

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 - necesare 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-architecturală 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 eliminarea 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 , instituiții și servicii ( spații comerciale mici, mijlocii și mari, creșe, grădinițe, școli, dispensare medicale, farmacii, biserică, spații servicii publice – restaurante, saloane 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 (plasa 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 prezența căii ferate București-Titu-Targoviste 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 prezența 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 Gulia -Str. Samurcasi) generând astfel o zonă de protecție sub formă de 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 Dambovita, secțiunile "Cai de Comunicatie", "Infrastructura" ;
  - PATJ Dambovita, secțiunea " Potential economic și oportunitati " ;
  - Legislatia 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 fundamentare : 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 evidentiate zacaminte minerale utile.

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

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

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

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

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

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

#### Comuna CREVEDIA

Agricultura reprezinta principala activitate economica bazata pe doua mari unitati agricole. Din suprafata teritoriului administrativ de 5279 ha, 4503 ha sunt ocupate de terenuri agricole (arabil, vii-livezi, pasuni-fanete, 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 compositie la nivel teritorial care traverseaza resedinta de comuna Crevedia a adaugat valoare zonei si i-a sporit atractivitatea.

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

## 2.2 Incadrarea in localitate

In plansa 1A "INCADRAREA IN 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 " Situatie 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 RAI OASA;

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 pârâul Crevedia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Din punct de vedere **hidrogeologic**, stratul acvifer freatic se situeaza la adâncimi ce oscileaza 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/m<sup>2</sup>, STAS/10101/20-90;

- sarcina data de zapezi - zona C cu -  $g_z = 1.5$  kN/m<sup>2</sup> la o perioada de revenire de 10 ani si 2.5 kN/m<sup>2</sup> la o perioada de revenire de 50 ani, STAS 10101/21-92;

Comunele Crevedia si Ciocanesti se incadreaza din punct de vedere **seismic** in zona de intensitate macroseismica I = 8<sub>1</sub> (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 studiată nu există în prezent nici o construcție și/sau amenajare cu caracter definitiv sau provizoriu, terenul având exclusiv folosința agricolă.

Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- starea fizică total necorespunzătoare 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 (interdicție 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 disfuncționalități pe probleme de mediu natural și antropice 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 deseurilor menajere de-alungul cursurilor de apa, ori pe terenul arabil.

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

## 2.8 Optiuni ale populatiei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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 alimentare cu gaze naturale;

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

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

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

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

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

#### STUDIUL 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.

#### STUDIUL 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

## STUDIUL 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).

## STUDIUL 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 / 26.07.22023**

**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 jumătate la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

- în cazul în care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintrecladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va întocmi 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; plafonul 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 zgomotului, 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 si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa 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 aceeași 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 (aeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, si nu depaseasca 55 dB si curba de zgomot Cz 50;

b) in perioada noptii, intre orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LaeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m 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 LaeqT nu trebuie sa depaseasca 30 dB si, respectiv, curba Cz 25. se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibratiilor, mirosuri etc, ce pot aparea in cursul 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 ;plafonul 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 corespund 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 sezonul 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 Dambovita.

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 Samurcași, pe un teren cu funcțiunea L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare P, P+1, P+2 ; zona LI1 – zona locuințe colective mici și medii P+3-5E ; zona IS – zona instituții și servicii de interes general ; zona SV – zona spații verzi cu rol de agrement, sport, plantații de aliniament și zona Cr – zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.**

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Vecinatatea padurilor confera amplasamentului valente deosebite de peisaj si microclimat pentru spatiul in care urmeaza a se integra un ansamblu rezidential modern cu standard ridicat de confort, cu calitati urbanistice si arhitecturale de exceptie, la un nivel de exigenta sporit, cu impact favorabil asupra cadrului natural prin amenajarile arhitecturale si peisagistice prevazute a se realiza pe teritoriul respectiv, printr-o echipare tehnico-edilitara corespunzatoare. 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, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi.**

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

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

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

- pentru trama stradala majora, drumuri cu gabaritul de 16 m
- pentru trama stradala secundara, drumuri cu gabaritul de 14 m
- pentru trama stradala 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 (parcajele fiind prezente in interiorul loturilor cu functiunea de locuire individuala.
- Aprox. 350 locuri de parcare pentru autoturisme pentru zonele special dedicate parcajelor, situate langa obiectivele de interes public.
- Aprox. 320 locuri parcare pentru spatiile destinate sportului si spatiilor cu functiunea IS ( gradinite, scoli, birouri, spatii administrative, comert mic si mijlociu )
- Totodata in gabaritul drumurilor care fac parte din trama majora si secundara se pot amenaja spatii destinate parcarilor, in functie de nevoile existente in zonele respective, acestea putand fi distribuite pe ambele parti ale strazilor sau pe o singura parte, dupa caz, astfel incat sa nu fie impiedicata buna desfasurare a traficului in zonele respective.

**Principalele lucrari de infrastructura privind :**

- Realizarea accesului principal pe parcela, cu toate amenajarile aferente, executarea unor lucrari de sistematizare verticala, amenajari pentru scurgerea apelor pluviale, realizarea infrastructurii edilitare pe parcela (alimentare cu apa, alimentare cu gaze, canalizare, alimentare cu energie electrica din 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 conceptiei de organizare urbanistica sunt :

- \* orientarea fata de punctele cardinale si fata de vanturile dominante din zona ;
- \* proximitatea sitului natural - padurile situate in vecinatatea zonei participa direct la realizarea compozitiei arhitectural urbanistice si confera locului valente calitative deosebite de microclimat si peisaj - orientarea intregii compozitii a fost subordonata directiilor de perspectiva apropiata sau indepartata, favorabila, spre zonele de interes major din teritoriu ;
- \* forma si dimensiunile generoase ale parcelelor, ce permit utilizarea eficienta a terenului, organizarea in microansambluri sau grupari de loturi, care sa ofere multiple posibilitati de abordare etapizata a lucrarilor de executie ;
- \* relatile 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 parcelelor, cu latimi de 9 m, 10 m, 14 m, si respectiv 16 m cu acces direct din DC 686 ( DRUMUL GULIEI) cat si din drum de exploatare existent propus pentru modernizare cu latimea de 10,00 m asa cum reiese din piesele desenate (plansa 3.1) .

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

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

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

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 studiate ;
- stabilirea retragerilor minime obligatorii fata de limitele parcelei pentru protectia vecinatatilor ;
- stabilirea zonei edificabile (construibile) pentru toate constructiile propuse pe parcela ;
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximi de densitate a construirii pe parcela - propusi prin PUZ ;
- constituirea zonelor verzi ambientale, latimea minima si ponderea acestora ;
- indicarea accesului rutier pe parcela ;
- configurarea informativa a platformelor de circulatie si a parcajelor.

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

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

- **locuinte individuale pe lot** ( aprox.1 600 unitati izolate, cuplate, insiruite) in spatiu predominant plantat, cu regim de inaltime P+1+M pe loturi de cca. 220-689 mp, cu un POT maxim de 35 % si un CUT maxim de 1,05 ;
- **locuinte colective** - 1 850 unitati cu amenajările aferente, cu regim de inaltime P+4, care sa cuprinda toate amenajarile specifice aferente (alei carosabile, alei pietonale, parcaje, spatii verzi ambientale, locuri de joaca si petrecerea timpului liber, platforme gospodaresti), cu un POT maxim de 35 % si un CUT maxim de 1,75 ;
- **functiuni complexe de interes public - IS** (spatii comerciale mici, mijlocii si mari, crese, gradinite, scoli, dispensare medicale, farmacii, biserica, spatii servicii publice – restaurante, salon evenimente-, spatii activitati sportive, spatii administrative) + amenajari exterioare aferente, constituite in nuclee reprezentative, cu toate amenajarile exterioare aferente (platforme de circulatie rutiera si acces, parcaje publice, platforme si alei pietonale, spatii verzi ambientale, mobilier urban) , cu un POT maxim de 50 % si un CUT maxim de 1,5 ;
- **zone verzi pentru agrement-divertisment, alte zone verzi de protectie si ambientale**, cu amenajarile peisagere aferente, oglinzi de apa, fantani, locuri de joaca si odihna, alei de circulatie, parcaje publice, mobilier urban, mici spatii comerciale si de alimentatie publica ;
- **o zona rezervata pentru principalele echipamente tehnico-edilitare** (posturi de transformare in cabina de zidarie) cu platforme carosabile de acces si zona verde de protectie din incinte ;
- **zona pentru circulatie rutiera si pietonala (strazi)**, parcaje publice, circulatia pietonala majora, cu toate amenajarile aferente.

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

**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 (parcaje, zone verzi, locuri de joaca, platforme gospodaresti, alei pietonale, ce se vor detalia la fazele urmatoare de proiectare).**

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

**Pe fiecare subzona sunt 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 PROPUASA IN PUZ

| DENUMIREA ZONEI  | SUPRAFATA |       |
|--|-----------|-------|
|  | mp        | %     |
| <b>ZONA REZIDENTIALA locuinte si functiuni complementare - TOTAL, din care :</b>   |           |       |
| 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, parcaje, zone plantate, locuri de joaca si odihna, mobilier urban, foisoare, umbrare, pergole, platforme gospodaresti)  | 193 362   | 12.34 |
| <b>ZONA INSTITUTII SI SERVICII</b><br>( 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  |
| <b>ZONA SPATII VERZI DE AGREMENT, PROTECTIE SI AMBIENTALE PE PARCELE</b><br>(spatii plantate, amenajari peisagere, mici spatii comerciale, alei pietonale, parcaje, 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<br>(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

Alinierea 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, arbusti, 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 , RHmax = P+4, H max cornisa = 15,00 m , H max coama = 18,00 m  
S teren (amenajabil+edificabil) = 193 362 mp

#### LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE, ÎNSIRUIE

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

#### INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, P+2

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

#### ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE – PRODUCȚIE ENERGIE ELECTRICĂ DIN SURSE REGENERABILE, RH<sub>max</sub> - tehnologic

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

#### ZONA SPATII VERZI DE AGREMENT, PROTECTIE SI AMBIENTALE

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

#### ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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 și 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 și Ciocanesti și racordarea obiectivului propus la echipamentele respective, precum și prin realizarea unor echipamente proprii pe teritoriul parcelei.

Dezvoltarea etapizată a soluției va începe cu amenajarea teritoriului aferent UTR 1 și va continua cu UTR 2 respectiv UTR 3 și va avea în vedere posibilitatea bransării graduale la infrastructura tehnico-edilitara prezentă în vecinătatea amplasamentului studiat.

#### Comuna CIOCANESTI :

Cu excepția asigurării alimentării cu energie electrică, parțial a rețelelor de telefonie, echiparea edilitara are mari deficiențe la nivelul întregii comune ; în mod special se pune problema alimentării cu apă în sistem centralizat, a canalizării menajere și a alimentării cu gaze. Exista studii de fezabilitate, în diferite stadii de execuție, privind realizarea rețelelor apă-canal în sistem centralizat cât și dorința autorităților de realizare a infrastructurii prin accesarea de fonduri prin programe guvernamentale (POIM ,PNI Anghel Saligny).

#### Comuna CREVEDIA

Echiparea tehnico-edilitara este în plină extindere. Exista sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare executat în satele componente ale comunei, iar amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 800 metri față de cea mai apropiată posibilitate de bransare totale sau parțiale la rețeaua de apă-canal și gaze (DC 686 – Drumul Guliei - DC 267 Str. Samurcasi). Alimentarea cu energie electrică se face din LEA de medie tensiune prin intermediul a 8 posturi de transformare.

Comuna TARTASESTI, limitrof amplasamentului studiat, beneficiază de sistem centralizat de alimentare cu apă aflat în execuție și de canalizare în sistem centralizat de asemenea aflat în stadiul final de execuție cât și de sistem distribuție gaze naturale.

#### SITUATIA PROPUSA

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru satisfacerea nevoilor consumatorilor din cadrul amplasamentului studiat s-a luat în considerare un sistem mixt de alimentare cu energie electrică, constând în racordarea la rețelele existente în vecinătatea zonei studiate , cât și din sursă proprie ( parc fotovoltaic propus pe amplasamentul studiat).

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

Nevoia preconizată a tuturor consumatorilor din cadrul zonei studiate prin prezenta documentație, este după cum urmează:

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             |
| <b>TOTAL</b> |                      |          |         |            |        |        |                   | <b>11117.70</b>  |

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            |
| <b>TOTAL</b> |                      |          |         |            |        |        |                   | <b>8015.70</b>   |

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            |
| <b>TOTAL</b> |                      |          |         |            |        |        |                   | <b>9908.10</b>   |

### ALTE TIPURI DE RELETE (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<br>l/unitate,zi |
|---------|---------------------------------------|-----------|------------------------|
|         |                                       |           | Domeniu de variație    |
|         | unitati locuinte individuale          | persoana  | <b>100</b>             |
|         | unitati locuinte colective            | persoana  | <b>100</b>             |
|         | cladiri pentru institutii si servicii | persoana  | <b>40</b>              |
| 8       | Centru comercial                      | Angajat   | <b>50</b>              |
| 19      | restaurant (salon evenimente)         | masa      | <b>30</b>              |
| 23      | scoala, gradinita, cresa              | elev      | <b>30</b>              |
| 31      | zona sport                            | vizitator | <b>80</b>              |

#### • **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 variație 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<br>apa (Mc/zi)                                    | Coeficient<br>de variatie | Necesar<br>apa<br>(Mc/zi) | Necesar<br>apa<br>L/s | Necesar<br>Mc/an | Necesar<br>Mii mc/an |
|-----------------------|---|---------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|
| Q <sub>zi max</sub>   | 445,7   | 1,15                      | 512,56                    | 5,932                 | 187082,58        | 187,08               |
| Q <sub>zi med</sub>   | 445,7   | 1,00                      | 445,70                    | 5,159                 | 162680,50        | 162,68               |
| Q <sub>zi min</sub>   | 445,7   | 0,60                      | 267,42                    | 3,095                 | 97608,30         | 97,61                |
| Q <sub>orar max</sub> | 21.35mc/ora (512.56mc/zi : 24ore = 21.35mc/ora)           |                           |                           |                       |                  |                      |
| Q <sub>orar max</sub> | 5.93 l/s (21.35mc/ora : 60 min :60 sec x 1000 = 5.93 l/s) |                           |                           |                       |                  |                      |

- Q<sub>n zi maxim</sub> solicitat : 512.56 mc/zi      5.932 l/s
- Q<sub>n zi mediu</sub> solicitat : 445.70 mc/zi      5.159 l/s
- Q<sub>n zi minim</sub> 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<sub>s</sub> -1,02 coeficient ce ține seama de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare cu apă;
- k<sub>p</sub> -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<br>Mc/zi                                     | Coeficient<br>de variatie | Cerinta<br>apa | L/s   | Mc/an     | Mii mc/an |
|-----------------------|--|---------------------------|----------------|-------|-----------|-----------|
| Q <sub>zi max</sub>   | 512,56   | 1,120                     | 574,07         | 6,644 | 209534,53 | 209,53    |
| Q <sub>zi med</sub>   | 445,7  | 1,120                     | 499,18         | 5,778 | 182202,16 | 182,20    |
| Q <sub>zi min</sub>   | 267,42   | 1,120                     | 299,51         | 3,467 | 109321,30 | 109,32    |
| Q <sub>orar max</sub> | 23.92mc/ora (574.07mc/zi : 24 ore = 23.92 mc/ora)        |                           |                |       |           |           |
| Q <sub>orar max</sub> | 0.045l/s (23.92mc/ora : 60 min :60 sec x 1000 = 6.64l/s) |                           |                |       |           |           |

- Q<sub>n zi maxim</sub> solicitat : 574.07 mc/zi      6.64 l/s
- Q<sub>n zi mediu</sub> solicitat : 499.18 mc/zi      5.77 l/s
- Q<sub>n zi minim</sub> 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<sub>p</sub>)

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<br>l/unitate,zi |
|---------|---------------------------------------|-----------|------------------------|
|         |                                       |           | Domeniu de variație    |
|         | unitati locuinte individuale          | persoana  | <b>100</b>             |
|         | unitati locuinte colective            | persoana  | <b>100</b>             |
|         | cladiri pentru institutii si servicii | persoana  | <b>40</b>              |
| 23      | gradinita, cresa                      | elev      | <b>30</b>              |
| 31      | zona sport                            | vizitator | <b>80</b>              |

- **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

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

#### 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

| Debite | Necesar<br>apa (Mc/zi) | Coeficient<br>de variatie | Necesar<br>apa<br>(Mc/zi) | Necesar<br>apa<br>L/s | Necesar<br>Mc/an | Necesar<br>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<sub>n</sub> zi maxim solicitat : 267.03 mc/zi      3.091 l/s**
- **Q<sub>n</sub> zi mediu solicitat : 232.20 mc/zi      2.688 l/s**
- **Q<sub>n</sub> 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<br>Mc/zi                                      | Coeficient<br>de variatie | Cerinta<br>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<sub>n</sub> zi maxim solicitat : 299.07 mc/zi      3.462 l/s**
- **Q<sub>n</sub> zi mediu solicitat : 260.06 mc/zi      3.010 l/s**
- **Q<sub>n</sub> 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<br>l/unitate,zi |
|---------|---------------------------------------|-----------|------------------------|
|         |                                       |           | Domeniu de variație    |
|         | unitati locuinte individuale          | persoana  | <b>100</b>             |
|         | unitati locuinte colective            | persoana  | <b>100</b>             |
|         | cladiri pentru institutii si servicii | persoana  | <b>40</b>              |
| 23      | gradinita, cresa                      | elev      | <b>30</b>              |
| 31      | zona sport                            | vizitator | <b>80</b>              |

- **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 defecțiuni.

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

Necesarul minim sa calculat - 60 % din necesarul mediu

| Debite | Necesar<br>apa (Mc/zi) | Coeficient<br>de variatie | Necesar<br>apa<br>(Mc/zi) | Necesar<br>apa<br>L/s | Necesar<br>Mc/an | Necesar<br>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<sub>n</sub> zi maxim solicitat : 334.31 mc/zi      3.869 l/s**
- **Q<sub>n</sub> zi mediu solicitat : 290.70 mc/zi      3.365 l/s**
- **Q<sub>n</sub> 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 bransamet 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 rețelelor de apa si canalizare in zona astfel incat sa se poata opta pentru bransarea la acesteia.

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 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

### **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.

Rețelele 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 deșeurilor) 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 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 problemicii 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 lubrifianti (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 rezultate 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 fonica și eoliana, 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.

#### **Protectia 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 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, 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 toalete 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 + constructii) din zona studiata sunt identificate prin culoare in plansa nr. 5, privind Proprietatea asupra terenurilor.
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii 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 acesteia.

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 urmării 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