

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

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

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

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

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

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

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

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

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – 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.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

Solicitări ale temei program

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

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

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

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

Terenul este neconstruit.

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 HALA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI UTILITATI** , care constă în **amplasarea a două hale de producție și de depozitare, locuințe de servicii, gospodărie de apă, bazin de retenție realizarea de circulații interioare auto și pietonale cat și realizarea de parcaje necesare bunei desfășurării a activităților propuse.**

SERVITUTI :

Partea de Nord a amplasamentului studiat este afectată de prezenta unei linii aeriene de energie electrică de medie tensiune (LEA 20 KV) ce generează o zonă de protecție sub forma de bandă cu lățimea de 24 de metri, linie care traversează partea de nord-vest și vest a terenului.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

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

Teritoriul comunei este traversat de doua linii c.f. : Bucuresti – Ploiesti cu punct de oprire in satul Darza si Bucuresti – Pitesti pe limita administrativ – teritoriala cu comuna 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 această situație se află și zona studiată, fiind introdusă în intravilan prin PUG aprobat cu HCL nr 65 / 30.09.2008 cu funcțiunea LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – EXTINDERE P+1 – 2.

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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 zona L1 – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extindere P+1-2 conform PUG si RLU

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

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

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

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

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

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

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

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

Date climatice

- Temperatura medie anuala, multianuala $10,8$ °C
- Temperatura maxima absoluta $41,1$ °C
- Temperatura minima absoluta $-30,0$ °C, rezultand o amplitudine de $71,1$ °C

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

Consideratiuni geotehnice

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

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

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

2.4 CIRCULAȚIA

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

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

Cele mai apropiate orase al judetului 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 Crevedia si beneficiaza de acces rutier din DN 1A, prin intermediul drumului DS 517 (drum betonat cu ampriza de 11 metri intre limitele cadastrale ale loturilor adiacente) ,vecin amplasamentului pe laturile de nord. De asemenea , terenul are ca vecin pe latura sudica drumul DE 509.

Terenul este in totalitate proprietate privata, conform actelor anexate.

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

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

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

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii nu beneficiaza in prezent de infrastructura tehnico-edilitara corespunzatoare in sensul ca reseaua publica de apa-canal se termina la o distanta de aproximativ 30 m fata de latura de nord a terenului studiat (pe drumul DS 517) fiind necesara extinderea retelei (pe cheltuiala beneficiarului) pana la teren pentru necesarul de apa menajera si canalizare menajera. 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.

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

In zona exista echipamente de distributie gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

Principalele disfunctionalitati pe probleme de mediu natural si antropic sunt :

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

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

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- Sprijinirea activitatilor economice locale;
- 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 MERIEM TOP COM INTERNATIONAL, se propune realizarea unor **hale de productie și depozitare, locuințe de serviciu, gospodărie apă și bazin de retenție, anexe** și dotărilor aferente acestora, sporește calitatea și valoarea zonei.

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

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

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

Racordarea la 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 sătesc existent DS 517, vecin cu amplasamentul studiat pe latura de nord;
- riscul geotehnic al executiei acestei lucrari este de nivel redus;
- pe teritoriul comunei si implicit al satului Crevedia nu s-au identificat resurse ale subsolului care sa genereze constrangeri privind modul de organizare al terenurilor;
- Există alimentare cu energie electrica, retea de telecomunicatii, apa-canal și alimentare cu gaze naturale;
- Concomitent cu realizarea infrastructurii se impune amenajarea corespunzătoare 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

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

STUDIUL DE CIRCULATIE

Propuneri și recomandări

Propuneri:

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

Recomandări:

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

STUDIU PEISAGISTIC

Propuneri și recomandări

Propuneri:

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

Recomandari:

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

• **Culori**

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

• **Materialele**

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

• **Tâmplărie**

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

• **Acoperișuri**

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

STUDIU DE ÎNSORIRE

Propuneri și recomandări

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

PREVEDERI ȘI CONDIȚIONĂRI DIN AVIZELE OBȚINUTE

• MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

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

- Detinatorul avizului are obligatia sa solicite autorizatia de securitate la incendiu dupa efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor, inainte de punerea in functiune a constructiilor, amenajarilor ori instalatiilor pentru care s-a obtinut prezentul aviz.
- Prezentul aviz își pierde valabilitatea în condițiile art. 303 alin. (2) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art. 27 din Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. 180/2022.

• MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEI ROMANE

Inspectoratul de Politie al Judetului Dambovita Serviciul Rutier

- Aveți obligatia in conformitate cu prevederile art. 52, alin. (1) din OG 43/1997 privind regimul drumurilor sa obtineti avizul politiei rutiere si acordul administratorului drumului public pentru realizarea si amenajarea accesului la obiectiv;
- Se vor respecta prevederile H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism la proiectarea si executarea accesului rutier, a drumului de acces la imobile.
- Vor fi asigurate locuri de parcare pentru obiectivele construite in functie de destinatia acestora si corespunzator HG 525/1996;
- La amenajarea cailor de acces se va asigura colectarea si evacuarea apelor pluviale in lungul drumului sau, dupa caz, indepartarea acestora de drum.
- Pentru dezvoltarea capacitati de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axa drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumuri nationale, 12 m pentru drumurile judelene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale. (cf. art. 19, alin. (4) din O.G. 43/1997m).

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

- Corelarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare cu cele ale Primariei comunei Crevedia.
- Sa se adreseze Primariei comunei Crevedia in vederea inregistrarii bazinului vidanjabil in registrul de evidenta a sistemelor individuale adecvate, conform prevederilor H.G. nr. 714/2022;
- Pentru toate lucrarile de investii ce vor avea legatura cu apele, se vor solicita in mod obligatoriu avize de gospodarie a apelor pe baza unor documentatii tehnice intocmite conform normativelor in vigoare.
- Prezentul act de reglementare nu exclude obligativitatea beneficiarului de a obtine alte avize, acorduri, autorizatii, etc. emise de alte institutii
- S.G.A. Ilfov-Bucuresti, prin prezentul aviz nu isi asuma raspunderea pentru amplasarea lucrarilor propuse si pentru regimul juridic al terenurilor ocupate de acestea.
- Avizul de gospodarie a apelor este valabil de la data emiterii pana la finalizarea tuturor demersurilor necesare aprobarii PUZ-ului, daca nu intervin modificari ale acestuia, dar nu mai mult de 2 ani.
- Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 47, cu modificarile si completarile ulterioare Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specific si trebuie sa asigure corelarea dezvoltarii urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General.
- In conformitate cu prevederile Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 1, art. 32 alin. 1), avizul de gospodarie a apelor este aviz conform si trebuie respectat ca atare de catre titularul de proiect, proiectant si constructor, la contractarea si executia lucrarilor aferente proiectului.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- Nerespectarea prevederilor prezentului aviz de gospodărire a apelor va fi 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.

- **RAJA CONSTANTA**

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

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

I. CONDIȚII PENTRU HALA PRODUCȚIE SI DEPOZITARE:

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

II. CONDIȚII PENTRU LOCUINȚA DE SERVICIU:

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

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

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

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

Concluzii:

- Proiectul propus, avand ca obiectiv : „**ELABORARE PUZ ȘI CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, PARȚIAL P+1E(BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE ȘI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI**” trebuie să respecte recomandările mai sus enunțate.
- Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor,praf, mirosuri etc, ce pot aparea in cursul lucrărilor de construire si funcționare a obiectivului,astfel incat sa se încadreze in normele din standardele in vigoare
- Orice alterare și modificare a realității, orice modificare intervenită în documentația depusă la dosar și nerespectarea recomandărilor și condițiilor menționate în acest material, atrage după sine anularea documentului de reglementare sanitară, emis.
- Orice reclamații/litigii din partea vecinilor zonei rezidențiale, precum și reclamațiile locuitorilor zonei rezidențiale, se vor rezolva de către solicitant, iar Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița nu-și asumă responsabilitatea acestor conflicte.
- In cazul în care la adresa specificată de solicitant situația este diferita față de cele declarate în documentele depuse, responsabilitatea pentru dedarea incorectă revine în întregime solicitantului.
- Orice modificare intervenita în documentația depusă la dosar sau/și în legislația de specialitate duce la anularea notificării de asistență de specialitate emisă.

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

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

● **DISTRIGAZ SUD RETELE**

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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 emiterie a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
- Avizul este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.
- Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 726 din 14.11.2022 eliberat de Primăria Crevedia.

3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL

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

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

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

Importanța realizării obiectivului rezultă din beneficiile, avantajele tehnologice, economice și sociale pe care investiția le poate aduce atât pentru investitorii privați cât și pentru comunitatea locală, prin contribuția financiară la bugetul local (impozite și taxe), prin crearea de locuri de muncă pentru locuitorii comunei în perioada 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.

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

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

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR/ PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

UTILIZĂRI PERMISE

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

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

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populației: invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, birouri, comerț, cultura, distractii etc.

- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere)

- străzi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulație si staționari auto)

- alimentare cu apa (in sistem centralizat)

- alimentare cu energie electrica; telecomunicații;

- evacuarea apelor uzate (canalizare) in sistem centralizat sau individual

- salubritate si igiena urbana

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

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii

- locuințe de vacanta (locuire cu caracter nepermanent)

- structuri de primire turistice - pensiuni agroturistice integrate in zone rezidențiale

- activitati economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi (maxim 5 auto/ parcela)

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

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

- adăposturi pentru animale proprii gospodărești

- parcaje si/sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodăriei

- platforma amenajata pentru colectarea deșeurilor menajere si a gunoiului de grajd

- ocupații relaxante: piscina, bricolaj - la toate subzonele, in mod special la M3

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

- parcare si/ sau garare (pana la maximum 5 autoturisme/parcela)

- depozitare de mărfuri (en gros)

- comerț en-detail

- servicii

- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare

- activitati de mica industrie, nepoluante si cu volum mic de trafic

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

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

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

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

11.2.18. POT_{max}=35%

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

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

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

11.2.19. CUT_{max}=1,05

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

PARCAJE

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

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

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

ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

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

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 doua benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 7,5 m, si imbracaminte din asfalt.

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

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

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

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

Organizarea circulației în incinta a ținut cont de urmatoarele condiționalități:

- organizarea intrarii și iesirii autovehiculelor la distanță relativ mica;
- asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire;
- asigurarea fluxului tehnologic impus de beneficiar;
- asigurarea razelor de girație în incinta astfel ca și vehiculele lungi să se poata înscrie în curbele proiectate.

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

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

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

CAPACITATI DE TRANSPORT :

Platforma de circulatie si parcare va fi amenajata in partea de nord a terenului, cu acces din drumul **DS 517** , putand fi realizata din pavaje ecologice tip "Ecoraster" inierbat sau balastat , cu suprafata de uzura din piatra sistem "macadam" compactat pe strat de nisip si fundatie de balast compactat calibrata la tonaj de **3 - 6 tone**, sau asfaltat , pentru autovehicule SUV, de teren si autospeciale de interventie, cu santuri de scurgere ape pluviale realizate din dale de beton prefabricate, acoperite cu dale zabralite circulabile de beton armat.

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 FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE

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

- * orientarea față de punctele cardinale și față de vânturile dominante din zonă ;
- * relațiile rutiere majore existente în zonă și posibilitățile de comunicare cu localitățile învecinate
- * forma și dimensiunile terenului ce urmează a fi structurat și utilizarea eficientă a acestuia.

Zonificarea funcțională pe parcelă este prezentată în **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** și cuprinde spații destinate zonei de depozitare, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajările aferente.

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

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

Totodată terenul studiat se află cardinal situat față de cele mai apropiate clădiri cu funcțiunea:

- locuire la următoarele distanțe:

NV : - 100 m;

V : - 120 m;

- industrială (hale depozitare) la următoarea distanță:

SV : - 335 m;

- activități agricole la următoarea distanță:

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

N : - 600 m ACTIVITĂȚI AGRICOLE;

E : - 200 m FABRICA DE NUTRETURI;

SV : - 1400 m ABATOR CREVEDIA;

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

FLUX TEHNOLOGIC

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

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

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

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

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

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

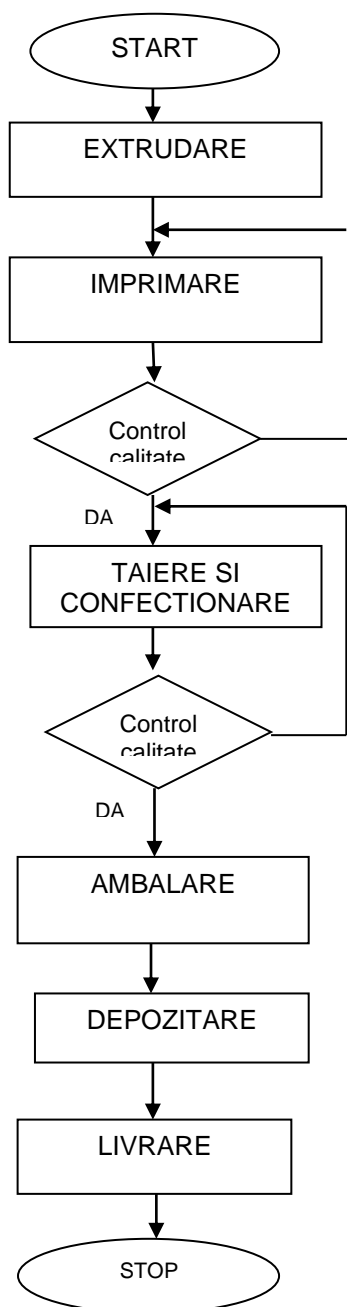
Fiecare culoare se afla într-o cuvă. Vopseaua este preluată din cuva de către tamburii de cauciuc (aniloxi) și cu ajutorul clișeelor flexografice ea ajunge pe folia tratată în vederea imprimării.

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

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

Schema fluxului tehnologic se prezintă astfel:



SUPRAFATA MĂSURATĂ A PARCELEI STUDIATE

S = 31 700 mp

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

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

3.5.2 BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin soluția de organizare urbanistică se propune următoarea structură funcțională:

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ PENTRU PARCELA CE FACE OBIECTUL PUZ

ZONA AFERENTA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE+BIROURI

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

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

ZONA AFERENTA POSIBILITATE EXTINEREA HALA

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

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

ZONA AFERENTA LOCUINTE DE SERVICIU (container metalic)

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

S teren = 210 mp ; regim maxim de inaltime P

ZONA AFERENTA ANEXE SI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE;

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

S teren = 224 mp

ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA (Crp)

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

S teren = 11 776 mp

ZONA TEREN CE SE CEDEAZĂ PENTRU LĂRGIREA DRUMULUI DE 509

S teren = 138 mp ;

ZONA AFERENTA AMENAJARI PE PARCELA – SPATII VERZI MIN 20 %

S teren = 9307 mp

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

BILANT TERITORIAL (varianta posibila de mobilare)

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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 și rezervarea terenurilor pentru principalele echipamente;
- Realizarea drumurilor de acces, a platformelor și a parcarilor;
- Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental.

REGLEMENTARI PRIVIND ALINIERILE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

REGLEMENTARI PRIVIND ZONA VERDE DE PROTECTIE SI AMBIENTALA

■ REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

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

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

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

Suprafata amenajata cu spatii verzi si plantate va fi de minim 20 % din suprafata totala a parcelei.

REGLEMENTARI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE

■ REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

Conform **art. 35 din RGU** :

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

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

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

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

Împrejmuirile 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.

Împrejmuirile 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.

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

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

Împrejmuirile 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 împrejmuirile 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).

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

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

3.5.4 INDICI URBANISTICI

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

POT_{max} = 35 % ; CUT_{max} = 1,05 ; Rh_{max} = P+2 ; Niv = 3,6

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUZ :

POT_{max} = 50 % CUT_{max} = 0,6 RH_{max} = (S+) P+1E Hcornisa max = 11 m Hcoama max = 18 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

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

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

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

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

ALIMENTAREA CU APA

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

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

CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

DEBITE DE APA EVACUATA

a) Debite de ape uzate menajere

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

Debite evacuate - hala

Qu_{1 zi med} = 7.06 x 0.8 = 5.65 mc/zi (0.07 l/s) = 1469 mc/an

Qu_{1 zi max} = 9.89 x 0.8 = 7.91 mc/zi (0.09 l/s) = 2056 mc/an

Qu_{1 zi min} = 6.00 x 0.8 = 4.80 mc/zi (0.06 l/s) = 1249 mc/an

Qu_{1 orar max} = 0.66 x 0.8 = 0.53 mc/h (0.15 l/s)

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

Debite evacuate - locuințe

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

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

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

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

TOTAL DEBITE EVACUATE

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

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

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

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

DIMENSIONARE BAZINE VIDANJABILE

Dimensionarea bazinului vidanjabil pentru zona de hala

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

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

Vu propus = 80 mc

Dimensionarea bazinului vidanjabii pentru zona de locuinte de serviciu

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

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

Vu propus = 70 mc

b) Debite ape pluviale

Calculul apelor meteorice de pe acoperiș:

Debitul de calcul al apelor meteorice se determina cu formula:

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

in care:

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

$$\Phi = \frac{qc}{qp}$$

in care:

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

Indicatori de calcul:

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

Se aleg:

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

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

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

$i = f(f, t)$

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

$t = 15$ minute - pentru zone de ses

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

$Q_p = 0,90 \times (1,35 \times 0,95) \times 190 \text{ l/s} = 219.3 \text{ l/s}$

Calculul apelor meteorice din incinta:

Debitul de calcul al apelor meteorice se determina cu formula:

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

in care:

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

- S - suprafata de calcul aferenta invelitorilor

- Φ - coeficient de scurgere aferent construcțiilor calculat cu relația

in care:

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

in care:

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

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

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

Indicatori de calcul:

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

- Debitul de ape meteorice se stabilește conform STAS 1846.

Se aleg:

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

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

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

$i = f(f, t)$

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

$t = 20$ minute - pentru zone de ses

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

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

TOTAL DEBITE APE PLUVIALE

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

DIMENSIONARE BAZIN DE RETENȚIE APE PLUVIALE

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

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

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

rezervoarele cu evacuare prin pompare $K = 1$.

q_c = debitul de calcul [mc]

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

$V_{BR} = 1 \cdot 0,395 \cdot 1.200 = 474,00 \text{ [mc]}$

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

DIMENSIONARE SEPARATOR DE HIDROCARBURI

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

Dimensionarea separatorului de hidrocarburi:

Pentru separatorul de hidrocarburi se considera suprafața totala a obiectivului.

Qpt = 219,3 l/s + 175,5 l/s = 394,8 l/s = 395 l/s

Se va alege un separator de hidrocarburi cu by-pass cu avand un debit nominal **Q=80/400l/s**.

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

NECESAR APA PENTRU INCENDII

Instalația de hidranti interiori

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

Debitul specific minim al unui jet:

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

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

Lungimea minima a jetului compact:

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

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

Raza de acțiune a hidrantilor se determina cu relația:

$R = L_j + L_f$

in care:

R - raza de acțiune a hidrantilor (m)

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

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

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

in care:

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

L_c - lungimea jetului compact

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

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

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

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

$L_f = 17 \text{ m}$.

Lungimea furtunului este

$L_f = L_r - m$

In care:

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

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

In aceste condiții:

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

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

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

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

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

Hidranti exteriori

Volumele compartimentelor clădirii din punct de vedere la incendiu:

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

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

Instalația de hidranti exteriori:

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

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

Pentru asigurarea debitului de 20l/s, se va monta o instalație de hidranti de incendiu exteriori, montati suprateran, ce se va alimenta dintr-o gospodărie de apa proprie, nou propusa. Alimentarea hidrantilor propuși se face prin intermediul unui inel, din conducta din PEHD-160mm (Dn 6). Numărul de hidranti exteriori propuși este de 14 bucăți, DN100mm, echipați cu 2 racorduri tip “B” si un racord tip “C”.

Hidranti s-au prevăzut a se monta conform art. 6.9. P118/2-2013 si Ordin 6026/2018 “Hidranti de incendiu exteriori se amplaseaza la o distanta de minimum 5 m de pereții exteriori ai clădirilor pe care le protejează”.

Instalația de sprinklere

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

CALCULUL REZERVEI INTANGIBILE

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

Volumul se calculează cu realatia:

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

in care:

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

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

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

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

in care:

T_i - durata teoretica a incendiului

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

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

Calculul rezervei intangibile hidranti:

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

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

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

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

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

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

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

Calculul rezervei intangibile sprinklere:

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

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

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

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

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

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

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

SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPȚIE 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.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

GESTIONAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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

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

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE 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-edilitară a obiectivului propus se poate face în momentul elaborării studiilor de fezabilitate sau a proiectelor tehnice specifice .

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

■ Se va respecta amplasamentul și a propunerilor planului adoptat

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

■ Se va respecta legislația de mediu în vigoare;

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

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

3.8. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI 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 branșamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcela deținută;
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

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

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

Verificat,
Arh. Dan NITESCU
Arhitect urbanist atestat RUR

Intocmit,
Arh. Luchian NITESCU