

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
in Satul Cocani , Comuna Crevedia , Judetul Dambovita

Beneficiar: S.C. BUBU CONS S.R.L.
Adresa: Localitatea Razvad, Strada Principala, nr 17, Judetul Dambovita

Proiectant general : S.C. ARCHITECTURE S.R.L. - TARGOVISTE
ADRESA : B-dul I.C. BRATIANU, Nr. 27B, TARGOVISTE, Judetul DAMBOVITA
Tel: 0722238414, e-mail : architecture_tgv@yahoo.com / e-mail : architecture.tgv@gmail.com

Data elaborării : 2024

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

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

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

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

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

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

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

- organizarea accesurilor ținând cont de structura rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice – permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.
Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:
- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice unor zone cu regim special sau protejate – Legeanr. 5/2000,

BENEFICIAR : S.C. BUBU CONS S.R.L. – Comuna Razvad, Judet Dambovita

Legea nr. 422/2001, O.U.G. nr. 57/2007(actualizată 2014) și altele asemenea;

- dacă sunt prevăzute restricții temporare de construire prin planul urbanistic general;
- dacă sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG;
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice care nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

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

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

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

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

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

Solicitări ale temei program

Beneficiarul a solicitat elaborarea unei documentatii de urbanism, Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent pentru un teren intravilan, categoria de folosinta arabil in **43 307 mp.**, este proprietate privata, beneficiarul lucrării fiind **S.C. BUBU CONS S.R.L.** conform contract de vânzare-cumpărare nr. **3846 / 05.08.2021, NC 87660**, situat in sat Cocani, comuna Crevedia, in **UTR 4**.

Conform PUG aprobat terenul se afla in zona L1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLMENTARE-EXTINDERE P+1, P+2 (UTR4)

Funcțiunea dominantă a zonei este de ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLMENTARE-EXTINDERE P+1, P+2.

Terenul este neconstruit, imobilul este liber de orice sarcini.

In prezent NU exista riscuri naturale in zona studiata si cele invecinate.

Parcela care face obiectul studiului nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice.

Terenul este neconstruit.

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., privind realizarea unor unități structurale cu destinația – **Lotizare teren pentru construire locuințe**, iar autoritatea publică locală a condiționat, prin **Certificat de urbanism nr. 156 / 07.04.2023**, autorizarea construirii de elaborarea unei documentatii de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general al comunei Crevedia.

SERVITUTI :

In partea de sud, terenul studiat are ca vecin un drum de exploatare (DE 68), care prin documentația de urbanism este propus să ajungă să aibe un profil longitudinal de 9,00 m. Pentru a se realiza acest lucru, proprietarul terenului trebuie să cedeze o suprafață de 202 mp. pentru ca această modernizare să se poată realiza.

Suprafața de teren ce urmează a trece în domeniul public pentru lărgire și modernizare a drumului de exploatare (DE 68) este prezentată în planșa nr. 3.1 "Reglementări urbanistice – zonificare ".

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

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

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

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

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

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

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

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

Lipsa echiparii tehnico – edilitare corespunzatoare unui tip de locuire dorit de investitori care are tendinte de urban mai degraba decat de rural, conjugat cu interesul unor proprietari care au dorit sa cumpere terenuri numai in interes speculativ au condus la o situatie in care terenurile scoase din circuitul agricol sunt delasate, neutilizate.

Acest aspect afecteaza peisajul rural si este putin convenabil pentru administratia publica locala, care ar fi putut acumula mai multe venituri la bugetul local, daca ele ar fi construite.

In aceasta situatie se afla si zona studiată, fiind introdusă în intravilan prin PUG aprobat H.C.L. Nr. 65 din 30.09.2008, prelungit prin H.C.L. Nr. 54 din 30.08.2018, prelungit prin H.C.L. Nr. 58 din 09.10.2020: functiunea dominanta este Zona L1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLMENTARE-EXTINDERE P+1, P+2 (UTR4).

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană pentru activitățile, instituții și servicii publice de interes general, locuințe și funcțiuni complementarea având acces la drumul național DN 1A prin intermediului drumului de exploatare DE 68. Terenul este situat in intravilanul comunei Crevedia (conform PUG aprobat). Parcela care face obiectul studiului nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

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

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

Proprietatea privată a beneficiarului este situată in intravilanul comunei Crevedia, in UTR 4, in L1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLMENTARE- EXTINDERE P+1, P+2 conform PUG si RLU.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii beneficiaza de acces rutier din drumul national **DN 1A** prin intermediul drumului de exploatare **DE 68**, vecin amplasamentului pe latura de sud.

Pentru terenul aflat in proprietatea S.C. BUBU CONS S.R.L., se propune acces principal din **DE 68**.

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

VECINATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD	:	-	HC – 81,25 m ;
EST	:	-	NR. CAD. 4688 – 536,43 m ;
SUD	:	-	DE 68 – 80,86 m ;
VEST	:	-	NR. CAD. 86028 - 542,37 m.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pentru proiectul ce face obiectul prezentului PUZ Morfologic, terenul cercetat prezintă un relief plan și stabil specific câmpiei cu aspect aproximativ plan cu mici denivelări cu amplitudinea de cca 1.00 m, pe teritoriul cercetat, cu o zonă depresionară, inundabilă în partea mediană.

Din punct de vedere geotehnic, în forajele geotehnice executate a fost interceptată o stratificație corelabilă astfel:

- în suprafață sol vegetal cu grosimea de 0.50 m ;
- urmează argilă cafenie brună , plastic vârtoasă, cu grosimea de 0.60-1.40 m; după care se trece la o argilă prăfoasă, cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă cu numeroși carbonați diseminați; (loess arglos)

Acest complex se încadrează la pământuri cu compresibilitate mare și tasări mari.

Terenul prezintă un relief plan și stabil.

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

Din punct de vedere *seismic* conform SR 11100 - 1 / 93, zona cercetată se încadrează zonei macroseismice de gradul 8₁ pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/ 1 -2013, zona prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30$ g, pentru cutremure cu

intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani.

Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 1.6$.

Conform normativului NP 074 /2022, anexa A, tabelul A.1.1-A1.3 pământurile care formează terenul de fundare și zona activă a viitoarelor fundații se încadrează la teren bun-difil de fundare.

Riscul geo tehnic al execuției acestor lucrări este de nivel **moderat**.

Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit în lucrările geotehnice executate deoarece se situează la adâncimi de cca 11.00 m.

natural.

Date climatice

- Temperatura medie anuala, multianuala 10°C

- Temperatura maxima absoluta $40,6^{\circ}\text{C}$

- Temperatura minima absoluta $-31,2^{\circ}\text{C}$

- Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054/77 este de 0,80-0,90 m.

Sarcina dată de vânt - zona B - extravilan , cu viteza mediată pe 2 minute de 26 m/sec . și presiunea dinamică de bază stabilizată la înălțimea de 10 m deasupra terenului de 0.42 kN/m^2 , STAS/10101/20-90;

Sarcina dată de zăpezi - zona C cu $-g_7 = 1.5\text{ kN/m}^2$ la o perioadă de revenire de 10 ani și 2.5 kN/m^2 la o perioadă de revenire de 50 ani, STAS 10101/21-92;

2.4 CIRCULAȚIA

Terenul care face obiectul prezentei documentatii beneficiaza de acces rutier din drumul national **DN 1A** prin intermediul drumului de exploatare **DE 68**, vecin amplasamentului pe latura de sud, drum de pamant in stare necorespunzatoare.

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

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

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

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

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

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este situat in teritoriul intravilan al comunei Crevedia, sat Cocani si beneficiaza de acces rutier din DN 1A, prin intermediul drumului DE 68 (drum de pamant cu ampriza de 6 metri intre limitele cadastrale ale loturilor adiacente), vecin amplasamentului pe laturile de sud.

Terenul este in totalitate proprietate privata, conform actelor anexate.

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

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Starea necorespunzatoare a drumului DE 68, vecin pe latura sudica amplasamentului studiat;
- Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii nu beneficiaza in prezent de infrastructura tehnico-edilitara corespunzatoare.

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.

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii nu beneficiaza in prezent de infrastructura tehnico-edilitara corespunzatoare. Acest aspect va fi solutionat prin extinderea retelelor edilitare publice ale localitatii si obiectivului propus la echipamentele respective, precum si prin realizarea unor echipamente proprii pe teritoriul racordarea parcele (pe cheltuiala beneficiarului).

Pana la realizarea extinderii retelei, necesarul de apa pentru procesul tehnologic si remiza PSI, este asigurat prin prevederea a doua puturi forate, o gospodarie de apa si bazine vidanjabile.

In zona exista echipamente de distributie gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

Principalele disfunctionalitati pe probleme de mediu natural si antropic sunt :

- Lipsa echipamentelor edilitare pe parcela
- Starea necorespunzatoare a drumului de exploatare existent DE 68 vecin pe latura sudica amplasamentului studiat.
- Lipsa unor amenajari minimale de protectie impotriva actiunii erozionale exercitate de apele meteorice pe traseele drumurilor existente in zona

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

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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

Pe terenul aflat in proprietatea SC BUBU CONS SRL, se propune **Lotizarea terenului pentru construire locuinte** și dotărilor aferente acestora, sporește calitatea și valoarea zonei.

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

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

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

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

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

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

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

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

- zona ce face obiectul PUZ va trebui structurata functional si configurativ-spatial, astfel incat sa se obtina o compozitie unitara moderna, agreabila, in deplina armonie cu tesutul rural existent;
- accesul principal se va asigura din DN 1A prin intermediul drumului de exploatare existent DE 68, vecin cu amplasamentul studiat pe latura de sud;
- riscul geotehnic al executiei acestei lucrari este de nivel redus;
- pe teritoriul comunei si implicit al satului Cocani nu s-au identificat resurse ale subsolului care sa genereze constrangeri privind modul de organizare al terenurilor;
- Concomitent cu realizarea infrastructurii se impune amenajarea corespunzatoare a terenului pentru inlaturarea excesului de umiditate si drenarea zonelor cu stagnare ape din precipitatii (sistemizarea verticala, sistem de drenaje prin canale deschise).

STUDIUL DE GEOTEHNIC

Propuneri și recomandări

Din analiza datelor litologice, hidrogeologice și seismice, se recomandă **adâncimea de fundare** începând cu $D_f = 2.00$ m CTN. Conform NP 126/2010

Dacă se impune o adâncime de fundare mai mică de 2.00 m se vor respecta măsurile speciale fig. 4.15. din NP 126/2010

Strat de fundare recomandat

Argila prafoasă cafenie brună plastic vârstă, activă PUCM

Ultimii 0.30 m din gropile fundațiilor se vor excava înainte de turnarea betonului de egalizare pentru ca eventuale precipitări ce se pot produce să nu modifice caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare.

Pentru a prelua eventualele țări diferențiale se recomandă centuri armate la partea superioară și inferioară a fundațiilor.

Presiunea convențională de bază ce corespunde la adâncime de fundare $D_f = 2.00$ m și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00$ m, conform NP 112-2014, anexa D, este:

$P_{conv.} = 225-270$ kPa pentru stratul de argilă conform tabel D.4);

STUDIUL DE CIRCULAȚIE

Propuneri și recomandări

Propuneri:

- Alei pietonale ;
- Platforme pentru colectarea gunoierului menajer
- Spații verzi amenajate cu rol ambiental.
- Se vor prevedea platforme betonate pentru asigurarea spațiilor de manevra pentru autoturisme și autoutilitare de transport.
- Spațiile pentru parcajele auto vor fi amplasate astfel încât să permită circulației carosabile în incintă, inclusiv pentru autospecialele de pompieri;
- o zonă pentru asigurarea cu apă potabilă, unde se va executa un put forat de adâncime și va fi edificată o gospodărie de apă cu grup de pompare și generator de rezervă .
- zonă pentru asigurarea colectării apelor uzate menajere ce va fi prevăzută cu bazin vidanjabil etans, care vor colecta apa menajera uzată, acestea vor fi vidanjate periodic de către o firmă autorizată.
- zonă pentru asigurarea colectării apelor pluviale de pe platformele carosabile și pietonale din incintă, ce va fi

prevazuta cu bazin etans, aceste ape vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi din incinta.

Recomandări:

Prezentul studiu a fost elaborat ca studiu de specialitate pentru stabilirea caracteristicilor traficului actual și viitor, structura circulației în interiorul și exteriorul investiției, precum și echiparea cu indicatoare rutiere. Rezultatele și concluziile studiului vor fi implementate în proiectul tehnic de execuție al proiectului.

Sensurile de circulație pe trasee sunt marcate prin săgeți pe partea carosabilă. Pentru perioada execuției lucrărilor, investitorul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Execuția lucrărilor se va face respectându-se Ordinul MT-MI nr. 1112/411-2000 - Norme metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumurilor publice și/sau pentru protejarea drumurilor.

Asigurarea prin pante de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora; Se interzice dirijarea apelor pluviale către parcele învecinate;

Lucrările propuse asigură desfasurarea unei circulații în condiții depline de siguranță și confort atât în interiorul incintei cât și pe Drumul Stejarului (DE 68).

Concluzionăm ca prin noua investiție în zona nu se generează trafic suplimentar care să influențeze în vreun fel dinamica circulației. Orice modificare a parametrilor de trafic actuali nu vor proveni de la actuala investiție.

PREVEDERI ȘI CONDIȚIONĂRI DIN AVIZELE OBȚINUTE

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

➤ Pentru executarea acestei investiții se va solicita aviz de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmite conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, de un proiectant certificat conform legislației în vigoare. Nerespectarea prevederilor prezentului aviz de gospodărire a apelor va fi sancționată conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, avizul putând fi retras în conformitate cu prevederile Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 1, art.26.

• ANIF-Filiala Dambovita

➤ Pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe ce face parte din „Plan urbanistic zonal- în scopul Elaborare PUZ - Lotizare teren pentru construire locuințe”, din comuna Crevedia, județul Dambovita, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii Avizului ANIF (Avis tehnic) necesar obținerii autorizației de construire pentru stabilirea zonelor de protecție a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare; documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ, avizată de organismele județene abilitate;

➤ Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacenta infrastructurii de îmbunătățiri funciare;

➤ La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004-Legea îmbunătățirilor funciare; Legea nr. 18/1991; Ordinul 227/2006-privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;

➤ Conform Legii 133/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

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

In urma evaluării si analizării riguroase a documentelor depuse la sediul D.S.P. Dâmbovița pentru proiectul "ELABORARE PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE", **trebuie sa îndeplinească următoarele condiții obligatorii impuse prin Ord.M.S.I 19/2014, si anume:**

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

- Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților: zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, astfel incat sa se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DÂMBOVITA**
Obligațiile titularului:
 - Se va asigura amenajarea de platforme pentru depozitarea temporara a deșeurilor generate;
 - Se va asigura amenajarea de spatii verzi, conform legislației în vigoare;
 - Lucrările propuse vor fi realizate astfel încât să nu fie afectate alte suprafețe limitrofe;
 - Respectarea amplasamentului conform planului anexat documentației și aplicarea soluțiilor tehnice adoptate astfel încât impactul să fie nesemnificativ;
 - Conform **O.U.G. nr. 195/2005** privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, art. 71, alin. 1 **"schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spatii verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora"**;
 - Se vor respecta condițiile impuse prin Notificarea de asistență de specialitate, nr. 2554/20.11.2023 emisa de către Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița;
 - Se vor respecta prevederile impuse prin Avizul de amplasare în parcelă nr.1502/24/SU-DB din 30.01.2024 emis de ISU BASARAB I , jud.Dâmbovița;
 - Se vor respecta prevederile din Avizul de Gospodărire al Apelor nr. 133/16.04.2024 emis de Administrația Bazinală de Apă Argeș Vedea. *
 - Planul PUZ „**PUZ - Lotizare teren pentru construire locuințe**”, trebuie să asigure respectarea cerințelor O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.
 - Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare, numai în forma avizată de autoritatea pentru protecția mediului.
 - **DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA**
Sucursala Targoviste

Precizări referitoare la condiționarea acceptării amplasamentului:

 - Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
 - Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW..
 - Valabilitatea avizului de amplasament este până la 07.04.2025, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
 - Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare
 - Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:
DEER Sucursala Targoviste nu deține instalații electrice de distribuție în zona amplasamentului analizat.
Realizarea rețelei de interes public pentru alimentarea utilizatorilor individuali din cartier se va realiza în conf. cu Anexa 3 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract între dezvoltator și DEER Sucursala Targoviste.

• **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**

- Pentru orice alte lucrări ce nu corespund documentației înaintate se va solicita un alt aviz Orange Romania Communications.
- Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

• **DISTRIGAZ SUD REȚELE S.A.**

- Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distribuzie-retele.ro/casa-ta-nu-am-gaz>.
- Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distribuzie-retele.ro/casa-ta-nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0,9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.**
- în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM). se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2. "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
- Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite

de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

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

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

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

3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL

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

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

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

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

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

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

În Certificatul de urbanism se fac următoarele precizări de care să se țină cont la elaborarea documentației

ELABORARE PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE :

- indicatorii urbanistici admisi conform PUG aprobat anterior :
- H.C.L. Nr. 65 din 30.09.2008, prelungit prin H.C.L. Nr. 54 din 30.08.2018, prelungit prin H.C.L. Nr. 58 din 09.10.2020: funcțiunea dominantă este Zona L1 – ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLIMENTARE-EXTINDERE P+1, P+2 (UTR4)
- Parcelarea se face conform PUG, avizat și aprobat conform legii :
POT max = 35% CUTmax=1,05 Numar Niveluri: 3.0
- asigurare locuri de parcare în incintă conform Anexa 5 din RGU ;
- amenajare platforma deseuri menajere în incintă ;
- asigurarea utilitatilor comune pe parcela proprietate privată (aleea de acces) intră în sarcina utilizatorilor (proprietarilor) cu respectarea zonelor de protecție pe baza normelor sanitare și cu avizul conform al administratorilor echipamentelor respective.

Accesul la imobil se face din DE 68 - drum public – în partea de sud.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Accesibilitatea auto relativ usoara si orientarea favorabila a construcției sunt elemente ale cadrului natural si antropic benefice functiunii, aspect conjugat cu gradul de echipare existent.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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 1A, drum cu patru benzi de circulatie.

Parcela studiată este amplasată la circa 400 m față de DN 1A, pe drumul de exploatare DE 68.

Accesul - Parcela are acces din drumul de exploatare DE 68, drum de pamânt nemodernizat cu o lățime de 6,00 m.

Modernizarea circulației constă în :

- ✓ Amenajarea și modernizarea DE 68, vecin pe latura de sud cu amplasamentul studiat, se va face prin marirea lățimii carosabile la 6,00 m cu trotuar pietonal de 0.75 m pe ambele părți și rigole pluviale 0.75 m pe ambele părți (ampriza străzii fiind propusă pentru lărgire la 9,00 m). **Străzile publice vor fi dotate pe una sau ambele părți ale carosabilului cu acostament carosabil ce are și rol de colectarea a apelor pluviale.**
- ✓ Amenajarea accesului din DE 68
- ✓ **Drumurile de acces private vor fi amenajate si intretinute pe cheltuiala solicitantilor din zona, inclusiv in timpul iernii.**
- ✓ **Masa maximă admisă** pe aceste drumuri nu va depăși 7,5 t pe axă (osie).
- ✓ Sistemul rutier se va realiz in conf. cu Normativul pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple si semirigide

indicativ PD177/2001 si va avea urmatoarea structura:

- Strat de uzura din beton asfaltic Ba164 cm
- strat de legatura din beton asfaltic Bad 25.....6 cm
- Strat de baza anrobat bituminous AB 31.....8 cm
- Fundatie din ballast stabilizat cu ciment 15 cm
- Fundatie din ballast30 cm

Parcaje:

In conformitate cu HG.nr.525/1996 si H.G.nr.855/2001, Anexa 5. pct. 5.11, spct.5.11.1 **se asigura minim 1 (un) loc de parcare sau garaj in incinta fiecărui lot de locuințe.**

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE

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

- * forma parcelei propusă pentru lotizare ;
- * orientarea fata de punctele cardinale si fata de drumul de acces;
- * facilitatea realizarii accesului autoturismelor către loturile propuse;

Zonificarea functionala pe parcela este prezentata in **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** si cuprinde spatii destinate locuintelor individuale pe lot, zona de amplasare a constructiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajarile ambientale aferente, spatiu destinat circulatiei carosabile si pietonale de acces in incinta ansamblului si deservire a noilor parcele - alei private, de folosinta comuna pentru

toate locuintele din incinta, spatii destinate amplasarii utilitatilor, spatii verzi de protectie si ambientale (in cadrul fiecarui lot).

Avand in vedere forma si dimensiunile parcelei precum si solicitarea expresa a beneficiarului, s-a optat pentru varianta de organizare in sistem rectangular, cu un castig evident privind utilizarea judicioasa a terenului, pentru obtinerea numarului de loturi dorit, cu forme si dimensiuni echilibrate ce vor facilita rezolvarea tuturor problemelor privind accesul, circulatia interioara, amplasarea unor anexe si alte utilitati.

Zona cu functiunea mixta **IS/Li** – institutii si servicii / locuinte si functiuni complementare si cuprinde **2** parcele cu o suprafata totala de **1 230 mp**.

Zona destinata circulatiei rutiere si pietonale, cu amenajarile aferente pentru accesul la noile parcele (aleile private de folosinta comuna) ocupa cca **9 888 mp**.

Zona propusa pentru cedare in vederea modernizarii DE 68 cu o suprafata **202 mp**.

Zona destinata pentru echiparea cu functiunea tehnico edilitara, cuprinde **2** parcele cu o suprafata **803 mp**.

Zona spatiului verde ambiental si de protectie cuprinde **6** parcele cu o suprafata totala de **4 627 mp**.

Prin prezentul PUZ se propune dezmembrarea parcelei în 70 de loturi din care:

- ❖ **58 loturi pentru locuinte și funcțiuni complementare cu o suprafață totală de 26 557. mp.**
- ❖ **2 loturi pentru functiunea mixta IS/Li – institutii si servicii / locuinte si functiuni complementare cu o suprafata totala de 1 230 mp**
- ❖ **1 lot aferent circulatiei rutiere si pietonale, cu amenajarile aferente pentru accesul la noile parcele (aleile private de folosinta comuna) cu o suprafață totală de 9 888 mp**
- ❖ **1 lot cu suprafata de 202 mp ce se cedează pentru lărgirea drumului de exploatare DE 68**
- ❖ **2 loturi pentru functiunea tehnico edilitara cu o suprafață totală de 803 mp.**
- ❖ **6 loturi pentru spatiu verde ambiental cu o suprafata totala de 4 627 mp.**

SUPRAFATA MĂSURATĂ A PARCELEI STUDIATE

S = 43 307 mp

La intocmirea documentatiilor tehnice pentru obtinerea autorizatiei de construire se va avea in vedere obligativitatea ca toate amenajarile aferente fiecaruia dintre functiunile specifice stabilite in PUZ (zona ocupata de constructii, zona pentru accese, alei, parcaje, zona verde ambientală si de protectie, platforme gospodaresti, utilitati), sa fie dimensionate si distribuite conform normelor minime prevazute in Anexele 2 - 6 la Regulamentul General de Urbanism.

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

- **locuire la urmatoarele distante:**

V : - 360 m;

V : - 460 m;

- **institutii publice si servicii de interes general (Academia TITI AUR) la urmatoarea distanta:**

V : - 450 m;

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.

3.5.2 BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin soluția de organizare urbanistică se propune următoarea structură funcțională:

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ PENTRU PARCELA CE FACE OBIECTUL PUZ

+ ZONA AFERENTA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (Li)

S teren = 26 557 mp ;

+ ZONA AFERENTA FUNCTIUNI MIXTE IS/Li INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

S teren = 1 230 mp ;

+ ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA (Crp)

S teren = 9 888 mp

+ ZONA TEREN CE SE CEDEAZĂ PENTRU LĂRGIREA DRUMURILOR DE 68

S teren = 202 mp ;

+ ZONA AFERENTA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDILITARE

S teren = 803 mp.

+ ZONA AFERENTA SPATIULUI VERDE AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

S teren = 4 627 mp.

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

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TOTALA A PARCELELOR STUDIATE :	43 307,00 mp
Din care :	
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (Li) :	26 557,00 MP
SUPRAFATA AFERENTA ZONEI MIXTE IS/Li INSTITUTII SI SERVICII/LOCUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (Li) :	1 230,00 MP
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE :	9 888,00 MP
SUPRAFATA DE TEREN CE SE CEDEAZĂ PENTRU MODERNIZAREA DE 68	202,00 MP
SUPRAFATA AFERENTA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDILITARE	803,00 MP
SUPRAFATA AFERENTA SPATIULUI VERDE AMBIENTAL SI DE PROTECTIE	4 627,00 MP
SUBTOTAL	43 307,00 MP

3.5.3 CATEGORIILE DE INTERVENȚIE

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

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

REGLEMENTARI PRIVIND ALINIERILE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

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 DE 68 – aliniamentul propus la 2,50 m

Alinierea constructiilor, conform PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE":
ALINIAREA CONSTRUCTIILOR PROPUSE la min 3,00 m fata de aliniamentul propus

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, se va face prin retrageri astfel: la 3,00 m fata de limitele laterale și posterioara ale parcelelor

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

Parcela studiata beneficiaza in imediata apropiere utilitatile necesare.

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**.

REGLEMENTARI PRIVIND ZONA VERDE DE PROTECTIE SI AMBIENTALA

■ REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

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

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

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

REGLEMENTARI PRIVIND IMPREJMUIRILE

■ REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI

Conform **art. 35 din RGU** :

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

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

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

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

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 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. .

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de preferinta opace. Inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2,00 m.

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. DTAC.

3.5.4 INDICI URBANISTICI

PREVEDERI ALE PUG :

In interiorul zonei edificabile propuse sunt permise lucrari de construire conform temei-program, respectandu-se urmatoorii indici urbanistici maximali conform PUG

POTmax = 35 %

CUTmax = 1,05

Numar niveluri = 3,0

Indici si indicatori urbanistici maximi de densitate a construirii propusi prin PUZ:	
Li - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
Procentul de ocupare a terenului	POT max propus = 35 %
Coeficientul de utilizare a terenului	CUT max propus = 1,05
Regim de înălțime	RH max = P+2
Inaltimea maxima la cornişă	HmaxCornisa = 9,00 m
Inaltimea maxima la coamă	HmaxCoama = 12,00 m

Indici si indicatori urbanistici maximi de densitate a construirii propusi prin PUZ:	
IS - INSTITUTII SI SERVICII	
Procentul de ocupare a terenului	POT max propus = 50 %
Coeficientul de utilizare a terenului	CUT max propus = 1,0
Regim de înălțime	RH max =(S)+P+1E
Inaltimea maxima la cornişă	HmaxCornisa = 8,00 m
Inaltimea maxima la coamă	HmaxCoama = 11,00 m

Indici si indicatori urbanistici maximi de densitate a construirii propusi prin PUZ :	
SV (spatii verzi)	
Procentul de ocupare a terenului	POT max propus = 10 %
Coeficientul de utilizare a terenului	CUT max propus = 0,1
Regim de înălțime	RH max =(S)+P
Inaltimea maxima la coamă	HmaxCoama = 6,00 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii nu beneficiaza in prezent de infrastructura tehnico-edilitara corespunzatoare. Acest aspect va fi solutionat prin extinderea retelelor edilitare publice ale localitatii si obiectivului propus la echipamentele respective, precum si prin realizarea unor echipamente proprii pe teritoriul racordarea parcelei.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

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

- constructiile principale, toate constructiile anexe;
- sistemul de iluminat exterior cu reflectoare de atic si corpuri de iluminat de exterior montate pe stalpii metalici
- sistemul de iluminat exterior cu reflectoare de atic si corpuri de iluminat de exterior montate pe stalpii metalici
- echipamentele tehnico-edilitare;

ALIMENTAREA CU APA

Se propune un sistem format dintr-o sursa proprie (put de apa potabila avand raza de protectie de 10 m de orice sursa posibila de poluare), gospodarie de apa, rezervor subteran inmagazinare, statie hidrofor, remiza PSI, si conducta de distributie apa potabila de la gospodaria de apa la toate constructiile prin bransamente individuale propuse.

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

In vederea întocmirii proiectului de alimentare cu apa a ansamblului propus, este necesara cunoasterea detaliata a tuturor surselor de apa de adancime din zona studiata, care pot asigura necesarul de apa, atât cantitativ cât si calitativ.

Pentru realizarea debitului de apa potabila necesar se propune executarea unui foraj de explorare- exploatare cu adâncimea de 50,00 m ce va capta stratele acvifere de medie adâncime situate sub 25,00 m pentru a asigura protectia calitatii apei.

Aceasta solutie va fi valabila pana cand va fi posibila extinderea retelei de distributie cu apa potabila (din reseaua publica propusa a localitatii) la zona studiata, unde se va prevedea un bransament cu camin de vane si apometre.

CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, se prevede realizarea unei microstatii de epurare compacta containerizata ecologica ape uzate menajere. Apele conventional curate rezultate din statia de epurare sunt eliminate prin intermediul unui deversor de canalizare menajera in canalul vecin amplasamentului.

Aceasta solutie ramane valabila pana cand va fi posibila extinderea retelei de canalizare (din reseaua publica propusa a localitatii) la zona studiata, unde pentru functionarea in bune conditii a instalatiilor sanitare, se va prevedea un bransament pentru canalizare ape uzate cu camin de curatire si racord

Dupa receptionarea si punerea in functiune a sistemului de canalizare centralizat amplasamentul va fi recordat la acesta. Apele pluviale din zona vor fi conduse liber prin rigole si gaigere pe spatiile verzi din incinta.

BREVIAR DE CALCUL ESTIMATIV

Breviarul de calcul a fost intocmit in conformitate cu:

- SR 1343-1:2006 - Alimentari cu apa potabila pentru localitati urbane si rurale;
- SR 1846-1:2006 - Canalizari exterioare. Determinarea debitelor de apa de canalizare;
- STAS 1478-90 - Alimentarea cu apa la constructii civile si industriale;

K_p = coeficient de acoperire pierderi = 1,1

K_s = coeficient de servitute = 1,02

K_{zi} = coeficient de neuniformitate a debitului zilnic = 1,35;

K_o = coeficient de neuniformitate a debitului orar = 2,5.

- Nr. estimat persoane LOCUINTE(N_i) = 174 pers. ;
- Nr. estimat persoane spatii mixte (N_m) = 80 pers.
- Norma consum locatar = 100 l/om/zi
- Normă consum angajat (q_{sp}) = 50 l/om /zi;
- Program de funcționare: 24h/zi, 365 zile/an ;

1. Necesarul de apa

1.1. Necesarul de apă pentru scop potabil si igienico - sanitare

$$Q_{n\text{ zi med}} = N_i \times q_{sp} / 1000 + N_m \times q_{sp} / 1000 = 174 \times 100 / 1000 + 80 \times 50 / 1000 = 17,4 + 4,0 \text{ m}^3/\text{zi} = 21,4 \text{ mc/zi} (0,24 \text{ l/s})$$

$$Q_{n\text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{n\text{ zi med}} = 1,35 \times 21,4 = 28,89 \text{ m}^3/\text{zi} (0,33 \text{ l/s})$$

$$Q_{n\text{ zi min}} = 65\% \times Q_{n\text{ zi med}} = 0,65 \times 21,4 = 13,91 \text{ m}^3/\text{zi} (0,16 \text{ l/s})$$

$$V_{an\text{ max}} = 28,89 \times 365 = 10545 \text{ mc}$$

2. Cerinta de apa

2.1. Cerința de apă pentru scop potabil si igienico - sanitare

$$Q_{s\text{ zi med}} = Q_{n\text{ zi med}} \times K_p \times K_s = 17,4 \times 1,1 \times 1,02 = 19,48 \text{ m}^3/\text{zi} (0,22 \text{ l/s})$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = Q_{n\text{ zi max}} \times K_p \times K_s = 28,89 \times 1,1 \times 1,02 = 32,41 \text{ m}^3/\text{zi} (0,37 \text{ l/s})$$

$$Q_{s\text{ zi min}} = Q_{n\text{ zi min}} \times K_p \times K_s = 13,91 \times 1,1 \times 1,02 = 15,60 \text{ m}^3/\text{zi} (0,010 \text{ l/s})$$

$$V_{an\text{ max}} = 32,41 \times 365 = 11830 \text{ mc}$$

3. Debitul de ape uzate evacuate

3.1. Ape uzate menajere

Restituții ape uzate menajere

Conform SR 1846 – 1:2006 , $Q_u = 100\% \times Q_s$

$$Q_{u\text{ zi med}} = Q_{s\text{ zi med}} \times 100\% = 19,48 \times 100\% = 19,48 \text{ m}^3/\text{zi} (0,22 \text{ l/s})$$

$$Q_{u\text{ zi max}} = Q_{s\text{ zi max}} \times 100\% = 32,41 \times 100\% = 32,41 \text{ m}^3/\text{zi} (0,37 \text{ l/s})$$

BENEFICIAR : S.C. BUBU CONS S.R.L. – Comuna Razvad, Judet Dambovita

$$Q_{uzi\ min} = Q_{s\ zi\ med} \times 100\% = 13,91 \times 100\% = 15,60\ m^3/zi\ (0,010\ l/s)$$

$$Van\ max = 32,41 \times 365 = 11830\ mc$$

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Satul Cocani nu beneficiaza inca de gaz metan. Este in lucru extinderea retelei de distributie gaze medie presiune existenta a localitatii Crevedia. In momentul cand aceasta o sa ajunga in apropierea zonei studiate, se propune extinderea si racordarea la aceasta, prin care se vor distribui gazele naturale la obiectivul propus. Conducta de distributie liniara a gazului metan, de redusa presiune este din teava de polietilena de inalta densitate, ce se va monta pe trotuarul strazii, avand camine de vane pentru izolarea pe tronsoane a retelei.

SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPTIE TV, INTERNET

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

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislatiei actuale problema grestionarii deseurilor urbane revine administratiei locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.

Ca urmare investitorul nu are responsabilitati directe in acest domeniu, el va trebui doar sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de administatia locala.

- Pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de precolectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu cosuri metalice, pubele sau containere, pe categorii de deseuri;

- Colectarea si transportul deseurilor inclusiv cele rezultate din procesul tehnologic se face de catre firme specializate, beneficiarul urmând să încheie astfel de contracte.

Racordarea si bransarea obiectivului propus la retelele edilitare publice existente in zona invecinata se va realiza in urma obtinerii acordurilor si avizelor de amplasament de la administratorii sau operatorii zonali ai echipamentelor respective si a **autorizatiei de construire**.

RACORDAREA LA REțeleLE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Conform **art. 27** din **RGU** :

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

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

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

■ Nu sunt necesare masuri sau dotari de supraveghere a factorilor de mediu. Se recomanda o permanenta atentie a gospodarii apelor uzate si a reziduurilor solide produse, prin asigurarea contractelor corespunzatoare cu regiile sau unitatile de specialitate autorizate;

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

■ Se va respecta amplasamentul si a propunerilor planului adoptat

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

- Se va respecta legislatia de mediu in vigoare;
- Se va asigura minim 20% spațiu verde pe parcelă;
- Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.
- Se va respecta intocmai prevederile si conditiile impuse prin acordurile si avizele emise de alte autoritati.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Drumul de exploatare existent DE 68, ce asigura legatura cu DN 1A, urmeaza a se moderniza pastrandu-si caracterul de drum public (domeniul public de interes local).

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

COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORI

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

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITAȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționari;
 - Lotizarea și construirea locuințelor în cadrul edificabilului stabilit și amenajarea spațiilor direct aferente, precum și a funcțiilor complementare ;
 - Se apreciază ca realizarea acestor dotări este oportuna și în concordanță atât cu opțiunile beneficiarului, cât și ale administrației publice locale;
 - Se apreciază ca investiția se poate realiza etapizat, prioritățile de intervenție putând fi concentrate în zona pentru care se manifestă opțiunea beneficiarului;
 - Se apreciază ca realizarea acestei investiții va îmbunătăți din punct de vedere arhitectural - urbanistic zona și va fi rentabilă din punct de vedere economic atât pentru investitori, cât și pentru comunitatea locală.
- Investiția urmărește ca prin aplicarea unei proceduri de urbanizare zona să își schimbe caracterul (actualmente teren liber) și să se transforme într-un spațiu urban destinat zonei pentru locuințe și funcțiuni complementare. Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei propuse, ele având același caracter și funcțiune dominantă.
- În concluzie, se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea zonei de locuire propuse. Având în vedere faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, pe perioada construcției, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Profilul obiectivului propus prin PUZ va fi detaliat pe fiecare specialitate, la fazele ulterioare de proiectare.

În prezenta documentație s-a studiat zona propusă pentru a obține dreptul de construire și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită

BENEFICIAR : S.C. BUBU CONS S.R.L. – Comuna Razvad, Judet Dambovita

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 conform anexa Legea nr.350/2001.

Verificat,
Arh. Dan NITESCU
Arhitect urbanist atestat RUR

Intocmit,
Arh. Luchian NITESCU