fi utilizate și pe străzile și servituțile de acces aferente zonelor rezidențiale sau ansamblurilor de clădiri), în timp ce grădinile de ploaie sunt recomandate în spațiile verzi și amenajările pe terenuri private.

[1] Natural Based Solutions

[2] Ghid de bune practici privind măsuri de adaptare aplicabile clădirilor existente şi clădirilor noi, situate în zone inundabile, redactarea II, UTCB, 2023

- **Bazinele de stocare temporară** sunt mai adânci și mai puțin diverse din punct de vedere al vegetației utilizate. Sunt destinate captării și stocării temporare a apei de ploaie, putând fi umplute complet cu apă de ploaie care se infiltrează în sol, surplusul putând fi descărcat în sistemul de canalizare.
- **Iazurile de retenție** reprezintă zone de bioretenție cu o zonă udă permanentă și maluri vegetale, colectează apa pluvială și reduc presiunea asupra sistemului de canalizare. Permit reutilizarea apei de ploaie pentru irigații.
- **Pavajul permeabil** constituie o alternativă moderne la sistemele tradiționale de pavare, și poate fi din diferite materiale: asfalt permeabil, beton permeabil, pavele autoblocante, griduri din plastic și este eficient pentru ploi de înălțimi reduse. Constă dintr-o suprafață pavată, un strat din pietriș și un strat de filtrare. Poate fi utilizat pentru clădiri comerciale, publice, rezidențiale în zone care în mod tradițional constituie suprafețe impermeabile: zone pietonale, căi de acces auto și platforme de parcare, piste de biciclete, străzi cu trafic redus (străzi de acces, servituți de acces, străzi interioare unor ansambluri de clădiri etc.)
- **Colectarea apei de ploaie la nivelul terenului** poate fi utilizată pentru reducerea cantității de apă în exces într-un timp scurt (folosită cu precădere pentru inundații pluviale). Apa colectată de pe acoperișul unei clădiri este stocată în rezervoare și reutilizată pentru irigații sau în scopuri casnice. Un rezervor suprateran permite ca apa să fie ușor utilizată și redistribuită, în timp ce rezervoarele îngropate sunt avantajoase pentru terenurile de dimensiuni reduse.

Măsuri la nivelul amplasamentului:

- Colectarea apei pluviale se va realiza în sistem separativ (separat de colectarea apei uzate menajere). Se va evita, pe cât posibil, evacuarea apelor pluviale în sistemul de canalizare.
- Se recomandă adoptarea de soluții de amenajare a terenului care să asigure drenarea excesului de umiditate, menținerea unor suprafețe ample permeabile (înverzite), inclusiv prin plantarea de arbori și arbuști consumatori de apă în exces și utilizarea de pavaje permeabile.
- Aleile de acces pietonale, trotuarele, suprafețele aferente spațiilor tehnice din cadrul amenajării vor fi pe cât posibil permeabile, prin aplicarea unor soluții de pavare care să permită infiltrarea apei sau soluții cu dale care să permită scurgerea naturală a apelor (dale înierbate).
- Procentul de teren care nu este permeabil (construcții, alei pietonale sau carosabile, parcaje), trebuie să fie cât mai redus.
- Se vor utiliza soluții de amenajare care să asigure preluarea și eliminarea rapidă a surplusului de apă pe teren: rigole înverzite, sisteme de canale de infiltrație, canale înverzite, sisteme de drenaj, pavaje permeabile, zone de bioretenție, iazuri, bazine.
- Se recomandă plantarea terenului perimetral cu arbori și arbuști (sistem de gard viu). De asemenea, se recomandă ca secțiunea străzilor să includă și zone plantate, adiacente carosabilului sau trotuarului.
- Se recomandă ca apa de ploaie să fie preluată și stocată în rezervoare locale (îngropate sau supraterane), iazuri amenajate, cu posibilitatea de reutilizare pentru udarea grădinii. De asemenea, apa de ploaie poate fi preluată în cadrul unor canale de irigație și reutilizată. Rezervoarele îngropate pot fi amplasate sub suprafețele impermeabilizate din cadrul amplasamentului (alei, parcaje).

Se recomandă integrarea în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal a următoarelor elemente[3]:

- **Reguli generale:**
  - Pentru configurarea noilor parcele și amplasarea construcțiilor pe lot se va ține seama de specificul fiecărei localități, păstrând retragerile față de limitele de proprietate și urmărind posibilitatea amenajării de spații verzi în interiorul parcelelor și, pe cât posibil, a plantațiilor de aliniament.
  - În măsura în care este posibil, se recomandă amplasarea pavilionară a construcțiilor, respectând specificul local al unei gospodării tradiționale: retrageri, dimensiuni și gabarite, amplasarea construcțiilor pe parcelă și orientarea față de punctele cardinale
  - Noile construcții vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a localității printr-o prezență agresivă sau dominantă.
  - Se va opta pentru o configurare volumetrică și o amplasare a noilor construcții pe parcelă care să nu obtureze percepția elementelor dominante și de reper existente în localitățile învecinate (biserică, conac sau alte construcții reprezentative).
  - Pentru investițiile care necesită suprafețe desfășurate construite mari, acolo unde este posibil, se va opta pentru dispunerea pavilionară a funcțiunilor.
  - Amplasarea construcțiilor înalte va avea retrageri mai mari față de limitele parcelei, iar clădirile voluminoase vor fi mascate cu vegetație.
- **Amplasarea construcţiilor:**
  - Ca regulă generală, construcțiile sunt amplasate retras față de limitele de proprietate și sunt grupate în partea din față a terenului.
  - Pentru extinderi și parcelări noi, se recomandă ca dimensiunile loturilor să fie suficient de generoase pentru a nu conduce la îndesirea excesivă a fondului construit
  - Construcțiile sunt amplasate retras față de aliniament și față de limitele laterale de proprietate. Clădirile sunt grupate în partea din față a terenului, pentru a lăsa cât mai mult loc pentru amenajarea unei grădini sau plantații de pomi fructiferi și pentru utilizarea terenului din spatele proprietății, pentru plantații agricole (acolo unde suprafața parcelei permite acest lucru)
  - Construcția are de cele mai multe ori o latură scurtă orientată spre stradă. Configurația este întâlnită în special la parcelele cu deschideri mici la stradă, unde alte modalități de amplasare sunt dificile. În funcție de lățimea terenului, construcțiile anexă pot fi dispuse fie în continuarea locuinței, fie paralel cu aceasta sau paralel cu strada, atunci când lățimea terenului permite această configurație.
  - Construcțiile vor fi configurate și amplasate astfel încât să nu creeze imaginea unui front compact construit de-a lungul aliniamentului sau să ocupe toată lungimea frontului construibil pe latura dinspre stradă,
  - Construcțiile cu funcțiuni ce presupun acces public pot fi amplasate pe aliniament, cu acces direct din spațiul public
- **Acoperișul**

[3] Conform OAR 2019, Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, Zona Câmpia Română. Sector Argeș- Mostiștea.

- Se recomandă păstrarea specificului zonei, cu acoperiș în patru sau în două ape (pentru construcțiile pentru care se adoptă modelul construcțiilor anexă), cu preluarea configurației, a pantei și a materialelor pentru învelitoare specifice construcțiilor tradiționale din zona unde sunt amplasate noile investiții

- **Învelitoarea**
  - realizarea de acoperișuri cu șarpantă în patru ape cu pante line, specifice zonei;
  - evitarea realizării de pante inegale la acoperiș sau acoperișuri într-o singură apă, evitarea realizării de calcane;
  - în cazul construcțiilor din adâncimea terenului se admit și acoperișuri în două ape (care folosesc formele și proporțiile tradiționale ale construcțiilor anexă: hambare, grajduri);
  - se va evita amplasarea construcțiilor cu acoperișuri în două ape și în special a timpanelor orientate către spațiul public;
  - utilizarea materialelor tradiționale: țigla ceramică, șița sau șindrila, tabla plană fălțuită
  - nu este recomandată folosirea tablei profilate, a tablei ondulate sau cutate, a membranelor bituminoase
  - se va evita utilizarea învelitorilor din tablă cutată sau ondulată și din tablă zincată care reflectă puternic razele soarelui; se recomandă alegerea unor culori și nuanțe cât mai naturale sau neutre; evitarea culorilor stridente pentru materialele de învelitoare (albastru, roșu, galben etc.)
- **Soclul şi pereţii**
  - Se va opta pentru materiale sau culori care nu contrastează cu imaginea tradițională,
  - Este inoportună utilizarea unor materiale stridente prin textură sau culoare (suprafețe cu luciu sau care reflectă lumina, care au contraste puternice și muchii ascuțite).
  - Se va evita utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri).
  - Se recomandă utilizarea culorii alb (culoarea tradițională pentru construcțiile din mediul rural) sau a unor culori naturale în tonuri nesaturate, a culorilor naturale pastelate, puțin contrastante.
  - Este neadecvată utilizarea unor culori stridente sau contrastante (de ex.: roz, ciclamen, violet, portocaliu, roșu ș.a.).
  - Pentru finisajele exterioare ale noilor construcții se recomandă utilizarea soluțiilor și materialelor de construcție tradiționale (tencuială, lemn, cărămidă).
  - Pe fațade nu se vor crea desene, nu se vor marca muchii, diverse elemente arhitecturale sau schimbări de plan cu diferențe de culoare.
  - Fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, lambriuri sau alte placaje din diverse materiale (de exemplu, din material plastic sau tablă) sau cu placaje din diverse materiale care imită aparența unui material natural.
  - pentru tratarea soclului construcțiilor noi se pot utiliza materiale naturale (precum piatră, mozaic, similipiatră), evitându-se căutarea unui aspect „rustic"; dacă se optează pentru placarea soclului cu piatră, aceasta va fi fasonată, cu suprafața plană; nu se recomandă placarea cu piatră spartă.
- **Tâmplăria și golurile- recomandări:**
  - Culorile utilizate vor fi cât mai aproape de culoarea naturală a elementelor constructive, discrete, evitându-se culorile stridente la elementele de tâmplărie.

- Se va evita folosirea elementelor decorative și a formelor nespecifice zonei
- Se recomandă feroneria în culori discrete, naturale, nestrălucitoare, eventual realizată din fier forjat (culoare închisă, mată), excluzând variantele din inox.
- La locuințe se va evita montarea pe fațade a grilajelor cu desene complicate sau din profile din oțel.
- Se recomandă folosirea geamului clar; a geamului termoizolator, dublu sau triplu-strat.
- Este nepotrivită folosirea geamului cu efect de oglindire, reflectorizant, colorat, fumuriu sau utilizarea foliilor care creează aceste efecte și a geamurilor care ies din planul ferestrelor (geam bombat).
- Pentru umbrirea suprafețelor vitrate vor fi adoptate soluțiile arhitecturii tradiționale (prispa, streșini, vegetație).
- În cazul în care este necesară o protecție suplimentară sunt recomandate soluțiile care utilizează elemente din materiale naturale, care prin conformare și aspect sunt cât mai discrete și nu creează elemente discordante pe fațade (de exemplu obloane).

- **Elemente de fațadă**
  - Pentru umbrirea suprafețelor vitrate vor fi adoptate soluțiile arhitecturii tradiționale (prispa, streșini, vegetație).
- **Amenajări exterioare**
  - Diferențele de nivel de pe traseele de circulație sau de la accesurile în clădiri vor fi preluate de trepte sau rampe finisate de preferință cu materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă), materiale reciclate, încadrându-se în specificul local, fără decorații excesive.
  - Pentru treptele sau terasele exterioare executate din beton, este suficientă tratarea suprafeței cu scliviseală de ciment – placarea cu gresie ceramică, piatră sau alte placaje
  - Se recomandă ca prispa sau terasele să fie realizate cu pardoseală din lemn, cu trepte din lemn, piatră, cărămidă.
  - Se recomandă ca spațiul amenajat în interiorul curților pentru circulații, utilizarea curentă și/sau parcarea autovehiculelor să se dimensioneze în funcție de strictul necesar, favorizându-se spațiile plantate.
  - Se va evita amenajarea unor platforme betonate în interiorul curților. Pentru acces și pentru amenajarea spațiului neplantat din interiorul curților se vor favoriza soluțiile care permit infiltrarea în sol a apelor pluviale (alei pietruite sau realizate din dale care, de preferință, nu vor fi dispuse în suprafețe continui – dale înierbate).
  - Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se recomandă a fi pavate cu pietriș sau piatră de râu, cu dale de piatră cioplită, lemn, cărămidă refolosită sau vor fi alei înierbate sau pietruite. Culorile dalelor și platformelor vor fi cele ale materialelor folosite (naturale), nu se vor folosi pigmenți pentru colorarea suprafețelor. Nu se recomandă utilizarea pavajelor din beton amprentat.
  - Se recomandă ca platformele pentru autovehicule și aleile carosabile să fie pietruite sau cu elemente (dale) înierbate. Se va evita betonarea și asfaltarea suprafețelor aferente circulațiilor sau staționării automobilelor și trasarea marcajelor. Atunci când este necesară crearea unor platforme asfaltate sau betonate, acestea se vor dimensiona în funcție de strictul necesar
- **Împrejmuirile**

- Pentru realizarea împrejmuirii și a porților de acces vor fi adoptate configurații și materiale care să permită perceperea grădinii dinspre stradă și a construcțiilor (fațadelor) orientate către spațiul public
- Se recomandă realizarea a două porți de acces, pentru acces pietonal și pentru acces auto.
- Materialele din care se realizează împrejmuirile vor respecta specificul local; acestea nu vor fi asamblate în configurații care să creeze suprafețe opace sau realizate din elemente cu suprafețe mari netraforate, astfel încât să împiedice vizibilitatea în curtea adiacentă spațiului public
- Se recomandă înălțimi reduse ale împrejmuirii; aceasta nu va depăși 1,80 m și nu va fi mai mare decât a împrejmuirilor adiacente
- Nu se vor realiza împrejmuiri opace, care să nu permită vizibilitatea în spațiul grădinii, din tablă cutată sau ondulată, ziduri opace din beton, cărămidă sau din panouri translucide (policarbonat sau materiale similare); de asemenea, împrejmuirile existente sau transparente (traforate) nu vor fi dublate cu astfel de materiale
- nu sunt recomandate gardurile din șipci de lemn înalte, dispuse fără spațiu între ele, pentru a forma un paravan opac, acestea pot fi dispuse la distanță de cca 5-10 cm, conform specificului localităților din sudul țării.
- Pentru împrejmuiri sau porțile de acces nu se va opta pentru materiale sau culori stridente ori pentru utilizarea mai multor culori (în special a combinațiilor de culori puternic contrastante); se vor utiliza materiale naturale, netratate, sau vopsite cu alb ori culori neutre, puțin contrastante (conform specificului local – vezi mai sus).
- Culorile stridente (de exemplu: roz, ciclamen, violet, portocaliu, roșu) nu se încadrează în specificul localităților din Câmpia Română.

- **Echiparea edilitară și iluminat exterior**
  - Corpurile de iluminat vor fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, cu volume simple, fără ornamente excesive sau elemente care imită stilurile istorice, în special cele provenite din alte culturi.
  - Nu sunt recomandate reclamele și firmele luminoase pentru nicio funcțiune; se va opta pentru iluminarea indirectă a firmelor și a reclamelor.
  - Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va evita amplasarea antenelor TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
  - Se recomandă recuperarea și refolosirea apei de ploaie, pentru a fi utilizată ca apă „gri" în gospodărie sau pentru udarea grădinii.
- **Vegetaţia**
  - Se va acorda o importanță sporită amenajărilor peisagere și în special plantării spațiilor neconstruite cu arbori și arbuști autohtoni
  - În spațiul liber dinspre stradă, rezultat din retragerea construcțiilor, se recomandă amenajarea unor grădini cu flori și arbuști ornamentali.
  - Se va favoriza amenjarea în cât mai mare măsură a spațiului liber din interiorul proprietății, cu plantație joasă (grădini de flori, legume sau plantație agricolă), și se va urmări plantarea cât mai multor pomi fructiferi, arbori și arbuști.
  - Se recomandă respectarea specificului local privind plantarea arborilor și arbuștilor de-a lungul limitelor de proprietate (în special cele laterale).

- Se încurajează, de asemenea, utilizarea vegetației ca element arhitectural sau pentru mascarea construcțiilor existente ori noi, cu volume care depășesc scara construcțiilor specifice zonei.
- Nu sunt recomandate speciile exotice și fasonarea excesiv decorativă a arbuștilor.

- **Alte recomandări:**
  - Se recomandă ca mobilierul exterior să fie realizat din materiale naturale, respectând specificul local. Acesta va fi realizat cu volume și forme simple și va fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori.
  - Nu vor fi utilizate materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă.
  - Prin amenajările exterioare nu vor fi obturate elementele importante de peisaj natural (Pădurea Râioasa, canalele de irigație etc..).
  - Pentru amenajarea curții vizibile din spațiul public nu se vor utiliza fântâni arteziene, jardiniere, statuete, căderi de apă și ansambluri de roci decorative, ansambluri sau elemente rustice (care cu flori, bănci și foișoare); pentru amenajarea peisageră nu sunt recomandate plantele exotice
  - Se recomandă ca pentru aleile de acces și trotuare să fie utilizate materiale care permit infiltrarea apelor meteorice (pietriș, dale înierbate).
  - Parcarea și amenajarea spațiilor de parcare pentru autovehicule se vor face în incinta proprie, în zone care nu sunt vizibile din spațiul public.
  - Amenajarea șanțurilor care mărginesc drumurile și a a canalelor de irigație existente se va face de preferință cu vegetație; nu se recomandă betonarea acestora
  - Pentru spațiul public aferent proprietății se recomandă plantarea acestuia (spații verzi amenajate, plantații de aliniament), evitându-se realizarea unor trotuare betonate sau asfaltate (acestea pot fi din pietriș sau dale prefabricate).
  - Nu se vor realizarea trotuare și platforme betonate pe toată lungimea proprietății; dacă se va considera necesar, acestea se vor limita la zona de acces auto și/sau pietonală (fără a acoperi șanțul pe o lungime mai mare decât este necesar pentru a asiguraaccesul pe proprietate).
  - Se recomandă executarea mobilierului exterior din materiale naturale. Acestea vor fi realizate cu volume și forme simple și vor fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori. Nu vor fi utilizate materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă.
  - Pentru amenajarea spațiului public nu se vor utiliza fântâni arteziene, pergole, jardiniere, statuete, căderi de apă și ansambluri de roci decorative, amenajări inspirate din modele
  - Pentru amenajarea peisageră sunt recomandate speciile autohtone; nu se vor folosi plante exotice
  - Se recomandă pentru amenajarea parcurilor și a locurilor de joacă pentru copii utilizarea în cât mai mare măsură a materialelor naturale (lemn, nisip). Pentru alei se recomandă materialele naturale și alegerea unor soluții care să permită infiltrarea apei de ploaie (de exemplu: pietriș, dale înierbate).
  - Reclamele, firmele, inscripțiile sau totemurile (susținute de alte construcții sau montate pe structuri proprii) vor fi discrete și se vor amplasa astfel încât să nu obtureze sau să concureze cu elemente de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) sau cu construcțiile învecinate.
  - Nu se recomandă amplasarea reclamelor luminoase (cu casete luminoase sau neoane, șir luminos cu leduri etc.) ori a celor executate din materiale sau cu culori stridente sau puternic contrastante. Se recomandă utilizarea iluminatului indirect al

reclamelor, inscripțiilor sau totemurilor, în defavoarea sistemelor cu panouri luminoase.

- Dimensiunile firmelor vor fi de preferință cât mai reduse și se vor alege în funcție de proporțiile construcțiilor (raportul plin-gol, decorații), astfel încât să nu fie obturate goluri sau elemente de decor ale fațadelor.
- Se recomandă ca echipamentele tehnologice (instalații de aer condiționat, antene parabolice) să fie amplasate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

5. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

- Planul de Dezvoltare Regionala Sud- Muntenia 2021- 2027
- Atlasul Romaniei 2006
- Plan Urbanistic General al comunei Crevedia, 2007
- Hărți risc și inundabilitate
- Strategia de dezvoltare durabilă a județului Dâmbovița, 2021- 2027
- Strategia de dezvoltare și promovare turistică a județului Dâmbovița
- P.U.Z. Comuna Ciocanesti, Comuna Crevedia , Judetul Dambovita- piese scrise și desenate
- Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, zona Câmpia Română, sector Argeș- Mostiștea, OAR, editura Ozalid
- Ghid de bune practici privind măsuri de adaptare aplicabile clădirilor existente și clădirilor noi, situate în zone inundabile, redactarea II, UTCB, 2023
- Lege pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului; Ordonanta de urgenta nr. 114/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului
- LEGEA APELOR, lg. nr. 107 din 25/09/1996
- LEGE PRIVIND REGLEMENTAREA SI ADMINISTRAREA SPATIILOR VERZI DIN ZONELE URBANE, lg. nr. 24/2007
- Lege pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 59/2007 privind instituirea Programului national de imbunatatire a calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati, legea nr. 343/2007
- Legea nr. 49 din 19 martie 2008 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 108/2007 pentru modificarea alin. (2) al art. 8 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 59/2007 privind instituirea Programului national de imbunatatire a calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati
- HOTARAREA PRIVIND REFACEREA ZONELOR IN CARE SOLUL, SUBSOLUL SI ECOSISTEMELE TERESTRE AU FOST AFECTATE, hot. nr. 1403/2007
- CODUL SILVIC

ING Bank N.V. Amsterdam Sucursala Bucuresti,
Str. Aviator Popisteanu, nr. 54A, Cladirea nr. 3, sector 1, 012095 Bucuresti, Romania
RC: J40/16100/1994, CIF: RO6151100, RIC: RB-PJS-40-024/18.02.1999
Tel: +40 21 222 16 00, Fax: +40 21 222 14 01, www.ing.ro
BIC code (SWIFT): INGBROBU

Confirmare tranzactie

Titular cont

Nume	**PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL**
Numar cont	**RO24INGB0000999912059422**
CUI	22141248
Adresa	Sosea FABRICA DE GLUCOZA, Nr 9B, Bl C, S c A, Et 14, Ap 1403 020331 Bucuresti

Beneficiar/Ordonator

Nume	**Registrul Urbanistilo/17244352**
Numar cont	**RO12TREZ70020F305000XXXX**

Detalii tranzactie

Data procesarii Referinta bancii	Tip tranzactie Detalii	Suma Valuta
18.12.2023 459	Transfer ING Business taxa RUR urb. Nitescu Dan - PUZ PlusFinance Estate 1 - 156 Ha - com. Crevedia, com. Ciocanesti, jud. Dambovita Referinta interna: 71 Referinta interna: 743467956	**-2,485.45 RON**

CODIN NEGOVAN
Director Retea Vanzari Persoane Juridice

ING Bank N.V. Amsterdam
Sucursala Bucuresti
Str. Aviator Popisteanu nr. 54A
012095 Bucuresti, Romania

LUANA SORESCU
Director Strategie Persoane Juridice

Acest document a fost emis printr-un instrument de plata electronica. Informatii despre schema de garantare a depozitelor si tipurile de conturi eligibile sunt disponibile pe www.ing.ro/dgs si in locatiile bancii. Valabil fara semnatura si stampila.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării** : **PLAN URBANISTIC ZONAL -** ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI Comuna Ciocanesti, Comuna Crevedia , Judetul Dambovita
- **Beneficiar** : **SC PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL** București, șoseaua Fabrica de Glucoza, nr. 9B, bloc C, scara A,etaj 12, telefon/fax 0723368284
- **Proiectant general** : **S.C. ARCHITECTURE S.R.L. - TARGOVISTE** ADRESA : B-dul I.C. BRATIANU, Nr. 27B, TARGOVISTE, Judetul DAMBOVITA Telefon : 0345 401280, Fax : 0345 401281, e-mail : architecture_tgv@yahoo.com
- **Data elaborării** : **DECEMBRIE 2023**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobate.
In categoria documentatiilor de urbanism se inscrie si Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).
Prin definitie PUZ-ul stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice, etc.
Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.
Pe baza anallizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele **categorii generale de probleme** :

- organizarea retelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de limitare pana la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali si antropici (daca exista);
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni, restrictii - incluse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ .

Elaborarea documentatiilor de tip PUZ este obligatorie in urmatoarele situatii :

- Daca sunt prevazute prin acte normative specifice - Legea nr. 5/2000, Ordonanta nr. 47/2000 si altele.
- Daca sunt prevazute prin planul urbanistic general.
- Daca sunt solicitate prin certificatul de urbanism.

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

- In vederea introducerii in intravilan a unor suprafete de teren, dupa aprobarea PUG.
- Pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile unui PUG aprobat.

PUZ si Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate devin **acte de autoritate ale administratiei publice locale**, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.
PUZ si Regulamentul local de urbanism aferent pot fi utilizate la :

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiei de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesita studii aprofundate ;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica ;
- declansarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publica, in vederea realizarii unor obiective ce implica exproprieri ;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat ;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor ;
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de tema-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentatiei. Noua documentatie se supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul initial .
Intregul proces de elaborare si avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobata prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 .

Solicitari ale temei program

Zona studiată este reprezentată prin terenuri situate în intravilanul comunelor Crevedia și Ciocănești în suprafață totală de 1 566 031 mp, identificate astfel :

- Comuna Crevedia - teren intravilan, categoria de folosință arabil in suprafata totala de 1 241 316 mp, alcatuit din:
  - CF 87579 , T 105, P 2/1, 2/2, 2/3, in suprafata de 389 830 mp,
  - CF 70128 , T 99, P 2, in suprafata de 279 177 mp,
  - CF 87682 , T 99, P 5, 8/1, 8/2, in suprafata de 392 460 mp,
  - CF 70117 , T 100, P 2, in suprafata de 179 849 mp
- Comuna Ciocanesti - teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, in suprafata totala de 324 715 mp alcatuit din:
  - CF 74331 , T 21, P 311/2, 313 in suprafata de 324 715 mp.

Terenurile se afla in proprietatea privata a SC PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL conform :
Contract de Vanzare-Cumparare nr.1644/18.12.2009
Act de Alipire nr.1574/27.07.2022
Act de Alipire nr.1887/12.09.2022
Act de Alipire nr.1207/09.06.2022
Contract de Vanzare-Cumparare nr.3028/14.12.2021

In zona nu sunt identificate monumente istorice sau zone de protectie ale acestora, zone cu risc natural si alunecari de teren; (in acest sens exista **Aviz favorabil al Primarului comunei Crevedia** nr. 2/ 14.11.2022 inregistrat la Consiliul Judetean Dambovita cu nr. 27734 / 18.11.2022 si **Aviz favorabil al Primarului comunei Ciocanesti** nr. 8731 / 14.11.2022 inregistrat la Consiliul Judetean Dambovita cu nr. 28193 / 24.11.2022

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentatii sunt situate pe teritoriul U.A.T. Crevedia si U.A.T Ciocanesti, la o distanta de cca. 1.23 km fata de DN 7, aprox. 2.00 km fata de DJ 701B , aproximativ 6,5 km fata de viitorul drum expres Bucuresti – Targoviste si circa 2.5 km fata de statia de cale ferata – Halta Ciocanesti , in imediata vecinatate a amplasamentului existand o halta C.F.R. dezafectata momentan(propusa spre reabilitare conform autorizatiei de construire nr.27 / 29.06.2023 emisa de catre CJ. Dambovita) - si beneficiaza de acces rutier , feroviar si pietonal dupa cum urmeaza, din:

- DE 309/12 (in partea de nord-vest fata de terenul CF 87579)
- DE 306/2 (in partea de nord-vest fata de terenul CF 87682)

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

- DRUM EXISTENT (in partea de nord-est a terenurilor CF 74331, CF 70128, CF87682 si in partea de sud-vest a terenului CF 87579)
- DC 686 – DRUMUL GULIEI (in partea de sud-est fata de terenul CF 87682 si in partea de nord-vest a terenului 70117)
- DE 309/12 (in partea de nord-vest fata de terenul CF 87579)
- Calea ferata dubla Bucuresti – Titu – Targoviste prin statia de tren de pe amplasament ,ce ofera legaturi rapide catre intreaga infrastructura feroviara national.

Terenul studiat se afla situat fata de cele mai apropiate cladiri cu fuctiunea locuire la urmatoarele distante:

N : - min 840,00 m;
E : - min 1 500,00 m ;
S : - min 240,00 m;
V : - min. 1 500,00 m .

SUPRAFATA MASURATA : 1 566 031 mp din masuratori (1 555 305 mp din acte)

Tema-program întocmită de către beneficiar impreuna cu proiectantul, vizează elaborarea unei solutii de organizare urbanistica, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor constructiilor si amenajarilor specifice privind realizarea obiectivului denumit **"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI "**, care consta in impartirea terenului in loturi avand ca functiuni propuse **locuinte individuale pe lot , locuinte cuplate si insiruite, locuinte colective , institutii si servicii (spatii comerciale mici, mijlocii si mari, crese, gradinite, scoli, dispensare medicale, farmacii, biserica, spatii servicii publice – restaurante, salon evenimente, spatii activitati sportive, zona productie energie electrica din surse regenerabile, spatii administrative), spatii verzi ambientale de agrement si de protecie**, deservite de catre mai multe drumuri de acces propuse in interiorul parcelelor, cu latimi de 9 m, 10 m, 14 m, si respectiv 16 m cu acces direct din DC 686 (DRUMUL GULIEI) cat si din drum de exploatare existent propus pentru modernizare cu latimea de 10,00 m asa cum reiese din piesele desenate (plansa 3.1) .

In scopul realizarii noilor structuri urbanistice se propune scoaterea din circuitul agricol, in baza autorizatiilor de construire emise, a terenurilor ce urmeaza a fi afectate de constructiile si amenajarile aferente fiecareia dintre activitati, dupa necesitati.

SERVITUTI :

Partea de Sud a terenului este afectata de prezenta caii ferate Bucuresti-Titu-Targoviste ce genereaza o zona de protectie sub forma de banda cu latimea de 100 de metri de o parte si de alta a caii ferate, care urmeaza traseul liniilor de cale ferata. Partea de vest amplasamentului studiat este afectata de prezenta unei linii aeriene de energie electrica de medie tensiune (LEA 20 KV) ce genereaza o zona de protectie sub forma de banda cu latimea de 24 de metri, linie care traverseaza partea de sud-vest si vest a terenului cu CF 74331.Totodata amplasamentul este traversat pe directia sud-vest nord-est intre limitele cadastrale ale NC 87682 si respectiv NC 70177 de catre drumul comunal DC 686 (DC 267 Gulia -Str. Samurcasi) generand astfel o zona de protectie sub forma unei benzi cu latimea de 36 de metri, centrata pe axul drumului existent.

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 anexate ;
- Studii de fundamentare : Studiu topografic , Studiu hidro-geotehnic, Studiu de peisaj, Documentația pentru obținerea avizului de Gospodărire a apelor, Studiu de circulație, Studiu de însorire.

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evolutia zonei

Comuna CIOCANESTI

Prin DJ 701B, dar si prin DC 156, comuna are acces la DN 7 si DN 71(Targoviste - Baldana - Bucuresti).

Datorita dezechilibrelor economice datorate mutatiilor existente in tipul de proprietate si in folosinta terenurilor, intarzierii restructurarii si revigorarii unor activitati traditionale din sfera productiei agricole, si a activitatilor situate in aval de productia agricola, se apreciaza ca pe termen scurt nu se poate vorbi de o evolutie pozitiva.

O alternativa a dezvoltarii economice ar fi amenajari in scop turistic, prin valorificarea peisajului natural (cursul raului Colentina), in special in satele Ciocanesti si Decindea; concomitent s-ar putea valorifica si situl arheologic "Curtea Cantacuzinilor" sec. XVI.

In subsolul comunei nu au fost evidentiate zacaminte minerale utile.

Analizand din punct de vedere critic stadiul de dezvoltare urbanistica al satelor componente ale comunei CIOCANESTI, se contureaza urmatoarele disfunctionalitati:

- dezechilibre in dezvoltarea economica a satelor : satele Decindea, Urziceanca, Cretu si Vizuresti nu dispun de suficiente dotari de folosinta zilnica (punct sanitar si farmaceutic), lipsa echipamentelor tehnico - edilitare in sistem centralizat ;

- probleme sociale datorate saraciei si gradului de dotare : satele Vizuresti si partial Ciocanesti au zone cu populatie (romi) cu populatie defavorizata ce ar necesita asistenta sociala; nu exista terenuri rezervate pentru construirea de locuinte in situatii de catastrofe imprevizibile;

- disfunctionalitati in cadrul activitatilor economice : sistarea activitatilor centralizate din sfera agriculturii prin vanzarea cladirilor fostelor CAP si in care nu s-au initiat alte activitati care sa inlocuiasca pe cele anterioare a condus la pierderea locurilor de munca pentru populatia activa si la imobilizarea unor terenuri din intravilan ; repercursiunile sunt de ordin economic si social asupra locuitorilor ; regres evident in activitatea sectorului zootehnic

- aspecte critice privind organizarea circulatiei si a transportului in comun : profile si amenajari necorespunzatoare ale zonei strazilor la toate drumurile clasate; intersectii si poduri ce necesita amenajari specifice si reabilitari(cu prioritate peste raul Colentina intre satele Ciocanesti si Decindea;terenuri cuprinse in intravilan, nestructurate, pentru care nu exista cai rutiere de acces carosabil amenajat si in consecinta imposibil de valorificat in momentul de fata;

- aspecte legate de gradul de echipare edilitara a localitatii : cu exceptia asigurarii alimentarii cu energie electrica, partial a retelelor de telefonie, echiparea edilitara are mari deficiente la nivelul intregii comune ; in mod special se pune problema alimentarii cu apa in sistem centralizat, a canalizarii menajere si a alimentarii cu gaze.

Comuna CREVEDIA

Agricultura reprezinta principala activitate economica bazata pe doua mari unitati agricole. Din suprafata teritoriului administrativ de 5279 ha, 4503 ha sunt ocupate de terenuri agricole (arabil, vii-livezi, pasuni-fanete, 17ha de paduri si 337 ha de ape.

Localitatile comunei Crevedia poseda in general tipurile de dotari necesare, dar la capacitati nesatisfacatoare. Aceste dotari sunt mai bine reprezentate in satele Crevedia, Darza, Samurcasi si mai putin in satele Manastirea si Cocani. Locuintele individuale, in majoritate regim de inaltime parter si in proportie mica P+1, sunt executate din zidarie de caramida.

Echiparea tehnico-edilitara este deficitara. Exista sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare in dezvoltare iar incalzirea se face cu lemne. Alimentarea cu energie electrica se face din LEA de medie tensiune prin intermediul a 8 posturi de transformare.

Amplasamentul studiat este situat intr-o zona specifica de campie, dar intr-un context natural si teritorial deosebit de atractiv oferit de padurile din vecinatate. Existenta lacurilor amenajate pe albiile paraurilor Colentina si Crevedia, vecinatatea apropiata cu orasul Buftea si implicit cu Capitala tarii Bucuresti au determinat de-a lungul timpului cresterea ritmului de construire pe teritoriul comunei Crevedia, in special in satele Crevedia si Manastirea.

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

Calea de comunicatie rutiera principala DN 1A (drum national principal), axa principala de compozitie la nivel teritorial care traverseaza resedinta de comuna Crevedia a adaugat valoare zonei si i-a sporit atractivitatea.

U.A.T. Tartasesti, limitrof amplasamentului studiat beneficiaza de sistem centralizat de alimentare cu apa aflat in executie si de canalizare in sistem centralizat de asemenea aflat in stadiul final de executie prezentand posibilitatea bransarii partiale sau totale a obiectivului la acestea.

2.2 Incadrarea in localitate

In plansa 1A "INCADRAREA IN TERITORIU" este prezentata pozitia amplasamentului in cadrul teritoriului administrativ al comunelor Ciocănești și Crevedia si relatiile acestuia cu mediul natural si antropic existent.
In plansa nr. 1B " Incadrare in PUG", scara 1 : 5000 se poate observa situarea parcelelor de pe teritorul comunei Crevedia in partea de sud – vest a comunei Crevedia, la limita teritoriului administrativ cu comuna Ciocanesti si padurea Ciocanesti și situarea parcelelor din Ciocănești în partea de sud-est acesteia.
Proprietatea privată a beneficiarului este situată in intravilanul comunelor Crevedia și Ciocănești conform PUG si RLU.
Terenurile ce fac obiectul prezentei documentatii beneficiaza de acces rutier , feroviar si pietonal dupa cum urmeaza, din:
-DE 309/12 (in partea de nord-vest fata de terenul CF 87579)
-DE 306/2 (in partea de nord-vest fata de terenul CF 87682)
-DRUM EXISTENT (in partea de nord-est a terenurilor CF 74331, CF 70128, CF87682 si in partea de sud-vest a terenului CF 87579)
-DC 686 – DRUMUL GULIEI (in partea de sud-est fata de terenul CF 87682 si in partea de nord-vest a terenului 70117)
-DE 309/12 (in partea de nord-vest fata de terenul CF 87579)
-Calea ferata dubla Bucuresti – Titu - Targoviste

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

Fata de CF 87579 :	**N :**	-	NC 75819, NC 74790, NC 74086;
	E :	-	canal existent neclasificat;
	S :	-	CN 3 si drum de exploatare existent;
	V :	-	DE 309/12.
Fata de CF 74331 :	**N :**	-	CN 3 si drum de exploatare existent;
	E :	-	NC 70128;
	S :	-	NC 73014;
	V :	-	teren proprietate privata.
Fata de CF 70128 :	**N :**	-	CN 3 si drum de exploatare existent;
	E :	-	HC 314;
	S :	-	NC 73014 , NC 82152 ;
	V :	-	NC 74331 si canal existent neclasificat.
Fata de CF 87682 :	**N :**	-	CN 3 si drum de exploatare existent;
	E :	-	DC 686 (DRUMUL GULIEI)
	S :	-	NC 82152 ;
	V :	-	DE 306/2 si CN 7.
Fata de CF 70117 :	**N :**	-	NC 78981;
	E :	-	PADUREA RAIOASA;
	S :	-	NC 82152 ;
	V :	-	DC 686 (DRUMUL GULIEI).

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere ***geomorfologic***, teritoriul comunelor Crevedia si Ciocanesti se situeaza in marea unitate de relief, Câmpia Romana subunitatile Câmpiei Vlasia si Câmpia de divagare – Câmpul Cherghitei.
Câmpia Vlasiei prezinta un aspect tabular, inclinare nord vest - sud est si panta medie de 0.2%

Aspectul general plan al câmpiei este fragmentat de cursurile de apa din zona - râul Colentina si pârâul Crevedia.

Câmpia de divagare datorita evolutiei în conditiile subsidentei continue a condus la aparitia unui relief sters, cu denivelari minore, pante longitudinale si transversale reduse si a unei retele hidrografice foarte mobile, care a migrat lateral în permanenta. Nu se observa terase, micile denivelari care apar sunt create de albiile actuale ale râurilor sau de cele parasite, de grindurile depuse de acestea, de mici depresiuni lacustre colmatate si eventual de martori de eroziune de dimensiuni reduse.

Din punct de vedere ***hidrografic***, comunele Crevedia si Ciocanesti se situeaza pe interfluviul dintre râul Dâmbovita la vest si râul Ialomita la nord est, fragmentat de o retea hidrografica secundara reprezentata prin râul Colentina si pâraiele Ilvov si Crevedia.

Râurile care strabat aceasta zona au maluri joase de cca. 1.50 – 2.00, cursurile sunt domoale, meandrele si despletirile aparând la tot pasul. Luncile sunt foarte extinse si trec pe nesimtite la câmpie, iar terasele sunt aproape inexistente.

Cursul linistit, meandrat al celor doua artere hidrografice (pârâul Crevedia si pârâul Colentina) faciliteaza existenta la mica adâncime a apelor freatice. Intre structura freatica si cursurile de apa, exista un raport de interdependenta .

Prin asanarea partiala a baltilor s-a realizat o salba de lacuri pe valea râului Colentina, si a pârâului Crevedia, lacuri folosite atât la agrement, piscicultura si irigatii dar si ca factor de imbunatatire a microclimatului din partea de nord a capitalei.

Desi cursul arterelor hidrografice din zona este destul de incet, nu exista pericolul unor inundatii la precipitatii exceptionale pe bazin, deoarece debitele sunt controlabile.

Pe zonele depresionare la precipitatii abundente se formeaza trasee de scurgerea apei pe care datorita caracterului argilos al terenului apa stagneaza.

De aceea zona a fost amenajata prin executia a numeroase canale de irigatie – desecare.

Din punct de vedere ***hidrogeologic***, stratul acvifer freatic se situeaza la adâncimi ce oscileaza intre 2.00 – 6.00 m oscilaiile fiind functie de precipitatiile cazute in zona si de nivelul apei din lacuri.

Din punct de vedere ***climatic*** zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori :

temperatura medie anuala a aerului + 10 C ;
temperatura minima absoluta a aerului - 31.2 C ;
temperatura maxima absoluta a aerului + 40.6C;
adâncimea maxima de inghet - 0.90 m STAS 6054/77.

- sarcina data de vânt - zona B – tip I, cu viteza mediata pe 2 minute de 26 m/sec. si presiunea dinamica de baza stabilizata la inaltimea de 10 m deasupra terenului de 0.42 kN/m², STAS/10101/20-90;

- sarcina data de zapezi - zona C cu - g_z = 1.5 kN/m² la o perioada de revenire de 10 ani si 2.5 kN/m² la o perioada de revenire de 50 ani, STAS 10101/21-92;

Comunele Crevedia si Ciocanesti se incadreaza din punct de vedere ***seismic*** in zona de intensitate macroseismica I = 8_1 (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R 11.100/1-93.

Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P 100 / 1 - 2006 amplasamentul prezinta o valoare de vârf a acceleratiei terenului a_g = 0.24 g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani cu perioada de control (colt) a spectrului de raspuns Tc = 1.0 – 1.6 sec.

2.4 Circulatia

Parcela ce face obiectul PUZ beneficiaza de următoarele căi de acces rutier **DE 309/12** (în partea de nord-vest față de terenul cu număr cadastral 87579), **DE 306/2** (în partea de nord-vest față de terenul cu număr cadatsral 87682), drum (în partea de nord-est a terenurilor cu număr cadastral 74331, 70128, 87682 și în partea de sud-vest a terenului cu număr cadastral 87579), DC 686 (în partea de sud-est a terenului cu număr cadastral 87682 și în partea de nord-vest a terenului cu număr cadastral 70117).

Obiectivul investiției este situat la circa 1 230 m fata de DN 7 prin intermediul DC 686 (Drumul Guliei, aprox. 1850 m de DJ 701B și circa 2,5 Km de stația de cale ferată (Halta Ciocănești) și la 10,00 m fata de liniile de transport feroviar (halta momentan dezafectata).

Totodata amplasamentul studiat se afla la o distanta aprox. de 6,5 km de metri fata de viitorul drum expres Bucuresti-Targoviste propus a se realiza in zona vecina ansamblului.

2.5 Ocuparea terenurilor

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

Functiunea dominanta a zonei studiate este in prezent agricultura.

Amplasamentul beneficiaza de un context natural favorabil si de o relatie extrem de favorabila cu drumul national DN 7 prin intermediul DC 686, DE 334/2 si DJ 701 B.

In zona studiata nu exista in prezent nici o constructie si/sau amenajare cu caracter definitiv sau provizoriu, terenul avand exclusiv folosinta agricola.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- starea fizica total necorespunzatoare a drumurilor existente;
- lipsa utilitatilor in zona;
- partea de vest a amplasamentului este afectata de prezenta unei linii electrice aeriene de medie tensiune ce genereaza o zona de servitute de interes public, pe o suprafata de cca 0,80 ha (interdictie de construire).

Terenul studiat se află la o distanță de aproximativ 2,5 km față de stația de cale ferată (Halta Ciocănești) ; pe partea de sud terenul se află la o distanță relativ mică față de calea ferată București – Titu - Targoviste, cale ferată care induce o zonă de siguranță în limita a 20,00 m situată de o parte și de alta a căii ferate și zona de protecție a infrastructurii feroviare în limita a maxim 100,00 m, care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate.

2.6 Echiparea edilitara

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.

Zona nu dispune inca de echipamente edilitare publice in sistem centralizat : apa potabila, canalizare menajera , gaze naturale ceea ce presupune un efort financiar pentru beneficiar pentru realizarea acestora.

Comuna Tartasesti are in executie sistemul centralizat apa-canal in imediata vecinatate a zonei studiate , prezentand oportunitatea bransarii la acesta.

In zona amplasamentului exista alimentare cu energie electrica LEA 0,4KV pentru alimentare consumatori.

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.

Amplasamentul beneficiaza de un context natural favorabil constituit de vecinatatea unor paduri.

Principalele disfunctionalitati pe probleme de mediu natural si antropic sunt :

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

- In perioadele cu precipitatii abundente apa din canalele de irigatie deverseaza si se aduna in zonele depresionare si pe traseul vechilor vai ; canalele de iriga]ie sufera colmatari in timp si sunt invadate de vegetatie ierboasa sau de arbusti.
- Configuratia si caracterul terenului favorizeaza stagnarea apelor din precipitatii
- Prezenta argilelor active, cu umflari si contractii mari (PUCM) pâna la adâncimea de 2.00 m (zona de influenta a variatiilor climatice), reprezinta un risc de tasare a terenului in perioadele secetoase si variatii de volum in perioadele umede, care induc tensiuni in structura de rezistenta a constructiilor si avarierea lor
- Lipsa unor amenajari minimale de protectie impotriva actiunii exercitate de apele meteorice asupra drumurilor de exploatare existente
- Starea total necorespunzatoare a drumurilor de exploatare existente
- Zona studiata este afectata partial de linia electrica de medie tensiune, care genereaza zone de servitute
- Lipsa echipamentelor edilitare
- 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 Optiuni ale populatiei

Cerintele si optiunile populatiei exprimate prin alesii sai (administratia publica locala) s-au concentrat pe urmatoarele probleme :

Valorificarea de catre administratia locala a parcelelor cu activitati sistate in folosul comunitatii acolo unde situatia juridica permite acest lucru, in special in satele Ciocanesti si Urziceanca ;

Realizarea de urgenta a alimentarii cu apa potabila si pentru toata comuna.

Comunele Ciocanesti și Crevedia beneficiaza de potential natural valoros si manifesta din ce in ce mai pregnant o atractivitate deosebita pentru realizarea de locuinte individuale pe lot, asezari de vacanta si parcuri rezidentiale, atat pentru populatia capitalei, cat si pentru locuitorii din zona.

Elaboratorul studiului apreciaza ca realizarea unor structuri urbanistice moderne, la nivel european, cu un grad deosebit de confort, stimulate de exigenta ridicata a unor investitori privati venind din directia capitalei vor influenta favorabil dezvoltarea localitatilor prin valorificarea si protejarea sitului natural si construit, imbunatatirea echiparii tehnico-edilitare a teritoriului, modernizarea infrastructurii tehnice si sociale, vor contribui la cresterea prestigiului, a potentialul turistic si economic al comunei.

Obiectivul propus a se realiza in cadrul teritoriilor comunelor Crevedia si Ciocanesti, la initiativa SC PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL, va aduce contributie financiara la bugetul local (impozite si taxe), dar si o contributie la dezvoltarea infrastructurii, prin modernizarea drumului de exploatare existent, propus pentru largire si modernizare prin prezentul PUZ si prin extinderea retelelor edilitare in zona studiata .

Prin edificarea unor **locuinte individuale pe lot, locuinte cuplate si insiruite, locuinte colective, gradinite, scoli, spatii comerciale si retail, birouri, biserica, zone de agrement, sport, zona productie energie electrica din surse regenerabile – panouri fotovoltaice -, cat si spatii verzi ambientale, de agrement si de protectie** de calitate și a dotărilor aferente acestora, sporește calitatea și valoarea zonei.

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 retelele 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. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza situatiei existente, a disfunctionalitatilor constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii privind modalitatea de abordare a problematicii complexe constatate :

Pe teritoriul comunei si implicit al satului Samurcasi nu s-au identificat resurse ale subsolului care sa genereze constrangeri privind modul de organizare al terenurilor;

Gradul de dotare cu utilitati este foarte mic;

Există alimentare cu energie electrica,retea de telecomunicatii, cât și alimentarie cu gaze naturale;

Exista proiect tehnic pentru asigurarea alimentarii cu apa potabila si a canalizarii menajere pentru satul Ciocănești;

Sistemul de alimentare cu apă potabilă și canalizare ape menajere pentru satul Samurcași este in faza de execuție.

Sistemul de alimentare cu apă potabilă și canalizare ape menajere pentru Comuna Tartasesti este in faza de execuție.

Se impune elaborarea unei solutii privind echiparea tehnico-edilitara a zonei, de racordare la echipamentele publice existente pe teritoriul localitatilor.

Se impune elaborarea unei solutii tehnice viabile privind asigurarea accesului rutier din reteaua teritoriala existenta.

Concomitent cu realizarea infrastructurii se impune amenajarea corespunzatoare a terenului pentru inlaturarea excesului de umiditate si drenarea zonelor cu stagnare ape din precipitatii (sistematizarea verticala, sistem de drenaje prin canale deschise).

Accesul rutier la amplasament se va asigura din drumurile de exploatare existente, ce asigura legatura cu DN 7 si DJ 701 B. Aceste drumuri urmeaza a se moderniza pastrandu-si caracterul de drumuri publice.

Studiul geotehnic elaborat anterior semnaleaza o serie de probleme de riscuri naturale si antropice la nivelul teritoriului studiat si prezinta o lista de recomandari pentru regulamentul de construire.

STUDIU GEOTEHNIC **Propuneri și recomandări**

- Categoria geotehnică rezultată din analiza făcută pe teren este cu **risc geotehnic redus – moderat.**
- Terenul este plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare.
- Din analiza datelor hidrogeologice și seismice, rezultă faptul că adâncimea de fundare **trebuie să fie minim 0.90 - 1.30 m,** de la cota terenului actual, iar fundarea se poate face direct pe terenul natural, fără procedee de îmbunătățire.
- La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa în zona studiată vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: **"Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074-2022.**
- Se vor drena zonele de băltire a apei și se va ridica cota în amplasament.
- Se vor inlatura / se vor nivela zonele cu umpluturi și se vor realiza umpluturi controlate pe zonele depresionare.
- La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare.
- La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente.
- **Proiectul** pentru **autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform legislației în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.**
- Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verificator Af atestat.

STUDIU DE CIRCULAȚIE **Propuneri și recomandări**

- Modernizarea drumului Guliei prin mărirea profilului existent de la două benzi la patru benzi pe măsură ce zona studiată prin PUZ va genera un trafic peste capacitatea de 1700 Vet/h ;
- Sistematizarea corespunzăroare a aleilor carosabile din incintă și a străzilor noi de acces, pentru evacuarea corespunzătoare a apelor meteorice de pe carosabil ;
- Redimensionarea intersecției dintre DN 7 și drumul Guliei odată cu lărgirea DC 686.

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

STUDIU PEISAGISTIC — **Propuneri și recomandări**

- Colectarea apei pluviale se va realiza în sistem separativ (separat de colectarea apei uzate menajere). Se va evita, pe cât posibil, evacuarea apelor pluviale în sistemul de canalizare.
- Se recomandă adoptarea de soluții de amenajare a terenului care să asigure drenarea excesului de umiditate, menținerea unor suprafețe ample permeabile (înverzite), inclusiv prin plantarea de arbori și arbuști consumatori de apă în exces și utilizarea de pavaje permeabile.
- Aleile de acces pietonale, trotuarele, suprafețele aferente spațiilor tehnice din cadrul amenajării vor fi pe cât posibil permeabile, prin aplicarea unor soluții de pavare care să permită infiltrarea apei sau soluții cu dale care să permită scurgerea naturală a apelor (dale înierbate).
- Procentul de teren care nu este permeabil (construcții, alei pietonale sau carosabile, parcaje), trebuie să fie cât mai redus.
- Se vor utiliza soluții de amenajare care să asigure preluarea și eliminarea rapidă a surplusului de apă pe teren: rigole înverzite, sisteme de canale de infiltrație, canale înverzite, sisteme de drenaj, pavaje permeabile, zone de bioretenție, iazuri, bazine.
- Se recomandă plantarea terenului perimetral cu arbori și arbuști (sistem de gard viu). De asemenea, se recomandă ca secțiunea străzilor să includă și zone plantate, adiacente carosabilului sau trotuarului.
- Se recomandă ca apa de ploaie să fie preluată și stocată în rezervoare locale (îngropate sau supraterane), iazuri amenajate, cu posibilitatea de reutilizare pentru udarea grădinii. De asemenea, apa de ploaie poate fi preluată în cadrul unor canale de irigație și reutilizată. Rezervoarele îngropate pot fi amplasate sub suprafețele impermeabilizate din cadrul amplasamentului (alei, parcaje).

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 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.

PREVEDERI ȘI CONDIȚIONĂRI DIN AVIZELE OBȚINUTE

Condiții aviz favorabil ANIF

- Pentru scoatrea din circuitul agricol a unei suprafețe ce face parte din zona studiată, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF necesar obținerii autorizației de construire pentru stabilirea zonelor de protecție, a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare ; documentația va conține și hotărârea de aprobare PUZ ;
- Nu se vor executa construcții în zona de protecție adiacentă infrastructurii de înbunătățiri funciare ;
- Se vor respecta legislația și normative în vigoare referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare ;
- Beneficiarul este direct responsabil pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare

Condiții aviz favorabil CFR

In zona de protecția a infrastructurii feroviare se interzice :

- amplasarea oricărei construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție,respectiv de siguranță după caz.
- depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
- efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului.
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile care se vor realiza pe zona luată în studiu și care vor fi amplasate în zona de siguranța si de protecție a infrastructurii feroviare, beneficiarul va solicita avizul CFR al Sucursalei Regionalei de Cai Ferate București in baza unei documentații elaborata in conformitate cu prevederile OMTIC nr.2031/2020 si a Dispoziției Directorului General al CNCF„CFR"SA nr.253/2022.
Dezvoltatorul/beneficiarul are obligația de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate in funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor in vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autoritatilor de mediu .

Condiții aviz favorabil DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA – sucursala Târgoviște

Se va realiza lucrări de reglementare a condițiilor de coexistenta după încheierea cu SDEE Targoviste a unui contract, in baza studiului de coexistenta (care va include obligatoriu si analiza de risc), intocmit de o firma atestata ANRE, conform contract angajament nr.MN 7988/28.06.2003 (semnat si depus la SDEE Targoviste) anexa la avizul de amplasament.
Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru PUZ urmând ca pentru DTAC sa se obțină aviz de amplasament distinct.

Condiții aviz favorabil DISTRIGAZ SUD REȚELE

- Dezolvarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie tensiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale ;
- 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, a stațiilor de protecție catodică, 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 ANRE nr. 89/2018, a prevederilor Legii energiei și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Condiții aviz favorabil DSP

CONDITII PENTRU LOCUINTE:

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 dintrecladirile 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 adeseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferstrelelocuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu system de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere 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;
- spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

d. La parterul cladirilor de locuit:
- se pot amplasa/ amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinet 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;

* Planificarea spatiilor trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- se permite circulatia comoda copiilor, persoanelor in varsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20 m largime, sa nu existe trepte inutile intre camere, planuri inclinate, sa fie iluminate suficient;
- sa asigure separarea pe functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- si izoleze camerele de locuit de incaperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- sa permita deschiderea comoda a usilor interioare.

* Baile si W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit si a bucatariilor.
* Finisajele interioare si dotarile cu echipamente nu trebuie si creeze riscuri de accidente.
* Materialele folosite in constructia, finisarea gi dotarea locuintelor se aleg astfel incat si nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrotermica si acustica corespunzatoare.
* La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curentii locali de aer care se produc in ansamblurile de constructii inalte, si de Insorirea maxima din timpul verii.
* Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeasi locuinta, fata de locuintele invecinate si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladirii sau spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de locuit.

CONDITII PENTRU ZONA COMERCIALA/ RETAIL SERVICII:

* Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activitdtii acestora pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot vibratii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza numai in cladiri separate.
* Unititile mentionate la alin. (1) se amplaseaza la o distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor.
* Distanta minima specificata la alin. (2) se masoard intre fatada locuintei si perimetrul unitatii.

* Pentru unitatile mentionate la alin. (1) se asigura mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel incat sa se asigure incadrarea acestora in normele din standardele in vigoare, precum si in normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).
* Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unitatilor mentionate la alin. 1 daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuit sau daca aceasta schimbare conduce la nerespectarea valorilor limita pentru poluantii emisi, respectiv compusi chimici, fizici ai/sau biologici.
* Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita.
Astfel, dimensionarea zonelor de protectie sanitara se va face in aga fel incat in teritoriile protejate vor fi asigurate si respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot, dupa cum urmeaza:
a)in perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (aeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, si nu depaseasca 55 dB si curba de zgomot Cz 50;
b)in perioada noptii, intre orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LaeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m iniltime fata de sol, sa nu depaseascd 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.
(2)Pentru locuinte, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (L aeqT), masurat in timpul zilei, in interiorul camerei cu ferestrele inchise, nu trebuie sa depiseascd 35 dB (A) si, respectiv, curba de zgomot Cz 30. In timpul noptii (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LaeqT nu trebuie sa depaseasca 30 dB si,respectiv, curba Cz 25.
se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibratiilor, mirosuri etc, ce pot aparea in cursul aprovizionirii si functionirii obiectivelor, astfel incit si se incadreze in normele din standardele in vigoare ;
- unitatile 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 interiore de alimentare cu apa, in conformitate cu normativele de proiectare, executie si exploatare.
- unitatile 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.
- instalatiile interioare de distributie a apei potabile si de evacuare a apelor uzate(sifoane de pardoseala, obiecte sanitare, precum W.C.-uri, pisoare, lavoare, bai, dusuri) vor fi mentinute in permanenta in stare de functionare si de curatenie.
- 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-menajeresi industriale.
- este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- deseurile menajere trebuie sortate la locul de producere in componente reciclabile si nereciclabile si se colecteaza selectiv in recipiente specifice inscriptionate si amplasate in locuri special amenajate.
- administratorul unitatii va lua toate masurile pentru evitarea oricarui posibil disconfort produs prin zgomot sau alte noxe.
- 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.
- 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.
- magazinele alimentare trebuie sa aiba din constructie urmatoarele spatii: sala de desfacere; spatiu depozitare; grup social-sanitar(vestiar si W.C.)
- se vor asigura circuite functionale pentru marfa, pentru personalul de deservire al unitatii si pentru consumatori (inclusiv grup sanitar separat de cel pentru personalul angajat).

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

- Recomandari pentru finisajele interioare :pentru pavimente si pereti – utilizarea unor 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 acumularea de murdarie.
- depozitarea produselor trebuie sa se faca in conditii care sa previna modificarea proprietatilor nutritive, organoleptice si fizico-chimice, precum si contaminarea microbiana. In acest scop alimentele vor fi depozitate in incaperi sau in spatii special amenajate, protejate de insecte si rozatoare, dotate cu instalatiile si aparatura necesare pentru asigurarea controlului conditiilor de temperatura, umiditate, ventilatie etc., stabilite prin acte normative in vigoare.
- spatiile destinate depozitarii alimentelor vor fi pastrate permanent in stare de curatenie, iar periodic vor fi curatate,reparate, dezinsectizate si deratizate.
- nu se vor introduce in spatiile de depozitare produse continute in ambalaje murdare, degradate sau care nu corespunda normelor de igiena.
- toate unitatile comerciale trebuie sa fie dotate si aprovizionate, dupa necesitate si in cantitate suficienta, cu utilaje, ustensile si material specific pentru intretinerea igienica corespunzatoare(spalare, dezinfectie); substantele dezinfectante folosite in concentratiile corespunzatoare trebuie sa fie numai cele avizate de Ministerul Sanatatii.

CONDITII PENTRU SURSELE DE APA(PUTURI FORATE):

- sursele de apa de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie sa fie amplasate si construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, sa fie protejate contra siroirilor de ape si impotriva inundatiilor.
- zona de extractie trebuie sa fie protejata sanitar, aceasta se va imprejmui si marca prin placute avertizoare, astfel incat sa fie oprit accesul populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel.De asemenea, zona trebuie sa fie prevazuta cu panta de scurgere pentru prevenirea baltirii apei in sezoanele cu precipitatii atmosferice.
- in jurul lucrarilor de captare, constructiilor si instalatiilor destinate alimentarii cu apa potabila, se va institui zona de protectie sanitara cu regim sever (care cuprinde terenul din jurul obiectivului, unde este interzisa orice amplasare de folosinta sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apa) si
zona de protectie sanitara cu regim de restrictie (care cuprinde teritoriul din jurul zonei de protectie sanitara cu regim sever, astfel delimitat incat, sa se elimine pericolul de alterare a calitatii apei).
- pentru protectia consumatorilor fata de germeni patogeni si substante chimice cu risc pentru sanatatea umana se va lua masura securizarii putului (asigurarea cu capac metalic si lacat).
- materialele folosite care vin in contact cu apa vor fi insotite de aviz sanitar.

CONDITII PENTRU MICROSTATIILE DE EPURARE:

- autoritatile 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.
- apele uzate trebuie epurate in asa fel incat, in avalul deversarii, apele receptorului sa se incadreze conform normelor in prevederile standardului de calitate a apelor de suprafata ,dupa categoria de folosinta.
- respectarea distantei minime de protectie sanitara fata de teritoriile protejate, prin amplasarea statiei de epurare la o distanta de 150 m si 50 m pentru statii tip modular(containerizate).
- la intersectia aductiunilor de apa potabild sau de ape minerale pentru cura interna ori pentru imbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aductiunile de apa potabild, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurdndu-se o distanta Intre ele de minimum 0,40 m pe verticala.
- in zonele de traversare, aductiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte si de alta a punctului de intersectie.
- in cazul in care retelele de apa potabild se intersecteazd cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau cand sunt situate la mai putin de 3 m de acestea, reteaua de apa potabila se va aseza totdeauna mai sus decat aceste canale ori conducte, cu conditia de a se realiza addncimea minima pentru prevenirea inghetului.
- atunci cand, din cauze obiective, nu se pot indeplini conditiile mentionate anterior, se vor lua masuri speciale care sa previna exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate.

- se interzice trecerea conductelor de apa potabild prin cdmine de vizitare a retelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc.
- pentru evitarea oricarei posibilitati de contaminare a apei potabile din reteaua publica, sa fie respectate prevederile SR 4163/1995 Retele de distributie si STAS 8591/1997 privind Conditiile de amplasare a retelelor edilitare subterane.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentul local

Apropierea de Bucuresti si mai ales prezenta oglinzilor de apa amenajate pe raul Colentina, precum si a padurilor invecinate au inceput sa atraga investitorii in special pentru construirea de parcuri rezidentiale moderne.

In ultimii ani se manifesta din ce in ce mai pregnant tendinta achizitionarii de terenuri in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare, tendinta confirmata de introducerea in intravilan a unor suprafete relativ mari de teren, ca urmare a intocmirii de Planuri Urbanistice Zonale aprobate prin Hotarari ale Consiliului Local .

Amplasarea geografica favorabila a satelor Samurcasi și Ciocănești, relativ aproape de orasele Buftea si Bucuresti a stimulat fenomenul achizitionarii de terenuri de catre diversi investitori, cu scopul fie de a lotiza si a revinde pentru contruirea de locuinte, fie de a construi ansambluri rezidentiale si apoi a valorifica locuintele.

Gradul de echipare cu utilitati, in special alimentarea cu gaze, rezolvarea alimentarii cu apa si a canalizarii reprezinta conditii fara de care nu se poate vorbi de marirea atractivitatii zonei, inzestrata altfel cu un peisaj natural de exceptie pentru zona de sud - est a judetului Dambovita.

Obiectivele principale urmarite in Planul Urbanistic General al comunelor Crevedia și Ciocănești:
- Extinderea teritoriului intravilan, in scopul stimularii diferitelor investitii private pe teritoriul sau, avand drept obiectiv cresterea bazei de impozitare si asigurarea cofinantarilor necesare pentru accesarea fondurilor europene, orientate catre investitii vizand cresterea calitatii vietii si modernizarea infrastructurii tehnico – edilitare.
- Stabilirea dezvoltarii de institutii publice si servicii de interes general, rezervarea de terenuri pentru amplasarea acestora ;
- Identificarea si marirea suprafetelor ocupate de spatii verzi ;
- Stabilirea si delimitarea zonelor cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ si/sau PUD ;
- Stabilirea si delimitarea zonelor in care se pot dezvolta ansambluri rezidentiale si asezari de vacanta ;
- Modernizarea, extinderea si realizarea de echipamente tehnico – edilitare ;
- Modernizarea strazilor rurale principale si secundare, crearea de strazi noi de deservire a noilor zone rezidentiale;

Se apreciaza ca este necesara lansarea unor operatiuni urbanistice de mare amploare in formule de parteneriat mixt (administratia publica locala + administratia publica judeteana + parteneri privati), dat fiind situl natural si antropic existent care depaseste interesul local si ofera oportunitati pentru realizarea de afaceri in toate domeiile, nu numai in cel turistic.

Conform PUG si RLU aprobat comuna Ciocănești, amplasamentul ce face obiectul PUZ este situat in teritoriul intravilan al satului Ciocănești, pe un teren cu funcțiunea L – Zonă rezidențială cu clădiri de tip rural P, P+1(M), P+2.

Conform PUG si RLU aprobat comuna Crevedia, amplasamentul ce face obiectul PUZ este situat in teritoriul intravilan al satului Samurcași, pe un teren cu funcțiunea L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare P, P+1, P+2 ; zona LI1 – zona locuințe colective mici și medii P+3-5E ; zona IS – zona instituții și servicii de interes general ; zona SV – zona spații verzi cu rol de agrement, sport, plantații de aliniament și zona Cr – zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Vecinatatea padurilor confera amplasamentului valente deosebite de peisaj si microclimat pentru spatiul in care urmeaza a se integra un ansamblu rezidential modern cu standard ridicat de confort, cu calitati urbanistice si arhitecturale de exceptie, la un nivel de exigenta sporit, cu impact favorabil asupra cadrului natural prin amenajarile arhitecturale si peisagistice prevazute a se realiza pe teritoriul respectiv, printr-o echipare tehnico-edilitara corespunzatoare. Conditiile naturale favorabile pe care le ofera zona vor stimula dezvoltarea unor amenajari peisagistice deosebite atat in incintele locuintelor cat si in spatiul destinat functiunilor complexe de interes public.

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul principal in zona se va asigura din drumurile de exploatare existente, pentru care se propun lucrari de modernizare, de imbunatatire a infrastructurii si a tuturor amenajarilor aferente.

Din drumurile de exploatare modernizate se vor asigura accesele spre interiorul ansamblului, respectiv spre reteaua stradala interioara propusa, conform planului de reglementari.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe DN 7, DC 686 (DRUMUL GULIEI) cat si pe DJ 701B.

Accesul principal in zona studiata prin prezenta documentatie se face din DC 686 (DRUMUL GULIEI), drum care se invecineaza cu amplasamentul studiat ,propus spre modernizare la gabaritul de 14 metri.

Pentru desfasurarea in conditii optime a traficului rutier si pietonal in interiorul incintei studiate se propun drumuri de gabarite diferite :

- pentru trama stradala majora, drumuri cu gabaritul de 16 m
- pentru trama stradala secundara, drumuri cu gabaritul de 14 m
- pentru trama stradala tertiara, drumuri cu gabaritul de 10 m
- pentru alei acces, drumuri cu gabaritul de 9 m, asa cum rezulta din plansa desenata **3.1 Reglementari urbanistice, zonificare.**

Se propune spre modernizare, la un gabarit de 10 m, drumul de exploatare existent, care se invecineaza pe latura de nord cu amplasamentul studiat, pentru care s-a luat in calcul o suprata de 17 626 mp in vederea modernizarii acestuia asa cum rezulta din plansa 3.1 Reglementari urbanistice, zonificare si din plansa nr. 5 Circulatia juridica a terenurilor si Obiectivele de utilitate publica.

In incinta au acces autoturismele proprii si camioane pentru care s-au propus :

- 2 000 locuri de parcare pentru autoturisme pentru zonele de locuire colectiva
- 3 000 locuri de parcare pentru autoturisme pentru zonele de locuire individuala (parcajele fiind prezente in interiorul loturilor cu functiunea de locuire individuala.
- Aprox. 350 locuri de parcare pentru autoturisme pentru zonele special dedicate parcajelor, situate langa obiectivele de interes public.
- Aprox. 320 locuri parcare pentru spatiile destinate sportului si spatiilor cu functiunea IS (gradinite, scoli, birouri, spatii administrative, comert mic si mijlociu)
- Totodata in gabaritul drumurilor care fac parte din trama majora si secundara se pot amenaja spatii destinate parcarilor, in functie de nevoile existente in zonele respective, acestea putand fi distribuite pe ambele parti ale strazilor sau pe o singura parte, dupa caz, astfel incat sa nu fie impiedicata buna desfasurare a traficului in zonele respective.

Principalele lucrari de infrastructura privind :

- Realizarea accesului principal pe parcela, cu toate amenajarile aferente, executarea unor lucrari de sistematizare verticala, amenajari pentru scurgerea apelor pluviale, realizarea infrastructurii edilitare pe parcela (alimentare cu apa, alimentare cu gaze, canalizare, alimentare cu energie electrica din reteaua publica a localitatii, unde este cazul) – se va realiza din fondurile proprii ale beneficiarilor.
- Racordarea la retelele edilitare publice ale localitatii, 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, in timpul exploatarii si dupa incetarea activitatii.

CAPACITATI DE TRANSPORT :

Platformele de circulatie si parcare vor fi amenajate astfel incat traficul rutier si pietonal sa se poata desfasura in conditii optime, acestea fiind prezente pe intreaga suprafata studiata si alcatuiesc o retea de circulatie cu o geometrie neregulata, cu scopul deservirii obiectivelor propuse in interiorul incintei, putand fi realizate astfel incat sa fie calibrate la tonajul specific necesar, pentru autovehicule de tip TIR, autovehicule de teren, autoturisme si

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

autospeciale de interventie, cu santuri de scurgere ape pluviale realizate din dale de beton prefabricate, acoperite cu dale zabralite circulabile de beton armat. Detalierea fiecarui profil aferent strazilor propus, se va face la faza PUZ cu respectarea tuturor cerintelor ce vor fi impuse prin studiul de circulatie.

CATEGORII DE COSTURI :

Costurile de proiectare, executie si intretinere permanenta revine in sarcina proprietarilor de teren din zona deservita, persoane fizice sau juridice, individual sau in asociere, sau in parteneriat cu administratia locala.

Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor 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 functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Descrierea solutiei de organizare urbanistica

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

- orientarea fata de punctele cardinale si fata de vanturile dominante din zona ;
- proximitatea sitului natural - padurile situate in vecinatatea zonei participa direct la realizarea compozitiei arhitectural urbanistice si confera locului valente calitative deosebite de microclimat si peisaj - orientarea intregii compozitii a fost subordonata directiilor de perspectiva apropiata sau indepartata, favorabila, spre zonele de interes major din teritoriu ;
- forma si dimensiunile generoase ale parcelelor, ce permit utilizarea eficienta a terenului, organizarea in microansambluri sau grupari de loturi, care sa ofere multiple posibilitati de abordare etapizata a lucrarilor de executie ;
- relatiile rutiere majore existente in zona si posibilitatile de comunicare cu localitatile invecinate - Samurcasi, Gulia si Ciocanesti.

Tema-program întocmită de către beneficiar impreuna cu proiectantul, vizează elaborarea unei solutii de organizare urbanistica, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor constructiilor si amenajarilor specifice privind realizarea obiectivului denumit **"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI "**, care consta in impartirea terenului in loturi avand ca functiuni propuse **locuinte individuale pe lot , locuinte cuplate si insiruite, locuinte colective , institutii si servicii (spatii comerciale mici, mijlocii si mari, crese, gradinite, scoli, dispensare medicale, farmacii, biserica, spatii servicii publice – restaurante, salon evenimente-, spatii activitati sportive, zona productie energie electrica din surse regenerabile, spatii administrative), spatii verzi ambientale de agrement si de protecie**, deservite de catre mai multe drumuri de acces propuse in interiorul parcelelor, cu latimi de 9 m, 10 m, 14 m, si respectiv 16 m cu acces direct din DC 686 (DRUMUL GULIEI) cat si din drum de exploatare existent propus pentru modernizare cu latimea de 10,00 m asa cum reiese din piesele desenate (plansa 3.1) .

Constructiile propuse ,in cadrul amplasamentului studiat, in zonele cu functiuniile de locuire individuala, locuire colectiva si institutii si servicii, se afla cardinal situate fata de cele mai apropiate cladiri cu fuctiunea locuire la urmatoarele distante :

N : min 840,00 m;
E : min 1 500,00 m ;
S : min 240,00 m;
V : min. 1 500,00 m .

Totodata acestea respectand distantele minime intre functiuni, in interiorul dezvoltarii propuse, conform Ordinului 562/2023 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediu de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Solutia urbanistica propusa va avea ca scop :
- respectarea indicatorilor urbanistici admisi ;
- asigurarea locurilor de parcare in incinta conform Anexa 5 din RGU ;
- asigurarea utilitatilor comune pe parcela proprietate privata, care va intra in sarcina utilizatorilor (proprietarilor) cu respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare si cu avizul conform al administratorilor echipamentelor respective.
- stabilirea alinierii pentru constructiile propuse fata de toate drumurile publice si private din zona studiata ;
- stabilirea retragerilor minime obligatorii fata de limitele parcelei pentru protectia vecinatatilor ;
- stabilirea zonei edificabile (construibile) pentru toate constructiile propuse pe parcela ;
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximi de densitate a construirii pe parcela - propusi prin PUZ ;
- constituirea zonelor verzi ambientale, latimea minima si ponderea acestora ;
- indicarea accesului rutier pe parcela ;
- configurarea informativa a platformelor de circulatie si a parcajelor.

Autoritatea publica locala a conditionat, prin Certificat de urbanism nr. 206/28.11.2022, autorizarea construirii de elaborarea unei documentatii de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona respectiva si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general al comunei Crevedia, cat si cu cel al comunei Ciocanesti.

Zonificarea functionala pe parcela este prezentata in **Plansa 3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** si este structurata astfel :

- **locuinte individuale pe lot** (aprox.1 600 unitati izolate, cuplate, insiruite) in spatiu predominant plantat, cu regim de inaltime P+1+M pe loturi de cca. 220-689 mp, cu un POT maxim de 35 % si un CUT maxim de 1,05 ;

- **locuinte colective -** 1 850 unitati cu amenajările aferente, cu regim de inaltime P+4, care sa cuprinda toate amenajarile specifice aferente (alei carosabile, alei pietonale, parcaje, spatii verzi ambientale, locuri de joaca si petrecerea timpului liber, platforme gospodaresti), cu un POT maxim de 35 % si un CUT maxim de 1,75 ;

- **functiuni complexe de interes public - IS** (spatii comerciale mici, mijlocii si mari, crese, gradinite, scoli, dispensare medicale, farmacii, biserica, spatii servicii publice – restaurante, salon evenimente-, spatii activitati sportive, spatii administrative) + amenajari exterioare aferente, constituite in nuclee reprezentative, cu toate amenajarile exterioare aferente (platforme de circulatie rutiera si acces, parcaje publice, platforme si alei pietonale, spatii verzi ambientale, mobilier urban) , cu un POT maxim de 50 % si un CUT maxim de 1,5 ;

- zone verzi pentru agrement-divertisment, alte zone verzi de protectie si ambientale, cu amenajarile peisagere aferente, oglinzi de apa, fantani, locuri de joaca si odihna, alei de circulatie, parcaje publice, mobilier urban, mici spatii comerciale si de alimentatie publica ;

- o zona rezervata pentru principalele echipamente tehnico-edilitare (posturi de transformare in cabina de zidarie) cu platforme carosabile de acces si zona verde de protectie din incinte ;

- zona pentru circulatie rutiera si pietonala (strazi), parcaje publice, circulatia pietonala majora, cu toate amenajarile aferente.

Implementarea solutiei propuse se va face esalonat, in diferite etape (si subetape) de dezoltare succesive, luandu-se in calcul impartirea intregului amplasament in trei unitati teritorial-administrative(UTR-uri), care pot functiona de sine-statator.

UTR 1 , alcatuit din CF 87682 , T 99, P 5, 8/1, 8/2, in suprafata de 392 460 mp și CF 70117 , T 100, P 2, in suprafata de 179 849 mp, **ce va cuprinde aprox. 500 unitati locuinte individuale (unifamiliale, cuplate si insiruite) si aprox. 1000 unitati locuinte colective (apartamente, garsoniere)**

UTR 2 , alcatuit din CF 70128 , T 99, P 2, in suprafata de 279 177 mp și CF 74331 , T 21, P 311/2, 313 in suprafata de 324 715 mp, **ce va cuprinde aprox. 500 unitati locuinte individuale (unifamiliale, cuplate si insiruite) si aprox. 350 unitati locuinte colective (apartamente, garsoniere)**

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

UTR 3 - alcatuit din CF 87579 , T 105, P 2/1, 2/2, 2/3, in suprafata de 389 830 mp, **ce va cuprinde aprox. 600 unitati locuinte individuale (unifamiliale, cuplate si insiruite) si aprox. 500 unitati locuinte colective (apartamente, garsoniere)**

Dezvoltarea etapizata a solutiei va incepe cu amenajarea teritoriului aferent UTR 1 si va continua cu UTR 2 respectiv UTR 3 si va avea in vedere posibilitatea realizarii acesteia in subetape de dezvoltare functionale, acestea preconizandu-se a se desfasura pe o perioada de timp de cel putin 15 ani.

Mobilarea prezentata in PUZ are caracter informativ, este o varianta posibila, nu este obligatorie, in ideea de a nu genera constrangeri foarte mari pentru fazele urmatoare de proiectare.

Structura prezentata pe subzonele rezidentiale denumite Li, Lc, evidentiata in legenda pe culori si inscrisa pe plansa are caracter de reglementare si devine obligatorie.

Suprafetele de teren aferente fiecarei subzone, diferentiate pe culori si denumite "amenajabil+edificabil" includ zona edificabilului (zona de implantare a constructiilor, in versiunea propusa in PUZ, sau in alta formula posibila, cu libertate destul de mare pentru faza ulterioara de proiectare), si alte amenajari aferente (parcaje, zone verzi, locuri de joaca, platforme gospodaresti, alei pietonale, ce se vor detalia la fazele urmatoare de proiectare).

Pentru locuintele colective, zona edificabilului (zona hasurata) este mult mai mare decat edificabilul maxim, tocmai pentru a da libertate mai mare de conceptie in fazele urmatoare. O alta reglementare (obligativitate) este distanta de la strada pana la alinierea constructiilor propuse, care si aceasta are caracter limitativ, deci minimal, retragerile putand fi si mai mari.

Pe fiecare subzona sunt inscrise elementele definitorii, cu caracter de reglementare (obligatorii sau limitative), respectiv tipul de locuire (colectiv sau individual), tipul de asezare a constructiilor pe parcela (izolat, cuplat, insiruit), regimul de inaltime, in limite foarte largi, cu minim si maxim, apoi indicii maximi de densitate a construirii in zona locuintelor (zona L), respectiv POT maxim si CUT maxim (conform cerintelor din tema). Prin inmultirea valorilor maxime POT sau CUT cu S teren (inscrise pe subzone) se obtine suprafata maxima construita, respectiv suprafata maxima construit-desfasurata pentru fiecare subzona in parte.

Aceste limite nu vor putea fi depasite decat prin alt PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii lor.

3.5.2 Bilant teritorial

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA IN PUZ

DENUMIREA ZONEI	SUPRAFATA	
	mp	%
ZONA REZIDENTIALA locuinte si functiuni complementare - TOTAL, din care :		
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT IN SPATIU PREDOMINANT PLANTAT (1 600 loturi, locuințe individuale pe lot de tip individuala, cuplate sau insiruite) + amenajari exterioare aferente;	692 363	44.20
ZONA LOCUIRE COLECTIVA (cca 1 850 apartamente) cu cu amenajarile exterioare aferente (alei, parcaje, zone plantate, locuri de joaca si odihna, mobilier urban, foisoare, umbrare, pergole, platforme gospodaresti)	193 362	12.34
ZONA INSTITUTII SI SERVICII (spatii comerciale mici, mijlocii si mari, crese, gradinite, scoli, dispensare medicale, farmacii, biserica, spatii servicii publice – restaurante, salon evenimente-, spatii activitati sportive, spatii administrative) + amenajari exterioare aferente	152 928	9.76
ZONA SPATII VERZI DE AGREMENT, PROTECTIE SI AMBIENTALE PE PARCELE (spatii plantate, amenajari peisagere, mici spatii comerciale, alei pietonale, parcaje, spatii verzi	116 859	7.46

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

din cuprinsul arterelor de circulatie - scuaruri, oglinzi de apa, fantani, mobilier urban)		
ZONA SPATII TEHNICO - EDILITARE + amenajari exterioare aferente	15 771	1.04
ZONA ID (parc fotovoltaic) + amenajari exterioare aferente	39 239	2.50
ZONA CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA (spatiu de acces, platforme de circulatie carosabila si pietonala, spatii de parcare, promenada, piste biciclete) + amenajarile specifice aferente.	337 883	21.57
ZONA TEREN PROPUS PENTRU CEDARE IN VEDEREA MODERNIZARII DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT	17 626	1.13
SUPRAFATA TOTALA A PARCELEI CE FACE OBIECTUL DOCUMENTATIEI	1 566 031	100

3.5.3 Categoriile de interventie

In plansa 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE" sunt prezentate principalele categorii de interventii:
- Modernizarea drumurilor existente cu infrastructura si elementele geometrice corespunzatoare si integrarea acestora in reteaua rutiera teritoriala.
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a ansamblului.
- Realizarea structurii stradale din incinta.
- Amenajarea spatiilor verzi cu rol de protectie pentru imbunatatirea microclimatului si pregatirea zonei de contact cu publicul interesat.
- Construirea locuintelor pe lot si amenajarea spatiilor aferente lotului.

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 (distantele dintre limita edificabilului si limitele perimetrale ale parcelelor sau alte elemente fizice), pentru protectia vecinatatilor, astfel :

Aliniamentul propus, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE":**
Fata de drumul existent DC 686 (DRUMUL GULIEI) - coincide cu marginile cadastrale ale parcelelor.
Fata de drumurile interioare propuse – retras la 4.50 m pana la 8.00 m fata de axul drumului, in functie de gabaritul strazilor.

Alinierea constructiilor, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE":**
Fata de drumul existent DC 686 (DRUMUL GULIEI) – retras la o distanta de min 3.00 m, fata de aliniamentul propus.
Fata de drumurile interioare propuse - retrasa la minim 3.00 m fata de aliniamentul propus

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE",** se va face prin retrageri variabile in functie de functiunea propusa a loturilor si geometría neregulata a lor, astfel:
- la distanta de min 3.00 m fata de aliniamentele propuse;
- la distanta de min 2.00 m fata de limitele laterale ale loturilor propuse ,
- la distanta de min 3.00 m fata de limita posterioara a loturilor

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

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

■ **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**.

In incinta au acces autoturismele proprii si camioane pentru care s-au propus

- 2 000 locuri de parcare pentru autoturisme pentru zonele de locuire colectiva
- 3 000 locuri de parcare pentru autoturisme pentru zonele de locuire individuala (parcajele fiind prezente in interiorul loturilor cu functiunea de locuire individuala).
- Aprox. 350 locuri de parcare pentru autoturisme pentru zonele special dedicate parcajelor, situate langa obiectivele de interes public.
- Aprox. 320 locuri parcare pentru spatiile destinate sportului si spatiilor cu functiunea IS (gradinite, scoli, birouri, spatii administrative, comert mic si mijlociu)
- Totodata in gabaritul drumurilor care fac parte din trama majora si secundara se pot amenaja spatii destinate parcarilor, in functie de nevoile existente in zonele respective, acestea putand fi distribuite pe ambele parti ale strazilor sau pe o singura parte, dupa caz, astfel incat sa nu fie impiedicata buna desfasurare a traficului in zonele respective.

Parcajele au fost 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).

REGLEMENTARI PRIVIND ZONA VERDE DE PROTECTIE SI AMBIENTALA

■ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE**

In acceptiunea RGU, spatiile verzi si plantate sunt constituite din amenajarile de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 34 si Anexei nr. 6 la RGU**.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** la **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

Suprafata amenajata cu spatii verzi si plantate va fi in total de minim 10 % din supratata totala a ansamblului si va cuprinde spatiile verzi dedicate zonelor : de parc, locurilor de joaca, plantate ambientale si de protectie, cat si 20 % din suprafata loturilor cu destinatia functionala IS si 10 % din suprafata loturilor cu functiunea locuire colectiva. Suprafata rezultata astfel este de 166 625 mp reprezentand 10.63% din suprafata totala a terenului.

REGLEMENTARI PRIVIND IMPREJMUIRILE

■ **REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI**

Conform art. 35 din RGU :

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

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

b) împrejmuiri 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 împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (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 proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin **regulamente ale administratiei publice locale.**
Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile la aliniament vor fi transparente sau gard viu si vor avea inaltimea de maximum 1,80 m, cu soclu opac de max. 60 cm.

Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt destinate delimitarii si protectiei proprietatii.

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :
- **Elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.)
- **Elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind configuratia si conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul DTAC.

3.5.4 Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului	**POT = SC / ST x 100**
Coeficientul de utilizare a terenului	**CUT = SD / ST**
Nivelul mediu	**CUT / POT**

LOCUINTE COLECTIVE

POT max = 35% , CUT max = 1,75 , RHmax = P+4, H max cornisa = 15,00 m , H max coama = 18,00 m
S teren (amenajabil+edificabil) = 193 362 mp

LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE, ÎNȘIRUITE

POT max = 35% , CUT max = 1,05 , RHmax = P+1+M, H max cornisa = 7,00 m , H max coama = 12,00 m
S teren (amenajabil+edificabil) = 692 363 mp ,

INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, P+2

POT max = 50% , CUT max = 1,50 , RHmax = P+2, H max cornisa = 12,00 m , H max coama = 15,00 m
S teren (amenajabil+edificabil) = 152 928 mp

ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE – PRODUCȚIE ENERGIE ELECTRICĂ DIN SURSE REGENERABILE, RH max - tehnologic

POT max = 60% , CUT max = 0,60 , RHmax = tehnologic
S teren (amenajabil+edificabil) = 39 239 mp

ZONA SPATII VERZI DE AGREMENT, PROTECTIE SI AMBIENTALE

POT max = 10% , CUT max = 0,10 , S teren (amenajabil+edificabil) = 116 859 mp

ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

POT max = 60% , CUT max = 0,6 , RHmax = tehnologic
S teren (amenajabil+edificabil) = 15 771 mp

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentaţii nu beneficiază in prezent de infrastructura tehnico-edilitara corespunzătoare, cu excepţia unei linii electrice aeriene de 20 KV care traversează partea de sud -vest si vest a terenului CF 74331 pe direcţia nord-est sud-vest.
Acest aspect va fi soluţionat prin extinderea reţelelor edilitare publice ale comunelor Tartasesti , Crevedia si Ciocanesti si racordarea obiectivului propus la echipamentele respective, precum si prin realizarea unor echipamente proprii pe teritoriul parcelei.
Dezvoltarea etapizata a soluţiei va incepe cu amenajarea teritoriului aferent UTR 1 si va continua cu UTR 2 respectiv UTR 3 si va avea in vedere posibilitatea bransarii graduale la infrastructura tehnico-edilitara prezenta in vecinătatea amplasamentului studiat.

Comuna CIOCANESTI :

Cu exceptia asigurarii alimentarii cu energie electrica, partial a retelelor de telefonie, echiparea edilitara are mari deficiente la nivelul intregii comune ; in mod special se pune problema alimentarii cu apa in sistem centralizat, a canalizarii menajere si a alimentarii cu gaze. Exista studii de fezabilitate, in diferite stadii de executie, privind realizarea retelelor apa-canal in sistem centralizat cat si dorinta autoritatilor de realizare a infrastructurii prin accesarea de fonduri prin programe guvernamentale (POIM ,PNI Anghel Saligny).

Comuna CREVEDIA :

Echiparea tehnico-edilitara este in plina extindere. Exista sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare executat in satele componente ale comunei, iar amplasamentul studiat se afla la o distanta de aproximativ 800 metri fata de cea mai apropiata posibilitate de bransare totale sau partiale la reteaua de apa-canal si gaze (DC 686 – Drumul Guliei - DC 267 Str. Samurcasi). Alimentarea cu energie electrica se face din LEA de medie tensiune prin intermediul a 8 posturi de transformare.

Comuna TARTASESTI :

limitrof amplasamentului studiat, beneficiaza de sistem centralizat de alimentare cu apa aflat in executie si de canalizare in sistem centralizat de asemenea aflat in stadiul final de executie cat si de system distributie gaze naturale.

SITUATIA PROPUSA

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru satisfacerea nevoilor consumatorilor din cadrul amplasamentului studiat s-a luat in considerare un sistem mixt de alimentare cu energie electrica, constând in racordarea la reţelele existente in vecinătatea zonei studiate, cat si din sursa proprie (parc fotovoltaic propus pe amplasamentul studiat).
Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va realiza conform avizului de amplasament.
Nevoia preconizata a tuturor consumatorilor din cadrul zonei studiate prin prezenta documentaţie, este după cum urmeaza:

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

Pentru **UTR 1 , alcatuit din** - CF 87682 , T 99, P 5, 8/1, 8/2, in suprafata de 392 460 mp
- CF 70117 , T 100, P 2, in suprafata de 179 849 mp

NR.	UNITATE	NR. BUC.	SD [mp]	Pinst [KW]	ku [-]	ks [-]	Pabs/unitate [KW]	Pabs totala [KW]
1	Locuinte individuale	500	-	20.00	0.60	1.00	12.00	6000.00
2	Locuinte colective	1000	-	12.00	0.50	0.62	3.72	3720.00
3	Sp. Comerciale	7	1800	144.00	0.80	1.00	115.20	806.40
4	Hypermarket	2	2850	228.00	0.80	1.00	182.40	364.80
5	Saloane evenimente	2	1000	60.00	0.70	1.00	42.00	84.00
6	Gradinita	2	500	25.00	0.75	1.00	18.75	37.50
7	Scoala	1	2600	130.00	0.75	1.00	97.50	97.50
8	Biserica	1	200	10.00	0.75	1.00	7.50	7.50
TOTAL								**11117.70**

Pentru **UTR 2 , alcatuit din** - CF 70128 , T 99, P 2, in suprafata de 279 177 mp,
- CF 74331 , T 21, P 311/2, 313 in suprafata de 324 715 mp

NR.	UNITATE	NR. BUC.	SD [mp]	Pinst [KW]	ku [-]	ks [-]	Pabs/unitate [KW]	Pabs totala [KW]
1	Locuinte individuale	500	-	20.00	0.60	1.00	12.00	6000.00
2	Locuinte colective	350	-	12.00	0.50	0.62	3.72	1302.00
3	Sp. Comerciale	6	1800	144.00	0.80	1.00	115.20	691.20
4	Gradinita	1	600	30.00	0.75	1.00	22.50	22.50
TOTAL								**8015.70**

Pentru **UTR 3 , alcatuit din** - CF 87579 , T 105, P 2/1, 2/2, 2/3, in suprafata de 389 830 mp

NR.	UNITATE	NR. BUC.	SD [mp]	Pinst [KW]	ku [-]	ks [-]	Pabs/unitate [KW]	Pabs totala [KW]
1	Locuinte individuale	600	-	20.00	0.60	1.00	12.00	7200.00
2	Locuinte colective	500	-	12.00	0.50	0.62	3.72	1860.00
3	Sp. Comerciale	4	1800	144.00	0.80	1.00	115.20	460.80
4	Hypermarket	2	2850	228.00	0.80	1.00	182.40	364.80
5	Gradinita	1	600	30.00	0.75	1.00	22.50	22.50
TOTAL								**9908.10**

ALTE TIPURI DE RETELE (ILUMINAT PUBLIC, CABLU DE RECEPTIE T.V., TELEFONIE)

Aceste tipuri de utilitati vor fi montate pe stalpi electrici de folosinta comuna, iar bransarea la abonat (pentru telefonie si receptie programe T.V.) se va face optional.
Iluminatul public se va face cu corpuri de iluminat exterior, rezistente la intemperii, echipate cu corpuri de iluminat de tip LED min. 40 W, amplasate la distanta de 30 m intre ele.
Telecomunicatiile vor fi asigurate prin telefonie mobila, solutia de racordare la reteaua de telefonie fixa fiind dezavantajoasa din punct de vedere economic.

ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Pentru asigurarea alimentarii cu apa si a evacuării apelor uzate menajere s-a luat in calcul racordarea la sistemul de alimentare cu apa si canalizare al comunei Tartasesti si al comunei Crevedia necesarul estimativ al cerinţei de apa si al evacuării de ape uzate fiind următorul:

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

BREVIAR DE CALCUL – UTR NR. 1

Regim de functionare: 7 zile/ saptamana, 24 ore/zi
Breviar de calcul întocmit conform SR 1343 – 1 / iunie 2006 :

Debit specific de apă pentru nevoi publice (q_p)

Necesarul de apă pentru consumatori publici din localităţi sau zone ale acestora se calculează analitic prin însumarea cantităţilor de apă necesare fiecărui utilizator.

Valorile orientative ale debitelor medii specifice

Nr. crt.	Categorie de consum	Unitate	Debite - l/unitate,zi
			Domeniu de variaţie
	Unitati locuinte individuale	persoana	**100**
	Unitati locuinte colective	persoana	**100**
	Cladiri pentru institutii si servicii	persoana	**40**
8	Centru comercial	Angajat	**50**
19	Restaurant (salon evenimente)	masa	**30**
23	Scoala, gradinita, cresa	elev	**30**
31	Zona sport	vizitator	**80**

NECESARUL DE APA SPECIFIC PENTRU NEVOI MENAJERE

$N_{ig} = N_1 \times n_1$ (mc/zi) unde:

N_1 – persoane locuinte individuale = 1250persoane
N_1 - necesar specific 100 l apa/ om/ zi
N_2 – persoane locuinte colective = 2500persoane
N_2 - necesar specific 100 l apa/ om/ zi
N_3 – cladiri pentru institutii si servicii = 350persoane
N_3 - necesar specific 40 l apa/ om/ zi
N_4 – centru comercial = 80
N_4 - necesar specific 50 l apa/ om/ zi
N_5 – restaurant (salon evenimente) = 650
N_5 - necesar specific 30 l apa/ om/ zi
N_6 – scoala, gradinita, cresa = 1000
N_6 - necesar specific 30 l apa/ om/ zi
N_7 – zona sport, agrement = 40
N_7 - necesar specific 80 l apa/ om/ zi

N_{ig} = (1250 x 100) + (2500 x 100) + (350 x 40) + (80 x 50) +(650 x 30) +(1000 x 30) + (40 x 80) =
=125000 + 250000 + 14000 + 4000 + 19500 + 30000 + 3200 = 445 700 litri apa/zi

UTR nr. 1 **445.70 mc apa consum mediu**

ELEMENTE PENTRU CALCULUL NECESARULUI DE APĂ

Conform SR 1343 – 1:2006 capitolul **4.4 Nevoi proprii ale obiectelor sistemului de alimentare cu apă - 4.4.1**
Pierderile de apă tehnic admisibile în reţeaua de distribuţie trebuie tratate ca un necesar de apă.
La reţelele de distribuţie noi (sub 5 ani) se apreciază că pierderile nu vor fi mai mari de 15% din volumul de apă distribuită (K_p=1,15);

Kp = 1,15 coeficient de variatie zilnica a debitului orar cf. SR 1343/1/90

Necesarul minim s-a calculat - 60 % din necesarul mediu

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Debite	Necesar apa (Mc/zi)	Coeficient de variatie	Necesar apa (mc/zi)	Necesar apa (l/s)	Necesar (mc/an)	Necesar (mii mc/an)
$Q_{zi\ max}$	445,7	1,15	512,56	5,932	187082,58	187,08
$Q_{zi\ med}$	445,7	1,00	445,70	5,159	162680,50	162,68
$Q_{zi\ min}$	445,7	0,60	267,42	3,095	97608,30	97,61
$Q_{orar\ max}$	21.35mc/ora	(512.56mc/zi : 24ore = 21.35mc/ora)				
$Q_{orar\ max}$	5.93 l/s	(21.35mc/ora : 60 min :60 sec x 1000 = 5.93 l/s)				

- **$Q_{n\ zi\ maxim}$ solicitat : 512.56 mc/zi 5.932 l/s**
- **$Q_{n\ zi\ mediu}$ solicitat : 445.70 mc/zi 5.159 l/s**
- **$Q_{n\ zi\ minim}$ solicitat : 267.42 mc/zi 3.095 l/s**
  - **volumul maxim de apa solicitat = 187082.58 mc/an**
  - **volumul mediu = 162680.50mc/an**
  - **volumul minim = 97608.30mc/an**

CERINTA DE APA:

Cerinta de apa se determina conform STAS 1343/3-86 pe baza necesarului de apa determinat la care se adauga coeficientul de neuniformitate orar.

In acest caz, cerinta totala de apa pentru functionarea obiectivului conform STAS 1343/3-86, se calculeaza cu formula: $Q_s = k_s\ k_p \times Q_{zi}$.

- k_s -1,02 coeficient ce ţine seama de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare cu apă;
- k_p -1,10 coeficient ce ţine seama de pierderi admisibile pe conductele de aducţiune ori distribuţie.

1.02 x 1.1 = 1.12

CERINTA TOTALA DE APA:

	Cerinta apa (mc/zi)	Coeficient de variatie	Cerinta apa	Necesar apa (mc/zi)	Necesar apa (l/s)	Necesar apa (mc/an)
$Q_{zi\ max}$	512,56	1,120	574,07	6,644	209534,53	209,53
$Q_{zi\ med}$	445,7	1,120	499,18	5,778	182202,16	182,20
$Q_{zi\ min}$	267,42	1,120	299,51	3,467	109321,30	109,32
$Q_{orar\ max}$	23.92mc/ora	(574.07mc/zi : 24 ore = 23.92 mc/ora)				
$Q_{orar\ max}$	0.045l/s	(23.92mc/ora : 60 min :60 sec x 1000 = 6.64l/s)				

- **$Q_{n\ zi\ maxim}$ solicitat : 574.07 mc/zi 6.64 l/s**
- **$Q_{n\ zi\ mediu}$ solicitat : 499.18 mc/zi 5.77 l/s**
- **$Q_{n\ zi\ minim}$ solicitat : 299.51 mc/zi 3.46 l/s**
  - **cerinta maxima de apa solicitata = 209534.53mc/an**
  - **cerinta medie = 182202.16mc/an**
  - **cerinta minima = 109321.30mc/an**

La evacuare se considera 100% din cerinta

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

BREVIAR DE CALCUL – UTR NR. 2

Regim de functionare: 7 zile/ saptamana, 24 ore/zi
Breviar de calcul întocmit conform SR 1343 – 1 / iunie 2006 .

DEBIT SPECIFIC DE APĂ PENTRU NEVOI PUBLICE (q_p)

Necesarul de apă pentru consumatori publici din localităţi sau zone ale acestora se calculează analitic prin însumarea cantităţilor de apă necesare fiecărui utilizator.

Valorile orientative ale debitelor medii specifice

NR. CRT.	CATEGORIE DE CONSUM	UNITATE	DEBITE (l/unitate,zi) DOMENIU DE VARIAŢIE
	unitati locuinte individuale	persoana	100
	unitati locuinte colective	persoana	100
	cladiri pentru institutii si servicii	persoana	40
23	gradinita, cresa	elev	30
31	zona sport	vizitator	80

NECESARUL DE APA SPECIFIC PENTRU NEVOI MENAJERE

$N_{ig} = N_1 \times n_1$ (mc/zi) unde:
N_1 – persoane locuinte individuale = 1250persoane
N_1 - necesar specific 100 l apa/ om/ zi
N_2 – persoane locuinte colective = 875persoane
N_2 - necesar specific 100 l apa/ om/ zi
N_3 – cladiri pentru institutii si servicii = 300persoane
N_3 - necesar specific 40 l apa/ om/ zi
N_4 – scoala, gradinita, cresa = 150
N_4 - necesar specific 30 l apa/ om/ zi
N_7 – zona sport, agrement = 40
N_7 - necesar specific 80 l apa/ om/ zi
N_{ig} = (1250 x 100) + (875 x 100) + (300 x 40) + (150 x 30) + (40 x 80) =
=125000 +87500 + 12000 + 4500 + 3200 = 232 200 litri apa/zi

UTR nr. 2 **232,20 mc apa consum mediu**

ELEMENTE PENTRU CALCULUL NECESARULUI DE APĂ

Conform SR 1343 – 1:2006 capitolul **4.4 Nevoi proprii ale obiectelor sistemului de alimentare cu apă 4.4.1** Pierderile de apă tehnic admisibile în reţeaua de distribuţie trebuie tratate ca un necesar de apă. La reţelele de distribuţie noi (sub 5 ani) se apreciază că pierderile nu vor fi mai mari de 15% din volumul de apă distribuită (K_p = 1,15); acestea pot apare din execuţie necorespunzătoare, variaţii zilnice de presiune, materiale cu defecţiuni.

Kp = 1,15 coeficient de variatie zilnica a debitului orar cf. SR 1343/1/90

Necesarul minim s-a calculat - 60 % din necesarul mediu

Debite	Necesar apa (Mc/zi)	Coeficient de variatie	Necesar apa (mc/zi)	Necesar apa (l/s)	Necesar (mc/an)	Necesar (mii mc/an)
$Q_{zi\ max}$	232,20	1,15	267,03	3,091	97465,95	97,47
$Q_{zi\ med}$	232,20	1,00	232,20	2,688	84753,00	84,75
$Q_{zi\ min}$	232,20	0,60	139,32	1,613	50851,80	50,85
$Q_{orar\ max}$	**11,13mc/ora**		**(267,03mc/zi : 24ore = 11,13mc/ora)**			
$Q_{orar\ max}$	**3,091 l/s**		**(11,13mc/ora : 60 min :60 sec x 1000 = 3,091 l/s)**			

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

- **$Q_{n\ zi\ maxim}$ solicitat : 267.03 mc/zi 3.091 l/s**
- **$Q_{n\ zi\ mediu}$ solicitat : 232.20 mc/zi 2.688 l/s**
- **$Q_{n\ zi\ minim}$ solicitat : 139.32 mc/zi 1.613 l/s**
  - **volumul maxim de apa solicitat = 97465.95 mc/an**
  - **volumul mediu = 84753.00 mc/an**
  - **volumul minim = 50851.80 mc/an**

CERINTA DE APA:

Cerinta de apa se determina conform STAS 1343/3-86 pe baza necesarului de apa determinat la care se adauga coeficientul de neuniformitate orar.

In acest caz, cerinta totala de apa pentru functionarea obiectivului conform STAS 1343/3-86, se calculeaza cu formula: $Q_s = k_s\ k_p$ **x** Q_{zi}

- k_s -1,02 coeficient ce ţine seama de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare cu apă;
- k_p -1,10 coeficient ce ţine seama de pierderi admisibile pe conductele de aducţiune ori distribuţie.

1.02 x 1.1 = 1.12

CERINTA TOTALA DE APA:

	Cerinta apa (mc/zi)	Coeficient de variatie	Cerinta apa	Necesar apa (mc/zi)	Necesar apa (l/s)	Necesar apa (mc/an)
$Q_{zi\ max}$	267,03	1,120	299,07	3,462	109161,86	109,16
$Q_{zi\ med}$	232,20	1,120	260,06	3,010	94923,36	94,92
$Q_{zi\ min}$	139,32	1,120	156,04	1,806	56954,02	56,95
$Q_{orar\ max}$	**12.46mc/ora**		**(299.07mc/zi : 24 ore = 12.46 mc/ora)**			
$Q_{orar\ max}$	**3.462l/s**		**(12.46mc/ora : 60 min :60 sec x 1000 = 3.462l/s)**			

- **$Q_{n\ zi\ maxim}$ solicitat : 299.07 mc/zi 3.462 l/s**
- **$Q_{n\ zi\ mediu}$ solicitat : 260.06 mc/zi 3.010 l/s**
- **$Q_{n\ zi\ minim}$ solicitat : 156.04 mc/zi 1.806 l/s**
  - **cerinta maxima de apa solicitata = 109161.86mc/an**
  - **cerinta medie = 94923.36mc/an**
  - **cerinta minima = 56954.02mc/an**

La evacuare se considera 100% din cerinta

Breviar de calcul – UTR NR. 3

Regim de functionare: 7 zile/ saptamana, 24 ore/zi
Breviar de calcul întocmit conform SR 1343 – 1 / iunie 2006.

DEBIT SPECIFIC DE APĂ PENTRU NEVOI PUBLICE (q_p)

Necesarul de apă pentru consumatori publici din localităţi sau zone ale acestora se calculează analitic prin însumarea cantităţilor de apă necesare fiecărui utilizator.

Valorile orientative ale debitelor medii specifice

NR. CRT.	CATEGORIE DE CONSUM	UNITATE	DEBITE (l/unitate,zi) DOMENIU DE VARIAŢIE
	unitati locuinte individuale	persoana	**100**
	unitati locuinte colective	persoana	**100**
	cladiri pentru institutii si servicii	persoana	**40**
23	gradinita, cresa	elev	**30**
31	zona sport	vizitator	**80**

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

NECESARUL DE APA SPECIFIC PENTRU NEVOI MENAJERE

$N_{ig} = N_1 \times n_1$ (mc/zi) unde:

N_1 – persoane locuinte individuale =	1500persoane
N_1 - necesar specific	100 l apa/ om/ zi
N_2 – persoane locuinte colective =	1250persoane
N_2 - necesar specific	100 l apa/ om/ zi
N_3 – cladiri pentru institutii si servicii =	200persoane
N_3 - necesar specific	40 l apa/ om/ zi
N_4 – scoala, gradinita, cresa =	150
N_4 - necesar specific	30 l apa/ om/ zi
N_7 – zona sport, agrement =	40
N_7 - necesar specific	80 l apa/ om/ zi

N_{ig} = (1500 x 100) + (1250 x 100) + (200 x 40) + (150 x 30) + (40 x 80) =
=150000 +125000 + 8000 + 4500 + 3200 = 290700litri apa/zi

UTR nr. 3 **290.70 mc apa consum mediu**

ELEMENTE PENTRU CALCULUL NECESARULUI DE APĂ

Conform SR 1343 – 1:2006 capitolul **4.4 Nevoi proprii ale obiectelor sistemului de alimentare cu apă 4.4.1** Pierderile de apă tehnic admisibile în reţeaua de distribuţie trebuie tratate ca un necesar de apă.
La reţelele de distribuţie noi (sub 5 ani) se apreciază că pierderile nu vor fi mai mari de 15% din apă distribuită (K_p=1,15); acestea apar din execuţie necorespunzătoare, variaţii zilnice de presiune, materiale cu defecţiuni.

Kp = 1,15 coeficient de variatie zilnica a debitului orar cf. SR 1343/1/90

Necesarul minim s-a calculat - 60 % din necesarul mediu

Debite	Necesar apa (Mc/zi)	Coeficient de variatie	Necesar apa (mc/zi)	Necesar apa (l/s)	Necesar (mc/an)	Necesar (mii mc/an)
$Q_{zi\ max}$	290,7	1,15	334,31	3,869	122021,33	122,02
$Q_{zi\ med}$	290,7	1,00	290,70	3,365	106105,50	106,11
$Q_{zi\ min}$	290,7	0,60	174,42	2,019	63663,30	63,66
$Q_{orar\ max}$	**13.93mc/ora**		**(334.31mc/zi : 24ore = 13.93mc/ora)**			
$Q_{orar\ max}$	**3,869 l/s**		**(13.93mc/ora : 60 min :60 sec x 1000 = 3,869 l/s)**			

- **$Q_{n\ zi\ maxim}$ solicitat : 334.31 mc/zi 3.869 l/s**
- **$Q_{n\ zi\ mediu}$ solicitat : 290.70 mc/zi 3.365 l/s**
- **$Q_{n\ zi\ minim}$ solicitat : 174.42 mc/zi 2.019 l/s**
  - **volumul maxim de apa solicitat = 122021.33 mc/an**
  - **volumul mediu = 106105.50 mc/an**
  - **volumul minim = 63663.30 mc/an**

La evacuare se considera 100% din cerinta.

Dezvoltarea etapizata a soluţiei propuse in prezentul PUZ va incepe cu amenajarea teritoriului aferent UTR 1 si va continua cu UTR 2 respectiv UTR 3 si va avea in vedere posibilitatea bransarii graduale la infrastructura tehnico-edilitara prezenta in vecinătatea amplasamentului studiat. Daca pana la finalizarea obiectivelor propuse in fiecare UTR , in ordinea de mai sus , retelele din zona nu vor fi puse in functiune , beneficiarul se obliga sa extinda si sa redimensioneze aceste retele pe cheltuiala sa , conform avizelor de branșamet ce vor fi emise de catre operatorii acestora.

Ca soluţie alternativa , in condiţiile in care reţeaua de apa si canalizare a comunei Tartasesti nu este pusa in funcţiune pana la finalizarea UTR1 (caz puţin probabil) sau bransarea la reteaua existenta in satul Samurcasi , operata de sc. RAJA SA este insuficienta , se ia in calcul si realizarea unei gospodarii de apa (puţuri forate de

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

adâncime, rezervor de inmagazinare, statie pompe, remiza PSI, etc) in fiecare UTR (etapa de dezvoltare) fiind prevazute spatii pentru acest tip de functiuni – PLANSA nr. 3.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE si PLANSA nr. 4 – ECHIPAREA EDILITARA.

Dimensionarea gospodariilor de apa, a numarului de puturi forate, a statiilor de epurare de zona cat si a bransamentelor de apa se va face astfel incat sa asigure deopotriva debitul maxim orar pentru consumul de apa rece pentru nevoi igienico-sanitare si in functie de capacitatile de distributie/preluare a operatorilor din zona.

CANALIZAREA

Retele de canalizare

Soluţia principala propusa pentru evacuarea apelor uzate igienico-sanitare provenite de pe amplasamentul fiecărui UTR este de a colecta si conduce apele uzate in reţeaua centralizata a comunei Tartasesti după finalizarea si punerea in funcţiune a acesteia si catre reteaua functionala din satul Samurcasi, Com. Crevedia (conform adresa din partea Primariei Com. Crevedia).

In condiţiile in care debitul de ape uzate depasete capacitatea statiei de epurare a comunei Tartasesti, suplimentarea capacitatii acesteia se poate realiza prin grija exclusiva a SC PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL (conform precizărilor din adresa primăriei Tartasesti).

Ca soluție alternativă, în condițiile în care rețeaua de apă și canalizare a comunei Tărtășești nu este pusă în funcțiune până la finalizarea UTR 1 (caz puțin probabil) si bransarea la reteaua de publica din satul Samurcasi, Com. Crevedia nu este posibila sau insuficienta, se ia în calcul și realizarea de stații de epurare in spatii special amenajate cu functiunea TEHNICO-EDILITAR conf. Plansei 3.1 – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Aceasta soluţie alternativa (cu statii de epurare) va fi aplicata si celorlalte UTR-uri numai in condiţiile in care ritmul de dezvoltare al investiilor de apa si canal nu este corelat cu cel al dezvoltării UTR-urilor.

Se va urmări in permanenta gradul de dezvoltare al reţelelor de apa si canalizare in zona astfel incat sa se poata opta pentru bransarea la acestea.

In condiţiile in care se va recurge la realizarea de statii de epurare, apele rezultate din funcţionarea acestora (ape uzate devenite ape convenţional curate ca urmare a epurării) se vor colecta prin reţeaua din incinta proprie a obiectivului si se vor deversa in canalele existente in vecinătatea directa a amplasamentului studiat.(Debitul se va stabili prin avizul administratorului canalului - ANIF si prin avizul de gospodărire a apelor).

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

- apele pluviale convenţional curate rezultate din colectarea debitului pluvial de pe acoperişuri si drumuri (cu excepţia parcărilor) se vor colecta direct prin sistem separat de drenaj si se vor directiona către sistemul principal de drenaj cu evacuare in canalele de desecare din zona si/sau liber pe teren
- apele pluviale convenţional impurificate rezultate din colectarea debitului pluvial de pe drumuri si platforme carosabile/parcari se vor colecta in sistemul de drenaj principal si adiacent sau integrat in ampriza drumurilor existente si se vor trece prin separator de hidrocarburi înainte de deversare in canalele existente in vecinătatea directa a amplasamentului studiat.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Majoritatea obiectivelor care se vor realiza sunt consumatoare de gaz metan pentru:

- preparare hrana la locuinta si alimentatie publica
- incalzire cu sobe sau cu centrale termice individuale
- la diverse procese tehnologice utilizate in cadrul obiectivelor de prestari servicii si mica industrie.

Se propune realizarea unei STATII DE REGLARE, MASURARE, PREDARE GAZE, care sa asigure si necesarul de consum, iar capacitatea să fie de minim 13 000 Nmc/h.

Retelele de distributie a gazelor pe strazile principale se vor face aerian, pe zona trotuarelor, langa gardurile locuintelor si aparent pe soclul cladirilor (altele decat locuintele).

Vor fi mobilate ambele trotuare cu retele de gaze, deoarece fiecare abonat isi va executa propriul bransament fara a executa subtraversari de strazi.

Alimentarea cu gaze a consumatorilor se va realiza conform avizului de amplasament.

ARHITECTURA URBANISM
ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , BULEVARDUL I.C. BRATIANU , NR. 27 B , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon : 0345 401 280 , fax : 0345 401 281 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

GESTIONAREA DESEURILOR

Deşeurile menajere vor fi colectate în containere ecologice de plastic şi vor fi transportate şi depozitate în locurile special amenajate (platforme de precolectare si depozitare a deseurilor) de către o firma specializata, conform contractului de prestari servicii incheiat cu primaria.

Evaluarea costurilor privind echiparea tehnico-edilitara a obiectivului propus se poate face in momentul elaborarii studiilor de fezabilitate sau a proiectelor tehnice specifice .

Costurile de proiectare, avizare si realizare a infrastructurii edilitare in spatiul privat revine in sarcina utilizatorilor privati din zona, persoane fizice sau juridice, individual sau in asociere, sau in parteneriat cu administratia locala.

3.7 PROTECŢIA MEDIULUI

SURSE DE POTENTIALE DE POLUARE ŞI PROTECŢIA FACTORILOR DE MEDIU

Protectia mediului natural si construit (aer, apa, sol, subsol), vegetatie forestiera si acvatica, rezervatii si monumente ale naturii, respectiv asezari umane si bunuri materiale create de om), reprezinta un obiectiv de importanta majora in dezvoltarea durabila a societatii.

Aplicarea prevederilor PUZ si RLU asigură "corelarea intereselor cetăţeanului cu cele ale colectivităţii, respectiv protecţia proprietăţii private şi apărarea interesului public".

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural si construit, sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Protectia calitatii apelor

Activitatea de executie a lucrarilor de constructii nu necesită deversarea unor deşeuri sau produse secundare în acviferele subterane.

Singura sursă potenţială de poluare a acviferelor este reprezentată de scurgerile accidentale de combustibili sau lubrifianţi (de la utilajele care vor fi folosite pentru execuţia lucrărilor de costructii si pentru transportul materialelor) si antrenarea acestora de catre apele din precipitatii.

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condiţiile tehnice de execuţie, conform cerinţelor avizatorilor. După perioada de execuţie se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreţinere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerinţele de calitate ale NTPA 002/2002.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, precum şi actele normative subsecvente.

Datorită soluţiilor constructive adoptate şi modului de colectare a deseurilor, **obiectivele ce urmează a se înfiinţa nu prezintă pericol de poluare a componentei de mediu - apa.**

Nu se fac evacuări de ape uzate în receptor natural.

Protectia aerului

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier, dar și de lucrările din faza de demolare - construire.

a) In perioada de executie :

- transportul deseurilor din demolare si a materialelor de constructie se va face pe cat posibil pe trasee stabilite in afara zonelor locuite ;
- materialele din demolare si materialele de constructie se vor depozita in locuri inchise si ferite de actiunea vantului, pentru evitarea dispersiei particulelor de praf ;
- materialele pulverulente se vor manipula in asa fel incat sa se reduca la minim nivelul de particule ce pot fi antrenate de vant ;
- emisiile de poluanti rezultati de la utilaje trebuie sa se incadreze in normele tehnice privind protectia mediului ;

- concentratiile noxelor emise de la motoarele termice care functioneaza pe motorina nu vor depasi limitele maxime admise de HG nr. 743/2002 ;
- in perioadele secetoase si ori de cate ori este nevoie se vor umecta caile de acces si circulatie pentru evitarea poluarii cu praf.

b) In perioada de functionare :

- se va asigura buna functionare a instalatiilor prevazute in proiect ;

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevazute măsuri de diminuare a noxelor in aer prin realizarea unor plantatii de aliniament pentru imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Se vor respecta prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

- In perioada de demolare-construire cat si in perioada de functionare **Nivelul de zgomot** continuu echivalent ponderat se va incadra in limitele :

STAS 10009 / 2017 - Acustica Urbana - limitele admisibile ale nivelului de zgomot ;

STAS 6156 / 1986 - Protectia impotriva zgomotului in constructii civile si social-culturale ;

Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei .

După implementare, proiectul va respecta cerinţele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand în vedere că nu se vor desfaşura activităţi generatoare de zgomot.

Protecţia solului şi a subsolului

Datorită faptului că în prezent în perimetrul studiat nu se desfasoara activităţi industriale, nu există posibilitatea contaminării semnificative a solului cu agenţi poluanţi.

Sursele posibile de impurificare a solului, rezultate ca urmare a realizării obiectivului sunt în principal următoarele, impartite in doua categorii :

- surse specifice perioadei de execuţie ;

a) In perioada de executie :

- alimentarea cu carburanti a mijloacelor de transport se va face de la statii de distributie carburanti autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea tuturor normelor de protectie a mediului ;
- vor fi evitate lucrarile care pot duce la degradari ale retelelor supraterane sau subterane existente in zona ;
- se vor prevedea spatii amenajate corespunzator pentru depozitarea materialelor de constructii si pentru depozitarea temporara a deseurilor generate ;
- se interzice poluarea solului cu carburanti, uleiuri uzate in urma operatiilor de stationare, aprovizionare, depozitare, sau alimentare cu combustibili a utilajelor si a mijloacelor de transport sau datorita functionarii necorespunzatoare a acestora.

b) In perioada de functionare :

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

a) Realizarea de spaţii adecvate pentru colectarea selectivă a deşeurilor,

b) Lucrări de ameliorare şi întreţinere a solului în zonele verzi.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Amplasamentul spatiului de locuit arata ca sunt respectate normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 cu modificarile si completarile ulterioare.

Gestionarea deseurilor generate pe amplasament

Atat in perioada de executie, cat si in perioada de functionare titularul are obligatia respectarii prevederilor OUG nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 265 / 2006, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale Legiii nr. 211 / 2011 privind regimul deseurilor.