

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

STUDIU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

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 / INSIRUIE, 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 : 0722374628, 0722238414, e-mail : architecture_tgv@yahoo.com
- Data elaborării : **DECEMBRIE 2023**

1.2 Consideratii privind studiul de fundamentare

Prezentul Studiu de fundamentare – **Studiul privind echiparea tehnico-edilitară** aferent Planului Urbanistic Zonal ” – **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE / INSIRUIE , ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI** ” amplasat in **COM. CREVEDIA , COM. CIOCANESTI, JUD. DAMBOVITA** a fost elaborat ca și condiție obligatorie impusă prin Ordinul 233 din 26.02.2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cat si din necesitatea detalierii si clarificarii situatiei actuale de dezvoltare tehnico-edilitara din zona studiata. Studiul privind echiparea tehnico-edilitară este un studiu de fundamentare cu caracter analitic și este realizat pentru o zonă ce se află în cadrul UAT Crevedia , UAT Ciocanesti si tangential UAT Tartasesti.

Luând în considerare faptul că nu a fost elaborată și aprobată o metodologie sau ghid pentru acest tip de studiu de fundamentare, conținutul acestuia a fost stabilit de către proiectant, pornind de la specificul problemelor și tematicilor care trebuie abordate și analizate într-o zonă din cadrul unei localități cu rang de comuna.

1.3. Context

Studiul de fundamentare – Studiul privind echiparea tehnico-edilitară aferent Planului Urbanistic Zonal, a fost elaborat în urma prelucrării informațiilor publice disponibile pe site-urile oficiale ale instituțiilor publice, pe de o parte, precum și în urma prelucrării datelor transmise de acestea, pe de altă parte. Pe lângă acestea au mai fost obținute și alte informații în urma obținerii avizelor tehnice de amplasament al principalilor furnizori de utilitati (elcectricitate, gaze naturale, apa canalizare) .

▪ Legislația în vigoare:

- Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- Regulamentul nr. 59/2013 privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobat prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei;
- Ordinul nr.75/23.10.2013 privind aprobarea Metodologiei pentru evaluarea condițiilor de finanțare a investițiilor pentru electrificarea localităților ori pentru extinderea rețelelor de distribuție a energiei electrice;

1.4. Obiectivele Studiului :

Zona studiată este reprezentată prin terenuri situate în intravilanul comunelor Crevedia și Ciocănești în suprafață totală de 1 566 031 mp, neconstruite , 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 naturale 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 - 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)

-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.

Terenul studiat se afla situat fata de cele mai apropiate cladiri cu functiunea 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)

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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.

Implementarea solutiei propuse se va face esalonat, in diferite etape (si subetape) de dezvoltare 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)

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 acestora in subetape de dezvoltare functionale, acestea preconizandu-se a se desfasura pe o perioada de timp de cel putin 15 ani.

Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului $POT = SC / ST \times 100$
Coeficientul de utilizare a terenului $CUT = SD / ST$
Nivelul mediu CUT / POT

LOCUINTE COLECTIVE

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

LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE, ÎNSIRUIE

$POT \text{ max} = 35\%$, $CUT \text{ max} = 1,05$, $RH_{\text{max}} = P+1+M$, $H \text{ max cornisa} = 7,00 \text{ m}$, $H \text{ max coama} = 12,00 \text{ m}$
 $S \text{ teren (amenajabil+edificabil)} = 692 \text{ } 363 \text{ mp}$, $1 \text{ } 574 \text{ } \text{loturi}$

INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, P+2

$POT \text{ max} = 50\%$, $CUT \text{ max} = 1,50$, $RH_{\text{max}} = P+2$, $H \text{ max cornisa} = 12,00 \text{ m}$, $H \text{ max coama} = 15,00 \text{ m}$
 $S \text{ teren (amenajabil+edificabil)} = 152 \text{ } 928 \text{ mp}$

ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE – PRODUCȚIE ENERGIE ELECTRICĂ DIN SURSE REGENERABILE, RH_{max} - tehnologic

$POT \text{ max} = 60\%$, $CUT \text{ max} = 0,60$, $RH_{\text{max}} = \text{tehnologic}$
 $S \text{ teren (amenajabil+edificabil)} = 39 \text{ } 239 \text{ mp}$

ZONA SPATII VERZI DE AGREMENT, PROTECTIE SI AMBIENTALE

$POT \text{ max} = 10\%$, $CUT \text{ max} = 0,10$, $S \text{ teren (amenajabil+edificabil)} = 116 \text{ } 859 \text{ mp}$

ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

$POT \text{ max} = 60\%$, $CUT \text{ max} = 0,60$, $RH_{\text{max}} = \text{tehnologic}$
 $S \text{ teren (amenajabil+edificabil)} = 15 \text{ } 771 \text{ mp}$

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

2. STADIUL ACTUAL AL ECHIPARII EDILITARE

2.1 Aspecte generale – gradul de echipare edilitara a localitatilor

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 600 metri fata de cea mai apropiata posibilitate de bransare totale sau partiale (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.

2.2 Situatiia existenta – echipare edilitara

- Alimentare cu energie electrica

Partea de vest amplasamentului studiat este traversata de o linie aeriana de energie electrica de medie tensiune (LEA 20 KV) care poate fi folosita pentru alimentarea ansamblului prin intermediul unor posturi de transformare.

- Alimentarea cu apa

In prezent pe amplasamentul studiat nu exista un sistem centralizat de alimentare cu apa, dar in zona, la o distanta de aproximativ 800 metri pe DC 686 – Drumul Guliei - DC 267 Str. Samurcasi , sat Samurcasi exista alimentare cu apa in exploatarea sc RAJA S.A. De asemenea , comuna Tartasesti are in executie sistemul centralizat apa-canal in imediata vecinatate a zonei studiate , prezentand oportunitatea bransarii la acesta.

- Canalizare ape menajere

Nu exista sistem de canalizare pentru apele uzate menajere pe amplasament , reseaua publica din satul Samurcasi aflandu-se la o distanta de cca 800 metri.

Comuna Tartasesti are in executie in faza finala sistemul centralizat de canalizare ape menajere , acesta fiind limitrof parcelelor studiate.

Existenta in zona a retelelor descrise mai sus prezinta posibilitatea de bransare la acestea prin extinderea retelelor.Toate costurile privind proiectarea, redimensionarea si extinderea vor fi suportate de catre beneficiar.

- Alimentare cu gaze

In apropierea amplasamentului , in satul Samurcasi , com. Crevedia , la o distanta de cca 800 metri exista retea publica distributie gaze , iar in UAT Tartasesti , la o distanta de aproximativ 500 metri exista retea distributie gaze de-a lungul drumului DC 686 (Drumul Guliei) – DC 267 Str. Samurcasi.

- Telecomunicatii

In zona studiata, conform aviz sc Orange Romania Communication SA , exista retele de telecomunicatii care nu sunt afectate de propunerea urbanistica.

2.3. Puncte tari

Prezenta in imediata vecinatate a amplasamentului a unor utilitati care prezinta posibilitatea bransarii totale sau partiale a ansamblului la acestea.

Propunerea realizarii unui sistem mixt de alimenentare cu energie electrica prin realizarea parcului fotovoltaic pe amplasament.

Realizarea de obiective tehnico-edilitare in regim propriu care pot deservi ansamblul in diferitele faze de dezvoltare.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

2.4. Puncte slabe

Stadiul punerii in functiune a retelei de apa-canal din UAT Tartasesti.

2.5. Oportunitati

- Potențial de producere a energiei regenerabile provenite din surse fotovoltaice – parcul fotovoltaic propus cat si posibilitatea amplasarii panourilor fotovoltaice pe invelitorile cladirilor propuse.
- Redimensionarea si extinderea rețelilor aflate in zona prin grija si pe cheltuiala beneficiarului, putandu-se realiza astfel viabilizarea unei arii mai extinse pentru dezvoltare ulterioara.
- Executarea unor lucrari de sistematizare verticala, amenajari pentru scurgerea apelor pluviale, realizarea infrastructurii edilitare de zona.
- 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Alimentarea cu apa

Exista proiecte tehnice pentru asigurarea alimentarii cu apa potabila si a canalizarii menajere pentru **Comuna Ciocănești**;

Sistemul de alimentare cu apă potabilă și canalizare ape menajere pentru **Comuna Crevedia , satul Samurcași** este executat si pus in functiune , cea mai apropiata posibilitate de bransare aflandu-se la o distanta de cca. 800 m (fig. 1).



Fig. 1

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

Conform situatie din teren , a proiectului tehnic si a tabelului extras din acesta, sunt executate lucrari de distributie apa potabila in satul Tartasesti , in lungime totala $L=17629.70$ m, din care pe strada Independentei (DN7) 11,650.84 m retea de distributie din conducte de polietilenă PEHD PE100 PN 10 De 110/140/125/160/180/200 mm,

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

pe DJ 701B sunt executate L=3339.70 m retea de distributie din conducte de polietilenă PEHD PE100 PN 10 De 110/315 mm . Amplasamentul de afla la o distanta de aprox. 2,85 km fata de DJ 701B si este accesibil prin DE 334/2 in traectorie directa, reprezentand oportunitatea bransarii ansamblului.

PT - INVESTITIE CURENTA REEA APA POTABILA COMUNA TĂRTĂȘEȘTI									
Strada/Sat	Tip conducta	De 315mm	De 200mm	De 180mm	De 160mm	De 140mm	De 125mm	De 110mm	Lungime [m]
SAT TARTASTESTI									
Str. Independentei (DN7) tr.1	PEHD PE100 PN10		2401.09						2401.09
Str. Independentei (DN7) tr.3	PEHD PE100 PN10							1397.12	1397.12
Str. Independentei (DN7) tr.4	PEHD PE100 PN10			224.20	1698.31	1995.77			3918.28
Str. Independentei (DN7) tr.6	PEHD PE100 PN10			18.92			1483.90	2431.53	3934.35
Total DN 7 Sat Tărtășești	PEHD PE100 PN10	0.00	2401.09	243.12	1698.31	1995.77	1483.90	3828.65	11650.84
DJ 701B tr.1	PEHD PE100 PN10							1663.02	1663.02
DJ 701B tr.2	PEHD PE100 PN10	155.78							155.78
DJ 701B tr.3	PEHD PE100 PN10							1503.64	1503.64
DJ 701B tr.4	PEHD PE100 PN10							8.46	8.46
DJ 701B tr.5	PEHD PE100 PN10							8.80	8.80
TOTAL DJ 701B	PEHD PE100 PN10	155.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3183.92	3339.70
Str. Mircea cel Batran (DC 152)	PEHD PE100 PN10							1026.02	1026.02
Conducta de la GA	PEHD PE100 PN10	250.78							250.78
Str. Petre Ispirescu (DS 191)	PEHD PE100 PN10							438	438.19
Str. L. Rebreanu	PEHD PE100 PN10							409.73	409.73
Str. G. Cosbuc	PEHD PE100 PN10							164.92	164.92
Str. M. Eminescu	PEHD PE100 PN10							292.39	292.39
Str. M. Eminescu Tr 2	PEHD PE100 PN10							57	57.13
Total Strazi	PEHD PE100 PN10	250.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2388.38	2639.16
TOTAL SAT TĂRTĂȘEȘTI (DN+DJ + Strazi)	PEHD PE100 PN10	406.56	2401.09	243.12	1698.31	1995.77	1483.90	9400.95	17629.70

*Extras din proiect tehnic – sinteza alimentare cu apa Com. Tartasessti, jud. Dambovita

In satul Gulia , com. Tartasessti, sunt executate conducte de apa in lungime totala L=13613.15 m, din care pe strada Independentei (DN7) 1,656.80 m retea de distributie din conducte de polietilenă PEHD PE100 PN 10 De 110/125/200 mm, iar pe strazile din localitate 11,956.35 km retea de distributie din conducte de polietilenă PEHD PE100 PN 10 De 110/125/160/200 mm conf. tabel anexat.

PT - INVESTITIE CURENTA REEA APA POTABILA COMUNA TĂRTĂȘEȘTI									
Strada/Sat	Tip conducta	De 315mm	De 200mm	De 180mm	De 160mm	De 140mm	De 125mm	De 110mm	Lungime [m]
SAT GULIA									
Str. Independentei (DN7) tr.2	PEHD PE100 PN10		911.59				32.32	712.89	1656.80
Total DN 7 Sat Gulia	PEHD PE100 PN10	0.00	911.59	0.00	0.00	0.00	32.32	712.89	1656.80
Str. Samurcasi	PEHD PE100 PN10						922.14	289.74	1211.88
Str. Prof. Mirescu	PEHD PE100 PN10		232.08		363.83			1571.49	2167.40
PT - INVESTITIE CURENTA REEA APA POTABILA COMUNA TĂRTĂȘEȘTI									
Strada/Sat	Tip conducta	De 315mm	De 200mm	De 180mm	De 160mm	De 140mm	De 125mm	De 110mm	Lungime [m]
Str. Libertatii	PEHD PE100 PN10							783.68	783.68
Str. Amazoanelor (DS 355)	PEHD PE100 PN10							310.45	310.45
Str. Orhideelor (DS 510/1)	PEHD PE100 PN10							449.82	449.82
Str. Pinului (DS 345)	PEHD PE100 PN10							1092.84	1092.84
Str. Codrului (DE 344)	PEHD PE100 PN10							525.62	525.62
Str. Viselor	PEHD PE100 PN10							351.95	351.95

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Str. Padurea cu Tei (DS 323)	PEHD PE100 PN10							384.44	384.44
Intr. Anemonelor	PEHD PE100 PN10							112.38	112.38
Str. Orientului	PEHD PE100 PN10							64.00	64.00
Str. Sperantei	PEHD PE100 PN10							105.00	105.00
Intr. Paunilor	PEHD PE100 PN10							84.39	84.39
Intr. Salciei (DS 220)	PEHD PE100 PN10							80.00	80.00
Intr. Muzelor	PEHD PE100 PN10							103.37	103.37
Intr. Nucilor (DE 198)	PEHD PE100 PN10							174.80	174.80
Str. Tudor Vladimirescu (DS 285)	PEHD PE100 PN10							809.34	809.34
Str. Stejarului	PEHD PE100 PN10							254.58	254.58
Intr. Piersicului (DS 325)	PEHD PE100 PN10							140.40	140.40
Str. Prof. Ionescu	PEHD PE100 PN10							807.58	807.58
Str. Deputatului	PEHD PE100 PN10							431.62	431.62
Str. Amurgului (DS 292/1)	PEHD PE100 PN10							541.02	541.02
Str. La Trei Vulturi (DS 302)	PEHD PE100 PN10							969.79	969.79
TOTAL SAT GULIA (Strazi)	PEHD PE100 PN10	0.00	232.08	0.00	363.83	0.00	922.14	10438.30	11956.35
TOTAL SAT Gulia (DN + Strazi)	PEHD PE100 PN10	0.00	1143.67	0.00	363.83	0.00	954.46	11151.19	13613.15

*Extras din proiect tehnic – sinteza alimentare cu apa Com. Tartasesti, jud. Dambovita

Amplasamentul se afla la o distanta de cca. 50 metri fata de cel mai apropiat loc de distributie apa situat pe strada Samurcasi – drumul Guliei , reprezentand oportunitatea bransarii ansamblului la acesta. (Fig. 2)

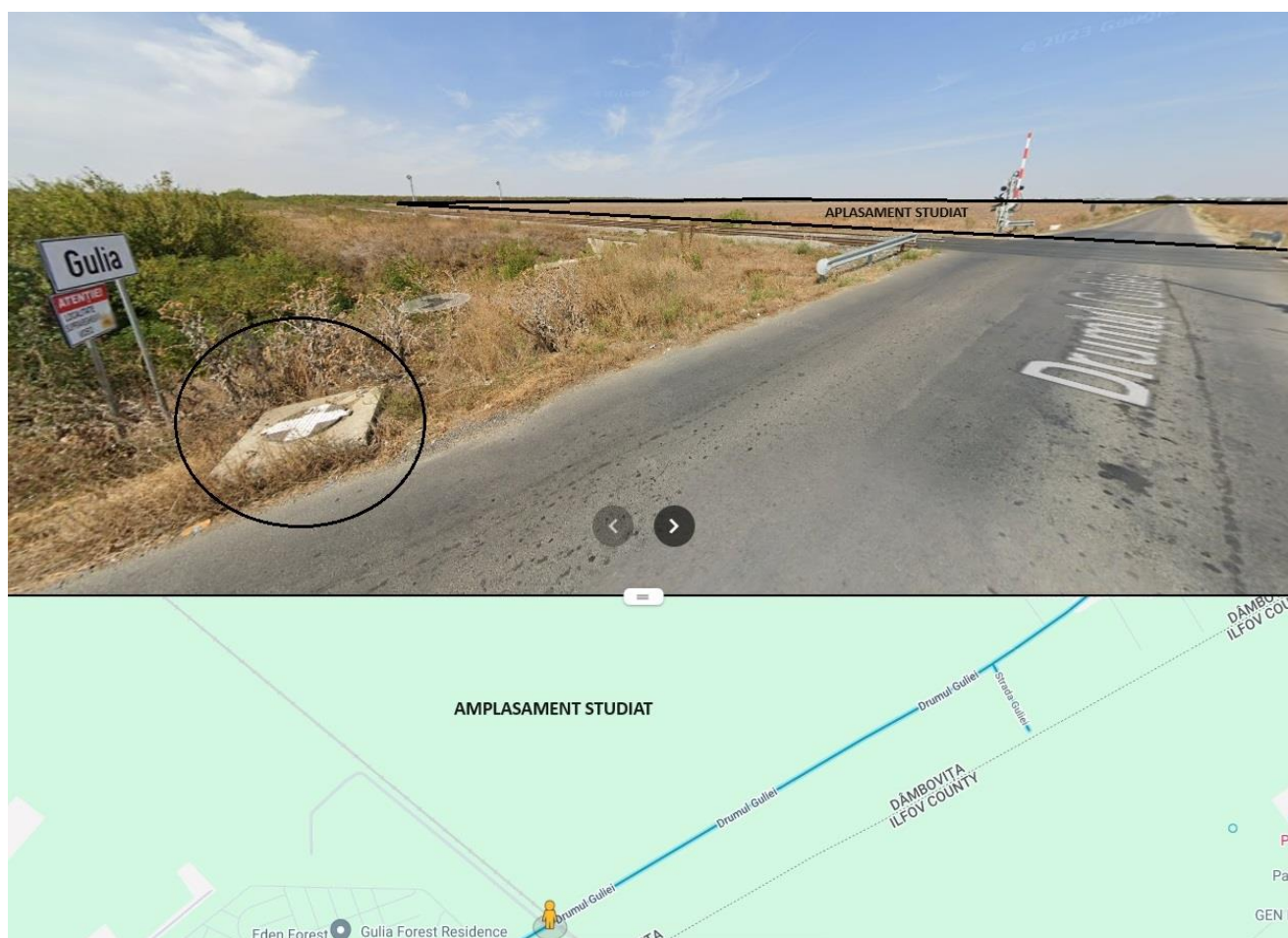


Fig. 2

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Dezvoltarea etapizata a solutiiei 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 vecinatatea 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 bransamet ce vor fi emise de catre operatorii acestora.

Ca solutie alternativa , in conditiile in care retea de apa si canalizare a comunei Tartasesti nu este pusa in functiune pana la finalizarea UTR1 (caz puțin probabil) sau bransarea la retea existenta in satul Samurcasi , operata de sc. RAJA SA este insuficienta , se ia in calcul si realizarea unei gospodarii de apa (puturi forate de adancime, rezervor de inmagazinare.statie pompe, remiza PSI, etc) in fiecare UTR (etapa de dezvoltare) fiind prevazute spatii pentru acest tip de functiuni – PLANSĂ 3.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE SI PLANSĂ 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 deopotriiva debitul maxim orar pentru consumul de apa rece pentru nevoi igienico-sanitare si in functie de capacitatile de distributie/preluare a operatorilor din zona. Instalatiile de alimentare cu apa se vor executa cu urmatoarele materiale:

- pentru traseele subterane se vor utiliza conducte din polietilena de inalta densitate PE – SDR21 PN6 cu dimensiuni variabile in functie de necesitati;
- pentru traseele interioare se vor utiliza conducte din polipropilena reticulata dimensiuni variabile in functie de necesitati PP-R PN6.

Conductele de alimentare cu apa, montate la interior, vor fi izolate cu izolatii tip armaflex .

Conductele montate in spatii unde exista pericolul de inghet vor fi protejate cu cablu incalzitor si izolate in cochilii cu grosimea de 50mm din vata bazaltica cu folie de aluminiu.

Toate conductele care transporta apa, montate ingropat vor fi pozate sub adancimea de inghet 0,90 m fata de cota terenului amenajat (conf. STAS 6054/77).

Racordurile vor fi realizate din teava de polietilena de inalta densitate cu dimensiuni variabile in functie de necesitati si de functiunile propuse prevazute cu vane si contoare apa, montate ingropat.

Captarea apei

Pentru început se propune executarea unui foraj cu caracter de explorare – exploatare cu adâncimea de 100 m., care să capteze Orizonturile acvifere ale depozitelor pleistocen inferioare, acestea fiind corespunzătoare din punct de vedere cantitativ și calitativ, pentru alimentarea cu apa potabilă a obiectivului economic proiectat.

Celelalte foraje vor fi executate după primul foraj ținând cont de datele obținute din acesta

Pentru asigurarea debitului necesar de apa la sursa, se propune executarea a minim 2 (doua) foraje de pe fiecare UTR (etapizare) care sa asigure debitul necesar.

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.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Aductiunea

In conditiile suplimentarii necesarului de apa disponibil din retelele publice din zona (Com. Crevedia – sat Samurcasi si Com. Tartasesti) se vor realiza fronturi de captare , rezervoare de inmagazinare , statii pompare , remize PSI, retele de aductiune.

Aductiunile apei captate de foraje pana la rezervoarele de înmagazinare din interiorul statiilor de pompare se va realiza cu conducte PEHD cu diametre variabile in functie de necesar, montate îngropat sub adancimea de inghet.

Rezervoarele de înmagazinare

Rezervoarele pentru înmagazinarea apei pot avea o capacitatati variabile in functie de necesarul de suplimentare si pot fi metalice, circulare, supraterane, si vor asigura volumul de apă pentru compensarea variatiilor orare de consum și rezerva intangibilă de incendiu acestea fiind propuse a fi amplasate pe spatiile Tehnico-Edilitare special prevazute pentru aceste functiuni (asa cum reiese din plansa nr. 4 Echiparea Edilitara)

Rezervoarele vor avea urmatoarele parti componente :

Suprastructura metalica acoperita (tabla de otel zincat) izolata termic iar la interior membrana impermeabila din cauciuc butilic ;

Fundatie de beton armat ;

Conducte tehnologice necesare exploatarii executate din otel inox (alimentare, evacuare, preaplin, racord bransare masina pompierei) ;

Scari si guri de acces pentru asigurarea operatiunilor de intretinere.

Rezervoarele de inmagazinare vor fi dotate la interior cu rezistente electrice care sa impiedice inghetul in perioadele foarte geroase.

Rezervoarele vor fi prevăzute cu instalație de automatizare a pompelor din stația de hidrofor, pentru protecția acestora in situația "lipsa apa" si semnalizare atingere nivel intangibil rezerva apa pentru incendiu.

Stații de dezinfectare a apei cu hipoclorit de sodiu

Statiile de clorinare se vor amplasata langa rezervoarele de înmagazinare, într-o incapere special amenajata.

Dezinfectarea apei se va realiza cu **solutie de hipoclorit de sodiu**. Injectia hipocloritului de sodiu se va face in conducta de aductiune, la intrare in rezervorul de inmagazinare.

Instalatia de dezinfectare a apei cu hipoclorit de sodiu va fi compusa din :

- o pompa dozatoare cu membrana si microprocesor complet echipata
- un contor de apa rece cu generator de impulsuri
- un recipient pentru stocare solutie de hipoclorit de sodiu V = min. 60 litri

Dozarea solutiei de hipoclorit de sodiu se face proportional cu debitul de apa. Informatia privind debitul de apa este data de catre un contor cu transmitator de impulsuri. Trecerea apei prin contor emite un semnal electric catre pompa dozatoare punand-o in functiune. Aceasta dozeaza automat cantitatea de hipoclorit in functie de setarile facute.

Statiile de pompare

Pentru a se asigura debitul si presiunea necesare in orice punct al retelei de distributie, se vor prevedea grupuri de pompare pentru consum menajer si incendiu.

Rețele de distributie apa

Rețelele de distributie a apei in incinta ansamblului, se realizeaza etapizat , in functie de stadiul de dezvoltare si necesarul calculat , prin statii de pompare, care asigura debitul si presiunea necesara tuturor obiectivelor din cadrul proiectului.

Rețelele de distributie apa proiectate în incinta complexului se vor realiza cu conducte PEHD cu diametre variabile in functie de necesitati, montate îngropat sub adancimea de înghet.

Pe rețelele de distributie, vor fi amplasati hidranti de incendiu supraterani si hidranti de stropit.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Conductele din PEHD se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm grosime si se vor acoperi cu un strat de 15 cm grosime peste generatoarea superioara a conductei.

Piese de legatura de pe traseul conductei vor fi de asemenea din PEHD.

Montarea conductelor se va face conform instructiunilor furnizorului si a normativelor in vigoare.

Conductele de apa se vor incerca la presiune si se vor spala si dezinfecta inainte de darea in functiune, conform SR 4163-3/96 si STAS 2250/73.

Pentru asigurarea posibilitatii de interventie ulterioara asupra conductelor, pe tot traseul acestora se vor monta atat o banda de identificare cat si fir metalic care sa permita detectarea electronica a pozitiei conductelor in plan.

Alegerea solutiei de realizare a retelei de distributie din tevi din polietilena de inalta densitate a fost dictata de urmatoarele considerente:

- economicitate: la performante egale costul este net inferior fata de
- materialele traditionale;
- greutatea redusa si flexibilitate;
- rezistenta ridicata la uzura si agenti corozivi;
- polietilena este inodoră, insipida, netoxica, inertă si insolubila;
- polietilena nu permite aderarea crustelor de saruri, calcar sau microorganisme; pierderile de presiuni sunt foarte scazute la trecerea fluidelor, datorita feței interioare complet lisa a conductelor;
- tehnologia de montare este simpla si sigura (imbinările se executa ușor si rapid, prezentand o etanșeitate perfecta);
- durata de viață asigurata de furnizor este de 50 de ani.

La toate operatiile de executie a conductelor de alimentare cu apa se vor respecta cerintele esentiale referitoare la protectia, siguranta si igiena muncii.

Conducatorii unitatii de executie, precum si reprezentantii beneficiarului care urmaresc realizarea lucrarilor, au obligatia sa aplice toate prevederile legale privind protectia muncii.

Debite si necesari pentru stingerea incendiilor

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face prin rețele care asigura debitul de calcul si presiunea necesara intervenției directe de la hidranți, asigurata de la gospodăriile proprii de apa pentru stins incendiu prin rețelele exterioare pentru hidranți exteriori, in concordanta cu cerințele NP 086 – 05, art. 6.13 alin. a).

In conformitate cu cerințele NP 086 – 05, art. 6.36 si 6.4, hidranții exteriori vor fi de tip suprateran (STAS 695).

Aceștia vor fi dotați cu accesoriile necesare pentru trecerea apei (role de furtun, tevi de refulare etc.), astfel incit sa se asigure parametrii de calcul, debitul de apa si presiunea pentru intervenția la nivelul cel mai inalt, conform prevederilor NP 086 – 05, art. 6.5.

Accesoriile de intervenție se vor păstra in panouri PSI (pichete) montate langa clădiri sau intr-o încăpăre separata din spațiile tehnice.

Volumul de apa pentru stingerea incendiilor va fi păstrat in rezervoarele de înmagazinare supraterane adiacente stațiilor de pompe, fiind calculat in conformitate cu cerințele STAS 1478 - 90, pentru fiecare tip de instalatie si functiune.

Pentru supravegherea permanenta a alimentarii cu apa a rezervorului, se vor prevedea instalatii pentru semnalizarea optica si acustica a nivelelor rezervelor de incendiu, cu transmiterea semnalizării la dispeceratul de securitate, in concordanta cu prevederile art. 13.4 din NP 086 – 05.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

3.2. Canalizarea menajera

Soluția principală propusă pentru evacuarea apelor uzate igienico-sanitare provenite de pe amplasamentul fiecărui UTR este de a colecta și conduce apele uzate în rețeaua centralizată a comunei Tartasesti după finalizarea și punerea în funcțiune a acesteia și către rețeaua funcțională din satul Samurcasi, Com. Crevedia (conform adresa din partea Primăriei Com. Crevedia).

În condițiile în care debitul de ape uzate depășește capacitatea stației de epurare a comunei Tartasesti, suplimentarea capacității acesteia se poate realiza prin grija exclusivă 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) și bransarea la rețeaua de publică din satul Samurcasi, Com. Crevedia nu este posibilă sau insuficientă, se ia în calcul și realizarea de stații de epurare în spații special amenajate cu funcțiunea TEHNICO-EDILITAR conf. Planșei 3.1 – Reglementări Urbanistice – Zonificare.

Această soluție alternativă (cu stații de epurare) va fi aplicată și celorlalte UTR-uri numai în condițiile în care ritmul de dezvoltare al investițiilor de apă și canal nu este corelat cu cel al dezvoltării UTR-urilor.

Se va urmări în permanentă gradul de dezvoltare al rețelelor de apă și canalizare în zona astfel încât să se poată opta pentru bransarea la acestea.

În condițiile în care se va recurge la realizarea de stații de epurare, apele rezultate din funcționarea acestora (ape uzate devenite ape convențional curate ca urmare a epurării) se vor colecta prin rețeaua din incinta proprie a obiectivului și se vor deversa în canalele existente în vecinătatea directă a amplasamentului studiat. (Debitul se va stabili prin avizul administratorului canalului - ANIF și prin avizul de gospodărire a apelor).

Colectarea și evacuarea apelor uzate menajere de la obiectivele propuse se va face printr-o rețea de canalizare de tip ramificat, constituită din tuburi de tip PVC – KG cu dimensiuni cuprinse între $D_n = 110 \div 400$ mm. Rețeaua de canalizare se va monta la adâncimea de 1,5 - 3,0 m cu o pantă continuă spre stațiile de epurare, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire.

Pe traseul colectoarelor de canalizare vor fi realizate cămine de vizitare, cămine de spălare și cămine de racord.

Apele uzate menajere vor fi dirijate către stațiile de epurare propuse, în cadrul fiecăreia dintre cele trei zone de dezvoltare, direcția principală fiind aceea a realizării bransamentului întregului ansamblu la rețelele publice din zona.

Se poate opta pentru o gamă largă de sisteme complete de stații de epurare containerizate pentru orașe și sate – de tip municipal, în tabelul de mai jos fiind exemplificate necesarul de teren și consum pentru diferite capacități de epurare. Conform tabelului, se poate observa că spațiile rezervate pentru principalele echipamente tehnico-edilitare sunt suficiente pentru a satisface nevoile ansamblului. Conform planșei nr. 4 Echipare Edilitară, se poate observa că au fost prevăzute 7 amplasamente cu suprafețe cuprinse între 1270 mp – 3953 mp cu funcțiunea „Echipamente tehnico-edilitare” pe care pot fi amplasate stații de epurare.

CONDITII PENTRU MICROSTATIILE DE EPURARE:

- autoritățile publice locale și operatorii economici vor asigura îndepărtarea și epurarea apelor uzate și apelor meteorice astfel încât să nu creeze disconfort și îmbolnăvirea membrilor comunității.
- apele uzate trebuie epurate în așa fel încât, în avalul deversării, apele receptorului să se încadreze conform normelor în prevederile standardului de calitate a apelor de suprafață, după categoria de folosință.
- respectarea distanței minime de protecție sanitară față de teritoriile protejate, prin amplasarea stației de epurare la o distanță de 150 m și 50 m pentru stații tip modular(containerizate).
- la intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru imbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.
- în zonele de traversare, aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.
- în cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va ageza totdeauna

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

mai sus decât 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 sd prevind exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate.

- se interzice trecerea conductelor de apa potabilă prin cdmine de vizitare a rețelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc.

- pentru evitarea oricarei posibilitati de contaminare a apei potabile din rețeaua publica, sa fie respectate prevederile SR 4163/1995 Rețele de distributie si STAS 8591/1997 privind Conditile de amplasare a rețelilor edilitare subterane.

Costuri de exploatare							
LE	Suprafata totala a SEAU (m²)	Putere instalata			Consum apa	Consum coagulant	Consum floculant
		kW/h	KW/d	Kwh/m³	m³/zi	kg/zi	kg/zi
1000	270	20,5	139,0	0,84	0,94	0,00	0,54
2000	355	39,8	475,8	1,44	1,32	78,68	0,99
3000	450	53,0	653,8	1,32	2,02	118,02	1,48
4000	535	55,5	688,2	1,04	2,32	157,36	1,98
5000	615	67,6	833,3	1,01	2,81	196,71	2,47

Nota: Suprafata totala a SEAU înseamnă suprafata construita a bazinelor și a caminelor .

Sursa : STATII DE EPURARE COMUNALE CONTAINERIZATE, 30 - 5000 LE (ASIO)

3.2. Canalizarea pluviala

- apele pluviale convențional curate rezultate din colectarea debitului pluvial de pe acoperișuri si drumuri (cu excepția parcarilor) 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 convențional 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

Instalatiile de canalizare pluviala se executa cu conducte din :

- Polipropilena PP pentru coloanele de canalizare pluviala;
- Policlorura de vinil rigid PVC-KG SN4 pentru conductele de canalizare montate ingropat;

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- Polietilena de inalta densitate PEHD pentru conductele de canalizare pompata
- toate conductele care transporta apa, montate ingropat vor fi pozate sub adancimea de inghet 0,90 m fata de cota terenului amenajat (conf. STAS 6054/77).

3.3. Alimentarea cu gaze naturale

Dezolvarea rețelei de distribuție gaze naturale din zona 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.

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.

Rețelele de distribuție 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 rețele de gaze, deoarece fiecare abonat isi va executa propriul bransament fara a executa subtraversari de strazi.

Deasemenea viitoarele obiective a folosi si surse alternative, nepoluante, ca surse de incalzire : panouri solare precum si surse pe baza de curent electric.

3.4. Alimentarea cu energie electrica

Condiții aviz favorabil DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA – sucursala Târgoviște

Se vor realiza lucrări de reglementare a condițiilor de coexistență după încheierea cu SDEE Targoviste a unui contract, in baza studiului de coexistență (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.

De asemenea , in dezvoltarea urbanistica este prevazuta o suprafata de cca. 4 HA pentru realizarea unui parc fotovoltaic care va deservi intreg ansamblul.

In urma calculului necesarului de putere pentru zonificarea propusa a rezultat :

- **Total Putere simultan absorbita= 29 041,5 KW**
- **Tensiunea de utilizare = 230/400kV**
- **Factorul de putere = 0.85**
- **Timp maxim de intrerupere = timp remediere defect de alimentare.**

Pentru realizarea noilor obiective se impun urmatoarele lucrari :

- Realizare statie transformare
- Realizare sistem posturi de transformare (PTAB) cu puteri cuprinse intre 400 KVA – 1000 KVA , in functie de functiunile propuse si de nevoile consumatorilor.
- Realizare rețele electrice subterane LES 0,4 - 20 KV si racordarea consumatorilor.
- Pentru iluminatul incintelor cu diverse functiuni, realizare retea electrica subterana LES 0,4 KV care va asigura Iluminat exterior, realizat de-a lungul aleilor si parcajelor, cu corpuri de iluminat cu LED pe stalpi metalici.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- Distributia energiei electrice de la posturile de transformare si tablourile generale zonale la obiective se va asigura prin retele de cabluri subterane LES dimensionate conform cerintelor zonelor (functiunilor) deservite.
- Pe invelitorile constructiilor se pot monta panouri solare pentru producerea curentului electric.

3.5. 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 reseaua de telefonie fixa fiind dezavantajoasa din punct de vedere economic.

Gestionarea deseurilor

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 Legi nr. 211 / 2011 privind regimul deseurilor.

Programul de gestionare a deseurilor este un instrument dinamic si cu un mare grad de flexibilitate, lasand la decizia autoritatilor locale solutiile cele mai potrivite, dependent de conditiile specifice fiecareia, respectiv de evolutia economica si sociala a zonei.

In acest context se impune un ansamblu de lucrari, amenajari si activitati, menite sa contribuie la asigurarea conditiilor de igiena si confort pe teritoriul amplasamentului si in vecinatatea acestuia :

a) In perioada de executie :

- deseurile reciclabile rezultate in urma lucrarilor de construire se vor colecta selectiv pe categorii prin grija executantului si vor fi predate la firme specializate in valorificarea lor ;
- deseurile menajere se vor colecta in europubele si se vor preda catre firme specializate ;

b) In perioada de functionare :

- pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se vor amenaja puncte de pre colectare la exterior, pe platforme special amenajate, in apropierea unei alei carosabile, dotate cu cosuri metalice, pubele sau containere, pe categorii de deseuri ;
- se interzice depozitarea necontrolata a deseurilor, abandonarea sau depozitarea lor in locuri neautorizate ;
- se va asigura preluarea ritmica a deseurilor menajere si asimilabile rezultate in urma activitatilor desfasurate ;
- deseurile generate vor fi eliminate sau valorificate numai prin operatori autorizati pe baza de contract
- pe durata transportului deseurile vor fi insotite de documente din care sa rezulte detinatorul, destinatarul, tipul deseurilor, locul de incarcare, locul de destinatie, cantitatea.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

SITUATIA PROPUASA

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:

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Breviar de calcul

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. CRT.	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. CRT.	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. CRT.	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

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 cerinței de apa si al evacuării de ape uzate fiind următorul:

Breviar de calcul – UTR 1

Regim de functionare: 7 zile/ saptamana, 24 ore/zi

Breviar de calcul întocmit conform SR 1343 – 1 / iunie 2006 :

4.3.2 Debit specific de apă pentru nevoi publice (q_p)

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

Valorile orientative ale debitelor medii specifice se adoptă conform tabelului 2.

Tabelul 2

Nr.crt.	Categorie de consum	Unitate	Debite l/unitate,zi
			Domeniu de variație
	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

$$N_{ig} = (1250 \times 100) + (2500 \times 100) + (350 \times 40) + (80 \times 50) + (650 \times 30) + (1000 \times 30) + (40 \times 80) = \\ = 125000 + 250000 + 14000 + 4000 + 19500 + 30000 + 3200 = 445700 \text{ litri apa/zi}$$

445.70mcapa consum mediu

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 rețeaua de distribuție trebuie tratate ca un necesar de apă. La rețelele de distribuție 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 execuție necorespunzătoare, variații zilnice de presiune, materiale cu defectțiuni.

$K_p = 1,15$ coeficient de variație zilnică a debitului orar cf. SR 1343/1/90

Necesarul minim sa calculat - 60 % din necesarul mediu

Debite	Necesar apa (Mc/zi)	Coeficient de variație	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 ține seama de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare cu apă;
- k_p -1,10 coeficient ce ține seama de pierderi admisibile pe conductele de aducțiune ori distribuție.

$$1.02 \times 1.1 = 1.12$$

cerinta totala de apa:

	Cerinta apa Mc/zi	Coeficient de variație	Cerinta apa	L/s	Mc/an	Mii 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

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Breviar de calcul – UTR 2

Regim de functionare: 7 zile/ saptamana, 24 ore/zi

Breviar de calcul întocmit conform SR 1343 – 1 / iunie 2006 :

Capitolul;

4.3.2 Debit specific de apă pentru nevoi publice (q_p)

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

Valorile orientative ale debitelor medii specifice se adoptă conform tabelului 2.

Tabelul 2

Nr.crt.	Categorie de consum	Unitate	Debite l/unitate,zi
			Domeniu de variație
	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

$$N_{ig} = (1250 \times 100) + (875 \times 100) + (300 \times 40) + (150 \times 30) + (40 \times 80) = \\ = 125000 + 87500 + 12000 + 4500 + 3200 = 232200 \text{ litri apa/zi} \quad \mathbf{232,20 \text{ m}^3 \text{ capa consum mediu}}$$

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 rețeaua de distribuție trebuie tratate ca un necesar de apă. La rețelele de distribuție 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 execuție necorespunzătoare, variații zilnice de presiune, materiale cu defectiuni.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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

Necesarul minim sa 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)					

- 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 = 97465.95mc/an
- volumul mediu = 84753.00mc/an
- volumul minim = 50851.80mc/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 ține seama de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare cu apă;
- k_p -1,10 coeficient ce ține seama de pierderi admisibile pe conductele de aducțiune ori distribuție.

$$1.02 \times 1.1 = 1.12$$

cerinta totala de apa:

	Cerinta apa Mc/zi	Coeficient de variatie	Cerinta apa	L/s	Mc/an	Mii 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

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Breviar de calcul – UTR 3

Regim de functionare: 7 zile/ saptamana, 24 ore/zi

Breviar de calcul întocmit conform SR 1343 – 1 / iunie 2006 :

Capitolul;

4.3.2 Debit specific de apă pentru nevoi publice (q_p)

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

Valorile orientative ale debitelor medii specifice se adoptă conform tabelului 2.

Tabelul 2

Nr.crt.	Categorie de consum	Unitate	Debite l/unitate,zi
			Domeniu de variație
	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 = 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

$$N_{ig} = (1500 \times 100) + (1250 \times 100) + (200 \times 40) + (150 \times 30) + (40 \times 80) = \\ = 150000 + 125000 + 8000 + 4500 + 3200 = 290700 \text{ litri apa/zi} \quad \mathbf{290.70 \text{ m}^3 \text{ capa consum mediu}}$$

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 rețeaua de distribuție trebuie tratate ca un necesar de apă. La rețelele de distribuție 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 execuție necorespunzătoare, variații zilnice de presiune, materiale cu defectiuni.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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

Necesarul minim sa 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 = 122021.33mc/an
- volumul mediu = 106105.50mc/an
- volumul minim = 63663.30mc/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 ține seama de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare cu apă;
- k_p -1,10 coeficient ce ține seama de pierderi admisibile pe conductele de aducțiune ori distribuție.

$$1.02 \times 1.1 = 1.12$$

cerinta totala de apa:

	Cerinta apa Mc/zi	Coeficient de variatie	Cerinta apa	L/s	Mc/an	Mii mc/an
$Q_{zi\ max}$	334,31	1,120	374,43	4,334	136665,93	136,67
$Q_{zi\ med}$	290,7	1,120	325,58	3,768	118838,16	118,84
$Q_{zi\ min}$	174,42	1,120	195,35	2,261	71302,90	71,30
$Q_{orar\ max}$	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 : 374.43 mc/zi 4.334 l/s
- $Q_{n\ zi\ mediu}$ solicitat : 325.58 mc/zi 3.768 l/s
- $Q_{n\ zi\ minim}$ solicitat : 195.35 mc/zi 2.261 l/s

- cerinta maxima de apa solicitata = 136665.93mc/an
- cerinta medie = 118838.16mc/an
- cerinta minima = 71302.90mc/an

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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.

Rețele 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 rețele 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.

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.

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

SURSE DE POTENTIALE DE POLUARE ȘI PROTECȚIA 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 asigura "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

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

Protectia calitatii apelor

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

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

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele 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 și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Protectia solului și a subsolului

Datorită faptului că în prezent în perimetrul studiat nu se desfasoara activități industriale, nu există posibilitatea contaminării semnificative a solului cu agenți poluanți.

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

- surse specifice perioadei de execuție ;

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 :

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- a) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- b) Lucrări de ameliorare și întreținere 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 Legii nr. 211 / 2011 privind regimul deseurilor.

a) In perioada de executie :

- deseurile reciclabile rezultate in urma lucrarilor de construire se vor colecta selectiv pe categorii prin grija executantului si vor fi predate la firme specializate in valorificarea lor ;
- deseurile menajere se vor colecta in europubele si se vor preda catre firme specializate ;

b) In perioada de functionare :

- se va asigura preluarea ritmica a deseurilor menajere si asimilabile rezultate in urma activitatilor desfasurate ; se interzice depozitarea necontrolata a acestora ;
- deseurile generate vor fi eliminate sau valorificate numai prin operatori autorizati pe baza de contract ;
- este interzisa abandonarea deseurilor sau depozitarea lor in locuri neautorizate ; pe durata transportului deseurile vor fi insotite de documente din care sa rezulte detinatorul, destinatarul, tipul deseurilor, locul de incarcare, locul de destinatie, cantitatea ;

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Deoarece lucrările de construcții ce se vor executa sunt destinate folosinței umane, nu implica nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Pentru desfășurarea activităților, in perimetrul studiat nu este necesară utilizarea sau stocarea substanțelor toxice sau periculoase. De asemenea, activitatea respectiva nu este generatoare de astfel de substanțe.

Materialele de curatenie si intretinere vor fi materiale clasice, achizitionate din comert, care se vor depozita in spatii inchise, securizate.

Obligativitati privind organizarea de santier

- organizarea de santier se va face strict in limitele parcelei in cauza ;
- depozitarea materialelor de constructie si a deseurilor rezultate se va face in zone special amenajate fara afectarea circulatiei in zona obiectivului, sau a vecinatatilor ;
- mijloacele de transport vor fi asigurate astfel incat sa nu existe pierderi de material sau deseuri in timpul transportului; autovehiculele si utilajele folosite in constructii vor avea inspectia tehnica efectuata prin Statii de IT autorizate;
- intretinerea utilajelor si mijloacelor de transport (spalare, efectuate de reparatii, schimburile de ulei) se vor face numai in service-uri / baze de intretinere autorizate ;
- toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele referitoare la emisiile de zgomot conform HG nr. 1756 / 2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizarii in exteriorul cladirilor ;
- deseurile menajere se vor colecta in europubele si se vor preda catre unitati autorizate ;
- in perioada realizarii lucrarilor se vor utiliza toalete ecologice.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

Listarea obiectivelor de utilitate publică

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zonă, conform Legii 213/1998
- Tipurile de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zona studiată sunt identificate prin culoare în planșa nr. 5, privind Proprietatea asupra terenurilor.
- Determinarea circulației terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor propuse

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

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

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

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITAȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent comunelor Crevedia și Ciocănești, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsură solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acesteia.

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

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

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

Verificat,

Arh. Doina Eftimescu
Arhitect urbanist atestat RUR

Intocmit,

Arh. Luchian Nitescu

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 / INSIRUIE, 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 legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism aprobate.

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

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

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

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

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

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații :

- Dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice - Legea nr. 5/2000, Ordonanța nr. 47/2000 și altele.
- Dacă sunt prevăzute prin planul urbanistic general.
- Dacă sunt solicitate prin certificatul de urbanism.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- 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 exproprii ;
- 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)

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

-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 functiunea 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 împreună cu proiectantul, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor specifice privind realizarea obiectivului denumit **"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE, ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI "**, care constă în împărțirea terenului în loturi având ca funcțiuni propuse **locuințe individuale pe lot , locuințe cuplate și insiruite, locuințe colective , institutii și servicii (spații comerciale mici, mijlocii și mari, creșe, grădinițe, școli, dispensare medicale, farmacii, biserica, spații servicii publice – restaurante, salon evenimente-, spații activități sportive, zona producție energie electrică din surse regenerabile, spații administrative), spații verzi ambientale de agrement și de protecție**, deservite de către mai multe drumuri de acces propuse în interiorul parcelelor, cu lățimi de 9 m, 10 m, 14 m, și respectiv 16 m cu acces direct din DC 686 (DRUMUL GULIEI) cât și din drum de exploatare existent propus pentru modernizare cu lățimea de 10,00 m așa cum reiese din piesele desenate (plansa 3.1) .

În scopul realizării noilor structuri urbanistice se propune scoaterea din circuitul agricol , în baza autorizațiilor de construire emise , a terenurilor ce urmează a fi afectate de construcțiile și amenajările aferente fiecăreia dintre activități, după necesități.

SERVITUTI :

Partea de Sud a terenului este afectată de prezenta căii ferate București-Titu-Târgoviște ce generează o zonă de protecție sub formă de bandă cu lățimea de 100 de metri de o parte și de alta a căii ferate, care urmează traseul liniilor de cale ferată. Partea de vest a amplasamentului studiat este afectată de prezenta unei linii aeriene de energie electrică de medie tensiune (LEA 20 KV) ce generează o zonă de protecție sub formă de bandă cu lățimea de 24 de metri, linie care traversează partea de sud-vest și vest a terenului cu CF 74331. Totodată amplasamentul este traversat pe direcția sud-vest nord-est între limitele cadastrale ale NC 87682 și respectiv NC 70177 de către drumul comunal DC 686 (DC 267 Gălia -Str. Samurcasi) generând astfel o zonă de protecție sub formă unei benzi cu lățimea de 36 de metri, centrata pe axul drumului existent.

1.3 Surse documentare

- PUG și Regulament Local de Urbanism aferent , avizat și aprobat conform legii ;
 - PATJ Dambovită, secțiunile "Cai de Comunicatie", "Infrastructura" ;
 - PATJ Dambovită, secțiunea " Potential economic și oportunitati " ;
 - Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia ;
 - Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
 - Actele de proprietate și Certificatul de urbanism anexate ;
- Studii de fundamente : Studiu topografic , Studiu hidro-geotehnic, Studiu de peisaj, Documentația pentru obținerea avizului de Gospodărire a apelor, Studiu de circulație, Studiu de însorire.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 evidentiuate 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, 17 ha 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.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 partiala sau totale a obiectivului la acestea.

2.2 Incadrarea in localitate

In plansa 1A "INCADRAREA IN TERITORIUL" 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 RAIOSA;
- S : - NC 82152 ;
- V : - DC 686 (DRUMUL GULIEI).

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 pâraul 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 (pâraul Crevedia si pâraul 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 pâraului 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 între 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 = 8₁ (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 $T_c = 1.0 - 1.6$ sec.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 cadastral 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.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este în 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 :

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- In perioadele cu precipitatii abundente apa din canalele de irigatie deverseaza si se aduna in zonele depresionare si pe traseul vechilor vai ; canalele de irigație 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 deeurilor 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.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 problematii 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 Samurcasi este in faza de executie.

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

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 rețeaua 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 bălțire a apei și se va ridica cota în amplasament.
- Se vor inlatura sau 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 verficator 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 corespunzătoare 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.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 OBTINUTE

Condiții aviz favorabil ANIF

- Pentru scoaterea 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 îmbunătățiri 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

În zona de protecție 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.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- 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 siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, beneficiarul va solicita avizul CFR al Sucursalei Regionalei de Cai Ferate București în baza unei documentații elaborată în conformitate cu prevederile OMTIC nr.2031/2020 și a Dispoziției Directorului General al CNCF „CFR” SA nr.253/2022.

Dezvoltatorul/beneficiarul are obligația de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu .

Condiții aviz favorabil DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA – sucursala Târgoviște

Se va realiza lucrări de reglementare a condițiilor de coexistență după încheierea cu SDEE Targoviste a unui contract, în baza studiului de coexistență (care va include obligatoriu și analiza de risc), întocmit de o firmă atestată ANRE, conform contract angajament nr.MN 7988/28.06.2003 (semnat și depus la SDEE Targoviste) anexa la avizul de amplasament.

Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru PUZ urmând ca pentru DTAC să se obțină aviz de amplasament distinct.

Condiții aviz favorabil DISTRIGAZ SUD REȚELE

- Dezvoltarea 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 nr. 1600 / 26.07.2023

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 dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire;

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

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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

* Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeaasi 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 activitatii 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.

* Unitatile mentionate la alin. (1) se amplaseaza la o distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor.

* Distanta minima specificata la alin. (2) se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

* 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 asa 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 (a_{eqT}), 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 (L_{aeqT}), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 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 depaseasca 35 dB (A) si, respectiv, curba de zgomot Cz 30. In timpul noptii (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot L_{aeqT} 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 aprovizionarii si functionarii obiectivelor, astfel incat 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 interioare 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-menajere si 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 productie 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).

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- 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 nepoluante agricole sau industriale, 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 potabil sau de ape minerale pentru cura interna ori pentru imbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aductiunile de apa potabil, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurandu-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 potabil se intersecteaza cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau cand sunt situate la mai putin de 3 m de acestea, reseaua 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.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- se interzice trecerea conductelor de apa potabilă prin cmine de vizitare a rețelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc.
- pentru evitarea oricarei posibilitati de contaminare a apei potabile din rețeaua publica, sa fie respectate prevederile SR 4163/1995 Rețele de distributie si STAS 8591/1997 privind Condițiile de amplasare a rețelilor 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, inzeestrata altfel cu un peisaj natural de exceptie pentru zona de sud - est a judetului Dambovit.

Obiectivele principale urmarite in Planul Urbanistic General al comunelor Crevedia și Ciocănești:

Extinderea teritoriului intravilan, in scopul stimulării 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 domeile, 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 Samurcasi, 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. Condițiile 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.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 reseaua stradala interioara propusa, conform planului de reglementari.

Capacitati de transport, greutate 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 terciara, 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 suprafata 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 (parcagele 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 reseaua 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

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Descrierea solutiei de organizare urbanistica

Criteriile principale care au stat la baza concepiei 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 parcelor, 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/INSIRUIE, 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 protectie**, deservite de catre mai multe drumuri de acces propuse in interiorul parcelor, 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 (planşa 3.1) .

Constructiile propuse ,in cadrul amplasamentului studiat, in zonele cu functiunile de locuire individuala, locuire colectiva si institutii si servicii, se afla cardinal situate fata de cele mai apropiate cladiri cu functiunea 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

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 amenajarile 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 dezvoltare 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)

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 fiecărei subzone, diferite 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 (parcage, 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 inscise 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 (inscise 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 PROPU SA 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, locuinte individuale pe lot de tip individuala, cuplate sau insiruite) + amenajari exterioare aferente;	692 363	44.20
ZONA LOCUIRE COLECTIVA (cca 1 850 apartamente) cu amenajarile exterioare aferente (alei, parcage, 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, parcage, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie - scuaruri, oglinzi de apa, fantani, mobilier urban)	116 859	7.46

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 reseaua 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 perimetrice 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 geometria 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

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

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

■ **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.

În incinta au acces autoturismele proprii și 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**

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

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

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

Suprafața amenajată cu spații verzi și plantate va fi în total de minim 10 % din suprafața totală a ansamblului și va cuprinde spațiile verzi dedicate zonelor : de parc, locurilor de joacă, plantate ambientale și de protecție, cât și 20 % din suprafața loturilor cu destinația funcțională IS și 10 % din suprafața loturilor cu funcțiunea locuire colectivă. Suprafața rezultată astfel este de 166 625 mp reprezentând 10.63% din suprafața totală a terenului.

REGLEMENTARI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE

■ **REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI**

Conform art. 35 din RGU :

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

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

b) **împrejurări 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 împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 $POT = SC / ST \times 100$

Coeficientul de utilizare a terenului $CUT = SD / ST$

Nivelul mediu CUT / POT

LOCUINTE COLECTIVE

$POT_{max} = 35\%$, $CUT_{max} = 1,75$, $RH_{max} = P+4$, H_{max} cornisa = 15,00 m , H_{max} coama = 18,00 m

S_{teren} (amenajabil+edificabil) = 193 362 mp

LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE, ÎNSIRUITE

$POT_{max} = 35\%$, $CUT_{max} = 1,05$, $RH_{max} = P+1+M$, 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

$POT_{max} = 50\%$, $CUT_{max} = 1,50$, $RH_{max} = P+2$, 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

$POT_{max} = 60\%$, $CUT_{max} = 0,60$, RH_{max} = 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

$POT_{max} = 60\%$, $CUT_{max} = 0,6$, RH_{max} = tehnologic

S_{teren} (amenajabil+edificabil) = 15 771 mp

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații nu beneficiază în prezent de infrastructura tehnico-edilitara corespunzătoare, cu excepția unei linii electrice aeriene de 20 KV care traversează partea de sud -vest si vest a terenului CF 74331 pe direcția nord-est sud-vest.

Acest aspect va fi soluționat prin extinderea rețelelor 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 soluției 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 rețelelor 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 rețelelor 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 rețeaua 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 PROPUA

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 rețelele 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 documentație, este după cum urmeaza:

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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. CRT.	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. CRT.	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. CRT.	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 reseaua 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 cerinței de apa si al evacuării de ape uzate fiind următorul:

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Breviar de calcul – UTR 1

Regim de functionare: 7 zile/ saptamana, 24 ore/zi

Breviar de calcul întocmit conform SR 1343 – 1 / iunie 2006 :

4.3.2 Debit specific de apă pentru nevoi publice (q_p)

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

Valorile orientative ale debitelor medii specifice se adoptă conform tabelului 2.

Tabelul 2

Nr.crt.	Categorie de consum	Unitate	Debite l/unitate,zi
			Domeniu de variație
	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

$$N_{ig} = (1250 \times 100) + (2500 \times 100) + (350 \times 40) + (80 \times 50) + (650 \times 30) + (1000 \times 30) + (40 \times 80) = \\ = 125000 + 250000 + 14000 + 4000 + 19500 + 30000 + 3200 = 445700 \text{ litri apa/zi}$$

445.70mcapa 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 rețeaua de distribuție trebuie tratate ca un necesar de apă. La rețelele de distribuție 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 execuție necorespunzătoare, variații zilnice de presiune, materiale cu defectțiuni.

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

Necesarul minim sa calculat - 60 % din necesarul mediu

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 ține seama de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare cu apă;
- k_p -1,10 coeficient ce ține seama de pierderi admisibile pe conductele de aducțiune ori distribuție.

$$1.02 \times 1.1 = 1.12$$

cerinta totala de apa:

	Cerinta apa Mc/zi	Coeficient de variatie	Cerinta apa	L/s	Mc/an	Mii 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

Breviar de calcul – UTR 2

Regim de functionare: 7 zile/ saptamana, 24 ore/zi

Breviar de calcul întocmit conform SR 1343 – 1 / iunie 2006 :

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Capitolul;

4.3.2 Debit specific de apă pentru nevoi publice (q_p)

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

Valorile orientative ale debitelor medii specifice se adoptă conform tabelului 2.

Tabelul 2

Nr.crt.	Categorie de consum	Unitate	Debite l/unitate,zi
			Domeniu de variație
	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

$$N_{ig} = (1250 \times 100) + (875 \times 100) + (300 \times 40) + (150 \times 30) + (40 \times 80) = \\ = 125000 + 87500 + 12000 + 4500 + 3200 = 232200 \text{ litri apa/zi} \quad \mathbf{232,20 \text{ mcapa consum mediu}}$$

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 rețeaua de distribuție trebuie tratate ca un necesar de apă. La rețelele de distribuție 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 execuție necorespunzătoare, variații zilnice de presiune, materiale cu defectiuni.

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

Necesarul minim sa 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
--------	------------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------------	------------------	----------------------

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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)					

- **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 = 97465.95mc/an**
- **volumul mediu = 84753.00mc/an**
- **volumul minim = 50851.80mc/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 ține seama de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare cu apă;
- k_p -1,10 coeficient ce ține seama de pierderi admisibile pe conductele de aducțiune ori distribuție.

$$1.02 \times 1.1 = 1.12$$

cerinta totala de apa:

	Cerinta apa Mc/zi	Coeficient de variatie	Cerinta apa	L/s	Mc/an	Mii 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 3

Regim de functionare: 7 zile/ saptamana, 24 ore/zi

Breviar de calcul întocmit conform SR 1343 – 1 / iunie 2006 :

Capitolul;

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

4.3.2 Debit specific de apă pentru nevoi publice (q_p)

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

Valorile orientative ale debitelor medii specifice se adoptă conform tabelului 2.

Tabelul 2

Nr.crt.	Categorie de consum	Unitate	Debite l/unitate,zi
			Domeniu de variație
	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 = 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

$$N_{ig} = (1500 \times 100) + (1250 \times 100) + (200 \times 40) + (150 \times 30) + (40 \times 80) = \\ = 150000 + 125000 + 8000 + 4500 + 3200 = 290700 \text{ litri apa/zi} \quad \mathbf{290.70 \text{ m}^3 \text{ capa consum mediu}}$$

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 rețeaua de distribuție trebuie tratate ca un necesar de apă. La rețelele de distribuție 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 execuție necorespunzătoare, variații zilnice de presiune, materiale cu defectiuni.

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

Necesarul minim sa 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
--------	------------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------------	------------------	----------------------

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 = 122021.33mc/an
- volumul mediu = 106105.50mc/an
- volumul minim = 63663.30mc/an

La evacuare se considera 100% din cerinta.

Dezvoltarea etapizata a soluției 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 , rețelele din zona nu vor fi puse in functiune , beneficiarul se obliga sa extinda si sa redimensioneze aceste rețele pe cheltuiala sa , conform avizelor de bransament ce vor fi emise de catre operatorii acestora.

Ca soluție alternativa , in condițiile in care rețeaua de apa si canalizare a comunei Tartasesti nu este pusa in functiune pana la finalizarea UTR1 (caz puțin probabil) sau bransarea la rețeaua existenta in satul Samurcasi , operata de sc. RAJA SA este insuficienta , se ia in calcul si realizarea unei gospodarii de apa (puțuri forate de adâncime, rezervor de inmagazinare.statie pompe, remiza PSI, etc) in fiecare UTR (etapa de dezvoltare) fiind prevazute spatii pentru acest tip de functiuni – PLANSA 3.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE SI PLANSA 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

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

In condițiile 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 functiune până la finalizarea UTR 1 (caz puțin probabil) si bransarea la rețeaua 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 soluție alternativa (cu statii de epurare) va fi aplicata si celorlalte UTR-uri numai in condițiile in care ritmul de dezvoltare al investitiilor de apa si canal nu este corelat cu cel al dezvoltării UTR-urilor.

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

In condițiile in care se va recurge la realizarea de statii de epurare, apele rezultate din funcționarea acestora (ape uzate devenite ape convențional curate ca urmare a epurării) se vor colecta prin rețeaua din incinta proprie a

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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 convențional curate rezultate din colectarea debitului pluvial de pe acoperișuri si drumuri (cu exceptia parcarilor) 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 convențional 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.

Rețele 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 rețele 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.

GESTIONAREA DESEURILOR

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere ecologice de plastic și vor fi transportate și depozitate în locurile special amenajate (platforme de precollectare 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.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

SURSE DE POTENTIALE DE POLUARE ȘI PROTECȚIA 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 cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

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

Protectia calitatii apelor

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

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

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele 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 și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

Datorită soluțiilor constructive adoptate și modului de colectare a deșeurilor, **obiectivele ce urmează a se înființa 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, activitățile 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 deșeurilor din demolare și a materialelor de construcție se va face pe cât posibil pe trasee stabilite în afara zonelor locuite ;
- materialele din demolare și materialele de construcție se vor depozita în locuri închise și ferite de acțiunea vântului, pentru evitarea dispersiei particulelor de praf ;
- materialele pulverulente se vor manipula în așa fel încât să se reducă la minim nivelul de particule ce pot fi antrenate de vânt ;
- emisiile de poluanți rezultați de la utilaje trebuie să se încadreze în normele tehnice privind protecția mediului ;
- concentrațiile noxelor emise de la motoarele termice care funcționează pe motorină nu vor depăși limitele maxime admise de HG nr. 743/2002 ;
- în perioadele secetoase și ori de câte ori este nevoie se vor umecta caile de acces și circulație pentru evitarea poluării cu praf.

b) In perioada de functionare :

- se va asigura buna funcționare a instalațiilor prevăzute în proiect ;
- În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute măsuri de diminuare a noxelor în aer prin realizarea unor plantații de aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană, conform prevederilor Legii 265/2006.

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

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

- În perioada de demolare-construire cât și în perioada de funcționare **Nivelul de zgomot** continuu echivalent ponderat se va încadra în limitele :

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

STAS 6156 / 1986 - Protecția împotriva zgomotului în construcții civile și social-culturale ;

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Protecția solului și a subsolului

Datorită faptului că în prezent în perimetrul studiat nu se desfășoară activități industriale, nu există posibilitatea contaminării semnificative a solului cu agenți poluanți.

Sursele posibile de impurificare a solului, rezultate ca urmare a realizării obiectivului sunt în principal următoarele, împartite în două categorii :

- surse specifice perioadei de execuție ;

a) In perioada de executie :

- alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face de la stații de distribuție carburanți autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea tuturor normelor de protecție a mediului ;

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- 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 spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- b) Lucrări de ameliorare și întreținere 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 Legiilor nr. 211 / 2011 privind regimul deseurilor.

a) In perioada de executie :

- deseurile reciclabile rezultate in urma lucrarilor de construire se vor colecta selectiv pe categorii prin grija executantului si vor fi predate la firme specializate in valorificarea lor ;
- deseurile menajere se vor colecta in europubele si se vor preda catre firme specializate ;

b) In perioada de functionare :

- se va asigura preluarea ritmica a deseurilor menajere si asimilabile rezultate in urma activitatilor desfasurate ; se interzice depozitarea necontrolata a acestora ;
- deseurile generate vor fi eliminate sau valorificate numai prin operatori autorizati pe baza de contract ;
- este interzisa abandonarea deseurilor sau depozitarea lor in locuri neautorizate ; pe durata transportului deseurile vor fi insotite de documente din care sa rezulte detinatorul, destinatarul, tipul deseurilor, locul de incarcare, locul de destinatie, cantitatea ;

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Deoarece lucrările de construcții ce se vor executa sunt destinate folosinței umane, nu implica nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Pentru desfășurarea activităților, în perimetrul studiat nu este necesară utilizarea sau stocarea substanțelor toxice sau periculoase. De asemenea, activitatea respectiva nu este generatoare de astfel de substanțe.

Materialele de curatenie si intretinere vor fi materiale clasice, achizitionate din comert, care se vor depozita in spatii inchise, securizate.

Obligativitati privind organizarea de santier

- organizarea de santier se va face strict in limitele parcelei in cauza ;
- depozitarea materialelor de constructie si a deseurilor rezultate se va face in zone special amenajate fara afectarea circulatiei in zona obiectivului, sau a vecinatatilor ;
- mijloacele de transport vor fi asigurate astfel incat sa nu existe pierderi de material sau deseuri in timpul transportului; autovehiculele si utilajele folosite in constructii vor avea inspectia tehnica efectuata prin Statii de IT autorizate;
- intretinerea utilajelor si mijloacelor de transport (spalare, efectuare de reparatii, schimburile de ulei) se vor face numai in service-uri / baze de intretinere autorizate ;

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

- toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele referitoare la emisiile de zgomot conform HG nr. 1756 / 2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizarii in exteriorul cladirilor ;
- deseurile menajere se vor colecta in europubele si se vor preda catre unitati autorizate ;
- in perioada realizarii lucrarilor se vor utiliza toaleta ecologice.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

Listarea obiectivelor de utilitate publică

Tabelul cu obiectivele de utilitate publică pe domenii, prevăzute în PUZ, este prezentat în planșa nr. 5 Proprietatea asupra terenurilor.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zonă, conform Legii 213/1998
- Tipurile de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zona studiată sunt identificate prin culoare în planșa nr. 5, privind Proprietatea asupra terenurilor.
- Determinarea circulației terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor propuse

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

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

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

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITAȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent comunelor Crevedia și Ciocănești, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsură solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acestuia.

BENEFICIAR : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

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

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

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

Verificat,

Arh. Dan NITESCU
Arhitect urbanist atestat RUR

Intocmit,

Arh. Luchian NITESCU

**Elaborare, avizare și aprobare PUZ – CONSTRUIRE
ANSAMBLU REZIDENȚIAL LOCUINȚE INDIVIDUALE /
COLECTIVE / ÎNȘIRUIE ZONA COMERCIALĂ ȘI RETAIL,
PARCĂRI, SERVICII, BIROURI
COMUNELE CREVEDIA, CIOCĂNEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

Volumul II

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

Beneficiar: S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 S.R.L.

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale. Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public, fiind diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit în urma avizării conform legii și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local. După aprobare, Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism ulterioare PUZ (Planuri Urbanistice Zonale) sau PUD (Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUZ.

1.5. Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va conține pe planșe și în piesa scrisă descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial.

1.6. R.L.U. este valabil cât timp este valabil și P.U.Z.-ul *“Elaborare, avizare și aprobare PUZ – Construire ansamblu rezidențial locuințe individuale / colective / înșiruite zona comercială și retail, parcări, servicii, birouri”* – comunele Ciocănești, Crevedia, județul Dâmbovița. Schimbarea legislației de bază, schimbarea condițiilor particulare de construire, schimbarea prevederilor de construire într-un teritoriu mai amplu decât aceasta, pot determina modificarea P.U.Z., documentație care va prevedea explicit modificările aduse prezentului R.L.U. al P.U.Z. de modificare va fi avizat și aprobat în conformitate cu legislația în vigoare în momentul respectiv.

1.7. Fără a încălca prevederile R.L.U. aferent PUZ, primăriile Ciocănești și Crevedia vor face adaptarea R.L.U. la situațiile care decurg din modificarea unor condiții particulare:

- Prin schimbarea limitelor unor imobile, consemnate în cadastrul imobiliar;
- Prin modificarea nomenclurii stradale sau a numerotării imobilelor;
- Modificările formale trebuie comunicate tuturor factorilor care au responsabilitatea gestiunii, protecției și monitorizării evoluției zonei.

1.8. Rolul R.L.U. aferent PUZ este de a stabili, pentru imobilele situate în această zonă, reguli privitoare la:

- Regimul economic al imobilelor: folosințele actuale, destinațiile admise și interzise;
- Regimul tehnic al imobilelor incluse în zone cu un anumit regim;
- Regimul tehnic al celorlalte imobile;
- Modul de construire al unor clădiri sau corpuri de clădiri și regimul tehnic al acestora;
- Modul de desființare al unor clădiri sau corpuri de clădire;
- Regimul de protecție a patrimoniului arheologic;
- Regimul de protecție a peisajului natural și a peisajului cultural.

Odată aceste reguli respectate, este permisă autorizarea directă a construirii pe toate parcelele care fac parte din zona centrală, această autorizare directă a construirii însemnând autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism prealabilă.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de realizare a construcțiilor, standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de stabilitate, securitate și siguranță în exploatare, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, precum:

2.1.1. Acte normative privind documentațiile de urbanism:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificări și completări;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a I-a – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – Apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate (anexele nr. I-IV);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanță de Urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a VIII-a – Zone turistice;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2014, aprobată și actualizată prin Legea nr. 197 din 31 octombrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, republicată 2016;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 3451/2013;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată 2002;
- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 de aprobare a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – reglementare tehnică”, completată cu toate actele normative apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 456/01.04.2014 pentru aprobarea procedurilor de control al statului la autoritățile administrației publice privind respectarea prevederilor la emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare;
- Acte normative, norme și standarde tehnice ce cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor, în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.
- Planul Urbanistic General pentru comuna Crevedia, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru

comuna Crevedia, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.

- Planul Urbanistic General pentru comuna Ciocănești, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru comuna Ciocănești, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.

2.1.2. Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în temeiul art. V din Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată prin Ordonanța de urgență 98/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 35/2016 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 114/1996, legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare, republicată și actualizată 2016;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, actualizată 2007;
- Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar actualizată și republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998 și completată prin Legea nr. 38/2015;
- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată de Ordonanța Guvernului nr. 38 din 09.08.2006, completată și modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 7 din 29.01.2010 și aprobată prin Legea nr. 82 din 15.04.1998;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil

2.1.3. Acte normative privind protecția mediului și peisajul:

- Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, adoptată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 389/2006 privind ratificarea Convenției-cadru privind protecția și dezvoltarea durabilă a Carpaților, adoptată la Kiev la 22 mai 2003;

2.1.4. Acte normative privind zonele protejate și monumentele:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 468/2003;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată în 2008;
- Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;
- Legea nr. 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001;
- Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul M.C.C. nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- Ordinul M.C.C. nr. 2815/2014 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2.237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice;

2.1.5. Acte normative privind patrimoniul arheologic:

- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992;

- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001;
- Ordinul M.C.C. nr. 2483/2006 privind aprobarea Listei cuprinzând zonele de interes arheologic prioritar aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001, republicat în temeiul art. IV din Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000;
- Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;
- Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică

2.1.6. Acte normative privind utilitățile:

- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală, modificată prin O.U.G. nr.9/2002;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale ;
- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 13/2008, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 204/2012 și republicată 2013;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, modificată și actualizată prin Legea nr. 196 din 9 iulie 2015, republicată;
- Legea 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei (A.N.R.E.) nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, modificată și completată prin Legea 99/2014.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism al PUZ (conform PUG aprobat și RLU aferent), cu suprafața totală de **1566031,00 mp**, este constituit din mai multe categorii de proprietate, parcele identificate ca:

- terenuri proprietate privată, identificate (în general) ca teren arabil intravilan;
- terenuri proprietate privată, identificate (în general) ca teren curți-construcții intravilan.

3.2. Funcțiunea dominantă a zonelor învecinate este „locuirea și funcțiuni complementare”.

3.3. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale fiecărei subzone, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare”. Pe baza zonificării se vor aplica condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor stabilite din zonele și subzonele funcționale.

3.4. Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară într-o zonă, determinate de necesitățile populației rezidente și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și funcționali specificați în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ și corelați cu RLU aferent PUG aprobat, precum și cu anexa 2 la R.G.U.

3.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei (subzonei), în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, corelați cu RLU aferent PUG aprobat, precum și cu anexa 1 la R.G.U.

3.6. Împărțirea teritoriului în subunități teritoriale de referință a fost prezentată în planșă separată la PUG, fiind o reprezentare convențională pentru terenurile cu funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.

Delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a făcut pe limite cadastrale, urmărind în general traseele străzilor interioare.

RECOMANDĂRI SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIU PEISAGISTIC

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

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 parcelor 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 (biserica, 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 construcțiilor:

- 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 îndeșirea 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

Acoperisul:

- 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

Invelitoarea:

- 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, șita 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 și pereții

- 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 (prisma, 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 (prisma, 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 parcare 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 continue - 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. Culoarele 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 (polycarbonat 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).
- Culoarele 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 bransamente 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.

Vegetatia

- 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 amenajarea 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 foisoare); 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 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 realiza 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 asigura accesul 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.

PREVEDERILE SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIU DE ECHIPARE EDILITARA

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 rețelele 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.

ALTE TIPURI DE REȚELE (ILUMINAT PUBLIC, CABLU DE RECEPȚIE 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 rețeaua 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.

Dezvoltarea etapizata a soluției 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 , rețelele din zona nu vor fi puse in functiune , beneficiarul se obliga sa extinda si sa redimensioneze aceste rețele pe cheltuiala sa , conform avizelor de bransament ce vor fi emise de catre operatorii acestora.

Ca soluție alternativa , in condițiile in care rețeaua de apa si canalizare a comunei Tartasesti nu este pusa in funcțiune pana la finalizarea UTR1 (caz puțin probabil) sau bransarea la rețeaua existenta in satul Samurcasi , operata de sc. RAJA SA este insuficienta , se ia in calcul si realizarea unei gospodarii de apa (puțuri forate de 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

Rețele de canalizare

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

In condițiile 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 rețeaua 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.

Această soluție alternativă (cu stații de epurare) va fi aplicată și celorlalte UTR-uri numai în condițiile în care ritmul de dezvoltare al investițiilor de apă și canal nu este corelat cu cel al dezvoltării UTR-urilor.

Se va urmări în permanență gradul de dezvoltare al rețelelor de apă și canalizare în zona astfel încât să se poată opta pentru bransarea la acestea.

În condițiile în care se va recurge la realizarea de stații de epurare, apele rezultate din funcționarea acestora (ape uzate devenite ape convențional curate ca urmare a epurării) se vor colecta prin rețeaua din incinta proprie a obiectivului și se vor deversa în canalele existente în vecinătatea directă a amplasamentului studiat. (Debitul se va stabili prin avizul administratorului canalului - ANIF și prin avizul de gospodărire a apelor).

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

- apele pluviale convențional curate rezultate din colectarea debitului pluvial de pe acoperișuri și drumuri (cu excepția parcarilor) se vor colecta direct prin sistem separat de drenaj și se vor direcționa către sistemul principal de drenaj cu evacuare în canalele de desecare din zona și/sau liber pe teren
- apele pluviale convențional impurificate rezultate din colectarea debitului pluvial de pe drumuri și platforme carosabile/parcări se vor colecta în sistemul de drenaj principal și adiacent sau integrat în ampriza drumurilor existente și se vor trece prin separator de hidrocarburi înainte de deversare în canalele existente în vecinătatea directă a amplasamentului studiat.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

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

- preparare hrană la locuință și alimentație publică
- încălzire cu sobe sau cu centrale termice individuale
- la diverse procese tehnologice utilizate în cadrul obiectivelor de prestări servicii și mică industrie.

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

Rețelele de distribuție a gazelor pe strazile principale se vor face aerian, pe zona trotuarelor, lângă gardurile locuințelor și aparent pe soclul clădirilor (altele decât locuințele).

Vor fi mobilate ambele trotuare cu rețele de gaze, deoarece fiecare abonat își va executa propriul bransament fără a executa subtraversări de strazi.

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

GESTIONAREA DESEURILOR

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere ecologice de plastic și vor fi transportate și depozitate în locurile special amenajate (platforme de precollectare și depozitare a deșeurilor) de către o firmă specializată, conform contractului de prestări servicii încheiat cu primăria.

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole intravilane libere din zonă este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de prezentul regulament, cu respectarea condițiilor legii, precum și a altor prevederi legale ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor este permisă pentru tipurile de construcții și amenajări specifice zonei, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, destinația acestor terenuri fiind prezentată în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare”.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Riscurile naturale sunt de natură geologică, hidrologică și geofizică. În zona studiată prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. În situația în care vor apărea astfel de riscuri, în special datorită scurgerii necontrolate a apelor pluviale și prezenței masivului de sare, utilizarea terenurilor se supune următoarelor reguli:

- **Utilizări permise cu condiții:**

Orice fel de construcții și amenajări se vor face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicată, pe terenurile macroporice, cu pânză freatică agresivă, terenuri mlăștinoase sau aflate în alte situații neprecizate în enumerarea de mai sus.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului sau organisme interesate, după caz.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură majoră este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- **Utilizări permise**

În zonele expuse la riscuri tehnologice (zona de protecție și exploatare a LEA 20 kV, a căii ferate) - servitute de interes public, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, marcare și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii, explozii sau alte avarii, accese pentru întreținere și reparații etc.).

- **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții propuse în PUZ, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Se vor respecta distanțele minime de protecție față de obiectivele generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

- **Utilizări interzise**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice etc.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor pe parcelă, ca și autorizarea executării acestora, se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel:

- ❖ Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc;
- ❖ Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare;
- ❖ Pentru obiectivele publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- ❖ Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- ❖ În zonele cu modificări ale documentațiilor de urbanism inițiale, soluțiile urbanistice ale PUZ sau PUD, referitoare la rețeaua stradală, orientare, distanțare și dimensionare vor asigura durata minimă de însorire.
- ❖ Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 oră și 30 minute la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale din prezentul regulament.

6.2. Reguli de amplasare față de drumurile publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform prezentului regulament, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, precum și a normelor tehnice cuprinse în Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998.

6.2.1. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, clădirile fiind amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, astfel:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament se permite numai dacă se respectă astfel caracterul fronturilor stradale, cu excepția construcțiilor care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.3.1. Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat, construcțiile pot fi amplasate sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:

- la aliniament (frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă) – obligatoriu în cazul zonelor construite compact;
- retras de la aliniament (din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice).

6.3.2. Alinierea fațadelor poate coincide cu aliniamentul stradal ori poate constitui o linie retrasă, paralelă sau neparalelă cu acesta.

6.3.3. Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de cel mai apropiat punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților) și a celor de securitate a construcțiilor. Distanța între fronturile construite, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea construcțiilor în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, prevederile ce se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Parcela împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața sa reprezintă un bun imobil.

Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție la incendii. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban:

- respectarea prevederilor Codului Civil (servitutea de vedere, evacuarea apelor pluviale);
- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.);
- necesități de conservare a țesutului urban având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

6.4.1. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

6.4.2. Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate „la aliniament” (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau tradiția zonei.

6.4.3. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei), înșiruite sau în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

6.4.4. În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

6.4.5. Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu, este (conform noului Cod Civil) de 2,0 m (servitute de vedere).

6.4.6. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate) și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public;
- posibilități de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar, și la a doua fațadă, prin amenajări cu o lungime de maximum 30 m pe o singură bandă de 3,5 m lățime și până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m) și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt cu lățimea de 12 m; în cazul în care acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea

minimă de 1,5 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

Asigurarea acceselor carosabile la rețeaua de circulație și transport pentru toate categoriile de construcții reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.2. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale și prezentul regulament.

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru toate construcțiile, extinderile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru biciclete și pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor fiecărui tip de funcțiune și gabaritelor acestora.

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de normativele în vigoare privind circulația persoanelor vârstnice și a celor cu dizabilități.

- **Utilizări permise cu condiții**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică, precum:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor și a amenajărilor pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale conform normelor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

8.1.1. Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.

8.1.2. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora într-o etapă de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:

-realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil;
-în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Condițiile de realizare a rețelor edilitare se aprobă în urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan.

Autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile care le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.

8.2.1. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor public sau privat interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

8.2.2. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.3. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.3. Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumurilor

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în „Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale” aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.

8.3.1. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumurilor și străzilor interioare de cartier (canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere);
- instalațiile edilitare necesare funcționării imobilelor sau ansamblurilor nou-create (locuințe, locuințe de vacanță, clădiri de întruniri, de afaceri, turism, alimentație publică, loisir și funcțiuni complementare).

Amplasarea rețelor edilitare subterane se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă.

8.3.2. Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998).

8.4. Proprietatea publică asupra rețelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunelor, în timp ce rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare, acestea intră în proprietatea publică.

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelilor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

8.4.1. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.4.2. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelilor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces, se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, făcând obiectul unor clauze contractuale.

8.4.3. Fac excepție de la aceste prevederi rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată, dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

8.5. Protecția sanitară a lucrărilor de construcții și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă

Conform prevederilor cuprinse în „Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă și al lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă” aprobate prin H.G.R. nr. 101 / 1997, sunt supuse protecției sanitare următoarele obiective: sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, lucrările de captare, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare, aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile.

8.5.1. Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever a surselor de apă subterane va fi de minimum 50 m în amonte și de 20 m în aval de captare.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru captări, foraje, alte surse, aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuji pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

Pentru instalațiile de aducțiune a apei, zona de protecție sanitară cu regim sever va fi delimitată prin borne cu plăcuțe avertizoare. Suprafața dintre cele două rânduri de borne va fi păstrată curată, prin grija proprietarilor și a vecinilor proprietății.

8.5.2 Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru alte construcții și instalații va respecta următoarele limite minime:

- stație de pompare – 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare – 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate – 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- conducte de aducțiune – 30 m față de orice sursă potențială de contaminare;
- rețele de distribuție – 3 m.

8.5.3. La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canale de ape uzate sau meteorice, aducțiunile de apă potabilă se vor amplasa deasupra canalului, la minimum 0,40 m pe verticală, iar distanța pe orizontală dintre aducțiunile de apă și orice conducte de canalizare care au traseu paralel trebuie să fie de minim 3,0 m.

8.5.4. Măsurile privind utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică, în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever, sunt stabilite în „Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă și lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă” aprobate prin H.G.R. nr.101 / 1997.

8.6. Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale de apă potabilă

Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică, instalație din care apa este consumată prin extracție direct din sursă.

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile cap. III din „Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997.

8.6.1. Apa din fântână, pentru a fi folosită în scop potabil, trebuie să corespundă calitativ standardului național nr. 1342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară zilnic, pentru locuitorii deserviți.

8.6.2. Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure

accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Pereții fântânii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil (ciment, cărămidă sau piatră, tuburi de beton), astfel încât să prevină orice contaminare exterioară.

Fântâna trebuie prevăzută cu ghizduri ce vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia, din materiale rezistente și impermeabile, racordate etanș la pereții fântânii.

Fântâna trebuie să aibă capac și acoperiș de protecție împotriva precipitațiilor atmosferice.

În jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

8.6.3. Proiectarea, construcția și amenajarea fântânilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile generale prezentate anterior.

8.7. Norme de igienă la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură.

Aceste activități sunt reglementate prin prevederile cuprinse în cap. IV din „Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 și dispozițiile din Legea protecției mediului (Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului).

8.7.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

8.7.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane etc.) sau în bazine naturale de apă. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă.

8.7.3. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile componente nu sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

8.7.4. În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea măsurilor de protecție a mediului.

8.7.5. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații sau fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la minim 10 m de cea mai apropiată locuință. Vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare ape uzate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se supune prevederilor art. 30 din R.G.U.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, (caracterizate prin formă, dimensiuni, poziție față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, folosința lor), care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private, aparținând unor proprietari diferiți.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție ale cărei caracteristici și destinație sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

9.1.1. Actele vizând orice formă de parcelare a unui teren nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.1.2. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific zonei, construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate. În funcție de această opțiune (însoțită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism) vor fi

stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9.1.3. Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt: condițiile cadrului natural și antropic, funcțiunea principală a zonei în care sunt situate, folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități legate de tipologia localității privind mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, pentru servicii și intervenții), poziția loturilor și a construcțiilor față de drumuri, posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

9.1.4. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurării echipării tehnico-edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protecție contra incendiilor și cu prevederile documentațiilor de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa prevăzută în documentația de urbanism aprobată.

9.1.5. Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt definite ca fiind suprafețele acoperite de vegetație în perimetrul unei așezări și sunt constituite, în accepțiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelelor, precum plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori etc.

10.1.1. Autorizarea de construire va conține obligația creării de spații verzi în funcție de caracterul construcțiilor principale găzduite de aceasta, într-un procent minim definit astfel:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcțiile aparținând administrației locale (inclusiv școli, grădinițe, cămine de bătrâni etc.) vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de relaxare, la fațada principală a clădirii sau în curți – 15% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcțiile aparținând organizațiilor obștești, culte, partide, fundații, sedii de birouri, instituții financiar-bancare și altele asemenea vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ, în exteriorul clădirii sau în curți – 10% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, în suprafață de 10-15%, constituite, în general, din aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului;
- pentru toate tipurile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcțiile de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

10.2. Reguli cu privire la împrejuriri

Împrejuririle reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Autorizarea acestora se face conform prevederilor prezentului Regulament.

10.2.1. Configurația împrejuririlor este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă;
- caracteristicile cadrului natural;
- numărul și mărimea acceselor;
- modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor în Răcari, cu diverse tipologii de realizare a acestora, în urma interferențelor educaționale și culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

10.2.2. Elementele care caracterizează împrejuririle sunt:

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil sau pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare – în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare etc.).

10.2.3. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public al comunității, cât și proprietățile private, prevederile privind amplasarea, structura, construirea, finisarea și conformarea lor putând fi stabilite atât prin respectarea regulilor din prezentul Regulament, cât și prin regulament specific al administrației publice locale vizând numai acest subiect, aprobat potrivit Legii.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de delimitare între proprietăți de natură diferită, dar și de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

10.2.4. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private, pentru evitarea sustragerilor și intruziunilor, precum și pentru respectarea relațiilor civilizate de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.2.5. Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente în totalitate sau în cea mai mare parte a suprafeței care participă la calea publică.

10.2.6. Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și pe cea posterioară a parcelelor vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă construită considerată necesară pentru protecția proprietății și înlăturarea inconvenientelor vizuale directe este de 2 m.

10.2.7. Împrejmuirile cu caracter temporar (organizarea de șantier) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente pe întreaga durată a lucrărilor, rezistente la intemperii și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte față de cele ale mediului ambiant, putând purta însemnele distinctive ale constructorului sau proprietarului, în măsura în care acestea nu incomodează vizual.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A ANSAMBLULUI

III.1. ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE



GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona Li este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - Li -

Certificatul de urbanism eliberat pentru un imobil cuprinde, conform Legii 50/1991 cu modificările ulterioare, „elemente privind regimul economic al imobilului - folosința actuală, activități admise sau neadmise, stabilite în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă, reglementări fiscale specifice localității sau zonei”.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat, înșiruite sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei etc);
- Scuaruri publice;
- Împrejmui, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate utilizările admise trebuie să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție sau activități de natura utilizărilor interzise.
- Funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii cu suprafața desfășurată de peste 150,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități industriale;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- comerț cu materiale de construcții și instalații;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 3 mașini;
- curățători chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice funcțiuni care generează zone de protecție sanitare și intră sub incidența Ordinului nr. 562/2023 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

Regimul de aliniere va fi de de minim 3.00 metri față de aliniament;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 2,0 metri (*zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 3 - "Reglementări urbanistice - zonificare"*).

Retragerile posterioare vor fi la min. 3,00 metri fata de limita cadastrala.

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create ;

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL

Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice ale localității în momentul în care acestea vor deveni operaționale;
- Până la realizarea rețelei de canalizare publice, îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere se face prin stații de epurare amplasate pe teren in zonele dedicate spatiilor tehnico-edilitare, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Până la realizarea rețelei de alimentare cu apă potabilă publice, s-a luat in considerare un sistem mixt format din surse proprii (puturi de apa potabila avand raza de protectie de 10 m de orice sursa posibila de poluare), gospodarii de apa, rezervoare subterane inmagazinare, statii hidrofor, remize PSI, si conducte de distributie apa potabila de la gospodariile de apa la constructii prin bransamente individuale propuse.
- Colectarea la locul de productie (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
- Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețelilor edilitare publice vor fi finantate de către beneficiar interesat in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliile Locale; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii;
- Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza **pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice** sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.
- Indiferent de forma de finantare si de executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată constructibilă cu funcțiunile admise în subzona Li este de 220 mp și deschiderea minimă la stradă de 10 m în cazul locuințelor înșiruite, 300 mp și deschiderea de minim 10 m în cazul locuințelor cuplate și 400 mp cu o deschidere de minim 12 m pentru locuințele izolate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Regimul maxim de înălțime admis este P+1+M;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 7,00 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 12,00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura execuția și finisarea utilizând materiale durabile a tuturor fațadelor clădirilor în funcție de destinația acestora;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, sau exclusiv în pantă sau terasă;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea pentru funcțiuni similare;
- se recomandă, acolo unde este posibil, pentru finisarea fațadelor, învelitorilor, împrejmuire utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;

ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 35,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim} = 1,05

In calcul POT nu se iau in calcul anexele gospodaresti, terasele descoperite, parcaje acoperite, circulatii.

ARTICOLUL 13 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie.

ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20%;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al ansamblului;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp.

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi realizate cu soclu de 0,60 m, transparente sau dublate de gard viu iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, putând fi opace (beton amprentat, lemn, gard viu) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

III.2. ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE (BLOCURI)

Lc

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ (DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR)

Certificatul de urbanism eliberat pentru un imobil cuprinde, conform Legii 50/1991, cu modificările ulterioare, „elemente privind regimul economic al imobilului – folosința actuală, activități admise sau neadmise, stabilite în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă, reglementări fiscale specifice localității sau zonei”.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective P+4 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei etc);

Scururi publice;

Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;

Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici. Toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

Activitățile economice admise pentru imobilele din această zonă, puse în acord cu codurile CAEN, sunt stabilite prin P.U.Z. și sunt detaliate pentru fiecare zonă funcțională în parte în Anexa 1 a R.L.U. Stabilirea destinațiilor admise și a celor interzise conduce la protecția celor mai multe dintre folosințele actuale ale imobilelor și la încurajarea activităților economice care contribuie la dezvoltarea socială și economică a colectivității locale.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințele din clădiri colective vor fi de standard mediu sau ridicat;

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă ca:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. (activități din Anexa 1 la R.L.U.).
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. (activități precizate în Anexa 1 a R.L.U.).
- Lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.
- Se permit lucrări de sporire a eficienței termice și de remodelare a fațadei blocurilor de locuit cu condiția ca execuția să vizeze minim un tronson (o scară) și să fie făcută pe baza unui proiect tehnic avizat conform legii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic:

- toate activitățile economice care nu au fost precizate în Anexa 1 a R.L.U.;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 mp arie desfășurată construită, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse sau prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- garaje, magazine construite pe domeniul public;
- construcții provizorii pentru activități comerciale;

- balcoane la parterul blocului ce depășesc volumetria balconului de la etajul 1;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine);
- depozitare en-gros, comerț tip supermarket (construcție mare, independentă);
- depozitări de materiale refolosibile;
- comerț cu materiale de construcții și instalații;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze / stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari, cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă etc.;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- orice lucrări de modificare a balcoanelor, logiilor, teraselor, ferestrelor, parapetelor, balustradelor, fațadei etc., care nu vizează refacerea întregului tronson de bloc.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun, cu accesele asigurate din circulația publică, prin intermediul unor circulații private.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent caracteristic străzii respective.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITA LATERALĂ ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însoțire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.
- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE O PARCELĂ

- Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, distanța putând fi redusă la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scărilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- **Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:**
accese carosabile pentru locatari;
accese de serviciu pentru colectare deșeuri menajere și acces mijloace de stingere a incendiilor;
accese la parcaje și garaje.
- Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă cel puțin un acces carosabil din stradă.

- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- În cazul în care nu există spațiu pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje fiind situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit.
- Pentru locuințe colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m2 suprafață locuibilă.
- Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura un loc de parcare pentru 60 m2 arie desfășurată.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale
Lc	15	18	P+4

- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Prevederile și recomandările referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și la materialele de construcție se aplică atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente la renovarea sau repararea acestora.

- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.). Se permit accente de culori vii pentru balcoane;
- **Culori interzise:** pe fațadele blocurilor nu sunt admise culori stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru)

Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:**

- **Materiale permise:** tencuială aplicată pe cărămidă; socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar; elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice ș.a.;
- **Materiale interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă; cărămidă aparentă pe întreaga fațadă; placaj ceramic pe întreaga fațadă; beton aparent; materiale plastice; finisaje metalice strălucitoare; pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade;
- **Tâmplărie permisă:** executată din lemn masiv sau lemn stratificat, cu grilaje metalice sau cu obloane de lemn; sau executată din material plastic (PVC);
- **Tâmplărie interzisă:** tâmplăria vopsită în culori stridente;
- **Acoperișurile:** se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezic etc.) sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată sau învelitoare de tip terasă hidroizolată.
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior și tablă zincată.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a cablurilor CATV în locuri vizibile din circulațiile publice.
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă.
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și în așa fel încât să nu acopere elementele importante de plastică arhitecturală.
- Pentru spațiile verzi din profilul străzilor, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară de 15 m.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1m.
- Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiune 1,5 x 1,5 sau circular cu diametrul de 1,5 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.
- Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,00 m – decorative și dublate de gard viu, iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri tot din gard viu;
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Lc : P+4 : POT_{maxim} = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Lc : P+4 : CUT_{maxim} = 1,75

III.3. ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL IS

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona IS se menține pentru parcelele cu această funcțiune și a fost propusă acolo unde sunt tendințe de dezvoltare a serviciilor în fondul construit existent, în care se regăsește locuirea individuală.

Prin propunerea acestui sistem polinuclear se urmărește creșterea gradului de acoperire și accesibilitate a dotărilor și serviciilor publice și scăderea dependenței față de transportul cu autovehicule proprii. Simultan, prin încurajarea utilizării mixte a parcelarului se stimulează dezvoltarea economiei locale – deziderat pentru dezvoltarea durabilă a localității).

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel administrativ – sedii de primărie, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, foruri;
- construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate, creșe;
- construcții de cultură;
- construcții de cult;
- construcții de sănătate;
- construcții financiar – bancare, asigurari;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții sportive;
- comerț cu amănuntul, mall, super-market;
- comerț cu materiale de construcții și instalații;
- parcaje, autobaze;
- spălătorii auto; service auto; stații alimentare cu carburanți;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri.
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații comerciale sau pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face de în urma obținerii Autorizației de Mediu.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă;
- activități industriale;
- unități agricole;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Față de aliniamentul parcelor propuse cu funcțiunea IS, zona edificabilă va fi retrasă cu **minim 3,00 metri**, aceasta retragere putând fi marită în funcție de limitele zonelor de protecție existente cât și în funcție de geometria lotului și destinația acestuia în cadrul funcțiunii IS.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor încadra în interiorul zonei edificabile rezultate prin retragerea față de aliniament conf art. 4 (min. 3 metri), cât și prin retrageri laterale și posterioare, respectiv minim 2 metri lateral și minim 3 metri posterior.

- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE O PARCELĂ

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.).

ARTICOLUL 7 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

Accesul autovehiculelor pe parcela din spațiul public se va face prin intermediul drumului de servitute. La intrarea pe drumul de servitute fluxurile pietonale vor traversa perpendicular firul caii de circulație.

ARTICOLUL 8 - ACCESUL PIETONAL

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura din spațiul public pietonal prin intermediul drumului de servitute.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje trebuie să fie situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit.
- Pentru parcelele din zona studiată dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și RGU în funcție de specificul fiecărei construcții.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Zone funcționale	Înălțimea maximă la cornișă admisă (metri)	Înălțimea maximă la coamă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale
IS	12	15	P + 2

- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Prevederile și recomandările referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și la materialele de construcție se aplică atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente, la renovarea sau repararea acestora.

Volumele construcțiilor și aspectul exterior al acestora trebuie să se armonizeze prin simplitate și discreție cu arhitectura tradițională a comunei. În acest scop trebuie evitată copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura la modă în momentul construirii.

- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex.: alb, crem etc.);
- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).
Prevederile referitoare la materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:
- Materiale permise: tencuială aplicată pe cărămidă; pereți tip cortina din materiale metalice și sticlă, plăci aluminiu compozit, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar; elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- Materiale interzise: placaj de piatră pe întreaga fațadă, cărămidă aparentă pe întreaga fațadă, placaj ceramic, pictură sau mozaic pe întreaga fațadă, beton aparent, materiale plastice, finisaje metalice strălucitoare etc..
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în culori stridente.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, asigurându-se posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații, noile clădiri fiind echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de video comunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale.
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă, între aliniament și linia de aliniere a clădirilor, vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă.
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și în așa fel încât să nu acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,20 m – transparente și dublate de gard viu iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, putând fi opace (beton amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se

poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS : P+2 : POT_{maxim} = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS : P+2 : CUT_{maxim} = 1,5

III.4. ZONA ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT

ID

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale productive și de servicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- parcaje la sol;
- amenajări tehnico-edilitare;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc. ;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deservește buna funcționare a obiectivelor propuse.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante ale subzonelor funcționale:

1. instituții și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;

b) servicii pentru afaceri;

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

b) activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

c) depozite și complexuri de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite și complexuri de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, spații destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

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

- Față de drum regimul de aliniere va fi de **6,00 metri**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri);
- Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, se va face prin retrageri astfel:
- pe limita zonei de protecție și de siguranță a liniei electrice aeriene de 20 kV ce strabate pe zona nordică a parcelei;
- la distanța de 6.00 m fata de limita sudică a parcelei,
- la distanța de 6.00 m fata de limita vestică a parcelei,
- la distanța de 6.00 m fata de limita estică a parcelei,
- la distanța de 6.00 m fata de limita nordică a parcelei
- Alinierile și retragerile minime obligatorii generează zona edificabilului pentru construcțiile propuse (zona maximă construibilă pe parcelă).

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

- Accesul autovehiculelor pe parcelă din spațiul public se va face prin intermediul drumului de servitute. La intrarea pe drumul de servitute fluxurile pietonale vor traversa perpendicular firul căii de circulație.

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.
- Accesul persoanelor pe parcelă se va asigura direct din spațiul public pietonal.

ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare propuse;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile;

ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona ID este de 5.000 mp, cu deschiderea minimă de 25.00 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Regimul maxim de înălțime admis este P tehnologic;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 12,00 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 15,00 m cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Prin prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic și al materialelor de fațadă:

- Volumetrie clară

- Îmbinări corect articulate între corpuri
- Materiale permise :
 - tencuială decorativă pe termosistem, placaj material compozit (alucobond cu parament pastelat, deck cu nuanțe de lemn, etc.) pe termosistem, utilizat ca accent volumetric și de fațadă , placaj lemn tratat cu lazuri de exterior, panouri sandwich in culori nestridente, socluri piatră naturală șlefuită / scapitată, dispusă ordonat sau opus incertum , soclu similipiatră cu asize verticale și panouri buciardate , cu tencuiala decorativa.
- Materiale interzise :
 - placaj de piatra pe intreaga fatada,
 - materiale plastice lucioase și în general opulente, finisaje metalice stralucitoare
 - pictura sau mozaic pe toata suprafata unei fatade
- Culori permise : se vor utiliza culori in tonuri si nuante de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu : crem, gri light, griuri ușor colorate).
- Culori interzise : nu sunt admise culori in tonuri si nuante de culoari reci, precum verde sau albastru, decât ca accente locale strict limitate.
- Pentru situatia în care se opteaza pentru acoperis de tip sarpanta se admit invelitori din țiglă ceramica, tabla imitatie tigla (cu diferite tipuri de tratamente pentru stratul de uzura), tabla plana sau faltuita. Se admit culori de maro-roșcat, antracit si alte nuante de gri-negru, brun-roșcat.
- Pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje specifice. Vor fi prevazuti parapeti/balustrade de protectie impotriva caderii si se vor monta glafuri din tabla sau tabla simpla sau de Aluminiu.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare propuse;
- Colectarea la locul de productie (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20%
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Împrejmuirea parcelei se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor avea înălțime de maxim 2,5 m;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, înălțimea maximă de 2,5 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

ARTICOLUL 15 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Pentru parcelele din zona studiată dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și RGU in functie de specificul fiecarei construcții.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ID : P : POT_{maxim} = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ID : P : CUT_{maxim} = 0,60

III.6. ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT ȘI AGREMENT

SP

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

SP1 – subzona amenajări locuri de joacă **S = 7 740 mp**

SP2 – subzona spațiilor verzi amenajate, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat **S = 80 180 mp** ;

SP3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.) **S= 28 939 mp**;

Suprafața totală a spațiilor verzi specifice este de **S = 116 859 mp**

Subzonele funcționale ale zonei de SP sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrului natural etc.
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea.

Conform Art.3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, modificată prin Legea 313/2009, spațiile verzi se compun din următoarele terenuri din intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fasii plantate;

b) spații verzi publice de folosință specializată:

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP1

- spații plantate - culoare de protecție aferente echipării tehnice – edilitate conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive; alimentație publică și comerț de mici dimensiuni; terenuri de sport; anexe ale construcțiilor principale care concură la desfășurarea activităților;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportive;
- alei carosabile și pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare.

SP2

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP2;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;

SP3

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban (jardinieră, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea), fântâni arteziene, amenajări pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje, rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcelă) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic.
- sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic.

SP2

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- se admit amenajările în vederea utilității cu alei, drumuri și parcuri pentru un procent de minim 30% din parcelă.
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - ✓ instalații de alimentare cu apă potabilă,
 - ✓ W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
 - ✓ colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu,
 - ✓ spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora,
 - ✓ bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- conform ordinului 998/2018, în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea: obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul, unităților zootehnice, unităților de transporturi, stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide, arterele de circulație cu trafic rutier intens.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Regimul de aliniere va fi de minim 3.00 metri față de drumul de acces propus;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Față de limita posterioară a parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 2 m;
- Față de limitele laterale ale parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 2 m

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din drumul privat si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulație.

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura din spatiul public pietonal prin intermediul drumului de servitute.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau private;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Se recomandă ca pentru amenajările sportive care includ și terenuri de sport (acoperite sau descoperite) parcela să aibă o suprafață minimă de 800 mp. Pentru celelalte categorii de spații verzi, acestea se pot amenaja pe orice tip de parcelă, având în vedere calitatea acestora de a îmbunătăți climatul.
- Suprafata pentru parcuri, spatii de joaca va fi de minim 150mp;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.

- cu excepția instalațiilor și echipamentelor pentru activități sportive, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5 m, excepție sălile de sport acoperite care vor putea avea o înălțime mai mare, determinată de cerințe funcționale, dar nu mai mult de 12 m.
- înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

SP1 construcții și amenajări sportive : P* :

Amplasamentul trebuie sa permită organizarea în trei zone functionale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;

- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;

- 30% pentru spații verzi.

SP2 : - * : POT_{maxim} = 10%

SP3 : - * : POT_{maxim} = -

SP1 construcții și amenajări sportive : P * : CUT_{maxim} = 0.50

SP2 : - * : CUT_{maxim} = 0.10;

SP3 : - * : CUT_{maxim} = -;

ARTICOLUL 13 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau private;

ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI

plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;

- conform ordinului 994/2018, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- instalații de alimentare cu apă potabilă;
- W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 15 - IMPREJMUIRI

- Împrejmuirile zonelor verzi publice se vor realiza pentru protejarea funcțiunii și delimitare spre cele private.

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică;

- de regula, nu se vor admite împrejmuiri între funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare de pe parcelă; excepțiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu și vor avea înălțime mică care să nu stânjenească vederea (0,60 m.- 0,80 m.)

III.7. ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

TE

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru echiparea edilitară a cartierului;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă;
- stație de epurare a apelor uzate;
- instalații pentru alimentare cu energie electrică;
- birouri autonome;
- spațiile destinate acestei funcțiuni se vor transforma în zonă de spații verzi când ansamblul rezidențial va fi bransat la sistemele de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere ale comunei și se vor supune reglementărilor urbanistice specifice zonei pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- Se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile generate.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.00 metri față de aliniament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Față de limita posterioară a parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 3 m;
- Față de limitele laterale ale parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 3 m .

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA.

- Accesul autovehiculelor pe parcelă se va face din drumurile publice cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul căii de circulație.

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.

- Accesul persoanelor pe parcelă se va asigura direct din spațiul public pietonal.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie, iluminat public etc.;

ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona TE este de 500 mp.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR.

- Regimul maxim de înălțime admis este P tehnologic;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT_{maxim} = 60,00%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT_{maxim} = 0,6

ARTICOLUL 13 - PARCAJE.

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau private;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996;

ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI.

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare lot;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 m din care un soclu de 0.60 m.
- Împrejmuirea către limitele laterale, va fi executată respectând o înălțime de maxim 2,00 metri, opacă.

III.8. ZONA CAILOR DE COMUNICATIE



Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră:

CC – subzona căilor de comunicație rutiera și pietonală.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

CC – Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se face în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de terasamente.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Garajele și parcajele publice pot fi plantate și înconjurat de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:
 - depozitări de materiale degradate;
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate;
 - gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- Se interzic:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

Verificat,
Arh. Dan NITESCU
Arhitect urbanist atestat RUR

Intocmit,
Arh. Luchian NITESCU

Anexa 1

Activități (conform Cod CAEN Revizuit 2) permise

Nr. crt.	Activitățile principale	Denumirea activității unității	I.S. (Instituții și servicii)	L.c. (Locuințe colective)	Sp.v. (Spații verzi)
	Cod CAEN Revizuit 2 Diviziune/ Grupă/ Clasă				
1	2	3	4		9
1.	4511	Comerț cu autoturisme și autovehicule ușoare (sub 3,5 tone)	DA	–	–
2.	452	Întreținerea și repararea autovehiculelor	DA	–	–
3.	4532	Comerț cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule	DA	–	–
4.	471	Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate	DA	DA	–
5.	472	Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun, în magazine specializate	DA	DA	–
6.	473	Comerț cu amănuntul carburanți autovehicule în magazine specializate	DA	–	–
7.	474	Comerț cu amănuntul echipament informatic și de telecomunicații în magazine specializate	DA	–	–
8.	475	Comerț cu amănuntul al produselor casnice, în magazine specializate	DA	DA	–
9.	476	Comerț cu amănuntul bunuri culturale și recreative, în magazine specializate	DA	DA	–
10.	477	Comerț cu amănuntul al altor bunuri, în magazine specializate	DA	–	–
11.	478	Comerț cu amănuntul efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe	–	–	–
12.	4931	Transporturi urbane, suburbane și metropolitane de călători	DA ⁴	DA ⁴	DA ⁴
13.	4932	Transporturi cu taxiuri	DA	DA	DA
14.	4939	Alte transporturi terestre de călători	DA	DA	DA
15.	4941	Transporturi rutiere de mărfuri	DA ⁵	–	–
16.	495	Transporturi prin conducte	DA ⁶	DA ⁶	DA ⁶
17.	5221	Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre	DA ⁷	DA ⁷	DA ⁷
18.	53	Activități de poștă și de curier	DA	DA	–
19.	551	Hoteluri și alte facilități de cazare similare	DA	–	–
20.	561	Restaurante	DA	–	–
21.	5621	Activități de alimentație (catering) pentru evenimente	DA	DA	–
22.	5629	Alte activități de alimentație n.c.a.	DA	–	–
23.	563	Baruri și alte activități de servire a băuturilor	DA	–	–
24.	581	Activități de editare a cărților, ziarelor, revistelor și alte activități de editare	DA	DA	–
25.	582	Activități de editare a produselor software	DA	DA	–

Nr. crt.	Activitățile principale	Denumirea activității unității	I.S. (Instituții și servicii)	L.c. (Locuințe colective)	Sp.v. (Spații verzi)
	Cod CAEN Revizuit 2 Diviziune/ Grupă/ Clasă				
1	2	3	4		9
26.	59	Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și editare muzicală	DA ⁹	–	–
27.	60	Activități de difuzare și transmitere de programe	DA	–	–
28.	611	Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu	DA ¹⁰	DA	–
29.	612	Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu	DA ¹¹	DA ¹¹	DA ¹¹
30.	613	Activități de telecomunicații prin satelit	DA ¹²	–	–
31.	619	Alte activități de telecomunicații	DA ¹⁰	DA ¹⁰	DA ¹⁰
32.	62	Activități de servicii în tehnologia informației	DA	DA	–
33.	63	Activități de servicii informatice	DA	–	–
34.	64	Intermedieri financiare, cu excepția activităților de asigurări și ale fondurilor de pensii	DA	–	–
35.	65	Activități de asigurări și ale fondurilor de pensii (excepție asigurări sociale)	DA	DA	–
36.	66	Activități auxiliare intermedieri financiare, asigurări și fonduri pensii	DA	DA ²	–
37.	68	Tranzacții imobiliare	DA	DA	–
38.	69	Activități juridice și de contabilitate	DA	DA	–
39.	71	Activități de arhitectură și inginerie; activități de testări și analiză tehnică	DA	DA	–
40.	72	Cercetare-dezvoltare	DA	DA	–
41.	73	Publicitate și activități de studiere a pieței	DA	DA	–
42.	74	Alte activități profesionale, științifice și tehnice	DA	DA	–
43.	75	Activități veterinare	DA	DA	–
44.	7711	Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule ușoare	DA	DA ¹	–
45.	6920	Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță fiscală	DA	DA	–
46.	701	Activități ale direcțiilor, birourilor administrative centralizate	DA	–	–
47.	71	Activități de arhitectură și inginerie; activități de testări/analiză tehnică	DA	DA	–
48.	722	Cercetare-dezvoltare în științe sociale umaniste	DA	DA	–
49.	741	Activități de design specializat	DA	DA	–
50.	742	Activități fotografice	DA	DA	–
51.	771	Activități de închiriere și leasing cu autovehicule	DA	DA ¹	–
52.	772	Activități de închiriere și leasing cu bunuri	DA	DA ¹	–

Nr. crt.	Activitățile principale	Denumirea activității unității	I.S. (Instituții și servicii)	L.c. (Locuințe colective)	Sp.v. (Spații verzi)
	Cod CAEN Revizuit 2 Diviziune/ Grupă/ Clasă				
1	2	3	4		9
		personale și gospodărești			
53.	78	Activități de servicii privind forța de muncă	DA	DA	–
54.	79	Activități ale agenților turistice și ale tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică	DA	DA	–
55.	80	Activități de investigații și protecție	DA	DA	
56.	801	Activități de protecție și gardă	DA	DA	–
57.	802	Activități de servicii privind sistemele de securizare	DA	DA	–
58.	81	Activități de peisagistică și servicii pentru clădiri	DA	DA	–
59.	82	Activități de secretariat, servicii suport și alte activități de servicii prestate în principal întreprinderilor	DA	DA	–
60.	84	Administrație publică și apărare; asigurări sociale din sistemul public	DA	–	–
61.	8411	Servicii de administrație publică	DA	–	DA
62.	8424	Activități de ordine publică și de protecție civilă	DA	–	–
63.	8425	Activități de luptă împotriva incendiilor și de prevenire a acestora	DA	–	–
64.	85	Învățământ	DA	–	–
65.	86	Activități referitoare la sănătatea umană	DA	–	–
66.	862	Activități de asistență medicală ambulatorie și stomatologică	DA	DA	–
67.	87	Servicii combinate de îngrijire medicală și asistență socială, cu cazare	DA	DA ¹	–
68.	88	Activități de asistență socială, fără cazare	DA	DA	–
69.	90	Activități de creație și interpretare artistică	DA	–	–
70.	9101	Activități ale bibliotecilor și arhivelor	DA	–	–
71.	9102	Activități ale muzeelor	DA	DA	–
72.	9103	Gestionare monumente, clădiri istorice și obiective de interes turistic	DA	DA	–
73.	9104	Activități ale grădinilor zoologice, botanice și ale rezervațiilor naturale	–	–	–
74.	92	Activități de jocuri de noroc și pariuri	DA	–	–
75.	9311	Activități ale bazelor sportive	–	–	DA
76.	9312	Activități ale cluburilor sportive	DA	–	–
77.	9313	Activități ale centrelor de fitness	DA	DA	–
78.	9319	Alte activități sportive	DA	–	DA
79.	9321	Bâlciuri și parcuri de distracții	DA	–	DA
80.	9329	Alte activități recreative și distractive	DA	DA	DA
82.	941	Activități ale organizațiilor economice, patronale și profesionale	DA	DA	–
83.	9491	Activități ale organizațiilor religioase	DA	DA ⁹	–
84.	9499	Activități ale altor organizații	DA	DA ¹	–

Nr. crt.	Activitățile principale	Denumirea activității unității	I.S. (Instituții și servicii)	L.c. (Locuințe colective)	Sp.v. (Spații verzi)
	Cod CAEN Revizuit 2 Diviziune/ Grupă/ Clasă				
1	2	3	4		9
85.	95	Reparații de calculatoare, de articole personale și de uz gospodăresc	DA	DA	–
86.	96	Alte activități de servicii	DA	DA	–
87.	97	Activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic	DA	DA	–
88.	98	Activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu	DA	DA	–

Explicitarea indicilor:

- (1) Permis: Numai după aprobarea unui P.U.D.
- (2) ² Permis: Numai la parterul clădirilor
- (3) ³ Permis: Numai în locurile stabilite prin prezentul P.U.Z.
- (4) ⁴ Permis: Transportul de călători cu autobuze, microbuze.
- (5) ⁵ Permis: Transportul de mărfuri în scop de aprovizionare.
- (6) ⁶ Permis: Conduce subterane. Interzis: Stații de pompare, stații de reglare.
- (7) ⁷ Permis: Stații pentru autobuze, parcaje, rasteluri pentru biciclete.
- (8) ⁸ Permis: Cantine și bufete. Interzis: Discoteci
- (9) ⁹ Permis: Numai cu asigurarea unei izolări fonice adecvate
- (10) ¹⁰ Permis: Rețele subterane Interzis: Rețele aeriene.
- (11) ¹¹ Interzis: Montarea antenelor parabolice pe clădiri.
- (12) ¹² Interzis: Montarea pilonilor zăbreliți în zona centrală

Se interzic următoarele activități:

- 1) Activitățile care nu sunt înscrise în tabel.
- 2) Activitățile care sunt înscrise în mod expres prin notele de la subsolul tabelului.