



ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște  
Tel.: 0245.207.600

Plaza Tricolorului, nr. 1  
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro  
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



Ca urmare a cererii adresate de S.C. Hub Property Management S.R.L., în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 18931/11.08.2023 și completărilor înregistrate cu nr. 21006/08.09.2023 și 30840 /15.12.2023 și analizării documentației de urbanism în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Dâmbovița din data de 25.08.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ TEHNIC AL ARHITECTULUI - ȘEF**  
**Nr. 18931 / 10.01.2024**

**1. Date generale**

- titlu / denumire proiect: "Elaborare PUZ în vederea lotizării";
- beneficiar / inițiator: S.C. Hub Property Management S.R.L.;
- generat de imobilul: teren intravilan situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, satul Dârza, în suprafață de 18.448 mp, categoria de folosință curți construcții, având N.C. 83179;
- proprietari teren / imobil: S.C. Hub Property Management S.R.L.;
- tipul documentației: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- proiectant: S.C. Exclusivcad S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Florinel SELTEA (D, E);
- Certificat de urbanism: nr. 572 / 12.09.2022, emis de Primăria Crevedia;
- Studiu de Oportunitate: nr. 21998 / 30.09.2022, emis de Consiliul Județean Dâmbovița.

**2. Amplasarea, delimitarea teritoriului reglementat prin P.U.Z.**

- teren intravilan situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, satul Dârza, în suprafață de 18.448 mp, categoria de folosință curți construcții, având N.C. 83179;
- prezentul aviz este valabil exclusiv pentru obiectivele ce urmează a fi efectuate ulterior emiterii sale și aprobării documentației P.U.Z. prin H.C.L., cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse de instituțiile avizatoare;
- în vederea realizării scopului pentru care a fost elaborată documentația de urbanism, nu vor fi afectate alte proprietăți / terenuri publice sau private.

**3. Prevederi urbanistice (P.U.G. – R.L.U.) aprobate anterior (P.U.G. comuna Crevedia aprobat prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 65 / 30.09.2008 și prelungit prin P.U.G. comuna Crevedia aprobat prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 54 / 09.10.2020)**

- U.T.R.: teren intravilan situat în comuna Crevedia;
- funcțiunea predominantă existentă: M1 - zona cu funcțiuni mixte: servicii, comerț, locuire (U.T.R. 1);
- regim de construire: nereglementat;
- P.O.T. max. = 50%;
- C.U.T. max. = 1,75;
- R.H. max. = P+2E;
- H. max. = nereglementat;
- retrageri minime față de aliniament = nereglementat;



ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște  
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1  
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro  
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- retrageri minime față de limitele laterale = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nereglementat.

#### 4. Categoriile funcționale ale dezvoltării propuse

- U.T.R.: terenul reglementat se situează în intravilanul comunei Crevedia și se propune menținerea în intravilan;
- funcțiuni predominante reglementate:
  - o Li (zonă de locuire individuală);
  - o IS (zonă instituții publice și servicii);
- subzone funcționale: CC (zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală), SP (zonă spații verzi cu caracter public): minim 5% din suprafața terenului vor fi spații verzi cu caracter public; spații verzi ambientale, de protecție, locuri de joacă SV (spații verzi plantate în incinta loturilor cu caracter privat), GC (gospodărie comunală), TE (zonă activități tehnico – edilitare);
- regim de construire: izolat.

#### 5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

##### 5.1. Li (zonă de locuire individuală)

- P.O.T. max. = 35,00 %;
- C.U.T. max. = 1,00;
- Rh max. = (S) P, P + 1E + M;
- H max. cornișă = 8,00 m;
- H max. coamă = 11,00 m;
- S.V.min. = 20,00 %; vor fi prevăzute spații verzi plantate cu rol decorativ, dimensionate conform prevederilor Anexa 6, 6.5 – Spații verzi și plantate - H.G. 525 / 1996, Regulamentul General de Urbanism; spațiile verzi perimetrare (se vor amenaja cu respectarea prevederilor Legii nr. 287/2009 Republicată privind Codului Civil, art. 613, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, coroanele arborilor vor fi în limita proprietarului / beneficiarului);
- se vor asigura min. 5,00 % din suprafața terenului, spațiu verde cu caracter public care se supune prevederilor Legii nr. 24/2007 Republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Retrageri zonă edificabil:
  - o retrageri (D.E. 240 – str. Calea Dârzei) = 3,00 m față de limita de proprietate cu respectarea avizului administratorului drumului (Primăria Crevedia);
  - o retrageri drum incintă = 3,00 m față de limita de proprietate;
  - o limite laterale = 2,00 m față de limita de proprietate;
  - o limita posterioară = 2,00 m / 3,00 m față de limita de proprietate cu respectarea avizului administratorului canalului;
  - o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
  - o în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.



**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA**

Târgoviște  
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1  
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro  
Web: www.cjd.ro

**DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



**5.2. IS (zonă instituții publice și servicii)**

- P.O.T. max. = 50,00 %;
- C.U.T. max. = 1,50;
- Rh max. = (S) P + 2E;
- H max. cornișă = 10,00 m;
- H max. coamă = 12,00 m;
- Retrageri zonă edificabil:
  - o aliniament E (D.E. 240 - str. Calea Dârzei) = conform planșă reglementări - geometrie neregulată, cu respectarea avizului administratorului drumului (Primăria Comunei Crevedia);
  - o aliniament S (drum de incintă) = 3,00 m față de limita de proprietate;
  - o limite laterale = 2,00 m față de limita de proprietate;
  - o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
  - o în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

**5.3. SP (zonă spații verzi cu caracter public)**

- se vor asigura min. 5,00 % din suprafața terenului (1.323 mp), spațiu verde cu caracter public care se supune prevederilor Legii nr. 24/2007 Republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- P.O.T. max. = 15,00%;
- C.U.T. max. = 0,15;
- Rh max. = P;
- H max. cornișă = 3,00 m
- H max. coamă = 6,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 6,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice etc.);
- Retrageri zonă edificabil:
  - o retragere edificabil N, S (drum de incintă) = 3,00 m față de limita de proprietate;
  - o limite laterale = 2,00 m față de limita de proprietate;
  - o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
  - o în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

**6. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

- accesul se va realiza din D.E. 240 (str. Calea Dârzei), conform avizului administratorului drumului (Primăria Comunei Crevedia);
- străzile/aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbură conform normativelor tehnice în vigoare;
- se vor respecta profilele transversale propuse;
- parcaje:



**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA**

Târgoviște

Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1

Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro

Web: www.cjd.ro

**DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- se vor amenaja locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate și necesarului real de funcționare, corelat cu specificul funcțiunii propuse, conform legislației în vigoare, prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 republicată și normativului P – 132/1993; pentru zona funcțională Li (zonă de locuire individuală) se vor asigura min. 2 locuri de parcare pentru fiecare lot; pentru zona funcțională IS (instituții și servicii) se vor amenaja min. 3 locuri; pentru zona funcțională SP (zonă spații verzi cu caracter public) va fi prevăzut cu min. 6 locuri de parcare din care cel puțin 2 locuri vor fi dotate cu kit pentru încărcarea mașinilor electrice;
- nu este permisă parcare autoturismelor/autoutilitarelor pe zona aferentă drumurilor publice;
- asigurarea utilităților:
  - alimentarea cu energia electrică, alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu gaze naturale, telefonica se vor asigura prin extinderea și racordarea la rețelele publice existente în vecinătatea amplasamentului, conform avizelor gestionarilor de utilități și numai cu respectarea legislației în vigoare;
- emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice, pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la rețeaua de drumuri; emiterea autorizației de construire pentru infrastructura tehnico – edilitară se poate face și distinct de emiterea autorizației de construire a imobilelor, iar recepția imobilelor se realizează doar ulterior executării lucrărilor de infrastructurii (utilități – drum);

#### **7. Capacitățile de transport admise**

- se vor respecta prevederile:
  - Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
  - Ordonanța nr. 43/1997, privind regimul drumurilor;
  - Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
  - Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
  - Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
  - alte normative tehnice în vigoare;
- greutatea maximă:
  - conform normativelor în vigoare;
  - se vor respecta gabaritele și normele legale în vigoare privind circulația pe drumurile publice.

#### **8. Obligații ale beneficiarului / inițiatorului P.U.Z.**

- respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare teritoriului și de urbanism;
- beneficiarul / inițiatorul documentației va transmite Consiliului Județean Dâmbovița, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism;
- documentația aprobată prin H.C.L., va fi depusă la O.C.P.I. pentru actualizarea cărții / cărților funciare și / sau a documentației cadastrale, după caz;





**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA**

Târgoviște  
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1  
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro  
Web www.cjd.ro

**DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;
- în cazul unei documentații de rang superior, prevederile prezentei documentații pot fi anulate, înglobate, sau modificate, în funcție de caz;
- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul documentației au obligația respectării tuturor condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente la toate fazele parcurse de proiect.

#### 9. Prevederi finale

- respectarea prevederilor art. 25, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare cu obligativitatea coordonării și respectării de către consiliul local a prevederilor din documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat;
- prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare;
- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care a stat la baza emiterii prezentului aviz; în cazul în care documentația conține informații incomplete sau incorecte, prezentul aviz poate fi anulat parțial sau integral;
- prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.;
- prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 572 / 12.09.2022, emis de Primăria Crevedia;
- prezentul aviz este valabil exclusiv cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente;
- nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz, integral sau parțial, duce la nulitatea actelor / procedurilor întocmite, avizul arhitectului-șef fiind un aviz conform;
- pentru emiteria prezentului aviz s-a achitat taxa de 335 lei conform O.P. din data de 09.08.2023.

**ARHITECT-ȘEF AL JUDEȚULUI DÂMBOVITA,**  
**urb. Alexandrina Maria SOARE**



întocmit: ing. Raluca PREDESCU

ROMÂNIA  
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL

Sediu social: București Sectorul 1, Strada TIPOGRAFILOR, Nr. 11-15, Clădirea B3, Biroul nr.5, S-Park  
Business Centre, Etaj 2

Activitatea principală: 6920 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

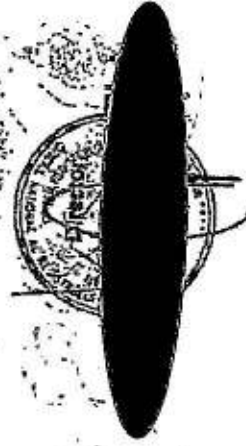
Cod Unic de înregistrare: 36785636

din data de: 28.11.2016

Identificator Unic la Nivel European (EUID): R00NRCJ40/15700/2016

Nr. de ordine în registrul comerțului: 140/15700/28.11.2016

Data eliberării: 20.09.2021



Seria B Nr. 410236



ROMÂNIA  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI CREVEDIA  
ȘOSEAUA BUCUREȘTI-TÂRGOVIȘTE, 167,  
Tel/Fax: 0245-241340



E-mail: [primarie@primariacrevedia.ro](mailto:primarie@primariacrevedia.ro) / Web: [www.primariacrevedia.ro](http://www.primariacrevedia.ro)

## CERTIFICAT DE URBANISM

NR. 572 din 12.09.2022

În scopul : **ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII**

Ca urmare a cererii adresate de: **CIOACA ELENA CRISTINA** pentru **HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL**, cu sediul în jud. -, orasul **BUCUREȘTI**, comuna -, satul -, sectorul 1, cod poștal -, Str. **TIPOGRAFILOR**, nr. 11-15, **CLADIREA B3, BIROUL NR. 5, S - PARK BUSINESS CENTRE**, sc. -, et. 2, bl. -, ap. -, CUI **36788636** înregistrată la Primăria Crevedia sub nr. **11305** din **10.08.2022**, pentru imobilul - **TEREN**, situat în județul **DÂMBOVIȚA**, comuna **CREVEDIA**, sat **DARZA**, cod poștal **137182**, **FERMA 8 CREVEDIA**, str. -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin :

T., P.-

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI,**

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

**PLAN DE ANSAMBLU**

**DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ NR. 83179**

**CARTE FUNCİARĂ NR. 83179**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr. 65 din 30.09.2008 , prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr. 54 din 30.08.2018, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr. 58 din 09.10.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

**IMOBILUL TEREN, SITUAT IN INTRAVILANUL COMUNEI CREVEDIA, SAT DARZA, IN SUPRAFATA DE 18.448MP, AFLAT IN PROPRIETATEA SOCIETATII HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL, CIF 36788636, IDENTIFICAT PRIN EXTRAS DE CARTE FUNCİARA NR. 96192 DIN 08/08/2022, NR. CAD. 83179, SI CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 173 DIN 04.02.2022 EMIS DE NOTAR PUBLIC GRIGORE MARIUS.**

**TERENUL SE AFLA IPARTIAL IN ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE - 200M CF. L422/2001.**

**TERENUL ESTE INTABULAT IN CARTEA FUNCİARA A COMUNEI CREVEDIA LA NR. 83179.**

**PE TEREN EXISTA CONSTRUCTIA C2 CU NR. CAD. 83179-C2 CU O SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL/ SUPRAFATA DESFASURATA DE 79MP, CU DESTINATIA SOPRON METAL.**

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

**A. FOLOSINȚA ACTUALĂ A TERENULUI: INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCTII IN SUPRAFATA DE 18.448MP (CONFORM EXTRAS CF.NR.96192/08.08.2022).**

B. DESTINATIA CONFORM PUG APROBAT PRIN HCL NR. 65 DIN 30.09.2008, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr. 54 din 30.08.2018, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr. 58 din 09.10.2020, ZONA M1 (UTR1).

C. PROPUNERE: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII.

3. REGIMUL TEHNIC: Suprafata teren 18.448MP  
CONFORM PLANULUI URBANISTIC GENERAL APROBAT PRIN H.C.L. NR. 65 DIN 30.09.2008, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr. 54 din 30.08.2018, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr. 58 din 09.10.2020, ZONA M1 (UTR 1) - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, LOCUIRE.

MENTIUNE: TERENUL SE AFLA IN ZONA CENTRALA SI NUCLEE CENTRALE.

MENTIUNE - TERENUL SE AFLA PARTIAL IN ZONA STAGNARE APE DIN PRECIPITATII- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELIMINAREA RISCULUI.

Conform RLU aferent PUG:

ZONA M1 - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, LOCUIRE (UTR1)

PARCELARE/INĂTÎMEA CONSTRUCTIILOR/ PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT max = 50% CUT max = 1,75 Număr niveluri: 3,5

11.2.5.4. In zonele expuse la riscuri naturale (risc de inundabilitate, eroziuni ale malurilor raurilor, lacurilor, in zonele in care stagneaza apele pluviale etc - conform art.5.1.), cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, obligatoriu studiu geotehnic si PUZ

11.2.5.5. Se admite construirea pe terenurile mentionate in art.10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru apararea malurilor si micșorarea proceselor de eroziune, scurgerea corecta a apelor pluviale) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului si apararea civila.

POTRIVIT R.L.U. AFERENT P.U.G. PENTRU ZONA M1:

9.2. Pentru functiunea de locuire RGU fixeaza: suprafata de minim 150mp si front la strada de 8,00m - constructii in regim inchis (insiruite, covor etc.)

UTILIZARE FUNCTIONALA

11.1.4.3. Locuire in proportie de 100% din SD a unei cladiri in subzona M1 sau ZC;

11.1.4.4. Se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al cladirilor pentru: functiuni publice de interes local, comert, servicii profesionale si personale, recreere si turism, locuinte;

11.1.4.5. In cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstrucției unor cladiri fara valoare, vor fi dispuse la parterul cladirilor si, eventual, in curti, acele functiuni care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor.

11.1.4.6. Parcuri, scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, plantatii de protectie, locuri de joaca;

11.1.4.7. Constructii aferente lucrarilor edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrării corecte in spatiul construit existent;

11.1.4.8. Parcaje si garaje pentru institutiile si serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, corect integrate in spatiul construit;

11.1.4.9. Spatii de circulatie pietonala, pietele civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (in fata spatiilor comerciale/ alimentare publica)

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

11.1.5.1. Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100m de institutiile publice comunale si de lacasurile de cult;

11.1.5.2. Se admit extinderi sau reconstrucții ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele conditii:

a) functiunea propusa sa nu stanjeneasca vecinatatile sau, in caz contrar, proiectul sa demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

b) proiectul sa asigure ameliorarea aspectului constructiei si amenajarilor si mai buna integrare in zona centrala;

UTILIZARI INTERZISE

11.1.6.1. Activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata in limita zonei de protectie de 200m cf. Legii 422/2001;

11.1.6.2. Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;



- 11.1.6.3. Construcții provizorii inestetice  
11.1.6.4. Activități de depozitare en-gros;  
11.1.6.5. Depozitarea spre vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;  
11.1.6.6. Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.  
11.1.6.7. Depozitari de materiale re folosibile;  
11.1.6.8. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;  
11.1.6.9. Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 11.1.8.1. Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:
- A) În cazul în care parcelele învecinate construcțiilor sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă spre stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidentiată prin clădiri mai noi și în stare bună.
  - B) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă pentru a nu evidenția un calcan.
  - C) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4,0m, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.
  - D) La intersecțiile dintre străzi, aliniamentul va fi recordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,0metri pe DJ 701B, DC158, DC154, DC77A; la racordarea cu aliniamentele toturilor situate în frontul DN1A, lungimea va fi de 12,0metri.

#### 11.1.9. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI: cf art. 24 din RGU

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil (servitutea de vedere - art 611-614 și servitutea de picatura streasinelor - art 615) și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însoțire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor. Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0metri.

11.1.9.1. Lucrările de construire vor respecta prevederile codului civil referitoare la servitutea de vedere, art 611 - 614 Cod Civil, precum și servitutea de picatura streasinelor, art 615 Cod Civil

A. Servitutea de vedere constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 1,90m (între zidul cu vedere și proprietatea vecină, dacă deschiderea este dreaptă) și mai aproape de fondul vecin de 6 (șase) decimetri, dacă vederea este oblică, plezișă. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform art. 612 Cod Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 19 decimetri

B. Servitutea de streasina constă în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploaie să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Derogarea de la aceste reguli este posibilă numai în baza acordului dintre vecini exprimat în forma notarială, autentificată.

#### 11.1.10. Accese carosabile: conform art.25 și anexa nr.4 din RGU și art 7.1 RLU

Caracteristicile acceselor și străzilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă. Se interzice autorizarea construirii pe terenul care nu are acces în spațiul public.

#### 11.1.11. Accese pietonale: conform art.26 din RGU și art 7.2 din RLU

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional, și condițiile locale, sunt de mai multe categorii: trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, plaje pietonale (piața civică, degajamente la dotări). Căile și accesurile pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente. Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesurile pietonale.

#### 11.1.14. Parcelarea: conform art. 30 din RGU și art 9.1 - 9.7 din RLU

Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si asigurarea confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

11.1.14.1. In zonele de protectie ale monumentelor istorice se recomanda sa nu se compenseze parcelele, iar in situatia in care este imposibil de utilizat o singura parcela, sa fie marcat parcelarul;

11.1.15. Inaltimea maxima a constructiilor in zona centrala a satului Crevedia si in zona mixta M1 - fronturile adiacente DN1A: P+2E+M; in nucleele centrale ale satelor componente: maxim P+2E+M cu conditia elaborarii PUZ cu regulamentul aferent avizat si aprobat conform legii

Hcomisa = 11,50m

Hcoama = 14,0m

Nr. Niv = 3,5

- Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2+M) va respecta, in principiu inaltimea media a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeaasi parte a strazii)

- Se admit si inaltimei mai mari in zonele centrale decat P+2+M, dar nu mai mult de P+5E si cu conditia elaborarii PUZ cu regulamentul aferent avizat si aprobat conform legii

11.1.17 Procentul de ocupare al terenului

- maxim 50% pe terenurile din zona si din nucleele centrale cu destinatia exclusiv IS pe terenurile amplasate in afara zonelor de protectie ale monumentelor; idem pe parcelele predominant rezidentiale (L, IS) cuprinse in zonele si nucleele centrale.

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT. Prezentul PUG accepta derogatoriu o depasire a POT cu 10%.

11.1.18 Coeficientul de utilizare al terenului CUT

- maxim 1,75 pe terenurile din zona si din nucleele centrale cu destinatia exclusiv IS si L, pe terenurile amplasate in afara zonelor de protectie ale monumentelor; idem pe parcelele predominant rezidentiale (L, IS) cuprinse in zonele si nucleele centrale.

- maxim 1,20% in zonele mixte de tip M1 cu destinatia exclusiv IS si L, in afara zonelor de protectie ale monumentelor

11.1.19. Parcaje: conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona conform Normativ P132-93.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala, din nucleele centrale si din zona mixta M1 se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictiunea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare, in mod special DN1A) pentru parcare.

**IMPREJMUIRE**

- Gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m. Retragerea se va face conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor. Se va avea in vedere profilul transversal strada tip 3-3 - DE 240 (la Est).

- Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii; modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile codului civil. Acesta se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei vor fi de preferinta opace, in inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.

- Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze "zona strazii" - in conformitate cu aceleasi norme tehnice, amplasarea imprejmuirilor spre zona publica se stabileste astfel: 7.5m din axul drumului dar nu mai putin decat aliniamentul existent.

- Amplasarea in interiorul parcelei: se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul urban si tipologia de amplasare a constructiilor.

In cazul constructiilor pe limita de proprietate sau in imediata vecinatate a unei constructii existente este necesara obtinerea acordului vecinilor, in cazua, in forma autentica.

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

Realizarea de solutii de echipare in sistem individual pentru alimentare cu apa si canalizare, cu respectarea normelor

sanitare si de protectia mediului (asigurarea unei distante minime de 30 m între fântani si bazine vidanjabile), precum si prevederile Codului civil.

In momentul realizarii retelelor centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca aceasta nu se inscrie in normele europene.

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

**Accesul la Imobil se face din DE240 - DRUM PUBLIC.**

Se vor respecta urmatoarele reguli daca apa potabila se asigura prin fantani individuale:  
- fantana trebuie amplasata si construita astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. Se va amplasa la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare, latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotate etc.

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

**Indepartarea apelor uzate menajere se face prin instalatii de epurare sau bazine vidanjabile protectate conform normelor in vigoare si amplasate la cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta.**

Pe fiecare parcela se vor amenaja spatii pentru parcare si stationarea autovehiculelor proprii; Este interzisa parcare si stationarea in spatiul public.

Documentatia pentru autorizare (D.T.A.C.) se va intocmi cu respectarea stricta a prevederilor certificatului de urbanism (P.O.T., C.U.T., regim de inaltime etc). In caz contrar documentatia se va respinge.

NOTA: 1. Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic si tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentatiile de urbanism legal aprobate, precum si din documentele anexate cererii de catre solicitant. Primaria Crevedia nu este responsabila pentru existenta unor litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire in vigoare, altele decat cele mentionate in documentatia anexata cererii. 2. Executarea lucrarilor de construire este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire, emisa in conditiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren si/sau constructii - identificat prin numar cadastral, in cazul in care legea nu dispune altfel (conform Art. 1 - (1) din legea 50/1991 modificata si completata ulterior). 3. In cazul in care din actele prezentate va relesi necesitatea depunerii si altor inscrisuri sau informatii in completare, Primaria Crevedia isi rezerva dreptul de a le solicita ulterior.

**Deoarece prin scopul solicitat se intentioneaza modificarea reglementarilor de urbanism aprobate anterior prin HCL nr. 65 din 30.09.2008, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr. 54 din 30.08.2018, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr. 58 din 09.10.2020, se impune elaborarea unui P.U.Z. In vederea detalierei zonei, cu studiu de oportunitate in prealabil. Prevederile documentatiei de urbanism tip P.U.Z. aprobat prin H.C.L. vor sta la baza emiterii unor noi certificate de urbanism in vederea Intocmirii D.T.A.C.**

Se vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991, Legii nr. 10/1995, HG 525/1996, Legii nr. 350/2001, OG nr. 43/1997, prevederile Codului Civil, actualizat, prevederile sanitare si de protectia mediului. Avizele solicitate si obtinute la faza PUZ care nu se specifica in mod expres etapa pentru care sunt emise raman valabile si la faza DTAC, cu conditia pastrarii solutiei tehnice pentru care au fost obtinute.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARI**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/desființare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului

**AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DAMBOVITA**  
(Str. Cafea Ialomitel, nr. 1, 130142, Municipiul Targoviste, Jud. Dambovita  
E-mail: [office@apmdb.anpm.ro](mailto:office@apmdb.anpm.ro), tel: 0245213959/0245213944)



In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 98/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acestela asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatie in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

**5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz:**
  - D.T.A.C.                       D.T.O.E                       D.T.A.D.
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
  - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**
    - alimentare cu apă (RAJA)
    - canalizare (RAJA)
    - alimentare cu energie electrică
    - domeniul public
    - salubritate
    - gaze naturale
    - telefonizare, internet
    - transport urban
    - protecția mediului
    - alimentare cu energie termică
  - d.2) **avize și acorduri privind:**
    - securitatea la incendiu                       sanatatea populatiei                       protectia civila
  - d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**
  - d.4) **studii de specialitate:**
- I. **Intocmirea PUZ in baza unui aviz prealabil de oportunitate, cu respectarea Ord. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului în toate cele 4 etape: Pregătitoare - Documentare - Elaborare - Finala - Aprobare, cu avizele aferente:**
  - Aviz alimentare cu energie electrică (D.E.E.R. Targoviste)
  - Aviz alimentare cu gaze naturale
  - Aviz telefonizare, internet
  - Acord domeniu public
  - Aviz protecția mediului
  - Aviz Politia Rutiera
  - Aviz Sanatatea Populatiei



- Aviz Directia de Cultura
- Aviz ANIF (CMI la Sud)
  - Studiu geotehnic pentru zona stagnare ape din precipitatie
  - Studiu peisagistic
  - Studiu de circulatie
  - Ridicare topografica in sistem STEREO 70 vizata de O.C.P.I. Dambovita cu reprezentarea reliefului

- e) actul administrativ al autorizării competente pentru protecția mediului;
- f) dovada înregistrării proiectului la R.U.R;
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): -

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR  
JR. OLGA CI...

ARHITECT ȘEF,  
GAGEA VERONICA

Achitat taxa de: 135 lei conform chitanțe nr. 312.../.../2022.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism  
de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA  
Bircul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste



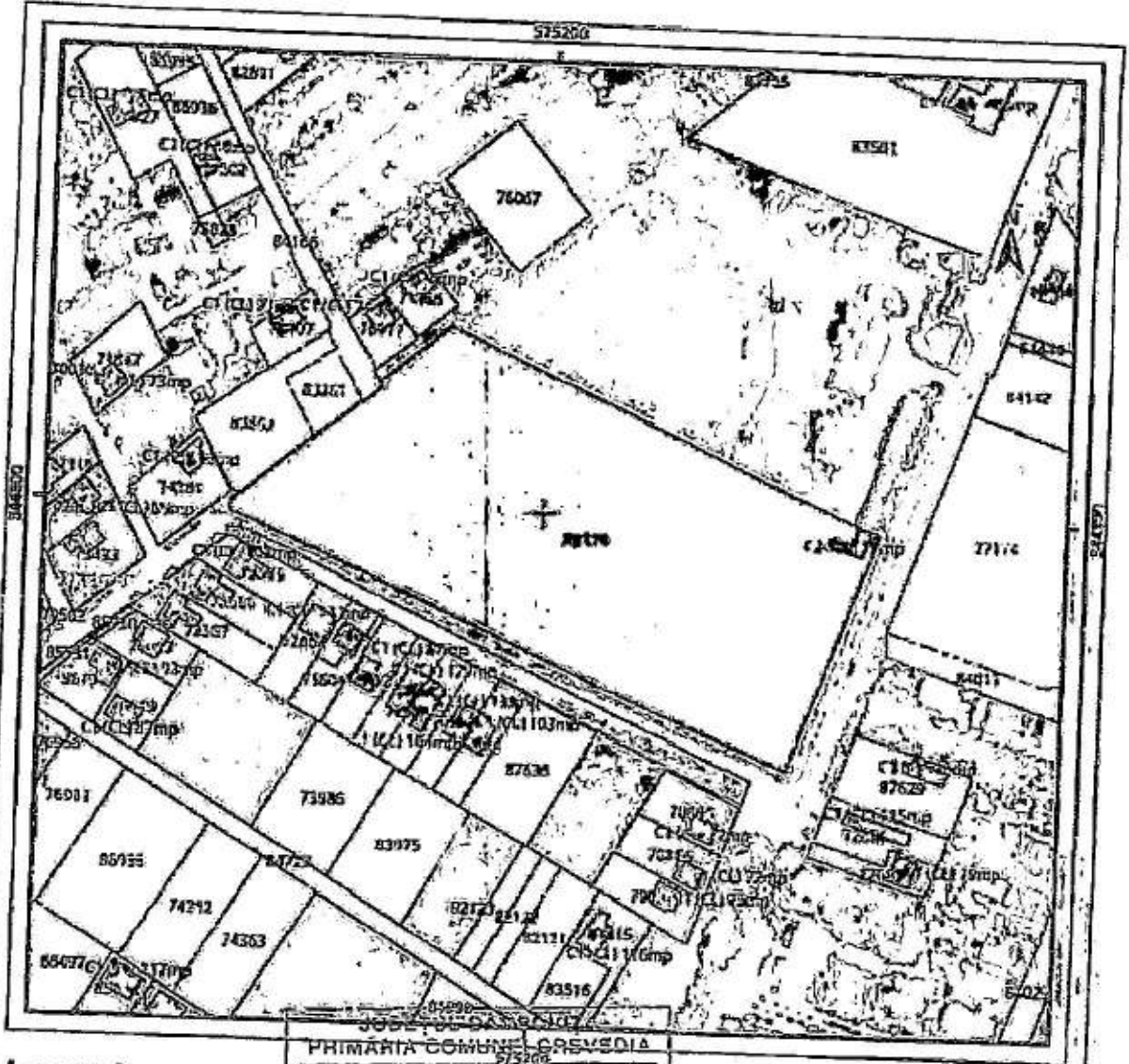
Cod verificare  
140118436557

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 83179, UAT Crevedia / DAMBOVITA,  
Loc. Dârza

Nr. Certificat	06203
Ziua	09
Luna	08
Anul	2022

Teren: 18.448 mp  
Teren: Intravilan  
Categoría de folosința(mp): Curti Construcții 18448mp  
Plan detaliu



**Legenda**

- Intravilan
- Legea 165

PRIMĂRIA COMUNEI CREVEDIA

ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

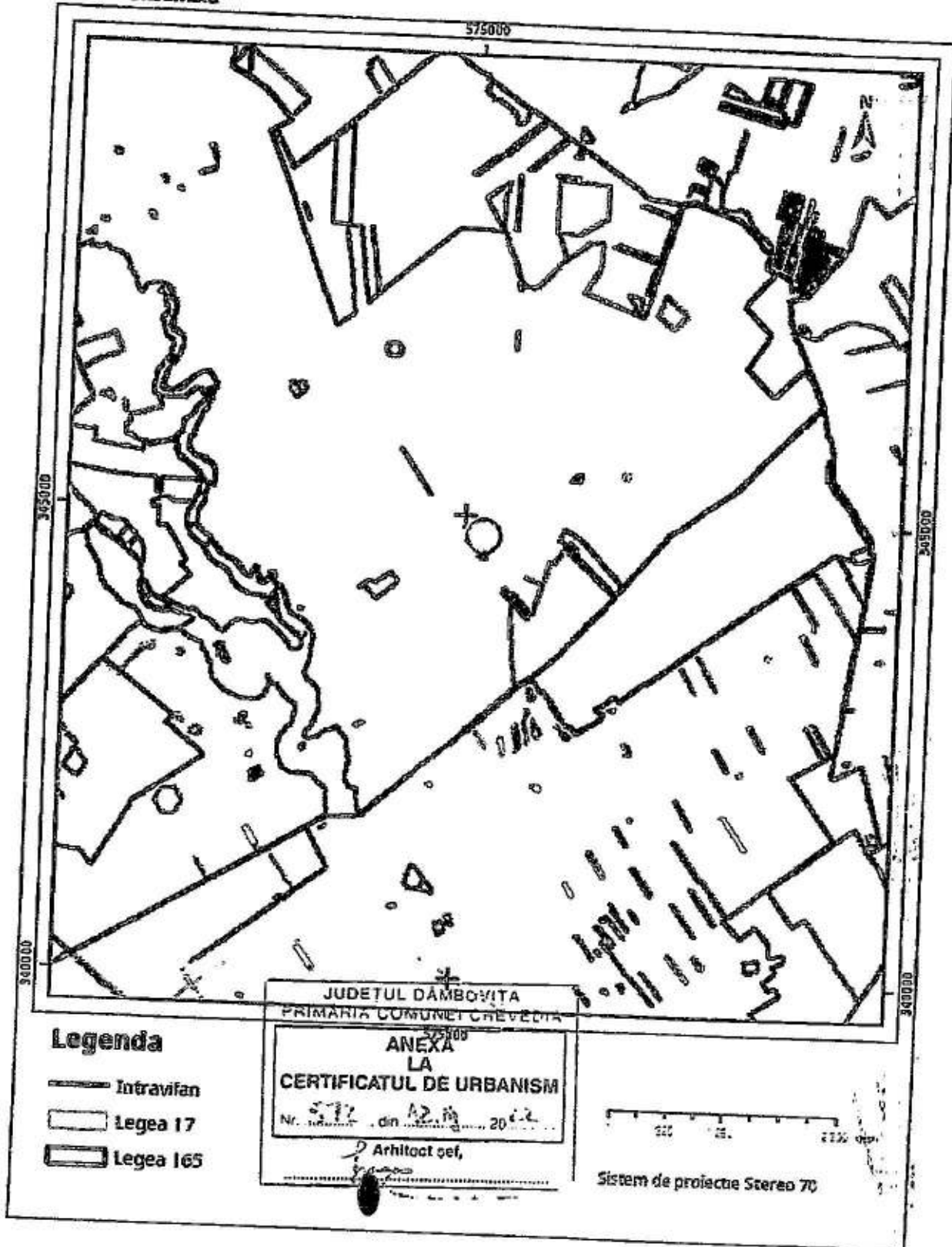
Nr. 572 din 10.08.2022

*[Signature]* șef,



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 23-06-2022  
Data și ora generării: 09-08-2022 12:02

PIATRA NEAMȚ

CONFORM CU ORIGINALUL

**CONTRACT DE VÂNZARE**

**I. Părțile contractante.**  
**Între subscrișele:**

- **Societatea PIAL S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Piatra Neamț, Bulevardul Decabal, nr. 14, parter, județ Neamț, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J27/534/1992, CUI 3223481, persoana juridică plătitoare de TVA din data de 01.02.1997, Cod de Înregistrare Fiscala RO 3223481, în calitate de **VÂNZĂTOARE**, denumită în continuare **Vânzătoare**,

având ca asociași pe Foșalău Dorina și pe Foșalău Ovidiu-Ștefan, reprezentată la încheierea prezentei vânzări prin **FOȘALĂU OVIDIU-ȘTEFAN**, cetățean român, domiciliat în Mun. București, str. Avalanșei, nr. 14-16, bl. 2, sc. A, ap. 3, Sector 4, identificat cu C.I. seria RD, nr. 929396, eliberată la data de 10.10.2017 de S.P.C.E.P. Sector 4, CNP 1921120270011, în baza Hotărârii A.G.A. nr. 1 din data de 02.02.2022 și a Procurii autentificate sub nr. 154 din 02.02.2022 de notar public Niță Elena-Laura, cu sediul biroului în Mun. Piatra Neamț, dată de administratorul unic **FOȘALĂU DORINA**, CNP 2620205270595 (potrivit Certificatului constator ONRC nr. 223746 din 03.02.2022),

și

- **Societatea HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Mun. București, str. Tipografilor, nr. 11-15, Clădirea B3, biroul nr. 5, S-Park Business Centre, etaj 2, Sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/15700/28.11.2016, CUI 36788636, persoana juridică plătitoare de TVA din data de 01.09.2017, având Cod de Înregistrare Fiscala RO 36788636, în calitate de **CUMPĂRĂTOARE**, denumită în continuare **Cumpărătoare**,

având ca asociat unic pe Rusu Marius, reprezentată, în baza Deciziei asociatului unic nr. 1 din 03.02.2022, prin administrator **SULUGIU MIHAELA**, cetățean român, domiciliată în Mun. București, str. Sf. Popa, nr. 1, bl. 15, sc. 2, et. 8, ap. 104, Sector 5, identificată cu C.I. seria RD, nr. 924789, eliberată la data de 03.10.2017 de S.P.C.E.P. Sector 5, CNP 2711005451518, potrivit Certificatului constator ONRC nr. 223779 din 03.02.2022,

a intervenit, în temeiul art. 1650 și urm. Cod Civil, prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

**II. Obiect.**

Subscrisa, **Societatea PIAL S.R.L.**, prin mandatar **Foșalău Ovidiu-Ștefan**, vând, iar subscrisa, **Societatea Hub Property Management S.R.L.**, prin reprezentant legal **Sulugiu Mihaela**, cumpăr dreptul de proprietate asupra imobilului situat în comuna Crevedia, sat Dârza, Ferma 8 Crevedia, județul Dâmbovița, constând din teren în suprafață de 18.088 m.p. (optsprezecemioptzecișiopt m.p.), categoria de folosință curți-construcții, împreună cu construcția C1 - magazin, construită din cărămidă, în suprafață construită la sol de 918 m.p. și construcția C2 - șopron, construit din cărămidă+metal, în suprafață construită la sol de 82 m.p., imobil având numărul cadastral 83179 (nr. cadastral vechi 8216), înscris în Cartea Funciară nr. 83179 a UAT Crevedia, jud. Dâmbovița (nr. CF vechi 7183) cu încheierea



nr. 110597 din 19.12.2017 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dâmbovița - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgoviște (denumit în continuare, "Imobilul") și cadastru. Imobilele învecinate nu au geometrie disponibilă în sistemul integrat de carte funciară și cadastru. Imobilele învecinate nu au geometrie disponibilă. Cu încheierea nr. 52616 din 08.06.2018 emisă de OCPI Dâmbovița - BCPI Târgoviște s-a notat actualizarea informațiilor cadastrale. Construcția C1 este complet degradată (demolabilă, la stadiul de fundație și rămășițe de ziduri, fără acoperiș, ferestre, uși, instalații). Construcția C2 este în stadiu avansat de degradare. Ambele construcții sunt nefuncționale (nu mai pot deservi scopul în care au fost edificate).

### III. Modal de dobândire.

Subscrisa, Societatea PIAL S.R.L., prin mandatar Foșalău Ovidiu-Ștefan, declară că am dobândit imobilul ce face obiectul prezentului contract în baza Procesului Verbal de Licitare nr. 371 din data de 01.04.2004, emis de Guvernul României - Autoritatea Pentru Valorificarea Activelor Bancare (care a executat o datorie a SC Creias Crevedia SA, vânzând la licitație un activ al acestui debitor în scopul recuperării creanței Statului) și a Deciziei nr. 201 din 12.06.2014 dată dată în dosar nr. 5329/120/2012 de Curtea de Apel Ploiești, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 20.01.2015 prin constatarea nulității recursului, conform Deciziei nr. 109 din 20.01.2015 dată în dosar nr. 5329/120/2012 de Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția a II-a Civilă. Prin Sentința nr. 2195 din 07.07.2021 dată în dosar nr. 4892/120/2017 de Tribunalul Dâmbovița - Secția I Civilă, definitivă la 14.09.2021 prin reapelare, instanța a admis (în parte) acțiunea formulată de reclamanta S.C. PIAL S.R.L. și a obligat pe părțile Depozit Materiale de Construcții SRL să lase în deplină proprietate și posesie părții reclamante imobilul teren în suprafață totală de 18.088 mp. situat în intravilanul UAT Crevedia, având număr cadastral (vechi) 8216. Sentința a fost notată în cartea funciară cu încheierea nr. 7652 din 27.01.2022 emisă de OCPI Dâmbovița - BCPI Târgoviște.

Prin Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M07 nr. 2216 din 18.08.1998 emis de Ministerul Agriculturii și Alimentației s-a atestat faptul că SC CREIAS CREVEDIA SA este proprietara a 740.802 mp teren. Această suprafață includea și "Ferma 8" din com. Crevedia, sat Dârza, jud. Dâmbovița, formată din 32.462 mp teren și construcțiile în suprafață de 2132 mp, situate pe acest teren, conform Fișei corpului de proprietate anexă la Certificat și având nr. cadastral 7607.

Se menționează că prin Decizia C.A. Ploiești nr. 201/12.06.2014, devenită irevocabilă prin Decizia ICCJ nr. 109/20.01.2015, s-a constatat nulitatea absolută a Procesului verbal de adjudicare a imobilului "Ferma Dârza 8" situat în com. Crevedia, sat Dârza, jud. Dâmbovița, încheiat la data de 23.07.2007 între SC INSOLV Expert SRL, în calitate de lichidator judiciar al SC Creias Crevedia SA și SC Depozit Materiale de Construcții SRL, proces verbal care constituia titlul de proprietate al acesteia din urmă (lichidatorul a scos la vânzare prin licitație în cadrul procedurii falimentului aceeași Fermă nr. 8 Dârza, deși aceasta fusese înstrăinată din anul 2004 către PIAL SRL), existența a două titluri asupra *Imobilului* dând naștere unei acțiuni în revendicare din partea reclamantului PIAL SRL.

### IV. Sarcinile Imobilului. Declarațiile Vânzătorului.

Subscrisa, Societatea PIAL S.R.L., prin mandatar Foșalău Ovidiu-Ștefan, declară următoarele:

- *Imobilul* este în proprietatea societății și se află în circuitul civil, nu a trecut în patrimoniul statului de la data dobândirii și până în prezent, nu este indisponibilizat legal sau convențional, nu este grevat de sarcini, nu constituie obiectul unui pact de opțiune, al unei oferte de vânzare sau al unei promisiuni de înstrăinare;

din cunoștințele mele, *Imobilul* nu face în prezent obiectul vreunui litigiu, de orice natură, și/sau pe rolul instanțelor judecătorești sau potențial, nu există nicio revendicare în baza legilor privind restituirea proprietăților cu privire la *Imobil*, care să fi rămas nesoluționată, nu face obiectul vreunei executări silite sau oricărei alte proceduri de urmărire, nu a fost adus aport la capitalul social al vreunei societăți și nu am cunoștință de vreo împrejurare de natură să afecteze în vreun fel, în prezent sau viitor, acest titlu; din cunoștințele mele, nu există în prezent investigații, reclamații, sesizări și/sau proceduri în curs, de nicio natură, în contra societății, cu privire la *Imobil*, și garantez societatea cumpărătoare împotriva evicțiunilor, conform dispozițiilor art. 1695 și urm. Cod Civil (respectiv obligația legală a vânzătorului de a garanta cumpărătorul, precum și orice dobânditor subsecvent, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, împotriva oricăror tulburări, de drept și/sau de fapt, totale sau parțiale, care ar proveni fie din partea sa, indiferent dacă acestea sunt anterioare ori ulterioare datei vânzării, fie din partea unui tert, numai dacă acestea sunt intenționate pe un drept născut anterior datei vânzării și care nu a fost adus la cunoștința cumpărătorului), precum și pentru viciile ascunse, conform art. 1707 și urm. Cod Civil, până la momentul încheierii prezentului contract nefiind adus la cunoștința Cumpărătoarei existența unui asemenea viciu ascuns;

- terenul NU are regim de sit arheologic sau zonă de interes național cu patrimoniu arheologic;
- accesul la *Imobil* dinspre drumul public Calea Dârzei (DE 240) este gratuit, liber și nerestricționat, nefiind necesar să se obțină orice drepturi de trecere sau drepturi similare;
- nu am cunoștință despre nicio notificare emisă de către autoritățile competente cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- nu există litigii cu vecinii asupra limitelor proprietății;
- Vânzătoarea nu are creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, astfel cum reiese din Certificatul de atestare fiscală nr. 1623 din 03.02.2022 emis de primăria Comunei Crevedia;
- conform Extrasului de Carte Funciară pentru Autentificare emis în baza cererii nr. 10443 din 02.02.2022 de O.C.P.L. Dâmbovița - B.C.P.L. Târgoviște, *Imobilul* nu este grevat de sarcini;
- utilitățile: *Imobilul* nu este racordat la utilități (energie electrică la frontul stradal);
- Vânzătoarea este o persoană juridică de naționalitate română, legal constituită, în activitate, plătitoare de TVA, care nu se află în procedură de insolvență și nu există, în mod rezonabil, riscul intrării în insolvență, nu se află în niciun proces de fuziune sau divizare, nu este în curs de dizolvare sau lichidare, nici nu a fost declanșată vreo procedură de reorganizare, voluntară sau judiciară, și nici vreo procedură privind falimentul Societății, împotriva Societății nu s-a declanșat procedura concordatului preventiv, nu a fost numit vreun mandatar ad-hoc, nu s-a inițiat o astfel de cerere din partea vreunui creditor, nu figurează cu mențiuni referitoare la condamnări ale comerciantului pentru fapte penale, punerea sub stare de interdicție ori instituirea curatelei, astfel cum rezultă și din Certificatul constatator nr. 223746 din 03.02.2022 emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului;
- Societatea deține legal, exclusiv și irevocabil toate drepturile și autorizațiile cerute de legea română pentru perfectarea prezentului contract, deține deplina capacitate legală de a intra în raporturile juridice născute în baza prezentului contract și nu există niciun impediment de ordin legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile și obligațiile co-i revin potrivit acestui contract, iar persoana care semnează prezentul înscris pentru și în numele Vânzătoarei este împuternicită în mod legal să o facă, în conformitate cu actul constitutiv;
- pentru acest imobil-teren nu a fost solicitată autorizație de construire;

- nu există nicio acțiune ori procedură cu privire la aspecte legate de **mediul înconjurător**, care ar fi pe cale să se declanșeze sau care ar afecta **Imobilul** sau în legătură cu **Imobilul**;

- se prezintă Cumpărătoarei Hotărârea Adunării Generale a Asociațiilor societății PIAL S.R.L., cu nr. 1 din data de 02.02.2022, prin care fost aprobată vânzarea **Imobilului**.

- la data semnării prezentului înscris, societatea este persoană impozabilă înregistrată în scopuri de T.V.A., cu cod de înregistrare valid la data tranzacției, în conformitate cu art.316 Cod fiscal;

**V. Prețul vânzării. Plata prețului.**

Prețul vânzării, negociat, ferm, definitiv și serios, în conformitate cu prevederile art. 1660 Cod Civil, este de **1.978.280 lei** (unmilionnouă sute șaptezeci și opt mii două sute optzeci lei), reprezentând echivalentul sumei de 400.000 Euro (patrusuteamii Euro) la cursul de schimb valutar de 4,9457 lei/1 Euro comunicat de Banca Națională a României, în care se adaugă TVA de 19% ca mențiunea ca TVA-ul nu se achită, operând **taxarea inversă**, în conformitate cu prevederile legale aplicabile în materie – art. 331, alin. (1) și alin. (2), lit. g) din Codul Fiscal), pentru care se va emite factură în termenul legal prevăzut de art. 319 alin. (16) din Codul fiscal.

Prețul se va achita în lei, prin virament bancar, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, din contul plătitor cu cod IBAN nr. **RO13 BTBL RONC RT03 7533 8401**, deschis în monedă RON (Leu) pe numele Societății Cumpărătoare HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L. la Banca Transilvania S.A., către contul beneficiar cu cod IBAN nr. **RO90 RNCB 0196 0277 9316 6001**, deschis în monedă RON (Leu) pe numele Societății Vânzătoare PIAL S.R.L. la Banca Comercială Română S.A.;

Data efectuării plății se va considera ca fiind aceea în care contul societății vânzătoare a fost alimentat efectiv. Prețul neîncasat nu este producător de dobânzi.

Dovada plății se va face cu declarație în formă autentică notarială din care să rezulte că a fost încasat integral prețul vânzării, ce va fi emisă în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data creditării contului beneficiar cu prețul vânzării, pe cheltuielile Vânzătoarei, conștințind, totodată, la radierea din cartea funciară a oricărui sarcină înscrise anterior în garantarea vânzătorului neplătit, sub sancțiunea unei penalități de 50 (cincizeci) Euro/zi de întârziere.

Subscrisa, Societatea PIAL S.R.L., prin prin mandatar Foșalău Ovidiu-Ștefan, SOLICIT ÎNSCRIEREA ÎN CARTEA FUNCIARĂ A IPOTECHII LEGALE prevăzută de art. 2.386 pct. 1) Cod civil pentru prețul datorat de Cumpărătoare, respectiv pentru suma de 1.978.280 lei.

Noi, părțile, convenim asupra următorului PACT COMISORIU, în condițiile art. 1553 C.civ.: în situația în care prețul vânzării, respectiv suma de 1.978.280 lei, nu este transferat integral în contul bancar al Vânzătoarei în termenul de 3 (trei) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, exclusiv data autentificării, prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără notificare ori punere în întârziere, fără judecată și fără vreo altă formalitate prealabilă, cumpărătoarea fiind de drept în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligației de plată a sumei mai sus menționate în termenul agreed, urmând ca părțile să se repună în situația anterioară. Dreptul de a invoca (activa) pactul comisoriu (și implicit rezoluțiunea contractului) aparține numai Vânzătoarei, aceasta având un drept unilateral de opțiune între rezoluțiunea de plin drept a contractului și executarea silită a obligației de plată, caz în care părțile stabilesc cuantumul daunelor interes moratorii, în sarcina Cumpărătoarei debitoare, la suma de 100 (unasută) EURO/zi de întârziere. În cazul rezoluțiunii, Vânzătoarea va transmite Cumpărătoarei, la adresa sediului social, o declarație



autentică de invocare a pactului comisoriu, cu scopul de informare cu privire la decizia sa de a considera prezentul contract desființat conform pactului comisoriu mai sus precizat, precum și să-i face opozabilă această decizie. Declarația de rezoluțiune în temeiul pactului comisoriu trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții: a) să fie dată în formă autentică; b) să conțină manifestarea de voință expresă a Vândătoarei în sensul desființării contractului; c) să cuprindă declarația Vândătoarei că nu a primit integral prețul vânzării de la Cumpărătoare, nici personal, nici prin reprezentant, până la data întocmirii declarației; d) să cuprindă declarația Vândătoarei că nu a refuzat executarea obligației de plată către Cumpărătoare. Declarația de rezoluțiune în temeiul pactului comisoriu are ca efect desființarea contractului și repunerea părților în situația anterioară.

De asemenea, Vândătoarea este în drept să se prezinte la Biroul de cadastru și publicitate imobiliară competent și să solicite radieră din cartea funciară a dreptului real imobiliar înscris în favoarea Cumpărătoarei, în baza declarației în formă autentică a părților sau a art. 24 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 7/1996, în temeiul încheierii de certificare de făptă întocmită de un notar public în condițiile art. 150 din Legea 36/1995 a notarilor publici și activității notariale, prin care acesta va constata îndeplinirea condițiilor pactului comisoriu. Noi, părțile, convenim că extrășul de cont bancar avizat de Banca Vândătoarei, din care va rezulta că debitorul obligației de plată a prețului (Cumpărătoarea) nu a achitat integral suma datorată cu titlul de preț, constituie o dovadă suficientă a neîndeplinirii obligației de plată a prețului, Cumpărătoarea renunțând expres la orice formalitate prealabilă certificării ce ar putea fi considerată ca necesar să fie îndeplinită de Vândătoare. În cazul în care radieră din Cartea Funciara a dreptului de proprietate al Cumpărătoarei nu va putea fi efectuată conform celor de mai sus, Cumpărătoarea va emite o declarație în formă autentică, la prima cerere a Vândătoarei, prin care să își exprime acordul privind radieră dreptului său de proprietate și reintabularea acestuia pe numele Cumpărătoarei, sub sancțiunea plății de daune interese moratorii de 100 Euro/zi de întârziere, până la executarea obligației.

Cumpărătoarea are dreptul să conteste Declarația de rezoluțiune în temeiul pactului comisoriu și să noteze în cartea funciară litigiul judecătoresc cu privire la invocarea rezoluțiunii de către Vândătoare. Toate cheltuielile legate de rezoluțiunea contractului și de repunerea părților în starea anterioară sunt în sarcina Cumpărătoarei. Vândătoarea poate accepta plata efectuată după termenul notificat Cumpărătoarei. Noi, părțile, nu solicităm notarea pactului comisoriu în cartea funciară.

#### VI. Transmiterea proprietății și predarea *Imobilului*.

Dreptul de proprietate asupra *Imobilului* ce se înstrăinează se transferă Cumpărătoarei din momentul semnării și autentificării prezentului contract, conform prevederilor art. 1674 Cod Civil, fără a fi necesară efectuarea niciunei alte formalități. Astăzi, data autentificării, eu, Vândătoarea, prin reprezentant am predat, iar eu, Cumpărătoarea, prin reprezentant, am primit în original documentele care atestă dreptul de proprietate al Vândătoarei asupra bunului ce face obiectul vânzării, precum și toate celelalte acte și înscrisuri deținute, cu privire la acesta.

*Imobilul* se va preda Cumpărătoarei cel târziu la data de 11.02.2022, în prezența reprezentanților/delegaților părților, pe bază de proces verbal, urmând a fi comparat amplasamentul efectiv arătat și limitele de proprietate existente cu situația scriptică din planul de amplasament.

#### VII. Declarațiile Cumpărătoarei.

Subscrisa, Hub Property Management S.R.L., prin reprezentant legal Sulugiu Mihaela, cumpăr de la Societatea PIAL S.R.L. dreptul de proprietate asupra *Imobilului* mai sus descris, la prețul de 1.978.280 lei (unmilionnouă sute șaptezeci și opt mii două sute optzeci Lei),



reprezentând echivalentul sumei de 400.000 Euro (patrusutemiiEuro) la cursul de schimb valutar de 4,9457 lei/1Euro comunicat de Banca Națională a României, la care se adaugă TVA de 19% cu menținerea cu TVA-ul nu se achită, operând taxarea inversă, urmând prețul să îl achit în lei, prin transfer bancar către contul beneficiar cu cod IBAN nr. RO90 RNCB 0196 0277 9316 0001, deschis în moneda RON (Leu) pe numele Societății Vânzătoare PIAL S.R.L. la Banca Comercială Română S.A., în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului Contract, exclusiv data autentificării, astfel cum s-a arătat mai sus. Cunosces situația de drept și de fapt a *Imobilului*, pe care l-am inspectat, fiind în cunoștință de cauză de starea actuală a acestuia, știu că impozitele și taxele aferente sunt achitate la zi și că, de la această dată, impozitul pe proprietate trece în sarcina mea, în condițiile Codului fiscal, că *Imobilul* nu este grevat de sarcini, astfel cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare anterior menționat, și înțeleg să dobândesc în aceste condiții, fără ca Vânzătoarea să fie exonerată de răspunderea contra evicțiunii și a viciilor ascunse, în condițiile dreptului comun. Îmi este cunoscut regimul juridic, economic și tehnic al *Imobilului*, potrivit Certificatului de urbanism nr. 835 din 25.11.2021 emis de Primăria Crevedia, obținut în scop informativ.

Subscrisa Cumpărătoare, declar prin reprezentantul legal că am cunoștință de obligația ce îmi revine de a depune declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află *Imobilul*, în termen de 30 de zile de la data dobândirii.

Eu, Sulgiu Mihaela, declar următoarele:

- societatea Cumpărătoare este o persoană juridică de naționalitate română, legal constituită, în activitate, plătitoare de TVA, care nu se află în procedură de insolvență și nu există, în mod rezonabil, riscul intrării în insolvență, nu se află în niciun proces de fuziune sau divizare, nu este în curs de dizolvare sau lichidare, nici nu a fost declanșată vreo procedură de reorganizare, voluntară sau judiciară, și nici vreo procedură privind falimentul societății, împotriva societății nu s-a declanșat procedura concordatului preventiv, nu a fost numit vreun mandatar ad-hoc, nu s-a inițiat o astfel de cerere din partea vreunui creditor, nu figurează cu mențiuni referitoare la condamnări ale comerciantului pentru fapte penale, punerea sub stare de interdicție ori instituirea curatelei, astfel cum rezultă și din Certificatul constatator nr. 223779 din data de 03.02.2022 emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului.

- societatea deține legal, exclusiv și irevocabil toate drepturile și autorizațiile cerute de legea română pentru perfectarea prezentului contract, deține deplina capacitate legală de a intra în raporturile juridice născute în baza prezentului contract și nu există niciun impediment de ordin legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile și obligațiile ce-i revin potrivit acestui contract, iar persoana care semnează prezentul înscris pentru și în numele Cumpărătoarei este împuternicită în mod legal să o facă, în conformitate cu Hotărârea A.G.A. nr. 1 din 03.02.2022;

- la data semnării prezentului înscris, societatea este persoană impozabilă înregistrată în scopuri de T.V.A., cu cod de înregistrare valid la data tranzacției, în conformitate cu art. 316 Cod fiscal;

Reprezentantul Cumpărătoarei predă mandatarului Vânzătoarei un exemplar din Hotărârea A.G.A. nr. 1 din 03.02.2022 prin care a fost aprobată cumpărarea *Imobilului* și a fost împuternicit semnatarul în persoana administratorului.

#### VIII. Dispoziții finale.

Noi, părțile contractante, prin reprezentanți, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Codului Civil privind prețul Vânzării, pe care îl declarăm real și serios, ale Legii nr. 241/2005 referitoare la ascunderea sursei impozabile sau taxabile, precum și la omisiunea, în tot sau în parte, a evidențierii, în actele contabile ori în alte documente legale, a veniturilor

realizate, ale Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și ale Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți numerar, ale Regulamentului BNR nr. 4/2005, modificat, privind regimul valutar și ni s-a atras atenția asupra consecințelor care decurg din nerespectarea lor.

Am fost informate cu privire la cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată. Suntem de acord cu prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege.

Fiecare Parte confirmă faptul că a decis încheierea prezentului contract după o analiză adecvată a beneficiilor care rezultă din intrarea sa în prezentul contract și după ce a i s-a oferit posibilitatea de a analiza (personal sau prin terțe persoane) elementele pe care le-a considerat relevante, precum și că este capabilă să înțeleagă conținutul și efectele tuturor clauzelor prezentului contract, drepturilor și obligațiilor relevante, precum și implicațiile lor și efectele juridice. Avem capacitatea legală deplină și deplin discernământ pentru a încheia și semna acest Contract și de a fi pe deplin obligați de termenii și condițiile acestui contract, neexistând niciun fel de restricții sau interdicții, indiferent de natura lor, privind capacitatea de a ne asuma obligațiile prevăzute în acesta.

Orice notificări, cereri sau corespondență, care vor fi efectuate sau transmise în legătură cu prezentul contract de către părți, se vor face în scris, prin executor judecătoresc sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire, expediată la adresa sediului social al fiecărei părți.

Formalitățile de publicitate imobiliară privind prezentul act vor fi efectuate, din oficiu, de notarul public instrumentator.

În vederea stabilirii onorariului și a tarifului de publicitate imobiliară s-a avut în vedere suma de 1.978.280 Lei, reprezentând prețul vânzării fără TVA.

Tehnoredactat la S.P.N. „Andreia Coman și Asociații” într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial, și 6 (șase) duplicate, care nu poartă semnătura părților, din care un duplicat se păstrează în arhiva biroului notarial, un duplicat pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, un duplicat pentru Vânzătoare și trei duplicate pentru Cumpărătoare.

**VÂNZĂTOARE**  
Societatea FIAL S.R.L.  
prin mandatar,  
Foaiașu Ovidiu-Ștefan  
(manuscris) nume și prenume  
ss. indescifrabil

**CUMPĂRĂTOARE**  
Societatea Hub Property Management S.R.L.  
prin administrator,  
Sulugiu Mihaela  
(manuscris) nume și prenume  
ss. indescifrabil

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

Societate Profesională Notarială „Andrei Coman și asociații”

Licența de funcționare nr. 172/3544/07.08.2017

Sediu: București, E-dal Ion Mărelache nr. 104, bl. 85, sc. C, et. 1, ap. 62, Sector 1

Tel. 021.224.77.78, 0742.347.960, Fax: 021.224.73.38, E-mail: andreiacoman\_bnp@yahoo.com

## ÎNCHIERE DE AUTENTIFICARE nr. 173

Anul 2022, luna februarie, ziua 04

În fața mea, Grigore Marius, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- FOȘALĂU OVIDIU ȘTEFAN, cetățean român, domiciliat în Mun. București, str. Avalanșei, nr. 14-16, bl. 2, sc. A, ap. 3, Sector 4, identificat cu C.I. seria RD, nr. 929396, eliberată la data de 10.10.2017 de S.P.C.E.P. Sector 4, CNP 1921120270011, în calitate de mandatar pentru Societatea PIAL S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Piatra Neamț, Bulevardul Decabal, nr. 14, parter, județ Neamț, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J27/534/1992, CUI 3223481, împuternicit prin Procura autenticată sub nr. 154 din 02.02.2022 de notar public Niță Elena-Laura, cu sediul biroului în Mun. Piatra Neamț, dată de administratorul unic Foșalău Dorina, nerevocată, astfel cum rezultă din Certificatul nr. 63252 din 04.02.2022 emis de CNARNN Infonot, privind interogarea RNNEPR,

- SULUGIU MIHAELA, cetățean român, domiciliată în Mun. București, str. Slt. Popa, nr. 1, bl. 15, sc. 2, et. 8, ap. 104, Sector 5, identificată cu C.I. seria RD, nr. 924789, eliberată la data de 03.10.2017 de S.P.C.E.P. Sector 5, CNP 2711005451518, în calitate de administrator pentru Societatea HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Mun. București, str. Tipografilor, nr. 11-15, Clădirea B3, biroul nr. 5, S-Park Business Centre, etaj 2, Sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/15700/28.11.2016, CUI 36788636, potrivit Certificatului constator ONRC nr. 223779 din 03.02.2022,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat *unicul exemplar*.

În temeiul art. 12, lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

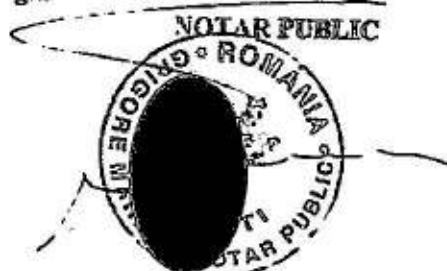
Onerariul notarial în sumă de 11.185 lei + 2.125,15 lei TVA 19%, în total suma de 13.310,15 lei; Tarif ANCP: 9.892 lei - sume care se achită de societatea Cumpărătoare prin virament bancar în contul cu cod IBAN nr. RO20 RNCB 0481 1459 8810 0001 deschis pe numele societății profesionale notariale (SPN Andreia Coman și asociații, CIF RO34536276) la Banca Comercială Română S.A. Tarif Infonot: 17,85 lei - achitat de societatea Vanzătoare în numerar cu bon fiscal nr. 0005/TD9863/04.02.2022.

NOTAR PUBLIC,

Grigore Marius

L.S. ss. indescifrabil

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de Grigore Marius, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă cu originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

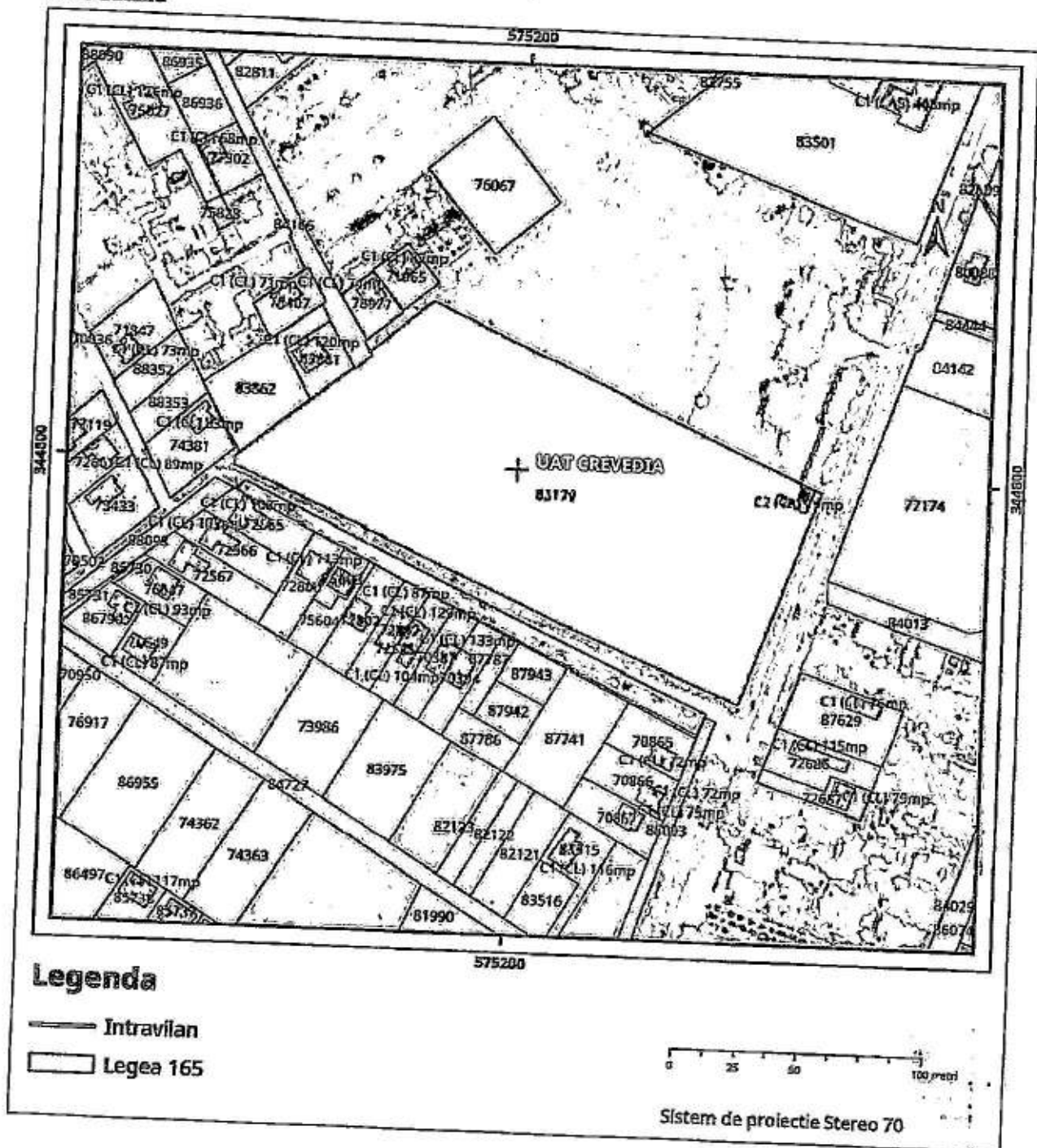


Cod verificare  
**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**  
100152208445

pentru imobilul cu IE 83179, UAT Crevedia / DAMBOVITA,  
Loc. Dârza

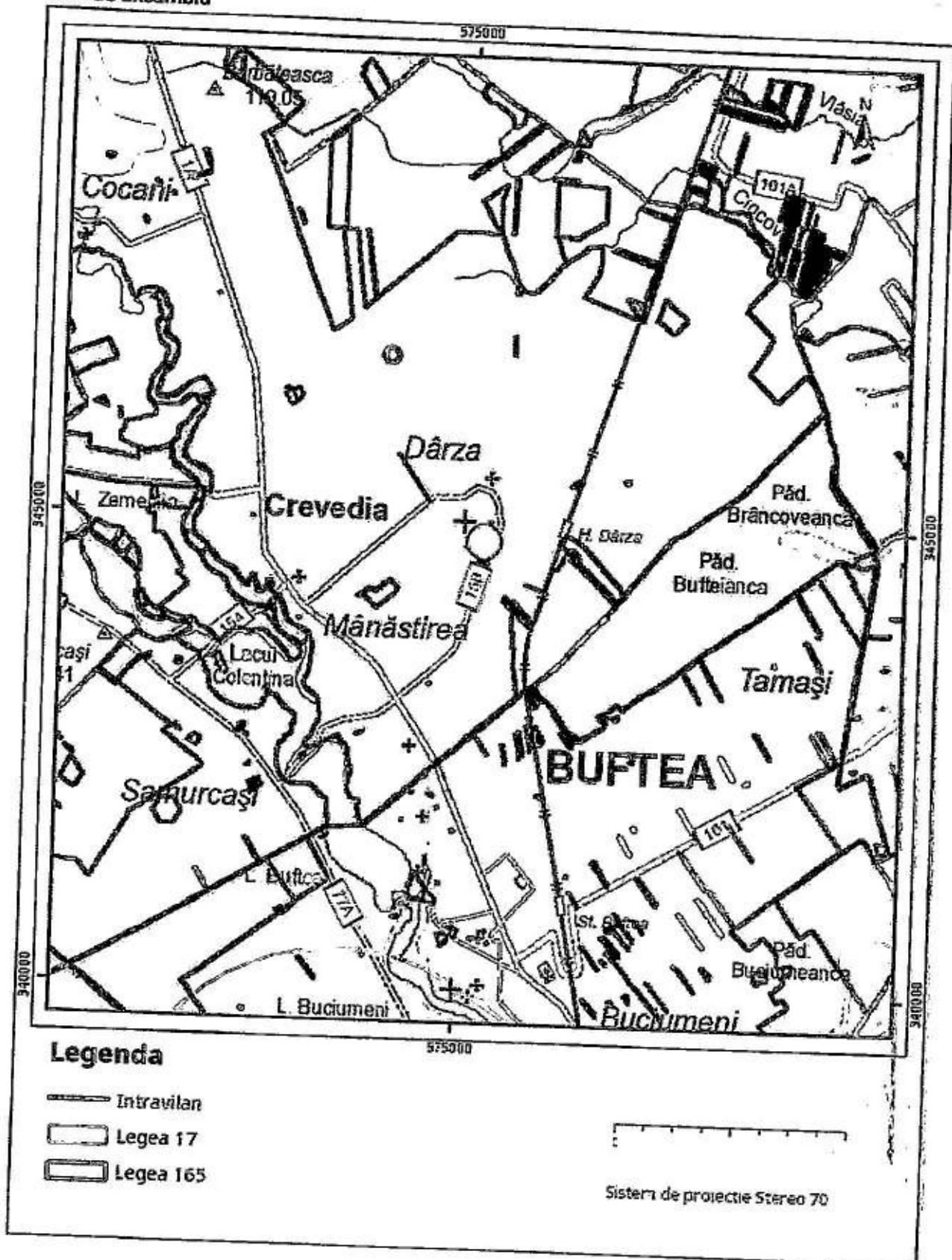
Nr. cartea	96231
Zona	10
Luna	08
Anul	2023

Teren: 18.448 mp  
Teren: Intravilan  
Categoría de folosința (mp): Curti Constructii 18448 mp  
Plan detaliu





Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 23-06-2022  
Data și ora generării: 10-08-2023 13:44



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 83179 Crevedia

Nr. cerere 96235  
Ziua 10  
Luna 08  
Anul 2023

God verificare  
100152207919



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7183  
Nr. cadastral vechi:8216

Adresa: Loc. Dârza, Jud. Dambovita, Ferma 8 Crevedia

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	83179	18.448	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	83179-C2	Loc. Dârza, Jud. Dambovita, Ferma 8 Crevedia	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:79 mp; sopron metal

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7652 / 27/01/2022 Notarare Judecatoreasca nr. sentinta civila definitiva nr. 2195 pronuntata in dosarul nr. 4892/120/2017, din 07/07/2021 emis de Tribunalul Dambovita-Sectia I civila; se noteaza sentinta civila definitiva nr. 2195 pronuntata de Tribunalul Dambovita-Sectia I civila, in dosarul nr. 4892/120/2017 din 07.07.2021 prin care se admite in parte actiunea formulata de reclamata SC PIAL SRL si obliga pe parata Depozit Materiale de Constructii SRL sa lase in deplina proprietate si posesie paratei, imobilul de la A1	A1, A1.2
12096 / 07/02/2022 Act Notarial nr. contract de vanzare aut. sub nr. 173, din 04/02/2022 emis de NP Grigore Marius;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) HUB PROPERTY MANAGEMENT, CIF:36788636	A1, A1.2
62546 / 02/06/2022 Act Notarial nr. Declaratie nr 765, din 18/05/2022 emis de BNP Grigore Marius; Act Administrativ nr. Proces verbal nr 7335, din 19/05/2022 emis de Primaria Crevedia;	
B10 se noteaza modificarea suprafetel imobilului de la A1 de la suprafata de 18088 mp., la suprafata de 18448 mp.,	A1, A1.2
B11 se noteaza adresa imobilului de la A1 ca fiind situat in sat Darza	A1, A1.2
B12 se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale conform planului de amplasament si delimitare receptionat sub nr 62546/23.06.2022 de OCPI Dambovita - Serviciul Cadastru	A1, A1.2

**C. Partea III. SARCINI .**

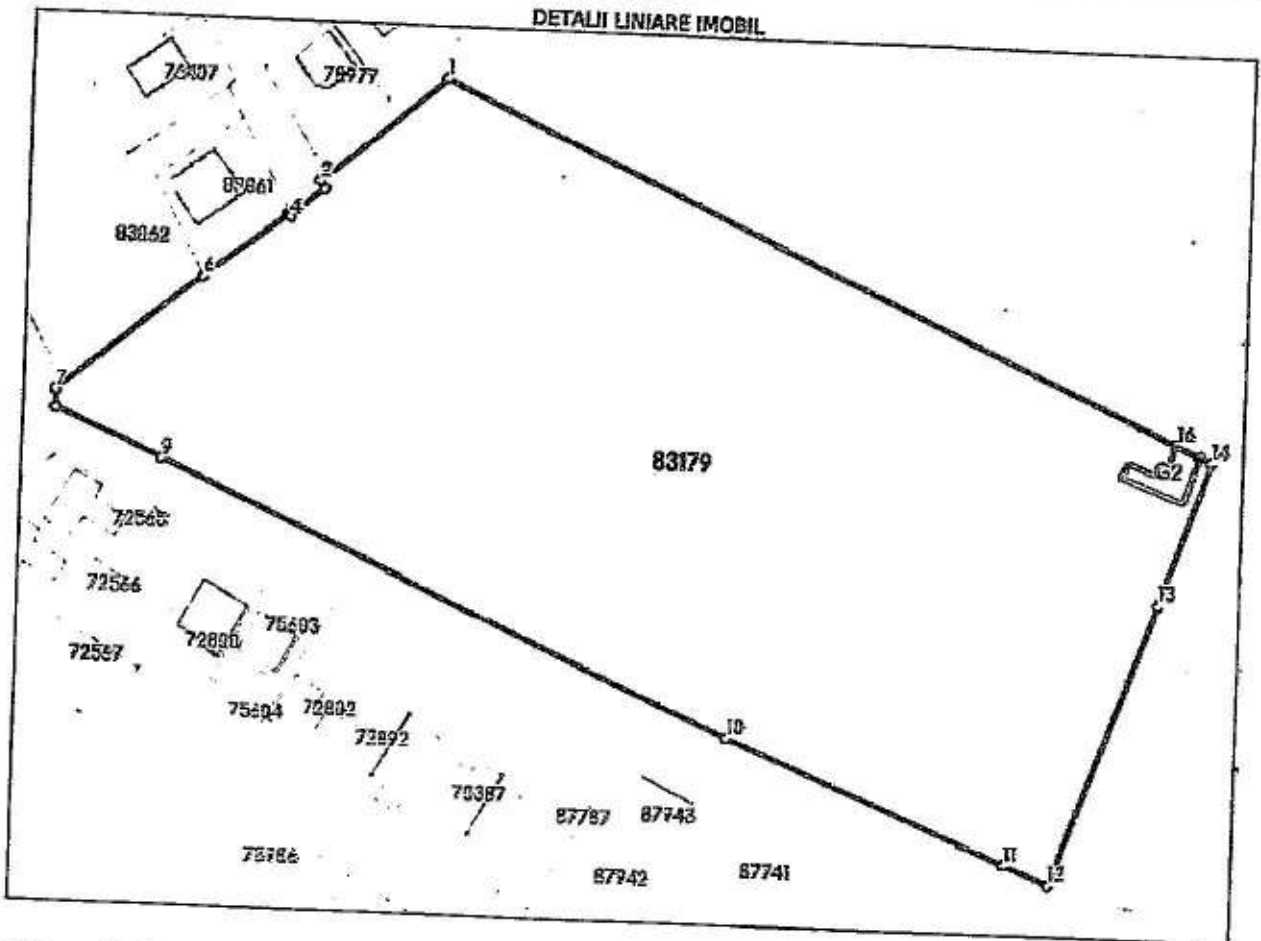
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

26

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83179	18.448	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	18.448	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	83179-C1	construcții anexa	918	Cu acte	S. construita la sol: 918 mp; magazie caramida
A1.2	83179-C2	construcții anexa	79	Cu acte	S. construita la sol: 79 mp; sopron metal

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.838
2	3	1.93
3	4	8.954

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment m (m)
4	5	0.638
5	6	21.469
6	7	37.536
7	8	3.449
8	9	23.575
9	10	126.729
10	11	61.539
11	12	9.88
12	13	61.145
13	14	30.444
14	15	2.734
15	16	5.31
16	1	164.003

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncta este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
 10/08/2023, 13:46



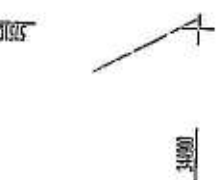
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

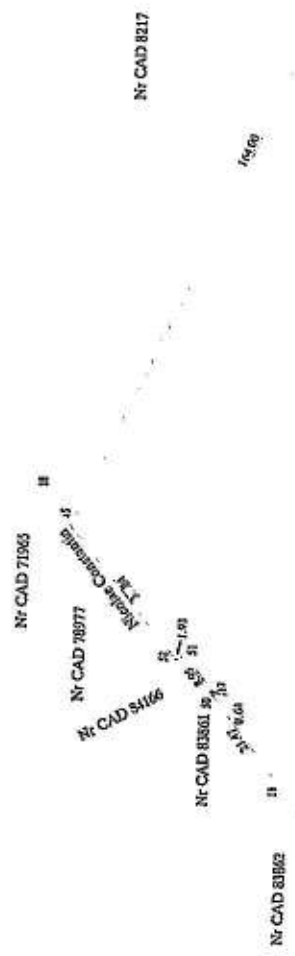
Nr. cadastral 83179  
 Suprafata masurata (mp) 1848  
 Adresa cadastrala Com. Ciresda, Str. Doru, Faza 6 C, v. veda, Jud. Dambovitza

Captea fundina 83179  
 UAT CREVFIDIA

34000



34000



28 27 26 25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria	Suprafata (mp)	Suprafata CC	1945
1				

Distanta masib.

Meniuri

Nr.	Str.	Latitudine (DE)	Longitudine (E)	Tip
1	Str. Calesa Doru	45° 24' 00"	24° 51' 00"	lin. can.
2	Str. N. Nicusor Constantin	45° 24' 00"	24° 51' 00"	lin. can.
3	Str. Calesa Doru	45° 24' 00"	24° 51' 00"	lin. can.
4	Str. N. Nicusor Constantin	45° 24' 00"	24° 51' 00"	lin. can.

TOTAL 1848

B. Date referitoare la constructii

Lot	Suprafata constructiilor declarate in act (mp)	Suprafata constructiilor declarate in act (mp)	Meniuri
CA	79	79	Suprafata totala
TOTAL	79	79	

Suprafata totala masurata a imobilului este 1848 mp. Suprafata declarata a constructiilor este 79 mp.

Comisia de cadastru si cartografiere a aprobat planul de amplasament si delimitare a imobilului.

Comisia de cadastru si cartografiere a aprobat planul de amplasament si delimitare a imobilului.

Data: 2023

10/05/2023

10/05/2023

10/05/2023

10/05/2023

10/05/2023

28

ROMANIA	
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA - PRIMĂRIA L.C. CREVEDIA	
REGISTRATURA	
14 SEP 2022	
INTRARE	Nr. 12873
IEȘIRE	

**ANUNȚ 1**

**HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**, cu sediul în municipiul București, sector 1, strada Tipografilor, nr. 11 -15, clădirea B3, biroul nr. 5, S-Park Business Centre, etaj 2, anunță publicul interesat cu privire la "intenția de elaborare" a documentației de urbanism pentru obiectivul: **INTOCMIRE SO+PUZ (studiu de oportunitate + plan urbanistic zonal), ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII**, pe amplasamentul din județul Dâmbovița, comuna Crevedia, sat Darza, număr cadastral 83179, teren proprietate particulară, în suprafața măsurată de 18.448 m.p.

Persoanele interesate să trimită observații/comentarii o pot face în termen de 15 de zile calendaristice de la data anunțului la sediul Primăriei Crevedia, județul Dâmbovița.

**HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**

EXCLUSIV

Prezentul anunț a fost făcut public azi 14.09.2022

Ministerul Agriculturii și Pădurilor  
 Direcția Națională de Servicii Veterinare  
**INTENȚIE DE ELABORARE**  
**PE LAZARUL NAȚIONAL ZOOLOGIC**  
 PIAȚA CANTACUZESCU nr. 121, BUCUREȘTI

În baza prezentei intenții de elaborare a proiectului de lege privind  
 organizarea și desfășurarea activității de cercetare științifică în domeniul  
 zootehnic și veterinar în cadrul Lazarelor Naționale Zoologice, se solicită  
 opinii și sugestii din partea publicului interesat și a autorităților  
 publice, în termen de 30 de zile de la data prezentei intenții de  
 elaborare, către Direcția Națională de Servicii Veterinare, Piața  
 Cantacuzescu nr. 121, București.

Pentru informații suplimentare, vă rugăm să contactați Direcția Națională  
 de Servicii Veterinare, la adresa de mai sus sau la numărul de telefon  
 021 311 21 21.

Direcția Națională de Servicii Veterinare  
 Piața Cantacuzescu nr. 121, București  
 Tel: 021 311 21 21  
 Fax: 021 311 21 22  
 E-mail: dsv@san.gov.ro



ROMANIA  
JUDEȚUL DĂMBOVÎȚA - PRIMĂRIA LOCIȘTEI  
REGISTRATURA

03 OCT 2022

INTRARE  
IEȘIRE Nr. 13834

**ANUNȚ 2**

**HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**, cu sediu în municipiul București, sector 1, strada Tipografilor, nr. 11 -15, clădirea B3, biroul nr. 5, S-Park Business Centre, etaj 2, anunță publicul interesat cu privire la "etapa de documentare" a documentației de urbanism pentru obiectivul: **ÎNTOCMIRE SO+PUZ (studiu de oportunitate + plan urbanistic zonal), ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII**, pe amplasamentul din județul Dâmbovița, comuna Crevedia, sat Darza, număr cadastral 83179, teren proprietate particulară, în suprafața măsurată de 18.448 m.p.

Persoanele interesate să trimită observații/comentarii o pot face în termen de 25 de zile calendaristice de la data anunțului la sediul Primăriei Crevedia, județul Dâmbovița.

**HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**

PAIN PROIECTANT  
SC. EXCLUSIVITATEA SRL

Prezentul anunț a fost făcut public azi: 03.10.2022





PRIMERA OLA DE VISITA  
DEL 15 DE ABRIL DEL 2022

**Etapas de Ejecución del  
PLAN URBANÍSTICO ZONAL -  
CLASIFICACIÓN POR VELOCIDAD DE CRECIMIENTO  
H.C. 2019**

El presente documento tiene como finalidad informar a la ciudadanía sobre el desarrollo de las etapas de ejecución del Plan Urbanístico Zonal, clasificado por velocidad de crecimiento, en el territorio de la parroquia de San Antonio de Ibarra, cantón de Ibarra, provincia de Cotacachi, Ecuador.

Este documento es de carácter informativo y no constituye un instrumento de gestión.

El presente documento es de carácter informativo y no constituye un instrumento de gestión.

El presente documento es de carácter informativo y no constituye un instrumento de gestión.

32

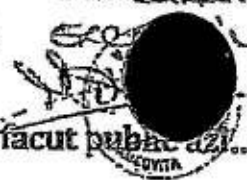
BUCESTI	27 OCT 2022
INTRAPE LEGIIE	Nr. 15608

### ANUNȚ 3

**HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**, cu sediul în municipiul București, sector 1, strada Tipografilor, nr. 11 -15, clădirea B3, biroul nr. 5, S-Park Business Centre, etaj 2, anunță publicul interesat cu privire la "etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare" a documentației de urbanism pentru obiectivul: **ÎNTOCMIRE SO+PUZ (studiu de oportunitate + plan urbanistic zona), ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII**", pe amplasamentul din județul Dâmbovița, comuna Crevedia, sat Darza, număr cadastral 83179, teren proprietate particulară, în suprafața măsurată de 18.448 m.p.

Persoanele interesate să trimită observații/comentarii o pot face în termen de 15 de zile calendaristice de la data anunțului la sediul Primăriei Crevedia, județul Dâmbovița.

**HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**  
 TRANSPARENȚĂ  
 SC SCOPULUI SC



Prezentul anunț a fost făcut public azi 27.10.2022 2022





Proyecto de Ordenamiento Territorial  
del Sector 17 (1972)

### Etapa de Elaboración PLAN URBANÍSTICO ZONAL

Elaborado por el Sr. J. G. GARCÍA  
1972-1973

Este estudio, con carácter preliminar, ha sido elaborado por el Sr. J. G. GARCÍA, en el marco del Proyecto de Ordenamiento Territorial del Sector 17 (1972-1973).

El Sr. J. G. GARCÍA, es un profesional de la Ingeniería Civil, con experiencia en el campo de la Urbanística y el Ordenamiento Territorial.

Este estudio ha sido elaborado en el marco del Proyecto de Ordenamiento Territorial del Sector 17 (1972-1973), y tiene carácter preliminar.

El Sr. J. G. GARCÍA, es un profesional de la Ingeniería Civil, con experiencia en el campo de la Urbanística y el Ordenamiento Territorial.

Este estudio ha sido elaborado en el marco del Proyecto de Ordenamiento Territorial del Sector 17 (1972-1973), y tiene carácter preliminar.

El Sr. J. G. GARCÍA, es un profesional de la Ingeniería Civil, con experiencia en el campo de la Urbanística y el Ordenamiento Territorial.

Este estudio ha sido elaborado en el marco del Proyecto de Ordenamiento Territorial del Sector 17 (1972-1973), y tiene carácter preliminar.

ROMANIA  
JUDETUL DAMBOVITA  
PRIMARIA CREVEDIA

PRIMAR,  
PETRE FLORIN

Nr. 9417/09.08.2023

**RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU  
DOCUMENTATIA:**

**"ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII"**

Comuna Crevedia, Sat Darza

CF 83179

Avand in vedere prevederile Ordinului nr. 2701 / 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism" coroborate cu Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in Comuna Crevedia, in vederea aprobarii documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal: Elaborare PUZ in vederea lotizarii, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

• **Amplasament**

- Terenul cu suprafata de *18448mp* este in intravilanul Comunei Crevedia, sat Darza. Categoria de folosinta a terenului este "curti-constructii": NC 83179, proprietar S.C. HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.

• **Initiator**

Persoana juridica, S.C. HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L., cu sediul in Bucuresti, sector 1, str. Tipografilor, nr.11-15, cladirea B3, etaj 2, biroul 5, S-Park Business Centre. Persoana responsabila pentru informarea si consultarea publicului din partea initiatorului este Elena Cristina Cioaca.

• **Proiectant general**

**S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.**

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului - Marius Arsene.

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei Comunei Crevedia: Arhitect Sef - Gagea Veronica, telefon 0245 241 840, adresa de email: [primarie@primariacrevedia.ro](mailto:primarie@primariacrevedia.ro)





- Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat astfel:

Actele eliberate de Primaria Comunei Crevedia pentru aprobarea documentatiei sunt:

- Certificat de Urbanism nr. 572 din 12.09.2022 – eliberat de Primaria Comunei Crevedia;

**Etapa 1 – implicarea publicului in etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare PUZ s-a desfasurat in perioada 14.09.2022 – 28.09.2022;**

1) Primul anunt privind intentia de elaborare PUZ afisat la avizierul Primariei Comunei Crevedia nr. 12873/14.09.2022, in etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare PUZ precum si asupra posibilitatii de a formula observatii/comentarii. Anuntul a fost insotit de planul de "Incadrare in teritoriu";

2) Anunt privind intentia de elaborare PUZ afisat pe site-ul Primariei Comunei Crevedia – [www.primariacrevedia.ro](http://www.primariacrevedia.ro) ;

3) Panou rezistent la intemperii privind intentia de elaborare PUZ – acesta a fost amplasat pe parcela care a generat PUZ, intr-un loc vizibil din spatiul public.

Publicul a fost invitat sa transmita informatii/comentarii referitoare la propunerile PUZ, incepand cu data afisarii, prin:

- adrese scrise, transmise la sediul Primariei Comunei Crevedia (in perioada indicata);

- comentarii pe adresa de email a autoritatii locale – [primarie@primariacrevedia.ro](mailto:primarie@primariacrevedia.ro)

- metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiectii/comentarii sunt: formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la documentatia PUZ, acestea urmand a fi transmise in scris la sediul Primariei Comunei Crevedia si adresate persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei si comentarii pe adresa de email a autoritatii locale - [primarie@primariacrevedia.ro](mailto:primarie@primariacrevedia.ro)

La sfarsitul etapei pregatitoare nu au fost inregistrate observatii / comentarii cu privire la intentia de elaborare documentatie PUZ.

**Etapa 2 – implicarea publicului in etapa de documentare s-a desfasurat in perioada 03.10.2022 – 27.10.2022;**

ROMANIA  
JUDETUL DAMBOVITA  
PRIMARIA CREVEDIA

PRIMAR  
PETRE FLORIN

1) Al doilea anunt privind consultarea asupra documentarii si a studiilor de fundamentare preliminară de elaborare PUZ afisat la avizierul Comunei Crevedia nr. 13834/03.10.2022. Anuntul a fost insotit de planul "Incastrare in teritoriu".

2) Al doilea anunt privind consultarea documentatiei PUZ afisat pe site-ul Primariei Comunei Crevedia – [www.primariacrevedia.ro](http://www.primariacrevedia.ro)

3) Panou rezistent la intemperii privind etapa de documentare PUZ – acesta a fost amplasat pe parcela care a generat PUZ, intr-un loc vizibil din spatiul public.

Publicul a fost invitat sa transmita observatii / comentarii referitoare la propunerile PUZ, incepand cu data afisarii prin:

- adrese scrise, transmise la sediul Primariei Comunei Crevedia (in perioada indicata);

- comentarii pe adresa de email a autoritatii locale – [primarie@primariacrevedia.ro](mailto:primarie@primariacrevedia.ro)

- metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiectii/comentarii sunt: formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la documentatia PUZ, acestea urmand a fi transmise in scris la sediul Primariei Comunei Crevedia si adresate persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei si comentarii pe adresa de email a autoritatii locale - [primarie@primariacrevedia.ro](mailto:primarie@primariacrevedia.ro)

La sfarsitul etapei de documentare nu au fost inregistrate observatii / comentarii cu privire la intentia de elaborare documentatie PUZ.

Etapa 3 – implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor s-a desfasurat in perioada 27.10.2022 – 11.11.2022;

1) Al treilea anunt privind consultarea asupra propunerilor preliminară de elaborare PUZ afisat la avizierul Primariei Comunei Crevedia nr. 15608/27.10.2022. Anuntul a fost insotit de planul "Reglementari Urbanistice".

2) Al treilea anunt privind consultarea documentatiei PUZ afisat pe site-ul Primariei Comunei Crevedia – [www.primariacrevedia.ro](http://www.primariacrevedia.ro)

3) Panou rezistent la intemperii privind etapa elaborarii propunerilor PUZ – acesta a fost amplasat pe parcela care a generat PUZ, intr-un loc vizibil din spatiul public.

Publicul a fost invitat sa transmita observatii / comentarii referitoare la propunerile PUZ, incepand cu data afisarii prin:

ROMANIA  
JUDETUL DAMBOVITA  
PRIMARIA CREVEDIA

PRIMAR,  
PETRE POPESCU

- adrese scrise, transmise la sediul Primariei Comunei Crevedia (in perioada indicata)
- comentarii pe adresa de email a autoritatii locale - [primarie@primariacrevedia.ro](mailto:primarie@primariacrevedia.ro)

- metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiectii/comentarii sunt: formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la documentatia PUZ, acestea urmand a fi transmise in scris la sediul Primariei Comunei Crevedia si adresate persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei si comentarii pe adresa de email a autoritatii locale - [primarie@primariacrevedia.ro](mailto:primarie@primariacrevedia.ro)

La sfarsitul etapei elaborarii propunerilor nu au fost inregistrate observatii / comentarii cu privire la intentia de elaborare documentatie PUZ.

#### Etapa 4 – implicarea publicului in monitorizarea implementarii PUZ

Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010 si respectiv conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.

Aceasta etapa se desfasoara dupa aprobarea prin Hotararea de Consiliu Local a Planului Urbanistic Zonal si se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare. In acest sens se va pune la dispozitia celor interesati plansa de "Reglementari Urbanistice – Zonificare" si RLU aferent care prezinta informatii de interes public.

Acest raport a fost intocmit in conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 care fundamenteaza decizia Consiliului Local al Comunei Crevedia, responsabil cu aprobarea sau respingerea documentatiei PUZ propusa, in vederea respectarii principiilor de dezvoltare urbana durabila si asigurarii interesului general.

Raportul final a fost intocmit in doua exemplare: unul pentru Consiliul Local al Comunei Crevedia si altul pentru beneficiar – SC HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL.

Comp.Urbanism,

Lazar Elena Ramona





**PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 649 / 2023**

Întocmit astăzi, 26/04/2023, privind cererea 42877 din 18/04/2023  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: HUB PROPERTY MANAGEMENT
2. Executant: Nistor Robert Constantin
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plande situație
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Ordin de plata	13.04.2023	înscriș sub semnatura privată	BT
Certificat de	12.09.2022	act administrativ	Primăria Crevedia
Documentație	12.04.2023	înscriș sub semnatura privată	Nistor Robert Constantin
Plan de	12.04.2023	înscriș sub semnatura privată	Nistor Robert Constantin

Așa cum sunt atașate la cerere.

**5. Concluzii:**

Pentru procesul verbal 649 au fost recepționate 0 propuneri.

**6. Erori topologice față de alte entități spațiale:**

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
83179	Avertizare	Recepția 1987405: Imobilul TR-515-1 se suprapune cu terenul 83179 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector  
GABRIEL CLIPEA

Gabriel Clipea  
Clipea

Digitally signed  
by Gabriel Clipea  
Date: 2023.04.26  
14:49:22 +0300





Numele si prenumele verficatorului atestat  
STEFANICA NICA MARIA

ANEXA 2a (conform Ord MLPAT 77/N/96)

Nr.

Conform registrului de evidenta

Data:

### REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta Af a proiectului  
Studiu geotehnic pentru obiectivul din com. Crevedia, sat Darza, ferma 8 Crevedia, NC 873179,  
Jud. Dambovita, pentru Elaborare PUZ in vederea lotizarii.



#### 1. Date de identificare:

- Proiectant de specialitate: PFA GLODEANU STEFAN
- Beneficiar: CIOACA ELENA CRISTINA pentru HUB PROJECT MANAGEMENT S.R.L.
- Amplasament: com. Crevedia, sat Darza, ferma 8 Crevedia, NC 873179, Jud. Dambovita
- Data prezentarii proiectului de verificare: 17.11.2023

#### 2. Caracteristici principale ale proiectului si ale constructiei:

Studiu geotehnic pentru stabilirea terenului de fundare ( Geotehnice si hidrologice) in vederea Elaborare PUZ in vederea lotizarii. com. Crevedia, sat Darza, ferma 8 Crevedia, NC 873179, Jud. Dambovita, in cadrul amplasamentului de la adresa mai sus mentionata.

In cadrul documentatiei Geotehnice sunt prezentate detaliat, pe baza observatiilor de teren si investigatiilor Geotehnice prin foraj executat in amplasament, pentru identificarea determinarilor de laborator efectuate de probele prelevate din acestea, date si informatii necesare proiectarii in conditii optime a obiectivului proiectat. Totodata sunt prezentate sintetic si ilustrate in cadrul pieselor scrise si desenate date privind amplasarea sondajelor, tipul pamantului de fundatie, conditiile hidrologice.

#### 3. Documente ce se prezinta la verificare:

##### I. Piese scrise

- Studiu geotehnic;
- Fisa sintetica a forajelor geotehnice executate in amplasament, cu respectarea rezultatelor analizelor de laborator
- Memoriu Tehnic

##### II. Piese desenate

- Schita amplasament cu localizarea sondajelor ( fara scara)

#### 4. Concluzii asupra verificarii:

Studiu geotehnic ce face obiectul prezentului referat de verificare corespunde cerintei Af. In urma verificarii, se considera proiectul corespunzator, semnandu-se si stampilandu-se conform indrumatorului.

Am primit....1....exemplar  
Proiectant,

Am predate. N.E. 01772 exemplar  
Verificator tehnic atestat

(Nume si prenume)



P.L.A. Glodeanu Stefan

Sediu: Vulcania Pandele, strada Calea Vulcaniei, numarul 1, judetul Dambovita

Inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J-15/65-2004

C.I.E. 19500627

Cont Banca: RO16241000004503565000

Banca: UNICREDITURIAC BANK

Telefon: 0740588045



# STUDIU GEOTEHNIC

necesar elaborarii proiectului:

## ELABORARE PUZ IN VELOCITATEA LOTIZARII

- *in comuna Crevedia, sat Darza, Ferma 8 Crevedia,*  
*NC 83179, judetul Dambovita –*

**BENEFICIAR: CIOACA ELENA CRISTINA pentru**  
**HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**

Martie 2023



Stimate Client,

Ne bucuram asupra faptului ca ai cunoscut membrii MBA EVAL CONSULT si va multumim personal pe aceasta cale pentru solicitarea dvs si oferirea ocaziei de colaborare.

**VA MULTUMIM PENTRU ORICE RECOMANDARE SI VA ACORDAM UN DISCOUNT DE 10% PENTRU  
FIECARE LUCRARE**

Iti suntem intotdeauna alaturi pentru urmatoarele servicii:

- **EVALUARI ANEVAR – bunuri mobile, imobile, stocuri**
- **CADASTRU SI INTABULARE – ridicarito pografice, masuratori, asistenta pe santier**
- **CALCUL G, STUDIU LA EFICIENTA ENERGETICA**
- **EVALUARE DE RISC LA SECURITATE FIZICA**
- **CERTIFICAT ENERGETIC SI AUDIT ENERGETIC**
- **EXPERTIZE MLPAT ( structura de rezisenta, comportamentu mp al constructiilor)**
- **EXPERTIZE TEHNICE IN CONSTRUCTII - judiciare, extrajudicial**
- **PROIECTARE, ARHITECTURA, MEMORIU TEHNIC**

**\*\* Ne poti contacta oricand pentru orice tip de serviciu, pentru ca suntem intr-o continua dezvoltare**

Speram ca alaturi de noi ai beneficiat de cea mai placuta experienta la cel mai bun pret !

Echipa noastra iti sta la dispozitie pentru orice alte clarificari.

Cu toate gandurile bune,

  
ROMANIABOOK

Dragos Balaniscu

[office@romaniabook.ro](mailto:office@romaniabook.ro) / [evaluati@romaniabook.ro](mailto:evaluati@romaniabook.ro)

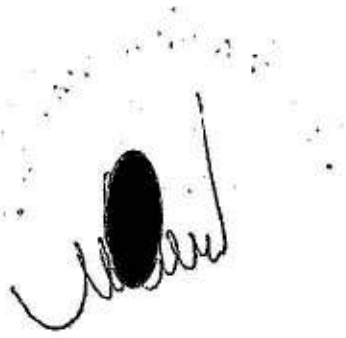
021.233.18.22 / 0732.86.71.72

WWW.ROMANIABOOK.RO



**Studiu geotehnic aferent investitiei:  
„ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII  
in comuna Crevedia, sat Darza, judetul Dambovita”**

**CUPRINS**

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is mostly obscured by the signature, but a dark, solid black oval is visible in the center of the stamp.

**A. PIESE SCRISE**

1. Pagina de titlu.....pag. 1
2. Cuprinsul volumului.....pag. 2
3. Memoriu tehnic.....pag. 3 – 23

**B. PIESE DESENATE**

1. Fisa sintetica a forajului geotehnic.....plansa 1 si 2
2. Profile geotehnice.....plansa 3
3. Harta geologica cu coloana stratigrafica .....plansa 4 si 5
4. Plan de situatie .....plansa 6
5. Plan de incadrare in zona.....plansa 7

# STUDIU GEOTEHNIC

## I. DATE GENERALE

### 1.1. Obiectul studiului

Se întocmeste prezentul studiu geotehnic, pentru obiectiv **ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII** situat în comuna Crevedia, sat Darza, Ferma 8 Crevedia, NC 83179, județul Dambovită - și este elaborat în scopul stabilirii condițiilor geotehnice preliminare din amplasament.

### 1.2. Tema

Cercetarea geotehnică a terenului s-a executat în conformitate cu „Normativ privind exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074/2022, STAS 1242/4-85, SR EN 1997-1,2-2004 – Reguli generale. Investigarea și încercarea terenului și SR EN 1997-1-2004-NB-2007- Proiectarea geotehnică. Partea I: Reguli generale. Anexa națională.

Identificarea și clasificarea pământurilor se va executa conform SR EN ISO 14688/1,2 – 2004/2005 pe baza determinărilor de laborator efectuate pe probe prelevate din foraj, iar calculul preliminar și definitiv al terenului de fundare s-a efectuat conform STAS 3300/2-85, pe baza rezultatelor de laborator geotehnic.

Programul de investigatii a cuprins lucrari specifice de teren si laborator geotehnic, dupa cum urmeaza:

- observatii de teren;
- investigatii geotehnice de teren, prin executarea forajelor geotehnice, cu prelevare de probe de teren pentru analize de laborator geotehnic;
- determinarea in laborator a parametrilor fizici de stare si a caracteristicilor de deformabilitate;
- documentare si analiza de specialitate privind conditiile geologo-structurale si geotehnice specifice zonei unde este situat amplasamentul, precum si conditiile seismologice ale zonei investigate.

Scopul investigatiilor a avut urmatoarele obiective:

- identificarea litologiei si stratificatiei;
- determinarea nivelului de aparitie si stabilizare a apei subterane;
- determinarea caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare;
- calculul preliminar si definitiv al terenului de fundare;
- determinarea gradului de risc geotehnic și a categoriei geotehnice corespunzătoare;
- încadrarea amplasamentului în zonele de risc natural conform Legii 575/2001.

**Beneficiarul lucrării: CIOACA ELENA CRISTINA pentru  
HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**

## II. CONSIDERATII ASUPRA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere morfo-structural, zona studiata apartine *Campiei Titu-Gherghita*.





## II.1. Geologia

Câmpia de subsidență Titu este situată din punct de vedere geologic, în partea nordică a Platformei Moesice, în apropierea avanfosei carpatice. Acest sector este poziționat între regiunea subcarpatică care a fost supusă unor mișcări de înălțare și platforma epihercinică valahă.

Geologic, putem vorbi de existența unui fundament și a unei cuverturi sedimentare. Fundamentul include unități foarte vechi, mai vechi poate și decât unele zone din Carpați și este fragmentat în horsturi și grabene situate la adâncimi diferite. Cea mai importantă linie tectonică a fundamentului este "marea flexură longitudinală" prin care Platforma Moesică, se înfățișează în fața Carpaților și prin care se delimitează "avanfosa carpatică".

*Constituția geologică*, a fundamentului este determinată de existența predominantă a șisturilor cristaline de mezozonă și epizonă (șisturi cloritoase cuarțoase, cloritoșisturi cu porfiroblaste de albit și zoizit, șisturi anfibolice cu epidot) și granite.

Din punct de vedere *tectonic*, fundamentul Platformei Moesice în partea sa de est, nu s-a comportat ca un bloc rigid ci sub forma unor compartimente delimitate prin falii, pentru spațiul analizat de noi importanță având faliile Peceneaga – Camena și Belciugatele la care se mai adaugă unele falii secundare.

**CUVERTURA SEDIMENTARĂ.** Peste fundamentul platformei se suprapune o *cuvertură groasă de sedimente*, dispuse într-o succesiune de strate cu vârstă și constituție diferite. Grosimea acestei cuverturi sedimentare, este în conformitate cu adâncimea soclului cristalin. Aceste valori ale adâncimii (grosimii) se încadrează între 1300 și 8000 m.

Analizând componența cuverturii sedimentare, se observă existența unor *lacune stratigrafice* (importante) în funcție de care geologii au diferențiat patru cicluri, majore, de sedimentare .

Aceste cicluri de sedimentare sunt:

- ciclul  *cambrian - silezian*, urmat o lacună stratigrafică aparținând sfârșitului orogenezei hercinice;
- ciclul  *permian - triasic*, urmat de o lacună stratigrafică de vârstă kimmerică veche;
- ciclul  *liasic superior*, urmat de lacuna stratigrafică corespunzătoare fazei laramice;
- ciclul de sedimentare  *neogen*.

Fiecare dintre aceste unități litofaciale a dispus pe de o parte de condiții proprii de geneză (de unde rezultă diferențele) iar pe de altă parte de condiții asemănătoare (rezultatul, în acest caz, fiind conferit de existența unor roci identice în strate geologice diferite).

**DEPOZITELE CUATERNARE.** Sunt dispuse sub forma mai multor *formațiuni (unități) litologice*, într-o analiză întocmită conform distribuției pe verticală a acestor depozite.

Totodată, la suprafața se disting *areale geologice*, delimitate în funcție de criteriul genetic-evolutiv al sedimentelor.

Adâncimea până la care se găsesc aceste depozite variază de la o locație la alta.

*Formațiunile litologice cuaternare* din subsol sunt următoarele: formațiunea „Stratelor de Frățești”; formațiunea „Complexului Marnos”; formațiunea „Nisipurilor de Mostiștea”; formațiunea depozitelor loessoide; formațiunea depozitelor nisipoase.

Formațiunea „*Stratelor de Frățești*”. Vârsta acestei formațiuni este apreciată ca fiind *pleistocen inferior*, originea lor fiind *aluvial-lacustră*. Grosimea acestei formațiuni geologice variază între circa 20 m sau chiar mai puțin (în estul și sudul câmpiei) și circa 140 m. Stratele de Frățești, sunt dispuse într-o continuitate de sedimentare, către sud, în raport de Pietrișurile de Cândești. Litologic, această formațiune, este compusă din nisipuri și pietrișuri, care au o granulometric mai fină pe măsură ce înaintăm către est. Galeții din pietrișuri, sunt de origine carpatică și balcanică. Aceste depozite sunt în alternanță cu strate de argilă, care totodată le și despart în circa trei orizonturi. Cele trei orizonturi, sunt denumite A, B și C. Cel mai gros este orizontul A, pe alocuri el este dublat, fiind constituit din depozite cu o granulație mai fină comparativ cu celelalte două orizonturi.

„*Formațiunea Complexului Marnos*”. Este constituită din depozite de vârstă *pleistocen mediu*, depozitele au fost depuse în mediu lacustru, creat datorită unui proces de subsidență, și este constituită din: *marne, argile* și într-o proporție foarte mică *nisip și pietriș*. Depozitele au o grosime, mai mare decât Stratele de Frățești, cuprinsă între 30 și peste 300 m. Exemplificând pe baza forajelor și profilelor geologice pe care le folosim, constatăm grosimea și adâncimea acestor depozite. Această formațiune se extinde sub întreg teritoriul analizat, suportând la suprafață depozite loessoidc, depozite de terasă sau depozite de dune. Având o asemenea extindere, considerăm că această formațiune are o importanță geologică deosebită pentru liniile generale ale reliefului.

Formațiunea „*Nisipurilor de Mostiștea*”. Vârsta acestei formațiuni corespunde *pleistocenului superior*. Sedimentele au o granulație specifică nisipurilor fine, cu mici intercalații de pietrișuri.

Dacă în perioada depunerii Complexului Marnos, partea aceasta a câmpiei se afla într-un proces lent de subsidență, depunerea Nisipurilor de Mostiștea corespunde încetării subsidenței și începutul unei perioade de ridicare a scoarței. O dată cu depunerea acestor depozite se încheie sedimentarea lacustră. Resursele de apă ale acestei formațiuni, oferă un debit redus datorită granulației fine pe care acestea o au.

Formațiunea *depozitelor loessoide* este de origine deluvial-proluvială și eoliană, deseori aceste depozite fiind remaniate și având o vârstă pleistocen superior - holocen inferior. Loessul din se încadrează categoriilor: loess tipic, loes nisipos, lehm și chiar lut loessoid. Grosimea depozitelor loessoide variază între mai puțin de un metru și circa 60 m.

*Formațiunea depozitelor nisipoase.* Depozitele de nisip sunt întâlnite la diferite adâncimi. În partea de nord, la suprafață staționează depozite nisipoase, în amestec cu sedimente mai fine, de origine eoliană, dispuse sub forma unui strat cu grosimi de ordinul metrilor.

Depozitele cuaternare, sunt răspândite pe întreaga suprafață, fiind dispuse sub forma unor *areale geologice* diferențiate între ele din punct de vedere genetic astfel: *depozite fluviatile, depozite deluvial-proluviale, depozite eoliene și depozite de mlaștină.*

Din punct de vedere litologic, în ansamblul lor, aceste depozite sunt constituite din: *loess, argilă, argilă nisipoasă, argilă loessoidă, argilă marnoasă, marne, nisip fin, nisip în amestec cu pietriș ș.a.*

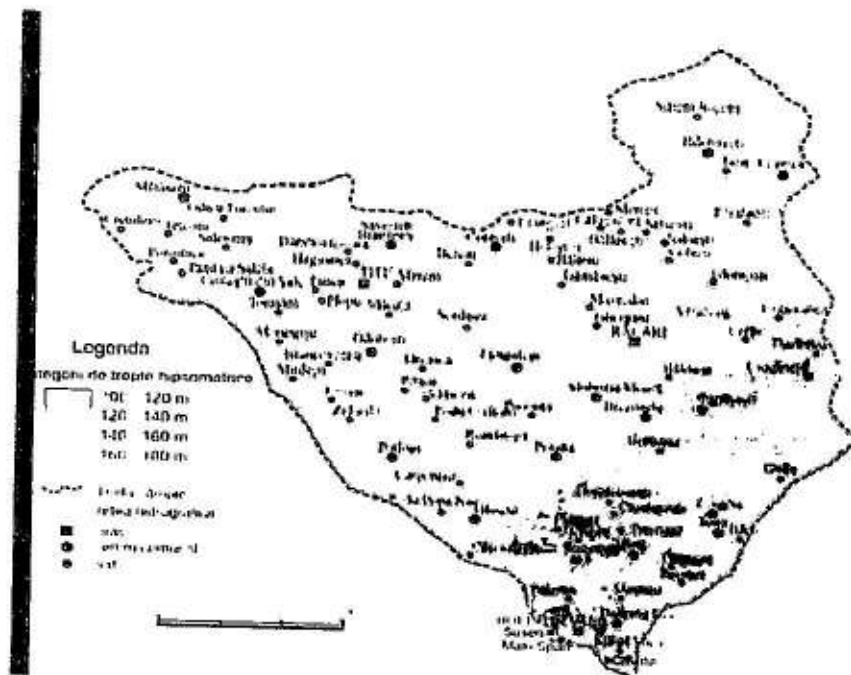
Deseori, în masa depozitelor superficiale, se găsesc *soluri fosile, concrețiuni calcaroase*, ca rezultat al unor evoluții particulare sub influența unui agent generator.



## II.2. Relieful

Relieful are aspect plan și este reprezentat îndeosebi prin terase aluviale, lunci largi, interfluvii extinse (zeci de kilometri lungime și orientare nord-sud cu aspect de „câmpuri” cu lățimi ce variază între 3-5 km și 8-10 km), albiile minore și o serie de forme mai mici care au apărut în urma eroziunii, acumulării, sufoziunii și tasării, reprezentate prin bancuri, ostroave, renii, eroziuni ale malurilor, surpări și prăbusiri de maluri, despletiri și modificări ale cursurilor afluenților.

În ansamblu, relieful are aspectul unei câmpii joase de subsidență și frecvente procese de colmatare.



*Trepte hipsometrice în Câmpia Tisza*

### 11.3. Hidrografia

#### Apele de suprafață

*Râurile.* Apa râurilor este folosită în consumul casnic și industrial, dar mai presus de toate reprezintă sursa de apă pentru irigații, acestea reușind să suplonească deficitul de umiditate generat de precipitațiile reduse cantitativ, temperaturile ridicate și evaporația intensă. Pe lângă sistemele de irigații au fost realizate sisteme de canale pentru captarea apei în canale de aducțiune urmând să fie redistribuită în canale de dimensiuni mai reduse.

Regimul lor de alimentare este predominant din ploi și zăpezi și secundar din surse subterane (15-35%).



Reteaua hidrografică și raporturile cu rețeaua așezărilor

*Lacurile* sunt prezente pe râurile principale și pe afluenții lor, fiind reprezentate prin iazuri și heleștee, la care se adugă bălțiși mlaștini.

### **Apele subterane**

Apele freatice – se acumulează în primul orizont de materiale permeabile, se alimentează din precipitații iar stratul acvifer este permanent și continuu. Apele freatice din lunci sunt folosite pentru alimentarea populației. În activitățile industriale și agricole.

Apele freatice se află cantonate în pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri acvifere iar adâncimea lor medie variază între 2-5 m iar uneori, în lunci, sub 2.00m. Adâncimea redusă la care se află pânza freatică în corelație cu râurile care străbat câmpia la suprafață, a condus la apariția a numeroase izvoare și înmlăștiniri pe care s-a fixat o vegetație higrofilă adaptată acestor condiții.

Apele de adâncime – au caracter ascensional și artezian, fiind bicarbonatate, bicarbonat- sulfatice, carbonat-clorurate, bicarbonat-sulfatice.

## II.4.Particularitățile condițiilor climatice

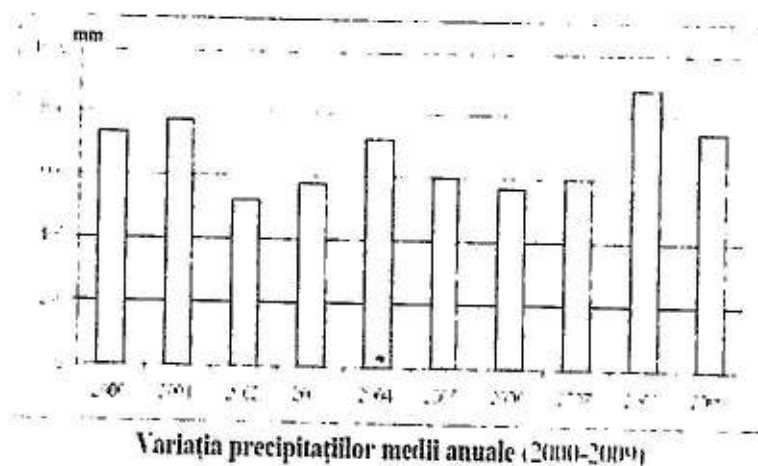
*Temperatura aerului.* La o primă analiză se constată faptul că temperatura medie anuală pentru acest interval a fost de 10,2°C, temperatura medie a lunii ianuarie, a fost de -2,3°C, iar temperatura medie a lunii iulie a fost de 23,7°. Se observă tendința continuu ascendentă a valorilor temperaturii medii lunare din ianuarie până în luna iulie urmată de o descreștere treptată după această lună și până în decembrie.

*Temperatura medie lunara si anuala a aerului (2000-2009)*

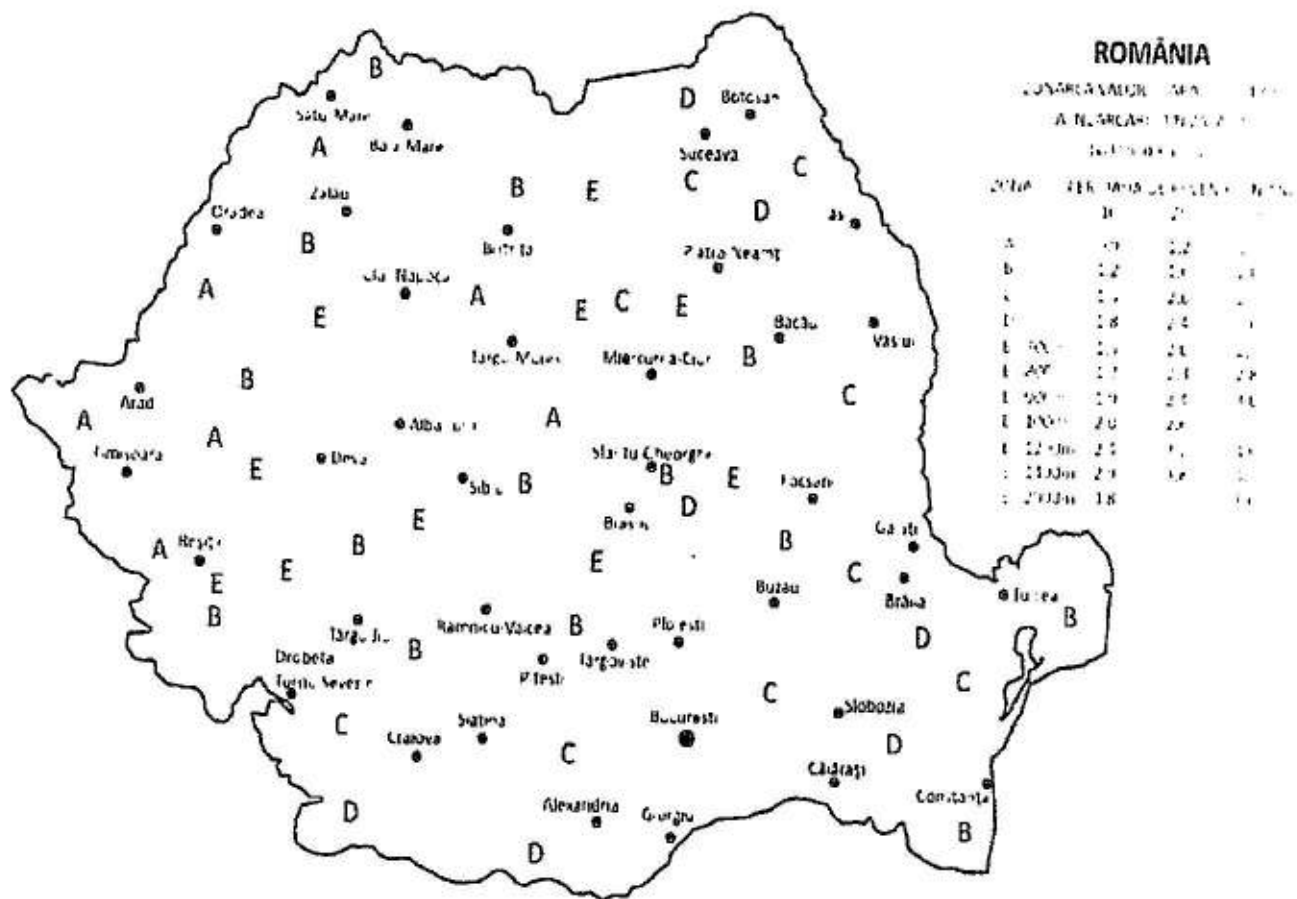
Statia Titu	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	An	Amplit. anuala
Temp.	-2.3	-0.8	4.5	10.4	16.3	19.4	23.7	20.3	16.1	10.2	4.3	-0.2	10.2	21.4

*Sursa: A.N.M.*

Cantitatea medie de *precipitații* este de 650-700 mm/an, cca mai ploioasă lună din an fiind luna iunie. Cantitatea maxima în 24 ore a fost de 103,2 mm la 21.VII.1978. Au existat și există ani în care cantitațiile de precipitații au fost dublate, dar și ani cu activitate anticiclonală predominantă, când cantitatea de precipitații scade, aparând seceta și uscăciunea, iar cantitatea de precipitații se reduce până la 250-300 mm. Variația cantității de precipitații duce la apariția hazardurilor și riscurilor.

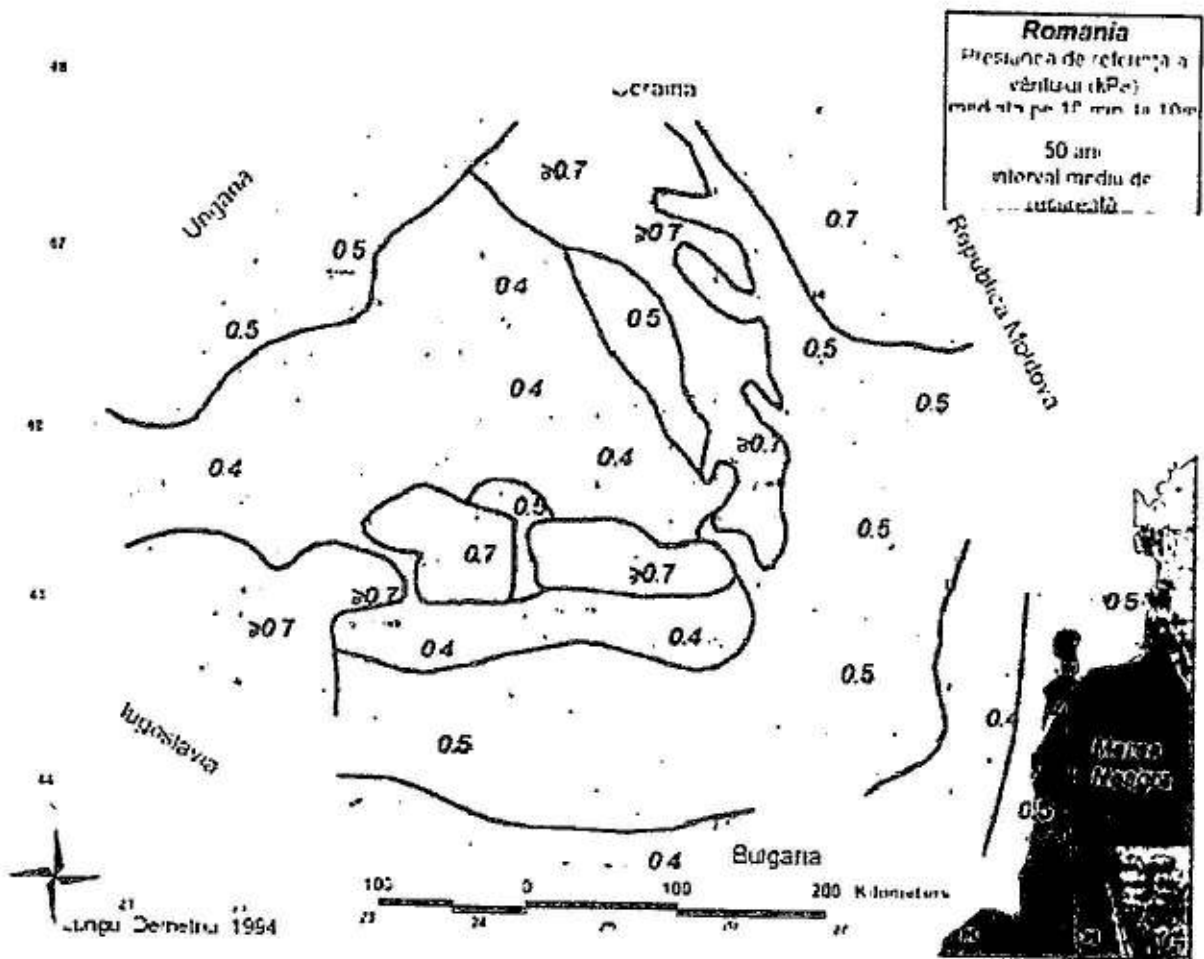






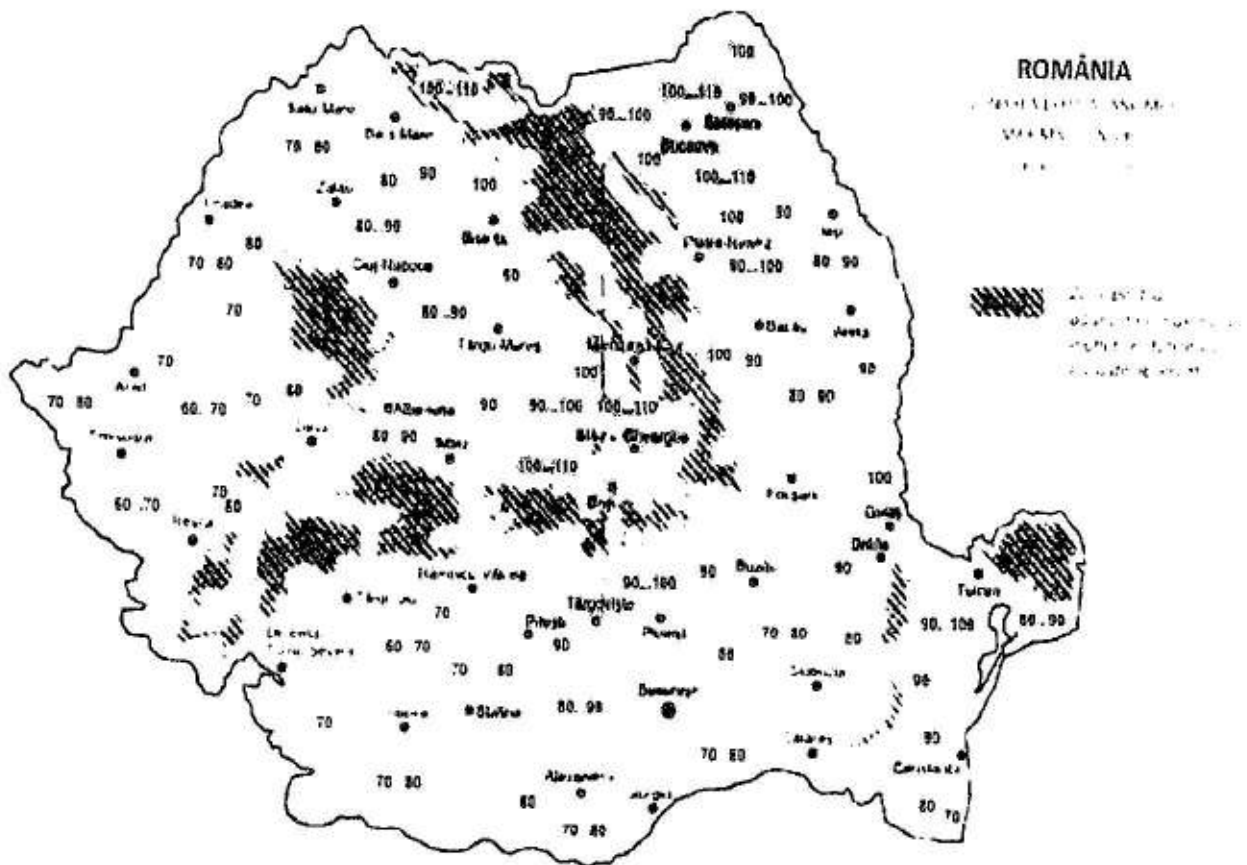
Incarcarea din zapada, conform Indicativ CR-1-1-3-2012,este  
 de 2.0 KN/m<sup>2</sup>.

Valorile presiunii de referință, conform Indicativului CR-1-1-4/2012 mediata pe 10 minute, la 10m, avand 50 ani interval mediu de recurenta, este de 0.5 kPa.



Viteza vantului=35.

Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054/77, este de -0.90m.



Dupa normativul P 100-1/2013. „Cod de proiectare seismica”, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare  $a_g=0.30g$ .

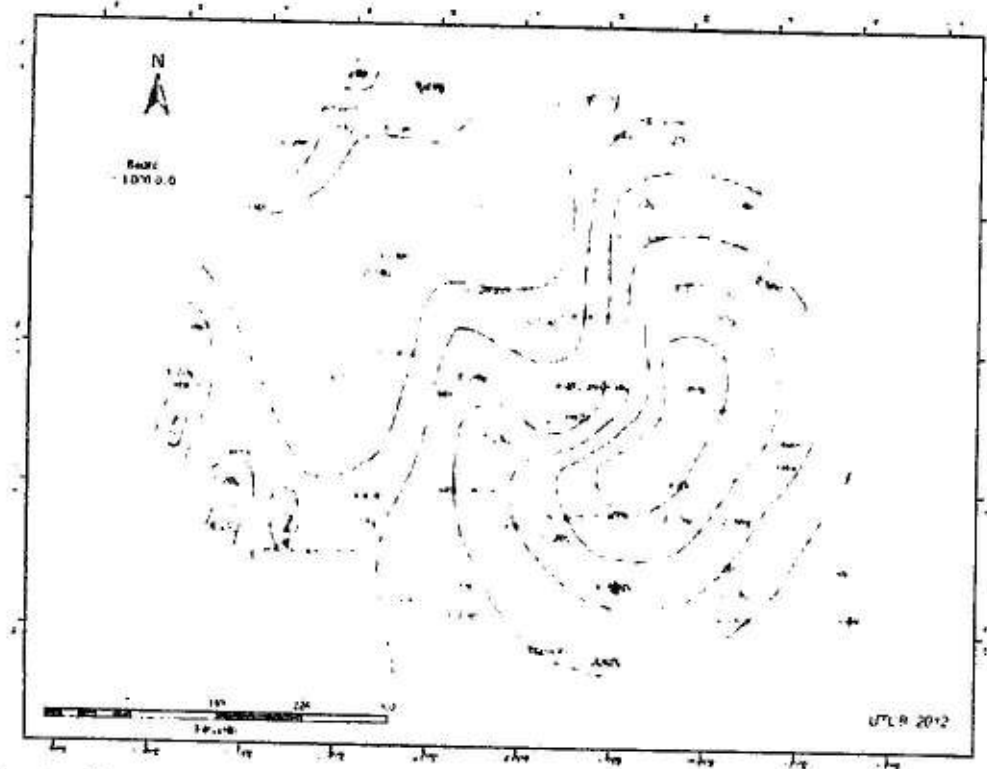
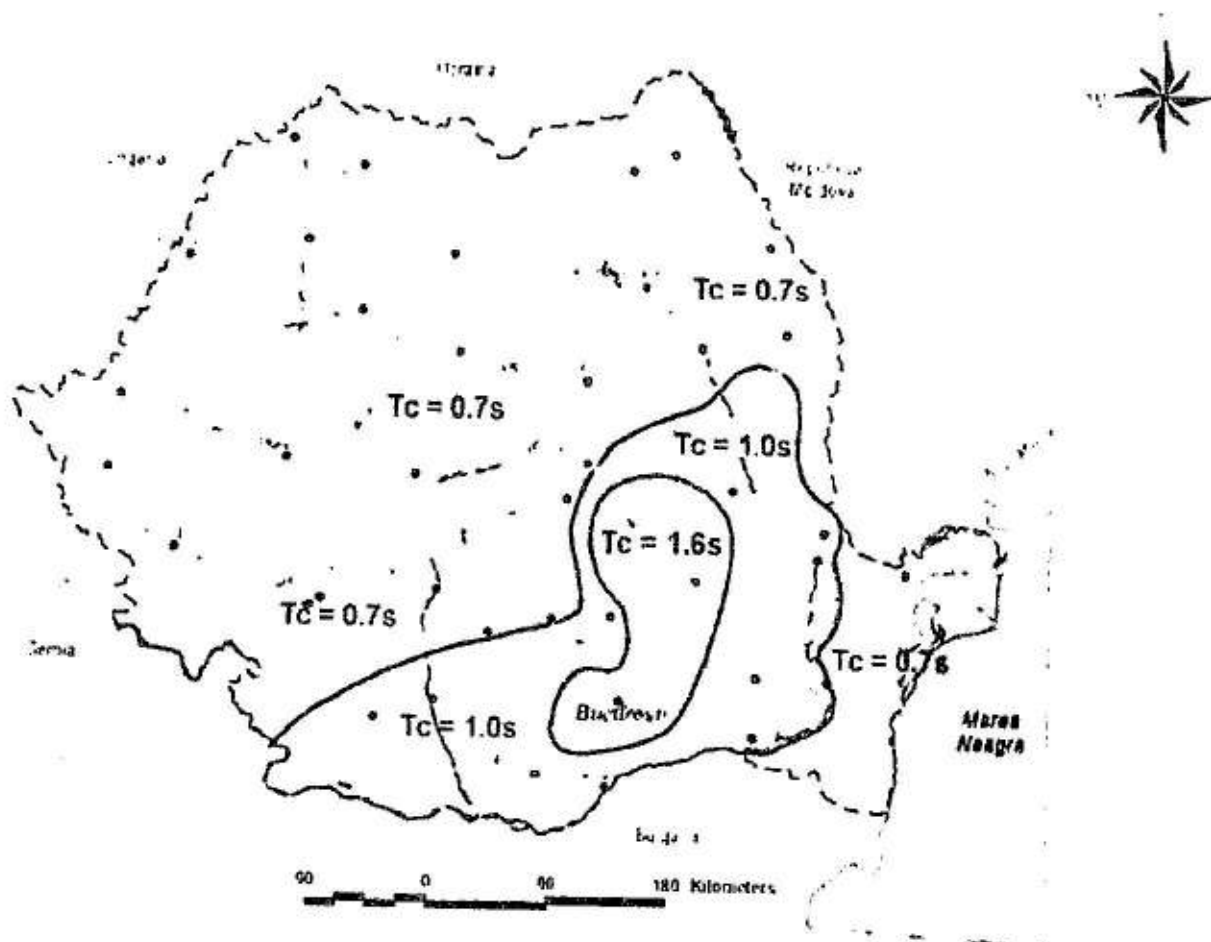


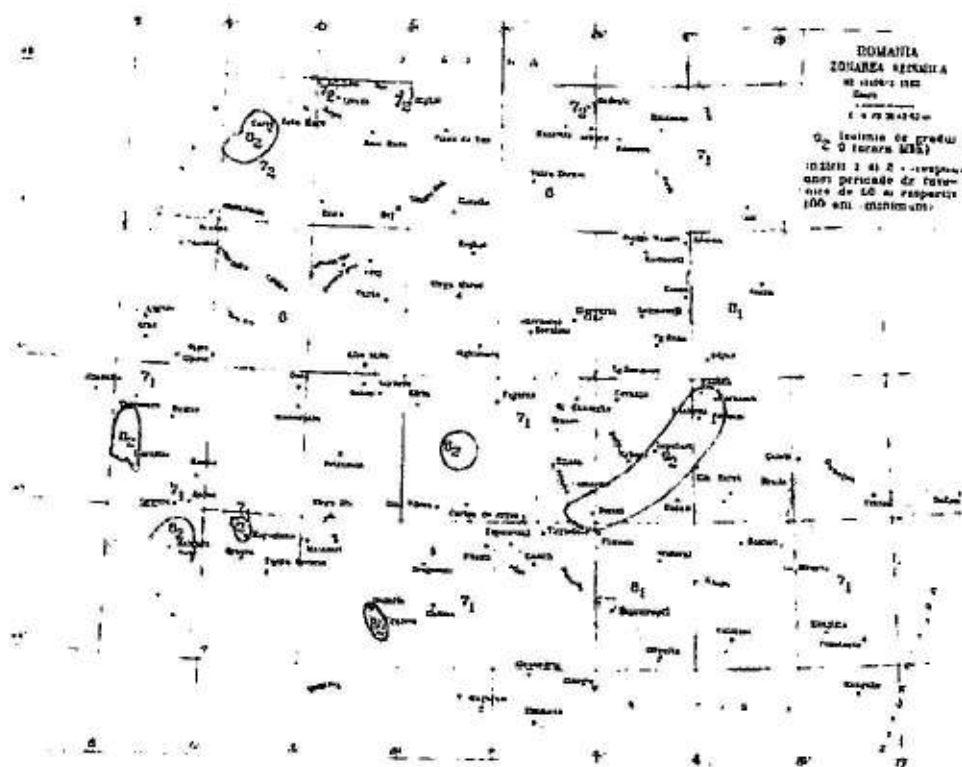
Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g$  cu IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani



Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismică”, din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c=1.6$  sec.



Din punct de vedere al macrozonarii seismice perimetrul se situeaza în intervalul zonei de gradul 8<sub>1</sub> pe scara MSK, cu o perioada de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1- 93.



Harta seismică a Romaniei

### III.CERCETAREA TERENULUI

In vederea stabilirii stratificatiei si a caracteristicilor geotehnice ale terenului afectat viitorului obiectiv, s-au efectuat lucrari de prospectiune geologica de suprafata si 2(doua) foraje geotehnice executate cu foreza manuala tip „Auger” de  $\varnothing 70\text{mm}$ .

Conform observatiilor de suprafata s-a constatat ca terenul se prezinta stabil la data efectuării cartării de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

Forajele executate in zona au pus in evidenta o stratificatie corelabila dupa cum urmeaza:

#### **F1**

- 0.00-0.30m – sol vegetal;
- 0.30-5.00m – argila galben-cafenie, plastic vartoasa, cu rare concretioni calcaroase spre baza forajului.

#### **F2**

- 0.00-0.30m – sol vegetal;
- 0.30-5.00m – argila galben-cafenie, plastic vartoasa, cu rare concretioni calcaroase spre baza forajului.

Conform STAS 3300/1-1985 stratul de *argilă* are următorii parametrii fizico mecanici de compresiune și de forfecare:

Modulul de deformație liniară  $E=18000\text{ kPa}$

Unghi de frecare internă  $\varphi=13^{\circ}$

Coeziune  $c=27\text{ kPa}$

Greutatea volumetrică  $\gamma=19.2\text{ kN/m}^3$

#### IV. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnica de suprafata cu datele obtinute din foraje geotehnice executate, se concluzioneaza urmatoarele:

1. Terenul destinat viitorului obiectiv este stabil la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
2. *Stratul acvifer freatic superficial* este cantonat la cca. -9.00-11.00m de la cota terenului natural.

*Conform investigatiei geotehnice, terenul nu se afla in zona de stagnare a apei din precipitatii.*

3. *Fundarea* pentru viitoarele obiective se va efectua pe strat de argila, incepand cu cota -0.90m de la cota terenului natural.
4. *Presiunea conventionala* conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de argila, este **250KPa** si corespunde la adancimea de fundare  $h=-2.00m$  de la cota terenului natural si latimi ale fundatiilor  $b=1.00m$ . Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se corecteaza conform aceluiasi STAS:
  - la  $h=-0.90m$ ,  $P_{conv.}=210KPa$ ;
  - la  $h=-1.50m$ ,  $P_{conv.}=230KPa$ ;
  - la  $h=-2.00m$ ,  $P_{conv.}=250KPa$ .



5. Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar :
- se vor lua măsuri pentru preintampinarea patrunderii apei în fundații :
  - în jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90m prevăzute cu o pantă de 4-5‰ spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor ;
  - trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m ;
  - conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor ;
  - suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivelor ;
  - se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue) ;
  - gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț-dezghetului ;
  - săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri ;
  - ultimul strat de 20cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.

6. Pe talpa fundatiilor nu se va pune material de umplutura, piatra sparta, concasata, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.
7. Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare”, iar cele mecanizate in „teren categ. a II-a”.
8. In urma investigatiilor de teren, se determina riscul geotehnic prin amplasarea obiectivelor, dupa cum urmeaza:
- conditii de teren – terenuri bune – punctaj 2;
  - apa subterana – fara epuismenete – punctaj 1;
  - clasificarea obiectivelor dupa categoria de importanta redusa – punctaj 2;
  - vecinatati – fara riscuri – punctaj 1;
  - zona seismica “C” – punctaj 3;
- Total punctaj 9 - categoria geotehnica 1.*
9. Pamanturile ce se vor sapa pentru amplasarea obiectivelor se incadreaza conform Ts/81 – tabel 1, astfel:
- sol vegetal – poz. 3;
  - argila plastic vartoasa – poz. 27.

Intocmit,

*Stefan Glodeanu*



CADASTRU 21

STUDIU GEOTEHNIC  
FORAJE LA MARE ADANCIME  
HALE, CLADIRI DE BIROURI, CASE



**Anexa Documentati**

Cu stima,  
Dragos Balaniscu  
S.C. MBA EVAL CONSULT S.R.L.

MBA EVAL CONSULT S.R.L. / [office@romaniabook.ro](mailto:office@romaniabook.ro) / 021.233.18.22 / 0732.86.71.72  
EVALUARI IMOBILIARE, AUTO, RISC – CERTIFICATE ENERGETICE – CADASTRU SI  
INTABULARE [WWW.ROMANIABOOK.RO](http://WWW.ROMANIABOOK.RO)

Unitatea executanta: PFA Glodanu Stefan

Amplasament: comuna Crevedia, sat Darza, Ferma 8 Crevedia, NC 83179, judetul Dambovita

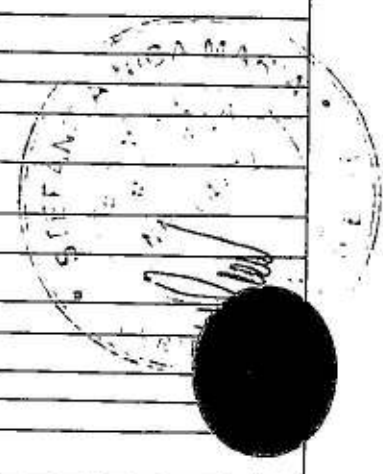
Data inceperii sondajului : 21.03.2023

Data terminării sondajului :21.03.2023

## „ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARI”

### FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC Nr. F1

Cota absolută/relativă	Adânc	Grosim.	Prezil. Litologic	N h. Apa aliter	Descrierea stratului	Nr	Adâncime	Granulozitate				Plasticitate				Compresibilitate în edoneta				Rezistența la forfecare				SIT	Observații															
								Distribuire procentuală				W	W(L)	W(P)	I(P)	I(C)	M <sub>sd</sub> 100	E <sub>sd</sub>	e <sub>s</sub>	φ	c	φ	c																	
m	m	m	m	m	m	m	m	Argil(%)	Fa(%)	Nisip(%)	Punsi(%)	Dozov(%)	%	%	%	%	%	MPa	%	cm/m	%	MPa	MPa	MPa	MPa	MPa	MPa	MPa	MPa	MPa	MPa	MPa								
0,30	3	3	4	5	Sol vegetat	7	8-9	26	27	26	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39			
0,30	3	0,30			Argila galben-cafenie, plastic vartoasa, cu rare concretuni calcaroase spre baza forajului		1,00	48,5	31,4	20,1	0,0	0,00	59,45	29,09	30,36	0,86																								
5,00																																								



**NOTA:**  
Prin sondaj se înțelege sondaj deschis sau foraj în funcție de necesitatea studiului geotehnic se completeaza coloanele corespunzătoare altor tipuri de determinări și se fac precizări în coloana „Observații” în coloana „” se recomandă utilizarea unor semne convenționale pentru tipul probelor prelevate (aceste semne trebuie explicate)

*Glodanu Stefan*  
PFA Glodanu Stefan

Unitatea executanta: PFA Glodeanu Stefan

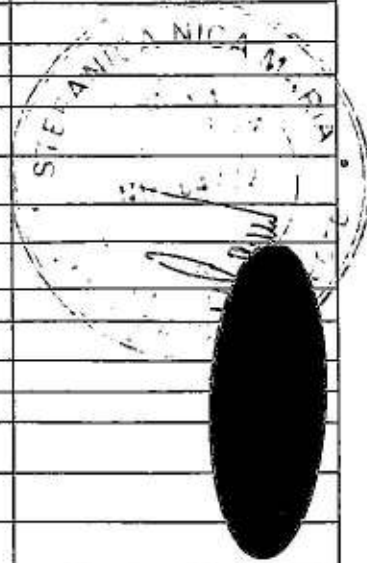
Amplasament: comuna Crevedia, sat Darza, Ferma 8 Crevedia, NC 83179, judetul Dambovita

Data inceperii sondajului : 21.03.2023  
Data terminării sondajului : 21.03.2023

## „ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII”

FIȘA SINTEȚICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC Nr. F2

Cota absolută/ relativă	Adâncime m	Crestim m	Profil Litologic	N.A. Apa subter.	Descrierea săruii	Proba		Granulozitate				Plasticitate				Compresibilitate în edometru				Rezistența la forfecare				SPT	Observații													
						Nr	Adâncime m	Distribuție procentuală				W	W(L)	W(P)	I(P)	I(C)	M <sub>300</sub>	E <sub>50</sub>	ε <sub>s</sub>	φ	c	e	σ <sub>p</sub>			τ												
								Argila(%)	Fra(%)	Nisip(%)	Pieris(%)	Balor(%)	%	%	%	%	%	MPa	MPa	cm/m	%	MPa	MPa	MPa	MPa	MPa	MPa											
0,30	2	3	4	5	6	7	8	9	26	27	25	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
0,30		0,30			Sol vegetal																																	
5,00		4,70			Argila galben- cafenie, plastic vartoasa, cu rare concretiuni calcaroase spre baza forajului		1,00	48,5	31,4	20,1	0,0	0,00	59,45	29,09	30,36	0,86																						



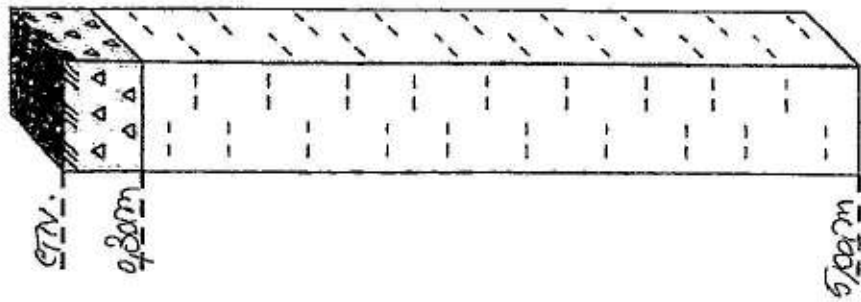
NOTA:  
Prin sondaj se înțelege sondaj deschis sau foraj  
în funcție de necesitatea studiului geotehnic se completează coloanele corespunzătoare altor tipuri de determinări și se fac precizări în coloana „Observații”  
în vederea utilizării acestor probe pentru tipul probelor prelevate (aceste semne trebuie explicate)



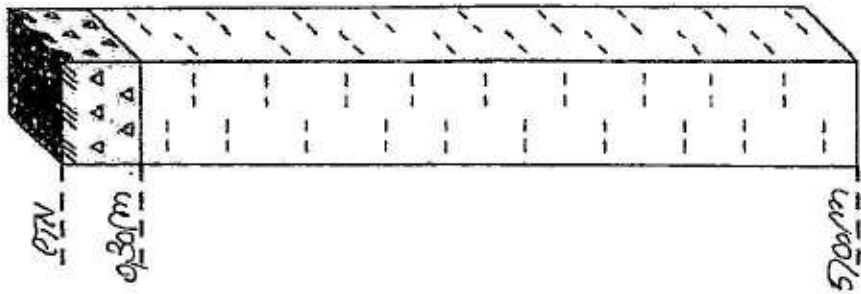


# Profile transversale in zona cercetata

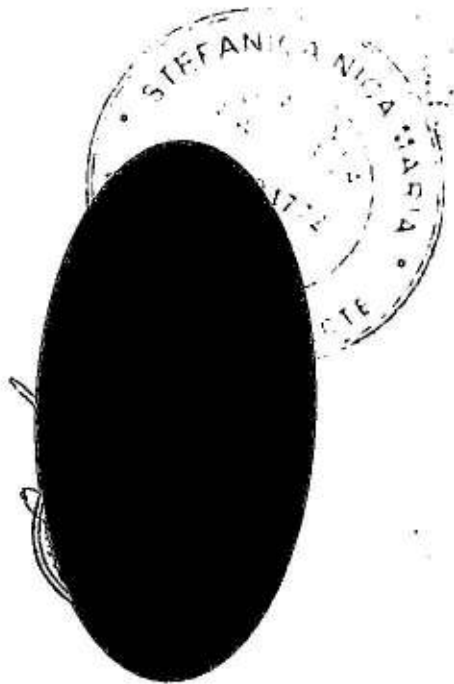
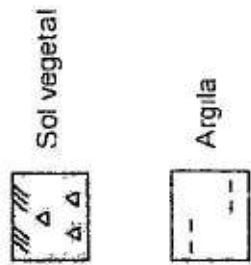
F1



F2

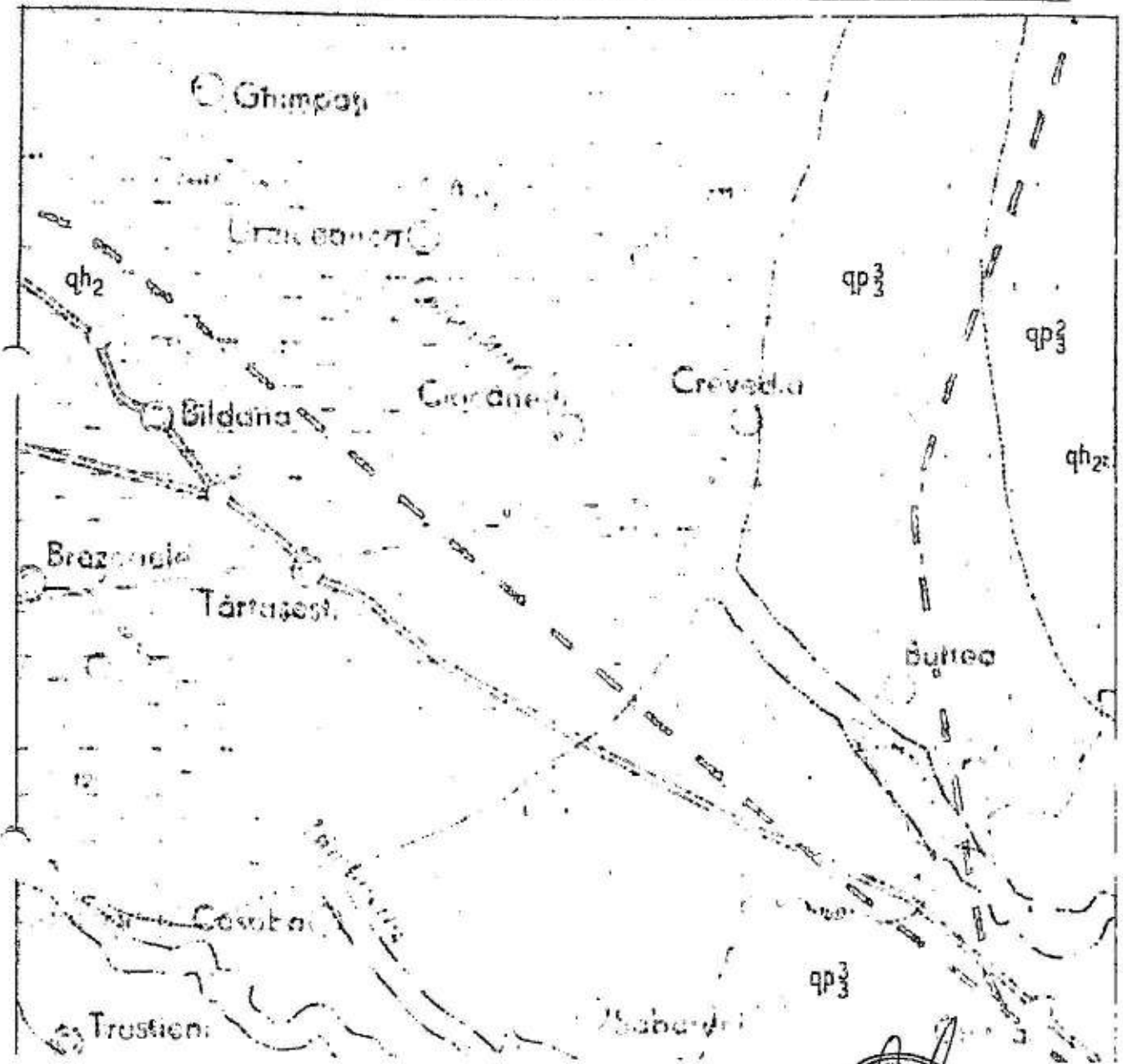


Legenda:



Harta geologica Crevedia

Varsta	Litologia	Tip genetic depozite cuaternare
Holocen superior	Argile nisipoase, nisipuri	Depozite aluvial-proluviale
Pleistocen superior	Depozite loessoide	Depozite deluvial-proluviale



LEGENDA



CUATERNAR	HOLOCEN	SUPERIOR	1	qh <sub>2</sub>	Argile nisipoase, nisipuri
		INFERIOR	2	qh <sub>1</sub>	Depozite loessoide
	PLEISTOCEN	SUPERIOR	3	qp <sub>3</sub> <sup>1</sup>	Depozite loessoide
			4	qp <sub>3</sub> <sup>2</sup>	Depozite loessoide
			5	qp <sub>3</sub> <sup>3</sup>	Depozite loessoide

## COLOANA STRATIGRAFICĂ

SISTEM	SERIE	ETAJ	INDICE	CONSTITUTIE PETROGRAFICĂ	GROSIME m	CARACTERE LITO-STRATIGRAFICE
C U A T E R E N A R	HOLOCEN	SUPERIOR	qh <sub>2</sub>		2—10	1. Pietrișuri, nisipuri și argile nisipoase aparținând lunzii 2. Depozite loessoide aparținând terasei joase
		INFERIOR	qh <sub>1</sub>		2—10	1. Pietrișuri și nisipuri aparținând terasei joase 2. Depozite loessoide aparținând terasei inferioare
	PLEISTOCEN	SUPERIOR	qp <sub>3</sub> <sup>3</sup>		2—12	1. Pietrișuri și nisipuri aparținând terasei inferioare 2. Depozite loessoide aparținând terasei superioare și cîmpurilor Găvanu Burdea și Vlăsia
			qp <sub>3</sub> <sup>2</sup>		2—12	1. Pietrișuri și nisipuri aparținând terasei superioare 2. Depozite loessoide aparținând terasei înalte și cîmpului de la W de Teleorman
			qp <sub>3</sub> <sup>1</sup>		2—6	Pietrișuri și nisipuri aparținând terasei înalte
		MEDIU	qp <sub>2-3</sub>		15—80	1. Argile, nisipuri și pietrișuri din subsolul cîmpului Găvanu-Burdea 2. Depozite loessoide aparținând cîmpului Burnas
			qp <sub>2</sub> <sup>1</sup>		20—100	Complex marnos: marne, argile, nisipuri
	INFERIOR	qp <sub>1</sub> <sup>2</sup>		15—100	Strate de Frătești: pietrișuri, nisipuri, argile	
		qp <sub>1</sub> <sup>1</sup>		100	Strate de Cindești: nisipuri, nisipuri argiloase și argile cu intercalații de pietrișuri	
	N E O G E N	PLIOCEN	LEVANTIN	lv		90—500
DACIAN			dc		60—500	Nisipuri și gresii cu intercalații carbunoase subordonate marne cu <i>Prosodactna munteri</i> , <i>Hydrobia rumana</i> , <i>Hydrobia grandis</i> , etc.
MEOPISTACIAN			p		12—250	Marne și marne nisipoase cu <i>Prosodactna</i>
		m		18—300	Argile nisipoase cu intercalații de marne	
MIOCEN		SARMATIAN	sm		73—750	Marne nisipoase, gresii calcaroase cu <i>Elphidium</i> etc.
		ORTOPISTACIAN	to		60—300	Marne, argile și gresii calcaroase cu <i>Lucina columbella</i> , <i>Citona hastata</i> etc.

00525

00530

00535

00538

00540

00545



N: CAD 7185

N: CAD 78977

N: CAD 58166

N: CAD 83861 56

N: CAD 83862

N: CAD 8317

144 10

974

00540

00545

00550

00555

00560

00565



00565

00570

00575

00580

00585

00590

00595

00600

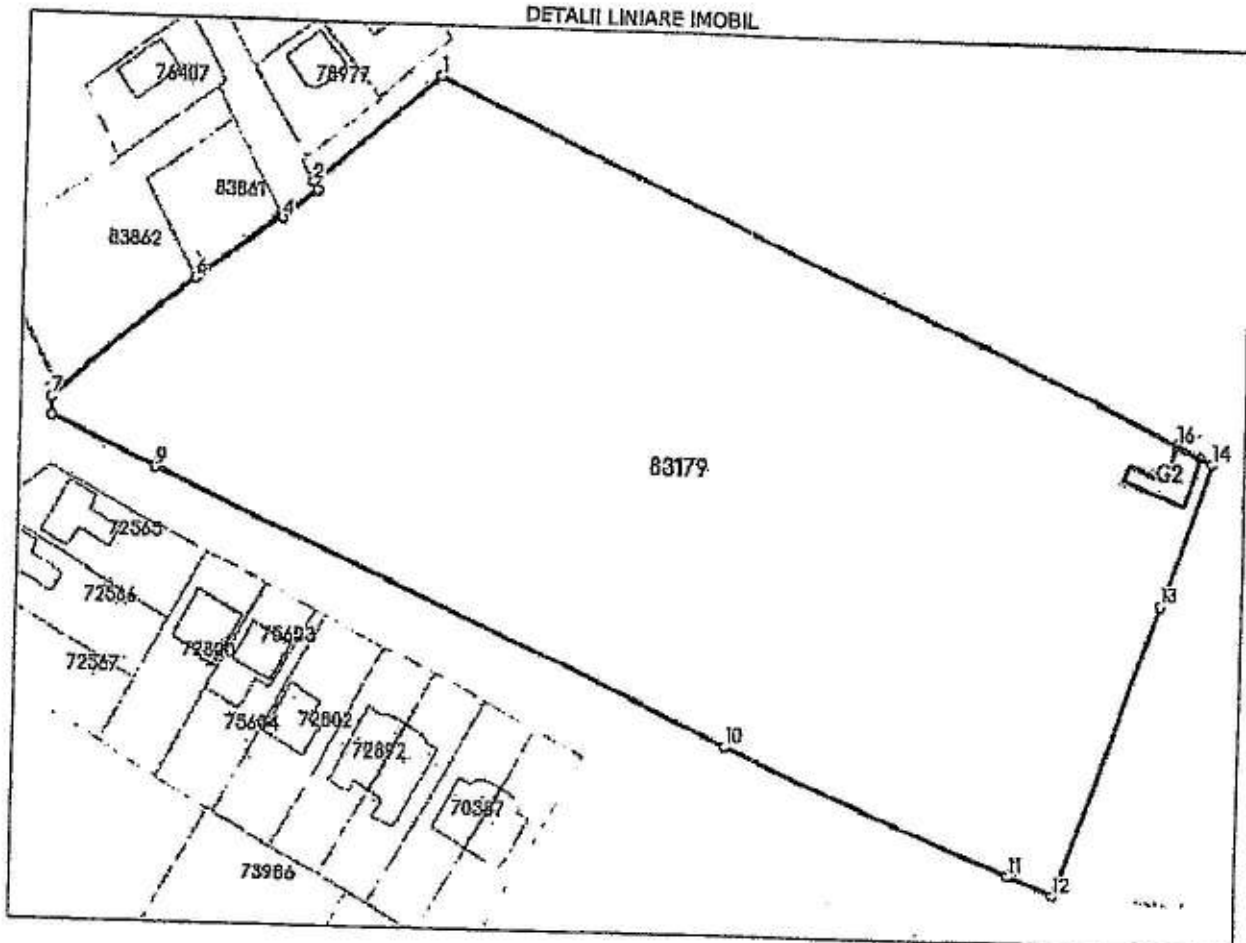
00605

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83179	18.448	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categoriile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	18.448	-	-	-	

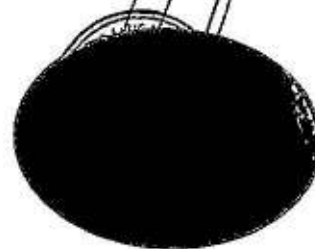
**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	83179-G1	construcții anexa	918	Cu acte	S. construita la sol: 918 mp; magazie caramida
A1.2	83179-C2	construcții anexa	79	Cu acte	S. construita la sol: 79 mp; sopron metal

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.838
2	3	1.93
3	4	8.954







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

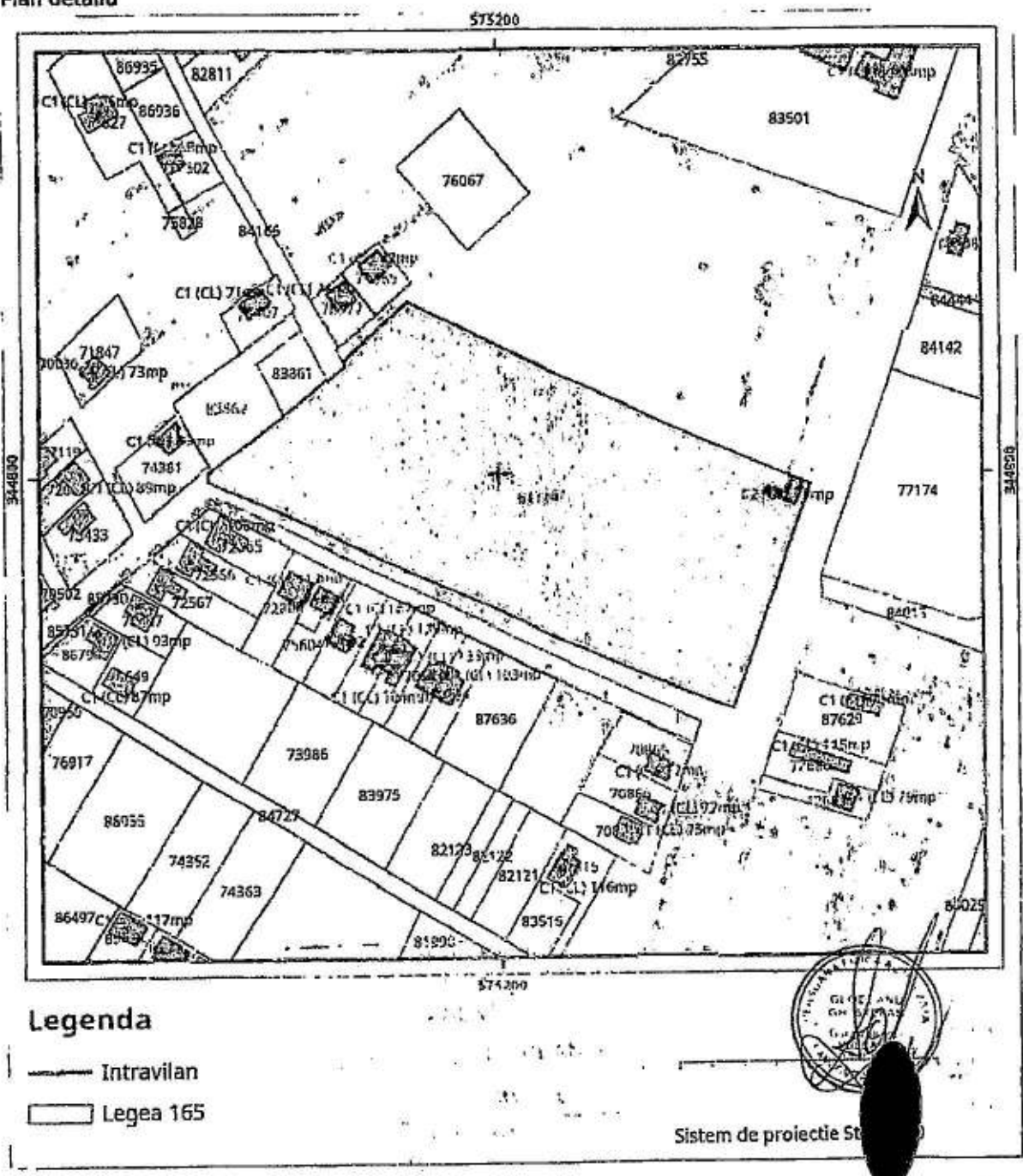


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

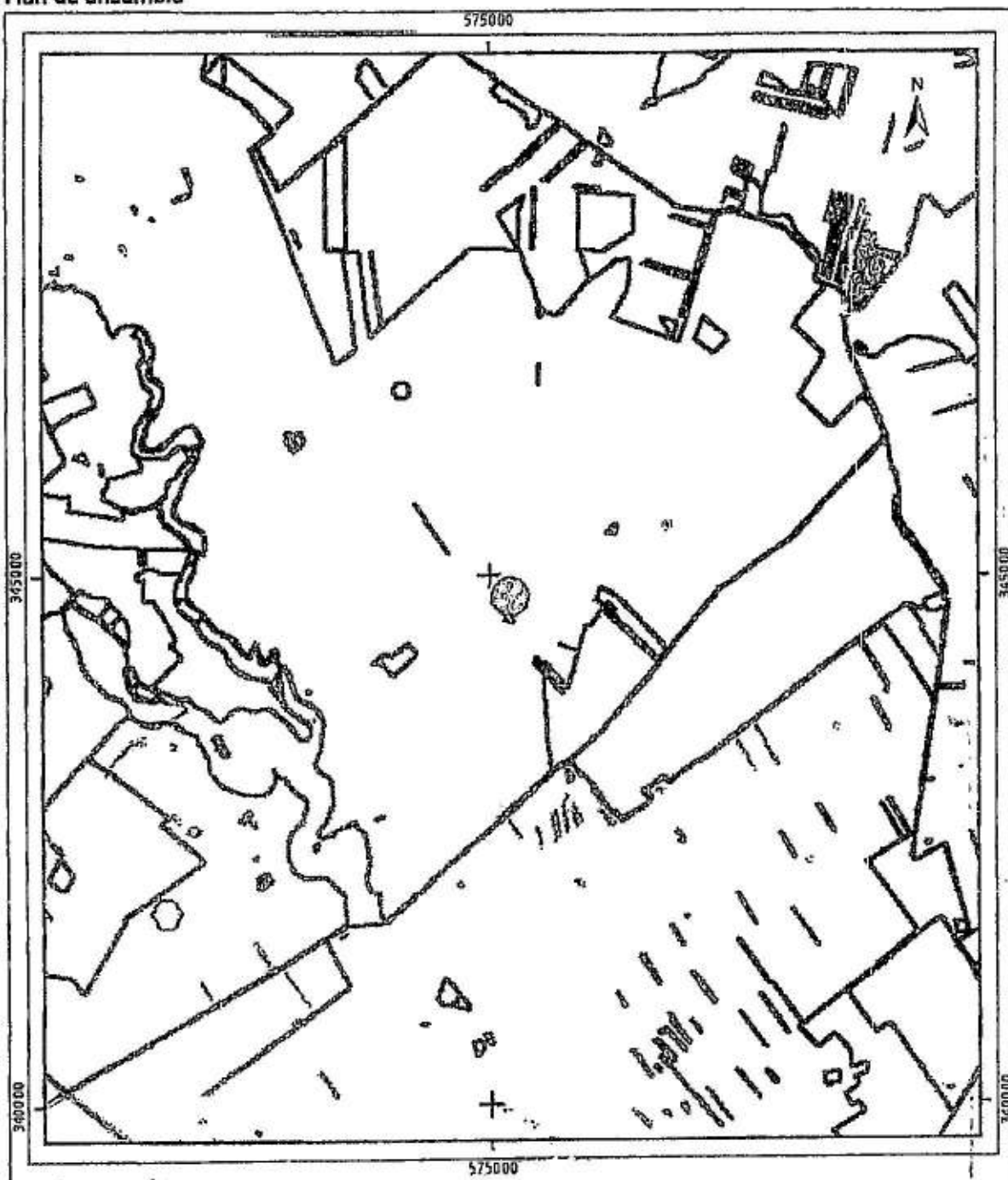
pentru imobilul cu IE 83179, UAT Crevedia / DAMBOVITA,  
Loc. Dârza

Nr.cerere	86203
Ziua	09
Luna	08
Anul	2022




Teren: 18.448 mp  
Teren: Intravilan  
Categoría de folosința(mp): Curti Constructii 18448mp  
Plan detaliu

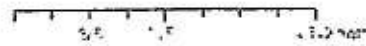


Plan de ansamblu



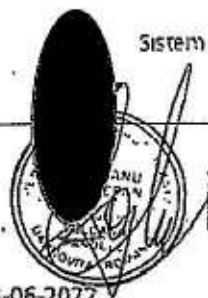
**Legenda**

-  Intravilan
-  Legea 17
-  Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □



Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 23-06-2022  
Data și ora generării: 09-08-2022 12:02



ROMANIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște  
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1  
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro  
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



Ca urmare a cererii adresate de S.C. Hub Property Management S.R.L. în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 21998 / 15.09.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE  
NR. 21998 / 30.09.2022

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Dâmbovița din data de 30.09.2022, documentația Studiu de oportunitate a primit rezoluția „avizat cu condiții” în conformitate cu prevederile prezentului aviz.

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: “Elaborare PUZ în vederea lotizării”;
- beneficiar / inițiator: S.C. Hub Property Management S.R.L.;
- generat de imobilul: teren intravilan situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, satul Dârza, în suprafață de 18.448 mp, categoria de folosință curți construcții, având N.C. 83179;
- proprietari teren / imobil: S.C. Hub Property Management S.R.L.;
- tipul documentației: Studiu de Oportunitate (S.O.);
- proiectant: S.C. Exclusivcad S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Florinel SELTEA (D, E);
- Certificat de urbanism: nr. 572 / 12.09.2022, emis de Primăria Crevedia.

2. Amplasarea, delimitarea teritoriului reglementat prin P.U.Z.

- teren intravilan situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, satul Dârza, în suprafață de 18.448 mp, categoria de folosință curți construcții, având N.C. 83179;
- prezentul aviz este valabil exclusiv pentru obiectivele ce urmează a fi efectuate ulterior emiterii sale și aprobării documentației P.U.Z. prin H.C.L., cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse de instituțiile avizatoare;
- în vederea realizării scopului pentru care a fost elaborată documentația de urbanism, nu vor fi afectate alte proprietăți / terenuri publice sau private.

3. Prevederi urbanistice (P.U.G. – R.L.U.) aprobate anterior (P.U.G. comuna Crevedia aprobat prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 65 / 30.09.2008 și prelungit prin P.U.G. comuna Crevedia aprobat prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 54 / 09.10.2020)



ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA

Târgoviște  
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1  
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro  
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



63

- U.T.R.: teren intravilan situat în comuna Crevedia;
- funcțiunea predominantă existentă: M1 - zona cu funcțiuni mixte: servicii, comerț, locuire (U.T.R. 1);
- regim de construire: nereglementat;
- P.O.T. max. = 50%;
- C.U.T. max. = 1,75;
- R.H. max. = P+2E;
- H. max. = nereglementat;
- retrageri minime față de aliniament = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele laterale = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nereglementat.

#### 4. Categoriile funcționale ale dezvoltării propuse

- U.T.R.: terenul reglementat se situează în intravilanul comunei Crevedia și se propune menținerea în intravilan;
- funcțiuni predominante reglementate:
  - o Li (zonă locuire și funcțiuni complementare);
  - o IS (zonă instituții și servicii);
  - o SP (zonă spații plantate, agrement și sport);
- regim de construire: izolat.

#### 5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

##### 5.1. Li (zonă locuire și funcțiuni complementare)

- P.O.T. max. = 40,00%;
- C.U.T. max. = 1,00;
- Rh max. = (S+) + 1E + M;
- H max. cornișă = 8,00 m
- H. max. coamă = 11,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 11.00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice etc.);
- SV min. = 30,00%; se vor planta și întreține min. 1 arbore / 100 mp (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni etc.); se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- Retrageri zonă edificabil:
  - o conform planșă reglementări - geometrie neregulată;
  - o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
  - o în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;





ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA

Târgoviște  
Tel: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1  
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro  
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- o în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;
  - o în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc, cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
  - se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin/gol, volumetrie etc.) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș - Mostiștea, elaborat de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).
- 5.2. IS (Instituții publice și servicii)**
- P.O.T. max. = 50,00%;
  - C.U.T. max. = 1,50;
  - Rh max. = (S +) + 2E;
  - H max. cornișă = 10,00 m
  - H. max. coamă = 12,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 12,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, totem publicitar etc.);
  - SV min. = 20,00%; se vor planta și întreține min. 1 arbore / 100 mp (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceeni etc.); se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
  - Retrageri zonă edificabil:
    - o aliniament E (D.E. 240 - str. Calea Dârzei) = conform planșă reglementări - geometrie neregulată, cu respectarea avizului administratorului drumului (Primăria Comunei Crevedia);
    - o aliniament S (drum de incintă) = 3,00 m față de limita de proprietate;
    - o limite laterale = 2,00 m față de limita de proprietate;
    - o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativete tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
    - o în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
    - o în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;
    - o în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc, cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
  - se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin/gol, volumetrie etc.) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul





ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște  
Tel.: 0245.207.600

Plaza Tricolorului, nr. 1  
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro  
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș - Mostiștea, elaborat de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).

**5.3. SP (Zonă spații plantate, agrement și sport)**

- P.O.T. max. = 15,00%;
- C.U.T. max. = 0,15;
- Rh max. = (S +) P;
- H max. comișă = 3,00 m
- H max. coasă = 6,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 6,00 m pentru diverse echipamente; ansamblului specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice etc.);
- SV min. = se vor planta și întreține min. 1 arbore / 100 mp (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni etc.); se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;

- **Retrageri zonă edificabil:**

- o aliniament N, S (drum de incintă) = 3,00 m față de limita de proprietate;
  - o limite laterale = 2,00 m față de limita de proprietate;
  - o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
  - o în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
  - o în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;
  - o în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejurare, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcuri, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc. cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
- se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin/gol, volumetrie etc.) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș - Mostiștea, elaborat de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).

**6. Dotările de interes public necesare, asigurarea neceselor, parcajelor, utilităților**

- accesul se va realiza din D.E. 240 (str. Calea Dârzei), conform avizului administratorului drumului (Primăria Comunei Crevedia);
- străzile / aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbură conform normativelor tehnice în vigoare;
- parcaje:
  - o pentru loturile având zona funcțională Li se vor realiza min. 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lot;
  - o pentru lotul având zona funcțională IS se vor realiza locuri de parcare conform normativelor tehnice în vigoare și necesarului real de funcționare dar nu mai puțin de 3 locuri din care cel puțin 1 loc va fi dotat cu kit pentru încărcarea mașinilor electrice;



ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște

Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1

Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro

Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



66

- o lotul având zona funcțională SP va fi prevăzut cu min. 6 locuri de parcare din care cel puțin 2 locuri vor fi dotate cu kit pentru încărcarea mașinilor electrice;
- o nu este permisă parcarea autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice;
- asigurarea utilităților: alimentarea cu apă / canalizarea / alimentarea cu energie electrică / alimentarea cu gaze naturale / telefonie, se vor asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă, conform avizelor administratorilor rețelelor de utilități.

7. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile:

- o Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
  - o Ordonanța nr. 43/1997, privind regimul drumurilor;
  - o Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
  - o Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
  - o Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
  - o alte normative tehnice în vigoare;
- greutatea maximă: conform normativelor în vigoare.

8. Acorduri / Avize specifice ale organismelor centrale și / sau teritoriale pentru P.U.Z.

- avize:

- o Ministerul Culturii (prin Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița);
  - o Inspectoratul Județean de Poliție Dâmbovița – Serviciul Rutier;
  - o aviz amplasament Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Basarab I” al județului Dâmbovița;
  - o Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița;
  - o Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare;
  - o Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița;
  - o administrator drum D.E. 240 (Primăria Crevedia), inclusiv plan anexă;
  - o Administrația Națională „Apelc Române” – Sistem de Gospodărire a Apelor Ilfov – București;
  - o administrator rețea energie electrică (S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Târgoviște);
  - o administrator rețea gaze naturale (S.C. Distrigaz Sud Relele S.A.);
  - o administrator rețea telecomunicații (S.C. Orange România Communications S.A.);
- studii de specialitate:
- o studiu geotehnic cu verificare Af;
  - o studiu topografic vizat O.C.P.I.;
  - o studiu de circulație (verificat A4, B2, D, vizat R.U.R. – G7);
  - o studiu peisagistic (vizat R.U.R. – G6);
- taxe:
- o taxă emiter aviz tehnic al Arhitectului-șef;
  - o înregistrare R.U.R..



ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște  
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1  
Fax: 0245.212.230

Email: consdb@cjd.ro  
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



9. **Obligații ale beneficiarului / inițiatorului P.U.Z.**

- respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare teritoriului și de urbanism;
- beneficiarul / inițiatorul documentației va transmite Consiliului Județean Dâmbovița, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism;
- documentația aprobată prin H.C.L., va fi depusă la O.C.P.I. pentru actualizarea cărții / cărților funciare și / sau a documentației cadastrale, după caz;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;
- în cazul unei documentații de rang superior, prevederile prezentei documentații pot fi anulate, înglobate, sau modificate, în funcție de caz;
- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul documentației au obligația respectării tuturor condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente la toate fazele parcurse de proiect.

10. **Prevederi finale**

- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care a stat la baza emiterii prezentului aviz; în cazul în care documentația conține informații incomplete sau incorecte, prezentul aviz poate fi anulat parțial sau integral;
- prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 572 / 12.09.2022, emis de Primăria Crevedia;
- prezentul aviz este valabil exclusiv cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente;
- nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz, integral sau parțial, duce la nulitatea actelor / procedurilor întocmite, avizul arhitectului-șef fiind un aviz;
- pentru emiteria prezentului aviz s-a achitat taxa de 2200 lei în data de 12.09.2022.

ARHITECT-ȘEF AL JUDEȚULUI  
arb. Teodor-Mihail



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DÂMBOVIȚA**

Nr. 15579 / 19280/02.08.2023

**DECIZIE ETAPA DE INCADRARE**  
Nr. 61 din 02.08.2023

Ca urmare a notificării adresate de către CIOACA ELENA CRISTINA pentru EUB PROPERTY MANAGEMENT SRL, cu sediul în București, sector 1, str. Tipografilor, nr. 11-15, clădirea B3biroul nr. 5, S- PARK BUSINESS CENTRE, et. 2, cu privire la proiectul de plan ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII, în amplasamentul din județul Dâmbovița, comuna Crevedia, sat Darza, Fezma 8 Crevedia, sau identificat prin Documentație cadastrală nr. 83179, Carte Funciara 83179, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița cu nr. 15579 din 19.10.2022, privind aplicarea prevederilor Hotărârii de Guvern 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, conform prevederilor Hotărârea de Guvern 1000/2012, privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia și a Hotărârii Guvernului României nr. 43/2020, privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Padurilor,

**În baza:**

- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița decide ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 20.07.2023, că Planul ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII, nu necesită evaluare de mediu și se supune adoptării fără aviz de mediu, cu următoarele condiții:

- respectarea amplasamentului și a propunerilor planului adoptat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea întocmai a prevederilor și condițiilor impuse prin acordurile și avizele emise de alte autorități;

**Justificarea deciziei:**

- a) conform certificatului de urbanism, nr. 572 din 12.09.2022, emis de Primăria Comunei Crevedia, terenul este situat în intravilanul comunei Crevedia, sat Darza, județul Dâmbovița, categoria de folosință a terenului: intravilan curți construcții;
- b) lipsa comentariilor din partea publicului interesat;
- c) amplasamentul nu se află situat în rețeaua națională de arii protejate;
- d) Notificare de asistență de specialitate nr. 2492/14.11.2022 emisă de Ministerul Sănătății - Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DÂMBOVIȚA**  
Târgoviște, Calea Ialomiței, nr. 1, cod 130142

E-mail: [office@apmmb.rom.gov.ro](mailto:office@apmmb.rom.gov.ro); Telefon: 0245213959 Fax: 0245213944  
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679





- e) *Consultatie tehnica emisa in data de 22.05.2023 de Administratia Nationala Apele Romane Administratia Bazinala de Apa Arges-Vedea SGA Ilfov-Bucuresti;*  
f) *Aviz de Oportunitate nr. 21998/30.09.2022 emis de Consiliul Judetean Dambovita*

**Utilități:**

In zona studiata exista retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare ape uzate menajere, energie electrica.

**Planul ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII**, trebuie să asigure respectarea cerințelor OUG 195/2005 privind protecția mediului.

**Obligațiile titularului:**

- se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița în situația în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii;
- se va asigura amenajarea de platforme pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate;
- se va asigura amenajarea de spații verzi;
- lucrările propuse vor fi realizate astfel încât să nu fie afectate alte suprafețe limitrofe;
- respectarea amplasamentului conform planului anexat documentației și aplicarea soluțiilor tehnice adoptate astfel încât impactul să fie nesemnificativ;
- se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de alte autorități;

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:**

- ✓ Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei; documentația care a stat la baza emiterii avizului de mediu a fost accesibilă publicului la sediul APM Dâmbovița pe durata derulării procedurii.

- ✓ Procedura de evaluare de mediu derulată în conformitate cu prevederile H.G. 1076/2004.

*Inaintea demarării investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ, titularul va solicita emiterea acordului de mediu în conformitate cu Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.*

*Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare, numai în forma avizată de autoritatea pentru protecția mediului.*

*Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.*

*Avizul de mediu nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.*

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Laura Gabriela BRICLĂG**



Șef Serviciu A.A.A,  
**Maria MORCOAȘE**



Întocmit,  
consilier Cursaru **MĂDĂLINA**

*M. Cursaru*



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DÂMBOVIȚA**  
Târgoviște, Calea Ialomiței, nr. 1, cod 130142  
E-mail: [office@apm.damb.ro](mailto:office@apm.damb.ro); Telefon: 0245213959 Fax: 0245213944  
*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*





70

**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII**  
**DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ DĂMBOVIȚA**  
Târgoviște str. T. Vladimirescu nr. 15-19 cod 130095  
Tel: 0245613604, fax: 0245611067 e-mail: dspdambovita@dspdambovita.ro  
Cod operator date cu caracter personal nr. 12777

**NOTIFICARE**  
**DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE**  
Nr. 2492/14.11.2022

În urma solicitării adresate de S.C. HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L., cu sediul în municipiul București, sectorul 2, strada Tipografilor, nr. 11-15, clădirea B3, birou nr. 5S Park Business Centre, et. 2, vizând acordarea asistenței de specialitate în vederea îndeplinirii cerințelor prevederilor legale în vigoare, privind igiena și sănătatea publică, a obiectivului:

**„ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII„**

situat în comuna Crevedia, sat Dârza, ferma 8 Crevedia, județul Dâmbovița,

Direcția de Sănătate Publică a Județului Dâmbovița, în conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Ordinului M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;

și luând în considerare:

- Certificatul de urbanism nr. 572/12.09.2022
- Referatul nr. 228/04.11.2022 întocmit de către dr. Oprea Iulia – medic primar igienă

a analizat documentația depusă pentru obiectivul mai sus menționat și fase următoarele precizări:

Pentru conformarea la normele de igienă și sănătate publică, proiectul va respecta următoarele recomandări:

- respectarea distanțelor minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației ;
- «Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate», în conformitate cu prevederile art. 3 din Ord. M.S. nr. 994/2018- pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sanătate publică privind mediul de viață a populației, aprobate prin Ord. M.S. nr. 119/2014;
- Recomandări pentru finisajele interioare: pentru pavimente și pereți -utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile și netoxice, astfel încât să fie ușor de igienizat; plafeanele și accesoriile suspendate trebuie să fie construite și finisate astfel încât să prevină acumularea de murdărie.
- Se vor asigura utilități: alimentare cu apă potabilă de la rețea, ventilație naturală și artificială, iluminat natural și artificial, confort termic, racord canalizare.
- Amplasarea platformelor destinate depozitarii recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, se va face la minimum 10 m de ferestrele locuințelor, iar spațiile de parcare a autovehiculelor din zona, se vor amenaja la distanța de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit. Se vor respecta parametrii sanitari la proiectarea și execuția locuințelor: suprafața minimă a unei camere=12mp, suprafața minimă a bucătăriei=5mp, înălțimea sub plafon=2,55m.

7

Incaperile de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber-usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala. Iluminatul natural in camere si bucatarie trebuie sa permita desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala. Ventilatia naturala trebuie sa previna vicierea si poluarea aerului interior prin asigurarea urmatoarelor parametri:

- volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
- ventilatia naturala in bucatarie, baie si camera trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural si prin pastrea libera a unui spatiu de 1 cm sub usile interioare;
- suprafata partii mobile a ferestrei din incaperea de locuit va respecta proportia minima de 1/20 din suprafata podelei.

Sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperatura minima de 20°C in camerele de locuit, cu diferente in functie de destinatia incaperii:

- baie si WC -22 °C ;
- camera de zi-22 °C ;
- dormitoare 20 °C ;

Planificarea spatiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lățime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

Monitorizarea potabilitatii apei, conform Legii nr.458/2002, actualizata, in cazul folosirii apei din sursa proprie-put forat;

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.

Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

Se vor respecta normele de igiena referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide, anume, asigurarea de recipiente acoperite, corespunzător dimensionate, prevăzute cu pungi de polietilenă, în vederea precollectării primare și asigurarea precollectării secundare în containere amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre, conform Ord MS nr.119/2014, actualizat.

Respectarea regimului tehnic din Certificatul de urbanism nr. 572/12.09.2022, emis de Primaria Comunei Crevedia.

DIRECTOR EXECUTIV,  
DR. SORIN STOICA





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ

APELE ROMÂNE

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ

ARGES-VEDEA

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI

72

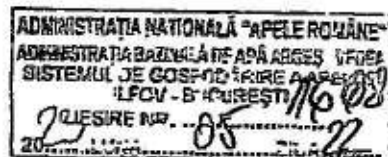


F-AA-29

Către,

HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.

Mun. București, sect. 1, str. Tipografilor, nr. 11 – 15, clădirea B3, biroul nr. 5, S-Park Business Centre, etaj 2



Ca urmare a cererii dvs. și a documentației înregistrate la Administrația Națională Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București cu nr. 16687/20.12.2022, prin care solicitați o consultanță tehnică pentru: "Elaborare PUZ în vederea lotizării", com. Crevedia, sat Dârza, Ferma 8 Crevedia, nr. cad. 83179, CF 83179, jud. Dâmbovița, precum și a completărilor ulterioare, vă comunicăm:

1. Din analiza documentației tehnice înaintată rezultă:

- pentru: "Elaborare PUZ în vederea lotizării", Primăria com. Crevedia a emis Certificatul de Urbanism nr. 572 din 12.09.2022;

- reglementarea unei suprafețe de teren de 18 448 mp, situată în com. Crevedia, în vederea lotizării și construirii de locuințe și funcțiuni complementare;

- asigurarea utilităților apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice.

La documentație este anexată Adresa nr. 14622 din 20.10.2022, emisă de Primăria com. Crevedia.

2. Lucrările propuse nu intră sub incidența prevederilor art. 48 și art. 54 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, fapt pentru care nu este necesară emiterea unui aviz de gospodărire a apelor.

3. Față de cele de mai sus vă comunicăm că suntem de acord cu: "Elaborare PUZ în vederea lotizării", beneficiarul având obligația să respecte următoarele condiții:

- > Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în rețeaua publică de canalizare se vor încadra în limitele maxime impuse prin H.G. nr. 188/2002-Anexa 2 (NTPA-002/2002), modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005.

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI

Splaiul Independenței Nr. 294, c.p. 060 031

Sector 6, București

Centrala tel. +40 213 182 229, Fax +40 213 182 228

Dispacherat tel. +40 213 184 449, Fax +40 213 182 228

E-mail: dispecer.egalib@daav.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2006, în scop TVA  
Cod IBAN: RO09TREZ706501701X012981, deschis  
pe CF 18319194, Trezoreria Sector 6 București

Pagina 1 din 2

- > Orice lucrări care au legătură cu apele se vor face numai cu avizul organelor competente de gospodărire a apelor, conform normativelor în vigoare.
- > Să obțină toate avizele/acordurile/punctele de vedere, conform legislației în vigoare, necesare realizării investiției și să respecte condițiile impuse prin acestea.

**NOTĂ:** Administrația Națională Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ifov-București, nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor filigii privind terenul reglementat prin PUZ.

Prezenta constituie consultanță tehnică.

**DIRECTOR**

Alexandru BĂDESCU

Șef Serviciu Proiectări

M

Întoc

Canta







## ACORD

Nr. 157 din 08.09.2023  
pentru utilizarea dreptului de exploatare DE 240

Urmare a cererii adresate de SC HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL cu sediul in BUCURESTI, SECTOR 1, STRADA TIROGRAFULOR, NR. 11-15, GLADIREA, B3, BIROUL NR. 5, S-PARK BUSINESS CENTRE, ETAJ 2, inregistrata la Primăria Grevedia cu nr. 1118 din 08.09.2023.

In temeiul prevederilor art. 11, al. (1), lit. n) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## ACORD

cu privire la executarea lucrărilor conform CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 672 din 12.09.2022 emis de Primăria Grevedia, avand ca scop ELABORARE PUIZ IN VEDEREA LOTIZARII pentru imobilul cu nr. cad. 83179, situat in str. -, nr. -, comuna GREVEDIA, sat DARZA, FERMA 8 GREVEDIA, Judetul DAMBOVITA.

### I. CONDIȚII GENERALE

Înainte de începerea lucrărilor și după terminarea acestora se va convoca de către constructor Primăria Grevedia pentru a preda amplasamentul(\*) prin proces verbal, respectiv pentru a constata prin proces verbal terminarea lucrărilor și aducerea terenului la starea inițială.

Înainte de începerea lucrărilor executantul (constructorul) are obligația să anunțe Poliția Rutieră despre natura lucrărilor ce urmează a fi efectuate în zona drumului public, în condițiile articolului nr. 105 punctele 3, 4, 5 și 6 din OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice.

Zona șantierului va trebui împrejmuită corespunzător, semnalizată cu panouri de avertizare vizibile și care să împiedice accesul persoanelor neautorizate.

Se vor lua toate măsurile de protecție și tehnica securității muncii pentru siguranța personalului de lucru, a instalațiilor, clădirilor, circulației auto și pietonale din zona de lucru.

Se va păstra liber accesul mașinilor de intervenție în zona de execuție a lucrărilor.



Nu este permisă amplasarea de linii și aparate care să se afle în spațiul public (strada) sau în limita de proprietate privată, pe de altă parte, suprafața carosabilului, această gîndindu-se la linia de bază a trotuarului și la foraj orizontal din față. Se va evita a fi în cămină cea posibilă a raioanelor. La execuția se vor lua toate măsurile de protecție și siguranță pentru asigurarea personalului de lucru, a lucrătorilor, clădirilor și persoanelor din zona de lucru. Traseul bransamentului/racordului se va corela corespunzător cu traseul de bransament/racorduri.

În situația în care lucrările de bransare/racordare efectuează lucrările realizate în domeniul public, investitorii au obligația de a realiza suprafețele aferente cu respectarea aceluiași etape și tehnologii, utilizând aceleași materiale ca cele folosite la lucrările de reabilitare/modernizare la supra care a a intervenit astfel încît vor respecta termenul de garanție inițial.

Executanții lucrărilor este responsabil de respectarea termenilor și condițiilor prezentului acord precum și a prevederilor OG nr. 33/1997 privind regimul drumurilor, OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și OG nr. 2/2000 privind regimul funciei de construcții.

Beneficiarul lucrărilor răspunde solidară cu executanții (construcții) privind respectarea condițiilor impuse în prezentul acord.

(\*) Durata de valabilitate a prezentului acord este de 3 luni de la predarea amplasamentului.

## II. CONDIȚII SPECIALE

Înainte de începerea lucrărilor executanții (construcții) va informa toți deținătorii de utilități despre complexitatea lucrărilor și împreună vor identifica și marca rețelele existente pe amplasament în vederea protejării acestora, de la deținătorii de utilități urbane infrastructură astfel:

- energie electrică - SDEE Muntenia Nord,
- gaze naturale - Distrigaz Sud Reșele,
- telefonizare - Romtelecom,
- domeniu public.

Achitat taxa de: 12 lei conform chitanței nr 3034 din 08.09.2023.

Terenul (amplasamentul) va fi adus la forma inițială în maxim 72 de ore de la montarea bransamentului/racordului.

(\*) Durata de valabilitate a prezentului acord este de 3 luni de la predarea amplasamentului.

**PRIMAR,**  
Flavia Petre  
Primar  
Comuna Mănești

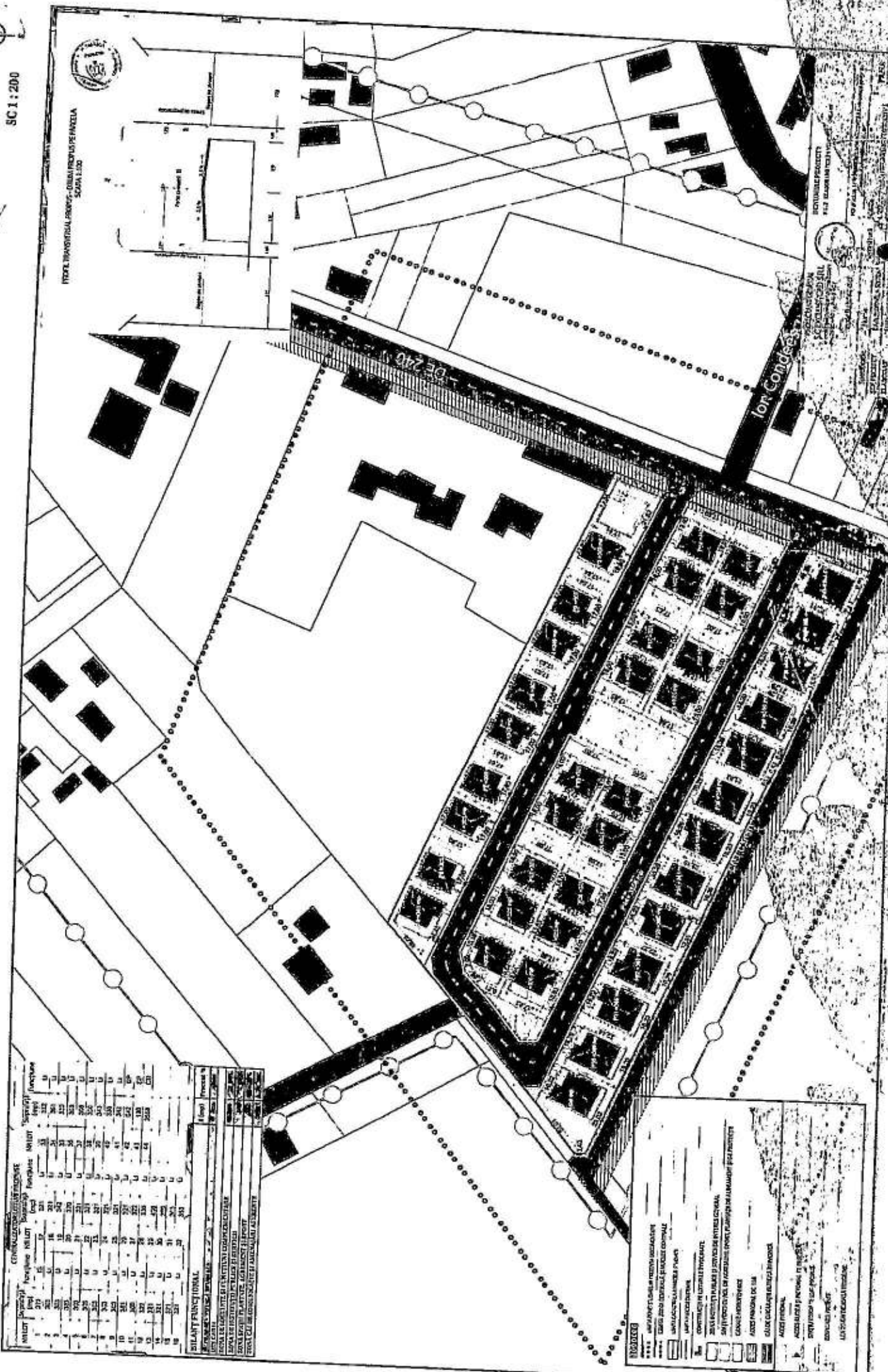
**INTERMIT,**  
Alina Serban

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PUZ - ELABORARE PUZ IN VEDEREA IOTIZĂRII**  
**PLANȘA 5 - MOBILARE INFORMATIVĂ**

SC 1 : 200

PROIECT ÎNTR-UN SCHEME DE PROIECTARE  
 SCALA 1:200

ANEXE	Descriere	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Număr	Funcțiune	Unitate	Tip	Proces
1	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...	...	...	...
65	...	...	...	...	...	...	...
66	...	...	...	...	...	...	...
67	...	...	...	...	...	...	...
68	...	...	...	...	...	...	...
69	...	...	...	...	...	...	...
70	...	...	...	...	...	...	...
71	...	...	...	...	...	...	...
72	...	...	...	...	...	...	...
73	...	...	...	...	...	...	...
74	...	...	...	...	...	...	...
75	...	...	...	...	...	...	...
76	...	...	...	...	...	...	...
77	...	...	...	...	...	...	...
78	...	...	...	...	...	...	...
79	...	...	...	...	...	...	...
80	...	...	...	...	...	...	...
81	...	...	...	...	...	...	...
82	...	...	...	...	...	...	...
83	...	...	...	...	...	...	...
84	...	...	...	...	...	...	...
85	...	...	...	...	...	...	...
86	...	...	...	...	...	...	...
87	...	...	...	...	...	...	...
88	...	...	...	...	...	...	...
89	...	...	...	...	...	...	...
90	...	...	...	...	...	...	...
91	...	...	...	...	...	...	...
92	...	...	...	...	...	...	...
93	...	...	...	...	...	...	...
94	...	...	...	...	...	...	...
95	...	...	...	...	...	...	...
96	...	...	...	...	...	...	...
97	...	...	...	...	...	...	...
98	...	...	...	...	...	...	...
99	...	...	...	...	...	...	...
100	...	...	...	...	...	...	...



**EXPLICATIE**

PLANUL DE MOBILARE INFORMATIVĂ

REPREZINTĂ:

- MOBILARE INFORMATIVĂ
- MOBILARE REALĂ
- MOBILARE DE PROIECTARE
- ▒ MOBILARE DE REALIZARE
- ▓ MOBILARE DE FINANȚARE
- ▒ MOBILARE DE REALIZARE
- ▓ MOBILARE DE FINANȚARE

NOTĂ: Planul de mobilare informativă este realizat în conformință cu planul de mobilare reală și planul de mobilare de proiectare.



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚII FUNCiare  
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚII FUNCiare  
DĂMBOVIȚA

Str. IC Rădăni nr.23 Târgoviște  
Dâmbovița ROMÂNIA  
CIF 29494255

Tel: 0245.631819  
Fax: 0245.631969  
Email: dambovita@anif.r



HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL,  
Ref. : Aviz ANIF pentru PUZ

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚII FUNCiare	
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚII FUNCiare DĂMBOVIȚA	
INTRARE	NR. 04
IEȘIRE	
Ziua 10	Luna 10 Anul 2022

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră și înregistrată la ANIF Filiala Dâmbovița, cu nr. 04/12.10.2022, prin care solicitați avizul pentru „Plan urbanistic zonal - în scopul: Elaborare PUZ în vederea lotizării”, în suprafață de 18448 mp, nr. cadastral 83179, teren curți construcții intravilan, din teritoriul administrativ al comunei Crevedia, sat Darza, județul Dâmbovița, conform CU 572/12.09.2022, se constată următoarele:

- terenul luat în studiu în cadrul proiectului pentru „Plan urbanistic zonal - în scopul: Elaborare PUZ în vederea lotizării”, în suprafață totală de 18448 mp din teritoriului administrativ al comunei Crevedia sat Darza, județul Dâmbovița, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, constituie capacitate de desecare gravitațională în Amenajarea Dâmbovița - Crevedia, cod 721, aflată în administrarea ANIF Filiala Dâmbovița;
- prin scoaterea ulterior din circuitul agricol a suprafeței respective, se schimbă categoria de folosință a terenului pentru suprafața de 18448 mp și se reduce capacitatea de desecare cu 18448 mp;

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea pentru „Plan urbanistic zonal - în scopul: Elaborare PUZ în vederea lotizării”, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

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

HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL  
Mun. București, str. Tipografilor, nr. 11-15, clădirea B3, biroul nr. 5, S-Park Business Centre, et. 2, sector 1.



2. Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurări, anexe, etc.), la 2,5 m față de ampriza canalului Manastirea Darza;

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

4. Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;

5. Conform Legii 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare:  
Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Director filiala,  
Ion ALEXANDRU





DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ DĂMBROVIȚA  
Târgoviște, Piața Tricolorului, nr.1, Telefon : 0245612617, Fax: 0245210499,

Nr. 2303 / 13.01.2023

Către **SC HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL,**  
București, sector 1, strada Tipografilor, clădirea B3, nr.5 S-Park Business Centre, et.2

Spre știință:

MINISTERUL CULTURII  
DIRECȚIA PATRIMONIULUI CULTURAL  
COMPLEXUL NAȚIONAL MUZEAL „CURTEA DOMNEASCĂ” TÂRGOVIȘTE



AVIZ nr. 5/25.01.2023

Pentru lucrări de **ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII**

**OBIECTIVUL:** Zona de protecție a monumentului istoric Crucea de Piatră, cod OB-IV-m-B-17814

**ADRESA:** Sat Dârza, comuna Crevedia, județul Dâmbovița

**FAZA:** PUZ

**PROIECTANT:** SC EXCLUSIVCAD SRL

Documentația cuprinde:

**PIESE SCRISE:** certificat de urbanism nr.572/12.09.2023, contract de vânzare, Memoriu de prezentare: *Introducere, Stadiul actual al dezvoltării, propuneri de dezvoltare urbanistică, Concluzii, Măsurii în continuare, Regulamentul local de urbanism: Dispoziții generale, Zonificare funcțională,*  
**PIESE DESENATE:** plan de încadrare în PUG, situația existentă, reglementări urbanistice – zonificare, reglementări – mobilare informativă tehnico-edilitare  
**DOCUMENTAR FOTOGRAFIC**

Se propune: **ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII**

Un exemplar al documentației a fost reținut pentru arhiva D.J.C. Dâmbovița

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale nr.13 a Monumentelor Istorice desfășurată în data de 08-14.12.2022, și, în baza Legii nr.422/2001 republicată, privind protejerea monumentelor istorice se acordă:

#### AVIZ FAVORABIL

Condiții: - loturile să se încadreze în POT max. 25% (eventual încadrate în plan dreptunghiular și nu plan pătrat pentru a crea mai mult spațiu verde în față sau în spate), în acest fel se vor încadra în parcelarul tradițional al satului; prin grija beneficiarului se va realiza diagnostic arheologic

**PREZENTUL AVIZ ESTE ÎNȘOTIT DE UN EXEMPLAR AL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE, VIZAT SPRE RĂSCUMĂBARE**





**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Societatea Târgoviște

Distribuție Energie Electrică România - Societate Târgoviște  
Calea Domnească, Nr. 236, 130016, Târgoviște, Jud. Dâmbovița

Tel: +4265 215 702

Fax: +4265 215 704

office.distributie@distributie-energie.ro

C.S.A. CEEA/ROE - Cont. RO 1047022 / 1000000

S.C. DEB/ROE - RO 1047022 / 1000000

www.distributie-energie.ro

Către  
HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3060221013211 / 13.12.2022

Pentru ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII

De la adresa: CREVEDIA, sat DARZA, strada DARZA, nr. FN, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 137102,  
numar cadastral -, județul DAMBOVIȚA.

În urma analizei documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul  
propus și se emite:

### AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT Nr. 3060221013211 / 13.12.2022

Cu următoarele precizări:

Motivație: Prezantul aviz este favorabil condiționat de realizarea lucrărilor de reglementare a condițiilor de  
coexistență față de instalațiile electrice existente, înainte de începerea lucrărilor proiectate conform contractului  
de angajament nr. JHN13146/09.11.2022, anexa la avizul de amplasament, încheiat între solicitant și operatorul de  
distribuție în baza Ord. ANRE 252/2018, cu modific. și completările ulterioare.

- Precizări referitoare la condiționarea acceptării amplasamentului:
  - Modificarea poziției obiectivului la distanțe 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. -/- .
  - 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 -.
- Dacă alegeți:
  - 1.1. Varianta A, este necesar:
    - să depuneți la OD (operatorul de distribuție) documentația refăcută pentru obținerea avizului de  
amplasament favorabil, întocmită conform reglementărilor legale la data solicitării.
  - 1.2. Varianta B, este necesar:
    - să obțineți acordurile deținătorilor de teren și avizele, rezultate din studiul de eliberare a  
amplasamentului, pentru realizarea instalațiilor electrice pe noile trasee și amplasamente.  
Documentația pentru obținerea acestora va fi elaborată în cadrul studiului menționat la punctul B.
    - să încheiați cu OD (operatorul de distribuție), un contract pentru eliberarea amplasamentului, așa  
cum v-ați angajat prin contractul de angajament, să respectați termenele și condițiile stabilite în  
studiul de coexistență/ eliberare amplasament, achitând contravaloarea lucrărilor precizate în  
contractul pentru eliberare amplasament.

8/



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Targoviste

**Distribuție Energie Electrică România** Sucursala Targoviste  
Calea Domnească, Nr.236, 130016, Targoviste, Jud.Dâmbovița

Tel: +40245 205 702

Fax: +40245 205 704

office.dambovita@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.J. Ser. RD 14476722 / 14548527

R.C. DEER/Cuc. 312/352/2002 / 315/129/2002

www.distributie-energie.ro

3. Dacă solicitarea dumneavoastră se încadrează în Varianta C, este necesar:
- 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 v-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.
4. 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.
5. Valabilitatea avizului de amplasament este până la 12.09.2024, 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.
6. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. 228/2022 -SC EXCLUSIVCAD SRL și a Certificatului de urbanism nr. 572 / 12.09.2022
7. Tariful de emiterie a avizului de amplasament, în valoare de 95.00 lei, fata TVA.
8. Instalațiile de distribuție aparținând OD (operatorului de distribuție) au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
9. În zonă Nu există instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție). Este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători -) în vederea obținerii avizelor de amplasament.
10. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea OD (operatorului de distribuție).
11. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor OD (operatorului de distribuție) se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Director Sucursala TARGOVISTE

**EDUARD BANICA**

Eduard  
Banica

Serviciu oficial  
de Educație  
Banica  
Eduard  
2023.12.10  
08:05:40 +02:00

Sef S.A.R. TARGOVISTE

**ANAMARIA SARAROIU**

Intocmit

**STEFAN IRINEL STAN**

82



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Târgoviște

**Distribuție Energie Electrică România** Sucursala Târgoviște  
Calea Domnească, Nr.236, 130016, Târgoviște, Jud.Dâmbovița

Tel: +40245 205 702

Fax: +40245 205 704

[office.dambovita@distributie-energie.ro](mailto:office.dambovita@distributie-energie.ro)

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14546527

R.C. DEER/Suc. 312/352/2002 / 315/129/2002

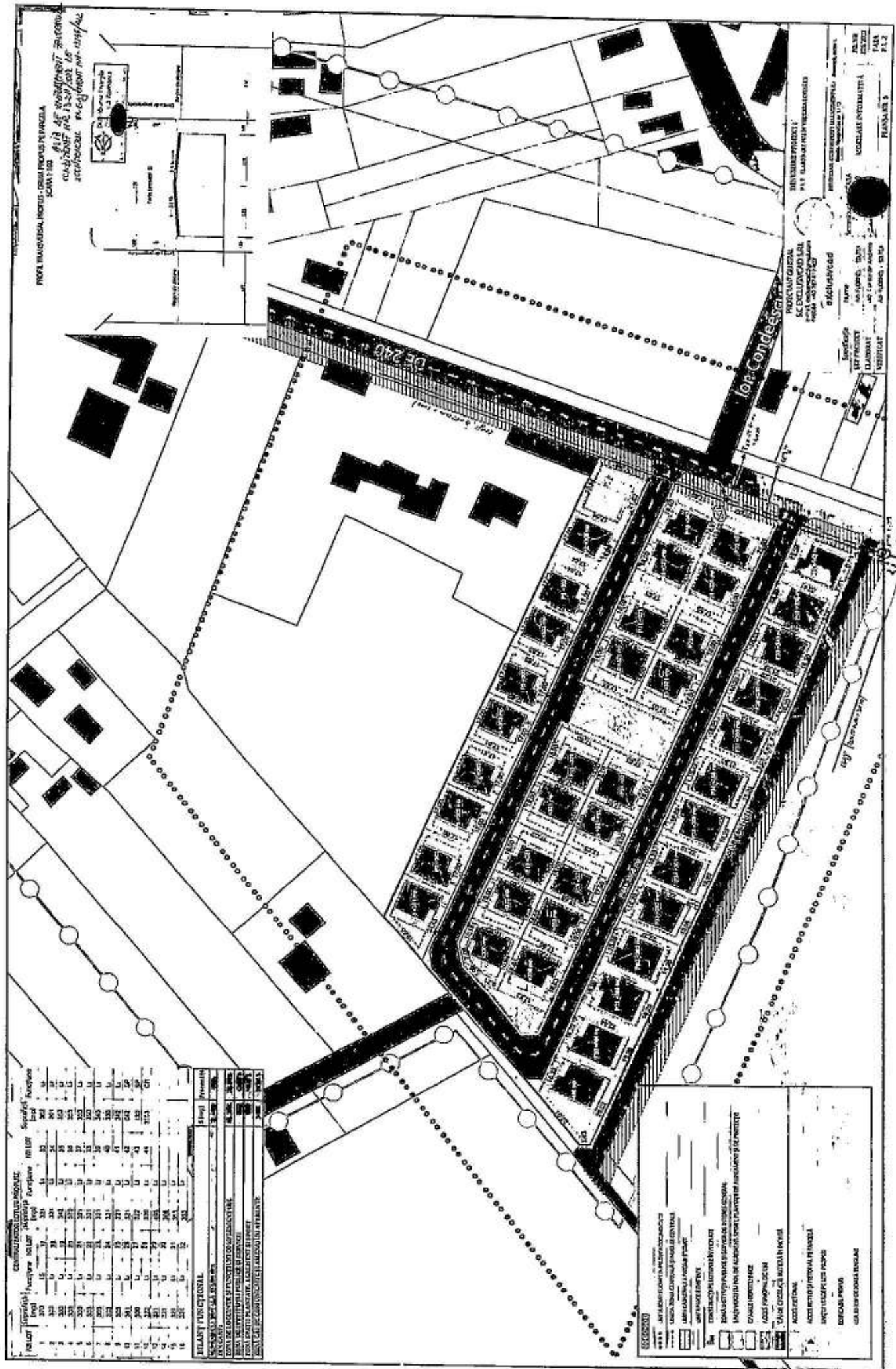
[www.distributie-energie.ro](http://www.distributie-energie.ro)

13.12.2022 13:26 Document id: 5020928  
Semnat de: STEFAN IRINEL STAN

16.12.2022 20:25 Document id: 5020928  
Semnat de: ANAMARIA SARACIU

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
PUZ - ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZĂRII  
PLAȘA 5 - MOBILARE INFORMATIVĂ

SC 1 : 200



COMPLEMENTAR LUCRUL ASIGURAT		in LOT	Spațiile	Funcționale
nr lot	nr suprafață	nr suprafață	nr suprafață	nr suprafață
1	15	33	33	33
2	33	33	33	33
3	33	33	33	33
4	33	33	33	33
5	33	33	33	33
6	33	33	33	33
7	33	33	33	33
8	33	33	33	33
9	33	33	33	33
10	33	33	33	33
11	33	33	33	33
12	33	33	33	33
13	33	33	33	33
14	33	33	33	33
15	33	33	33	33
16	33	33	33	33

**LEGENDA**

CONSTRUCȚII:  CONSTRUCȚII DE ÎNALTĂ ÎNălțime,  CONSTRUCȚII DE ÎNALTĂ Înălțime,  CONSTRUCȚII DE ÎNALTĂ Înălțime

SPĂȚII VERDE:  SPAȚII VERDE,  SPAȚII VERDE,  SPAȚII VERDE

PARCURI:  PARCURI,  PARCURI,  PARCURI

ALTE SIMBOLURI:  ALTE SIMBOLURI,  ALTE SIMBOLURI,  ALTE SIMBOLURI

PROF. INGENIER IONICU-DRAGHESCU IONICU  
SCALA 1:200  
A.1.1.8 AS. ÎN ÎNĂLȚIME  
CONSTRUCȚIE ÎN ÎNĂLȚIME  
ACTUALIZARE ÎN ÎNĂLȚIME

PROIECTANT  
SCHEMATIC  
PLAN  
P.1.2

PROIECTANT  
SCHEMATIC  
PLAN  
P.1.2



ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
"BASARAB I" AL JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA



84  
NESECRET  
Exemplar nr. 1/2  
Nr. 3559856  
Târgoviște, 21.11.2022

*Către,*

**SC HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL**  
*Municipiul București, str. Tipografilor, nr.11-15, Sectorul 1*

În urma cererii dumneavoastră înregistrată la unitatea noastră cu nr. 3559856 din data de 04.11.2022, prin care solicitați un punct de vedere cu privire la necesitatea obținerii avizului/autorizației de securitate la incendiu pentru „ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII”, faza P.U.Z., situat în Comuna Crevedia, sat Dârza, NC 83179, jud. Dâmbovița, vă facem cunoscut faptul că, în conformitate cu prevederile art. 30, alin. (1), din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, la faza P.U.Z. nu se emite aviz de securitate la incendiu.

**Aviz de securitate la incendiu se emite la faza D.T.A.C.**

Prezenta adresă nu constituie aviz de securitate la incendiu.

Vă comunicăm faptul că aveți obligația să respectați prevederile normelor de apărare împotriva incendiilor și totodată vă rugăm să ridicați răspunsul emis, împreună cu documentația aferentă, de la sediul unității noastre. Vă precizăm faptul că, în caz contrar, cererea dumneavoastră, împreună cu documentația tehnică prezentată, va fi arhivată în termen de 6 luni de la notificare.

*Cu deosebită stimă*

**INSPECTOR ȘEF**

**AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE  
URGENȚĂ "BASARAB I" AL JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA**

L  
mg. FLOREA CRISTINA  
CRISTINA CRISTINA CRISTINA  
CRISTINA CRISTINA CRISTINA

*Se transmite prin e-mail la adresa: [exclusivcad@gmail.com](mailto:exclusivcad@gmail.com)*



85



Orange România SA  
Europe House  
Bd. Lascar Catargiu  
Nr.51-53, Sectorul I  
Bucuresti, România  
Phone: 203 30 00  
Fax: 203 35 99  
www.orange.ro

**Aviz**

<b>To:</b>	Marius Arsene	<b>From:</b>	Orange Romania
<b>Company:</b>	Hub Property Management SRL	<b>Departament:</b>	Networks/Infrastructure
<b>Fax:</b>		<b>Fax:</b>	2033599
<b>Telefon :</b>	0767417407	<b>Telefon:</b>	2033000
<b>Date:</b>	01-11-2022	<b>Pagini, inclusiv aceasta:</b>	3
		<b>Referinta:</b>	0002730/5327/5244

Referitor la cererea dvs. din data de 24-10-2022 prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII in Crevedia, jud. Dambovita , va comunicam:

**aviz pozitiv**

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditile Tehnice avand aceeasi referinta ca prezentul document, emise de SC Proteico SA si atasate.



26



ROMÂNIA  
JUDEȚUL DÎMBOVIȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI CREVEDIA  
ȘOSEAUA BUCUREȘTI-TÂRGOVIȘTE, 167,  
Tel/Fax: 0243-241840





E-mail: [primaria@primariacrevedia.ro](mailto:primaria@primariacrevedia.ro) / Web: [www.primariacrevedia.ro](http://www.primariacrevedia.ro)

Nr. 14622 din 20.10.2022

Catre: S.C. EXCLUSIVCAD SRL  
E-mail: [exclusivcad@gmail.com](mailto:exclusivcad@gmail.com)

Urmare adresei dumneavoastra inregistrata la UAT Crevedia cu numarul 14622 din 14.10.2022, prin care ne solicitati informatii cu privire la rețeaua de apa si canal, va comunicam ca pentru zona studiata prin PUZ - "Elaborare PUZ in vederea lotizarii" situata in com. Crevedia, sat Darza, NC 83179 in momentul de fata sunt lucrari in desfasurare de introducere rețea apa si canalizare.

Cu stima,

Prim  
Petr  
  


Consilier  
Medrojan Raluca  


**Direcția Flux Gaz și Operațional**  
**Departament Menținerea Specializată**  
**B-dul. Mărășești, nr. 4-6**  
**Sect. 4, București**  
**Cod postal: 040254**  
**Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)**  
**Interlocutor: Beres Tibor**

**HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL**  
**Str. Tipografitor, nr. 11-15,**  
**Clădirea B3, Biroul nr. 5, S-PARK**  
**BUSINESS CENTRE, Et. 2**  
**Sector 1, Municipiul București**

**Nr/data: 18802/317984175 / 26.10.2022 RG**

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 317984175 din 21.10.2022, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru elaborare plan urbanistic zonal PUZ în vederea lotizării în com. Crevedia, sat Dârza, Faza 8 Crevedia, jud. Dâmbovița, în urma analizei documentelor, va transmitem planul de situație scara 1:200 vizat de societatea noastră, proiect nr. 228/2022 elaborat de EXCLUSIVCAD SRL, completat cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”).

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru rețimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PMSRS/PMSRM), răsufizi, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subsambele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren

În urmă analizării documentației depuse se emite:

### AVIZ FAVORABIL DE PRINCIPIU PUZ

Cu mențiunile:

1. 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.
2. 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. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă fizică la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro).
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp 6  
Sector 4, București 040254  
Call Center 021 9376

Nr. Reg. Com. J40/2723 2008  
CUI: RO 23108833  
Cap. tal. social: 76 201 916 lei



- conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), 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. 69/2018 (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, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
4. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 69/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețele 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 linfițele exterioare ale generatorilor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate
  5. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM) 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".
  6. 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.
  7. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
  8. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construcției și amenajării terenului, va fi sollicitat și avizul DGSR..
  9. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.
  10. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 572, din 12.09.2022, eliberat de Primăria Comunei Crevedia

Laila Duceusse El Hima

ȘEF DEPARTAMENT  
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL



Bores Tibor

ASE BEX



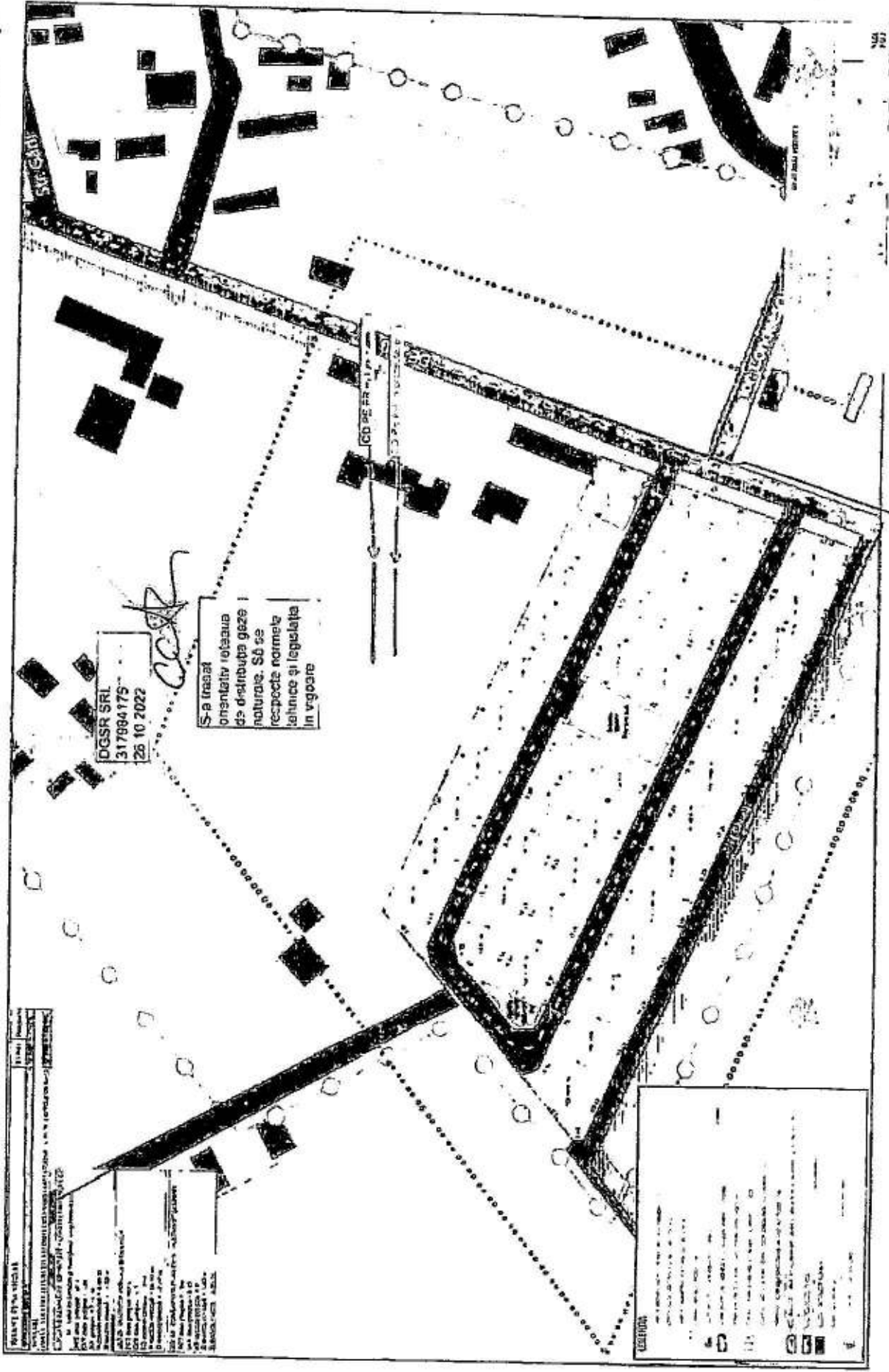
Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:200 ;

Tabelul 1 și 2 din NTPEE

Achitat cu chitanța/ordin de plată nr. 800012000 din data 18.10.2022, factura nr. 1905021516

ST. 1 - 200

PLANUL DE VERIFICARE  
PUS - ELABORARE POZ IN VERDEA LOTIZARI  
PLANSA 4 - ZONIFICARE



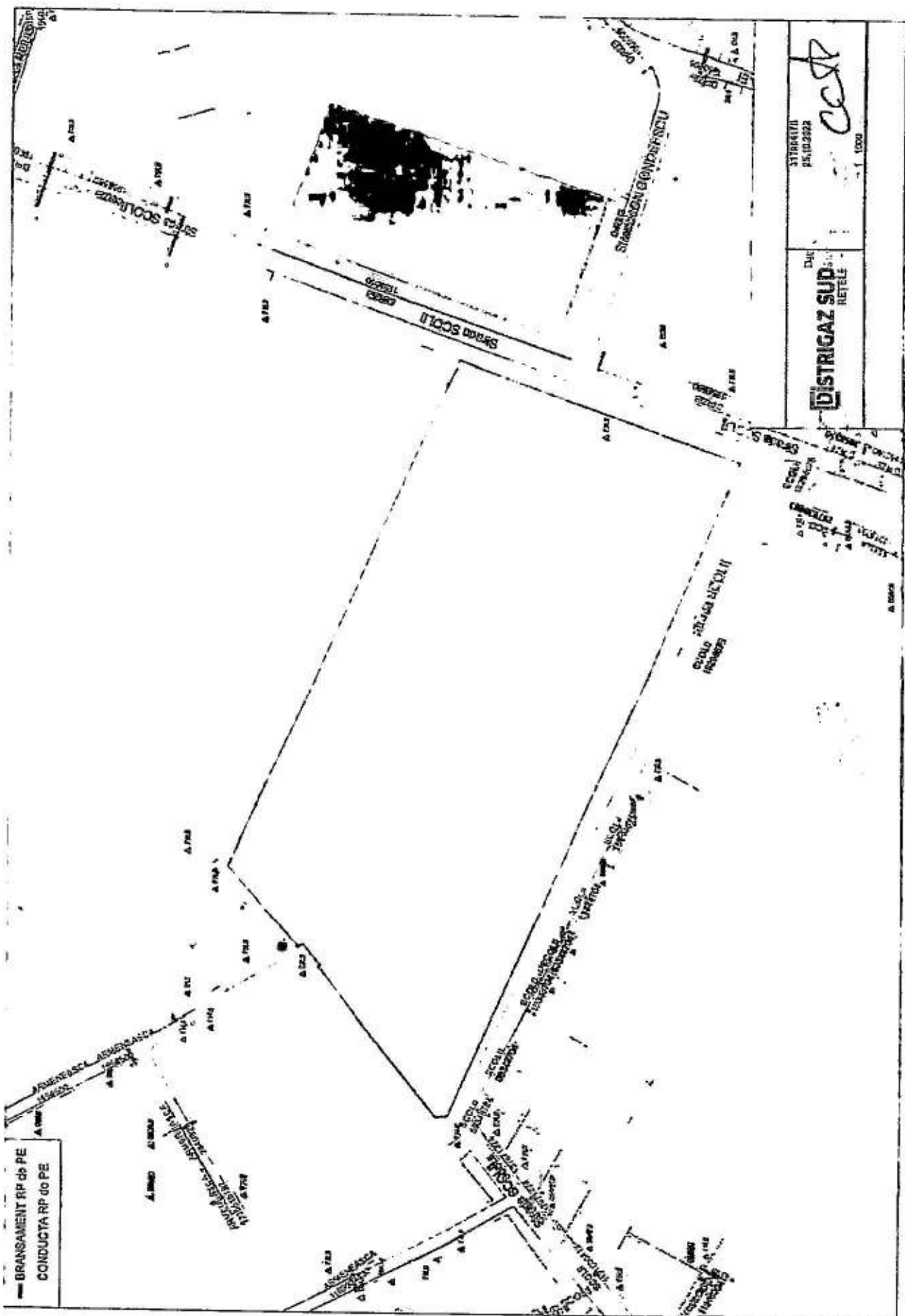
DGSR SRL  
31789475  
26 10 2022

S-a trasat  
orientativ rotajaua  
de distribuția gaze  
naturale. Să se  
respecte normele  
tehnice și legislative  
in vigoare

PROIECTANT	ING. ...
PROIECTANT	ING. ...
PROIECTANT	ING. ...
PROIECTANT	ING. ...
PROIECTANT	ING. ...

PROIECTANT	ING. ...
PROIECTANT	ING. ...
PROIECTANT	ING. ...
PROIECTANT	ING. ...
PROIECTANT	ING. ...







INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA  
SERVICIUL RUTIER

Nesecret  
Nr. 291637/27.10.2022  
Târgoviște  
Nr. ex. redactate \_\_\_  
Ex. nr. \_\_\_

**A V I Z NR. 51/SR/2022**  
Pentru aprobare Plan Urbanistic Zonal

Către,

**HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**

**Sector 1, București, str. Tipografilor, nr.11-15, clădirea B3, biroul nr. 5,  
S-Park Business Centre, etj.2**

În temeiul art. 105, pct. 26 din O.U.G. 195/2002r privind circulația pe drumurile publice și în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul AVIZ :

**Solicitant:** HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L., cu sediul în: Sector 1, București, str. Tipografilor, nr.11-15, clădirea B3, biroul nr. 5, S-Park Business Centre, etj.2;

**Beneficiar :** HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.C.U.I. 36788636

**Obiect:** PUZ-, elaborare PUZ în vederea lotizării,

**Locație:** Județul Dâmbovița, comuna Crevedia, sat Dârza, Ferma 8 Crevedia -NC 83179;

**Certificat de Urbanism:** 572/12.09.2022 eliberat de Primăria Comunei Crevedia;

**Proiectant:** S.C. EXCLUSIVCAD cu sediul în Voinești;

**Mentțiuni:**

1. Aveți obligația în conformitate cu prevederile art. 52, alin. (1) din OG 43/1997m privind regimul drumurilor să obțineți avizul poliției rutiere și acordul administratorului drumului public pentru realizarea și amenajarea accesului la obiectiv;

2. Se vor respecta prevederile H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism la proiectarea și executarea accesului rutier, a drumului de acces la imobile.

3. Vor fi asigurate locuri de parcare pentru obiectivele construite în funcție de destinația acestora și corespunzător HG 525/1996;

4. La amenajarea cailor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

5. Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumuri naționale, 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale. (cf. art. 19, alin. (4) din O.G. 43/1997m).

Eliberarea prezentului act nu constituie „serviciu prestat” în sensul Ordonanței Guvernului nr.128/2000 privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru persoanele fizice și juridice de către Ministerul Administrației și Internelor.

Pentru obținerea avizului de realizare acces la obiectiv, veți depune o documentație care va conține următoarele:  
> cerere (conform Anexei nr. 10) care trebuie să conțină:

- denumirea completă a solicitantului, datele de identificare și datele de contact ale acestuia;

RED :SR /F.D

NESECRET

pag.1/2

CONFIDENTIAL Date cu caracter personal /relucrate de IRI Dâmbovița conform Regulamentului UE 679/2016

Târgoviște, str. G-ral I.E. Florescu, nr. 8, Cod 130024; tel/fax 0245/632.557

- categoria drumului (raional, județean, comunal, vicinal, străzi) și pozițiile laterale și centrale în ceea ce privește amplasarea obiectivelor social-economice sau numărul imobilelor, în cazul străzilor din întinderea localităților, precum și amplasamentul obiectivului, respectiv în/în afara indicatorului rutier de semnaleză a localității, fig.147,148;
- obiectivul propriu spre realizare și amplasamentul acestuia;
- numărul certificatului de urbanism emis(după caz);
- data, seria și numărul ordinului de plată, precum și valoarea costului în ceea ce privește terenul provenit de la O.G.28/2008 privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru punerea fizică și juridică de către Ministerul Afacerilor Interne, cu modificările și completările ulterioare,
- numărul documentului emis de către administratorul drumului public, precum și valoarea taxei aferente în ceea ce privește accesul, respectiv recenzie circulară(simplică) sau benzi suplimentare de circulație ;

► proiect tehnic, care trebuie să fie conștient de cei care l-au întocmit și verificat și care trebuie să conțină:

◊ conținutul de prezentare a lucrării în care vor fi prezente următoarele:

- poziția hărtoasă și numărul a amplasamentului în cadrul drumului public pe care îl reprezintă, drumuri raionale, județene și comunale, respectiv numărul de imobile și străzi, după caz;
- descrierea succintă a construcțiilor din incintă (existente și proiectate), a celei noi ce urmează a se desfășura, cu implicarea asupra traficului rutier (traseul estimat general de obiectiv);
- descrierea conexiunii necesare la drumul public, care se va realiza conform prevederilor Normativului pentru amenajarea întreprinderii la nivelul pe drumurile publice;
- modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale și uzate din incintă și a celor păturate în bagajul drumului public
- modul de asigurare a semnaleză rutieră aferentă obiectivului;
- modul de asigurare a lucrărilor de pământ, inclusiv cele destinate parcarilor cu direcții(22);
- detaliu de sistem rutier pentru necesitățile (echivalent cu cel al drumului în care se face amenajarea necesară).

◊ Plan de înălțime în zonă la o scară convenabilă de 1:2000;

◊ Plan de situație la scară 1:500 cuprinzând semnaleză rutieră aferentă necesară rutier care va conține:

- Secțiunile de drum în care se va realiza amenajarea obiectivului social economic și traseul existent și proiectat;
- Elementele geometrice ale drumului (lățimea benzilor de circulație și axele de coordonare);
- Figurile înfățișărilor rutiere cu specificarea simbolurilor cuprinse în SR 1032-1/2011;
- Figurile marcajelor rutiere în concordanță cu semnaleză rutieră înfățișărilor prin indicatorii rutiere;
- Modul de amenajare a accesului la drumul public (cu marcaje simple, cu benzi suplimentare de circulație, cu benzi de necesitate/decolare, etc.), precum și elementele geometrice ale acestuia (lățime benzi, raza de curbură, etc.);
- Modul de asigurare a funcțiilor de circulație în intrarea/ieșirea din incintă obiectivului (cu marcaje rutier sau înveliș de nivelare), după caz;
- Amplasamentul construcțiilor din incinta obiectivului, cu distanța acestora față de drumul public;
- Amplasamentul lucrărilor de pământ din incinta obiectivului;
- Modul de organizare a circulației în incinta obiectivului și semnaleză rutieră verticală și orizontală;
- Modul de asigurare a continuității trotarelor/culacurilor destinate traficului pietonal și/sau a pistelor pentru biciclete, în cazul obiectivelor în incinta cărora sunt amenajate stații destinate mijloacelor de transport în comun sau care sunt în întinderea localităților;
- Viza verificării de proiecte de drumuri elab. M.L.P.A.T. care a verificat proiectul tehnic

- ◊ Profile transversale ale drumului, în dreptul accesului și al construcțiilor cu specificarea distanțelor față de axa drumului;
- ◊ referat privind verificarea de specialitate la cerința A6, B2, D2 a proiectului întocmit de un verificator elab. M.L.P.A.T.

În situația realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor (catastroal, drum expres) solicitantul va obține punctul de vedere în scris al proiectantului.

Mențiunile din prezentul aviz sunt obligatorii.

**ATENȚIE! PREZENTUL AVIZ ARE VALABILITATEA ÎN PERIOADA DE VALABILITATE A CERTIFICATULUI DE URBANISM.  
PREZENTUL AVIZ ESTE VALABIL DOAR CU RESPECTAREA CONDIȚIILOR IMPUSE ȘI NU DA DREPTUL DE ACCES RUTIER LA DRUMUL PUBLIC.**

P. INSPECTOR ȘEF  
Comisia de Urbanism

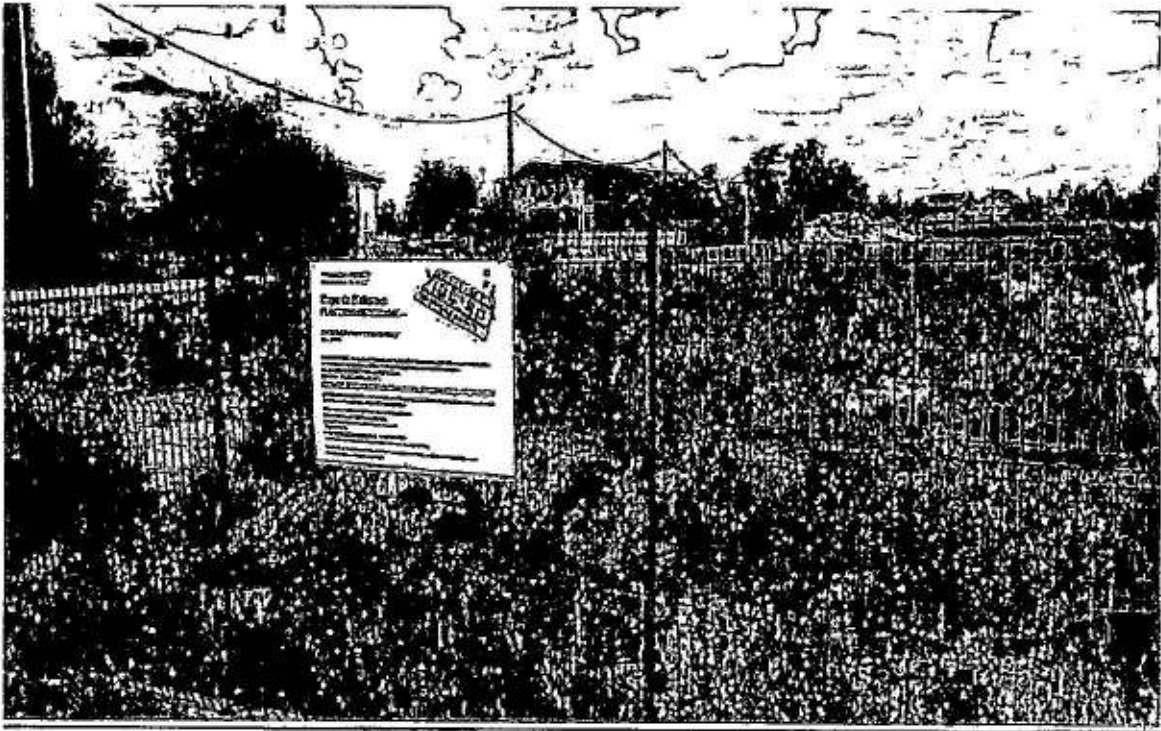
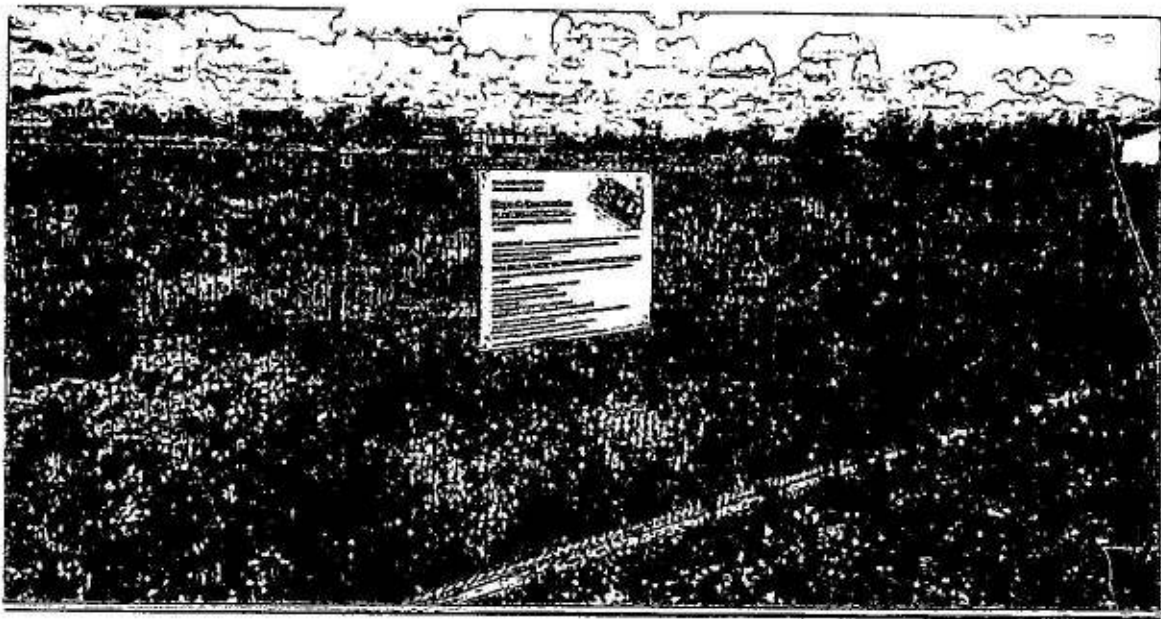
ANTOFIE

ÎȘEFUL SERVICIULUI RUTIER  
Comisia de Urbanism

PĂUN

**DOCUMENTAR FOTO AMPLASAMENT**









**MEMORIU DE AMENAJARE PEISAGISTICA  
PLAN URBANISTIC ZONAL**

**" ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII "**

**COMUNA CREVEDIA- SAT DÂRZA  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

**BENEFICIAR : HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L**

**PROIECTANT GENERAL: EXCLUSIVCAD S.R.L**







**PROIECTANT DE SPECIALITATE: : S.C. Design Studio S.R.L.**

**DENUMIREA LUCRĂRII : "ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII"**

**SEF PROIECT: arh.-urb. Teodor Bate- specialist atestat R.U.R. simbol D, E**



FOAIE DE SEMNATURI

<p><b>Elaborator general</b> <b>S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.</b></p>	
<p><b>Elaborator de specialitate</b> <b>S.C. Design Studio S.R.L.</b> <b>Adminsitrator, ing. Gheorghe Teodor Bate</b></p>	
<p><b>Sef proiect</b> <b>arh.-urb. Teodor Bate</b> <b>(specialist atestat R.U.R. simbol D, E)</b></p>	
<p><b>Specialist</b> <b>Peisagist Doina Petrescu</b></p>	
<p><b>Proiectat,</b> <b>arh.-urb. Teodor Bate</b> <b>(specialist atestat R.U.R. simbol D, E)</b></p>	
<p><b>Redactat,</b> <b>tehn. (stud.urb.) Nicolae Andreea-Mariana</b></p>	



## **BORDEROU GENERAL**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

#### **PIESE SCRISE:**

- **Memoriu general**

#### **PIESE DESENATE:**

- **P01 – Plan de incadrare in PUG si in zona;**
- **P02 – Plan reglementari urbanistice;**
- **P03 – Studiu peisagistic**



## **MEMORIU TEHNIC**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- 1.1. Denumirea lucrării : STUDIU PEISAGISTIC PUZ - "ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII"**
- 1.2. Beneficiar : SC. HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L**
- 1.3. Proiectant General: SC. EXCLUSIVCAD S.R.L**
- 1.4. Proiectant de specialitate: S.C. Design Studio S.R.L.**
- 1.5. Data elaborării documentației: Octombrie 2022**

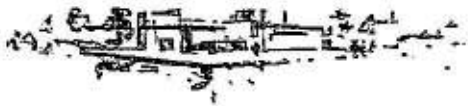
#### **1.2. OBIECTUL STUDIULUI**

Prezentul studiu de fundamentare reprezintă un cumul de informații din diferite documentații și cercetări realizate anterior și are ca scop selectarea, sintetizarea și clasificarea elementelor de peisaj specifice suprafeței amplasamentului cu NC 83179 cu o suprafață de 18.488 mp.

Prezenta documentație s-a întocmit în baza cererii studiului peisagistic conf. C.U nr. 572/ 12.09.2022, și are ca scop o analiză multicriterială a situației existente în teritoriul Comunei Crevedia, Sat Dârza, NC 83179; din punct de vedere peisagistic, atât a peisajului natural cât și antropic. Această analiză are ca scop identificarea elementelor valoroase aflate în cadrul zonei cât și al UAT-ului, protejarea respectiv argumentarea lor.

Studiul peisagistic are ca scop descrierea, respectiv identificarea elementelor de patrimoniu natural cât și turistic al zonei de studiu cât și al comunei; astfel analiza se desfășoară pe mai multe criterii de identificare și clasificare a obiectivelor existente, organizarea și structurarea potențialului peisagistic disponibil: cât și conceptualizarea la nivel macro și micro prin strategii concrete de dezvoltare și promovare a elementelor deosebite existente.

**Mențiuni:** Documentația urmărește, în conformitate cu cerințele beneficiarului, reglementarea specifică a parcelei cu nr. cadastral NC 83179, cu suprafața de 18.488 din măsurători, amplasată în intravilanul comunei Crevedia.



## 2. ANALIZA

### EVOLUTIE

Zona reglementata este amplasata in zona centrala a comunei si s-a dezvoltat organic, in aceeași perioadă cu testutul rural invecinat. Nu exista particularitati în evoluția zonei, parcela având un rol anterior administrativ.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna Crevedia făcea parte din arealul teritorial Snagov a județului Ilfov și era formată din satele Crevedia de Sus, Crevedia de Jos, Cocani și Dârza, cu cca. 1270 de locuitori ce ocupau un nr de 324 de locuințe. La acel moment în comună funcționau trei biserici, la Crevedia de Jos, Cocani și Dârza și o școală în regim mixt cu 34 de elevi dintre care 8 fete.

În 1925, comuna Crevedia făcea parte din arealul teritorial a plășii Bufta-Bucovinei a aceluiaș județ și era compusă din satele Crevedia de Jos, Crevedia de Sus și Dârza, cu o populație totală de 1544 de locuitori.

În 1950, comuna a fost transferată ca teritoriu în raionul Răcări din regiunea Mun. București. Tot în același an comuna Crețulești și satele componente Crețulești-Mânăstirea și Crețulești-Saemucași au fost incluse în comuna Crevedia, fiind redenumite Mânăstirea și Saemucași. În același timp, localitatea Crețulești-Fălcoianu a fost inclusă în comuna Crevedia. În 1968 a fost readusă ca și comună componentă a județului Ilfov, căpătând propria identitate actuală, această situație păstrându-se până în anul 1981. În anul 1981, după o reorganizare administrativ teritorială a fost transferată în județul Dâmbovița.

Terenul care face obiectul documentației de urbanism de află în satul Dârza, cu categoria de folosință: curți construcții în intravilan. Conform PUG UAT-Crevedia, amplasamentul studiat are funcțiunea urbanistică de: Zonă cu funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire.

### RELATII ÎN TERITORIU

Din punct de vedere geografic, comuna Crevedia se situează la 44°36'0" N, 25°56'0"E.

Comuna Crevedia are suprafață totală de 52.78 kmp. Principala cale de acces în comună este DN1A care leagă București de Ploiești prin Bufta și este deservită de calea ferată; halta Dârza, de pe linia București-Ploiești.

#### Încadrarea în teritoriu și în localitate

Comuna Crevedia este situată în apropierea municipiului București la 10 km, în partea sudică a acestuia. Legătura dintre cele două localități se face prin DN1A.





Alte orașe importante apropiate sunt :

- Buftea – 2 km pe DN1A
- Târgoviște – 45 km pe DN 71, DJ 701B
- Ploiești – 37 km pe DN1A
- Titu – 32 km pe DJ 701B, DN7
- Găești – 48 km – pe DJ 701B, DN7
- Otopeni – 20 km – pe DN1A, DJ 101, DN1

Caracterul și rolul relațiilor dintre municipiul București, comuna Crevedia și restul orașelor apropiate se poate defini prin:

- Relații economice fundamentale
- Relații sociale
- Relații ocazionale: cele orientate spre oraș în mod stabil, dar cu o frecvență ce are caracter ocazional, respectiv prin procurarea unor produse și/sau servicii din oraș/zonă.
- Relații excepționale ( spitălizare, voiaj, comercial)

Terenul ce face obiectul P.U.Z este amplasat în intravilanul satului Dârza, Comuna Crevedia, având NC 83179, mai exact în zona centrală a satului, cu acces din DE 240 (str.Calea Dârzei).

Zona studiată este delimitată astfel:

- Nord: NC 8217
- Sud: CN canal
- Est: (Str. Calea Dârzei) DE 240
- Vest: NC 83862, NC 83861, NC 84166, Nicolae Constantin

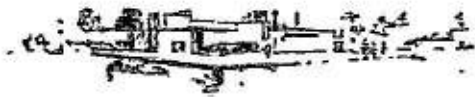
Amplasamentul studiat se află într-o zonă alcătuită preponderent din locuințe cu regim mic de înălțime, distanța față de cea mai apropiată locuință fiind de 19.00m, aceasta fiind amplasată în apropierea amplasamentului studiat.

Accesul pe teren este existent și se face din DE 240 ( Str. Calea Dârzei). În ceea ce privește echiparea tehnico-edilitară aceasta este în curs de realizare, respectiv: alimentare cu apă potabilă și canalizare. Rețelele existente în apropierea zonei de studiu sunt: rețea alimentare cu apă și energie electrică.

### INTRAVILANU EXISTENT-BILANT TERITORIAL

Comuna Crevedia are o suprafață totală de 52.78 kmp din care intravilan existent. În stadiul actual, terenul ce a făcut obiectul documentației cu suprafața de 18.488 mp se află în intravilanul comunei Crevedia, cu funcțiunea existentă de arabil în intravilan iar prin PUZ funcțiunea propusă - "L - Zona de locuire și funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunile de bază.

### RELIEFUL



Geografic, comuna Crevedia este situată în partea vestică a județului, mai exact la limita județeană între Județul Dâmbovița și Județul Ilfov și în partea sub central-sudică a țării.

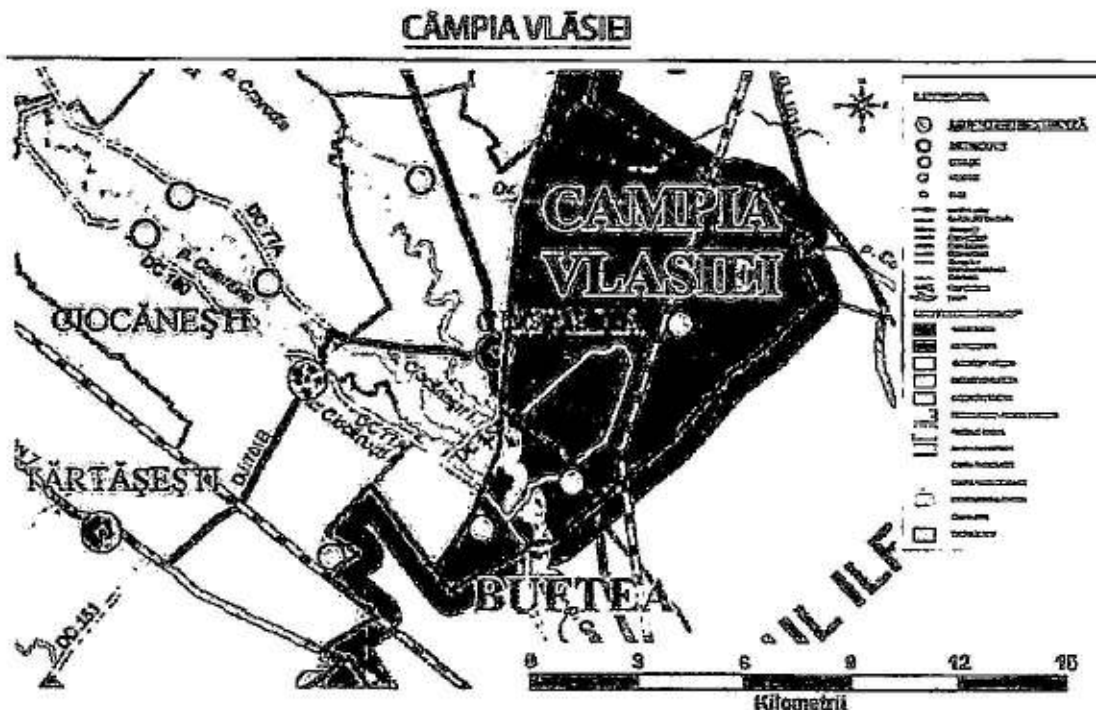
Terenul ca și spațialitate reliefa se află în Câmpia Titu – Gherghița.

Relieful are un aspect plan și se remarcă prin terase aluviale, lunci largi, interfluvii extinse, albi minore și o serie de forme mai mici care au apărut în urma eroziunii, acumulării și tasării reprezentate prin bancuri, ostroave, eroziuni ale malurilor, surpări și prabușiri de maluri, despletiri și modificări ale cursurilor afluenților.

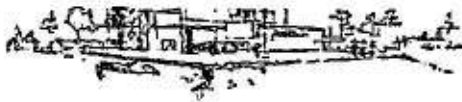
Câmpia Titu – Gherghița oferă condiții favorabile pentru dezvoltarea vegetației. Principalele biotopuri sunt: pădurea de foioase și silvostepa. Vegetația naturală a suferit modificări odată cu trecerea timpului datorită lucrărilor de amenajare a teritoriului, extinderii terenurilor arabile și a construcțiilor.

Câmpia de subsistență Titu este situată din punct de vedere geologic, în partea nordică a Platformei Mocsice, în apropierea regiunii sub-carpatică supusă unor mișcări de înălțare și platforma epihercinică Vaiaha.

Zona propusă pentru reglementare prezintă un relief aproape orizontal, specific zonelor de șes, cu o slabă înclinare spre sud-vest. amplasamentele studiate și reglementate sunt slab ondulate, cu altitudine de până la 0,3 m, datorită intervenției antropice.



Peisaj plan- situație generală la nivelul teritoriului, cu perspective deschise, liniare, peisaj preponderent agricol, monoton, pe alocuri se regăsesc păduri și dumbrave.

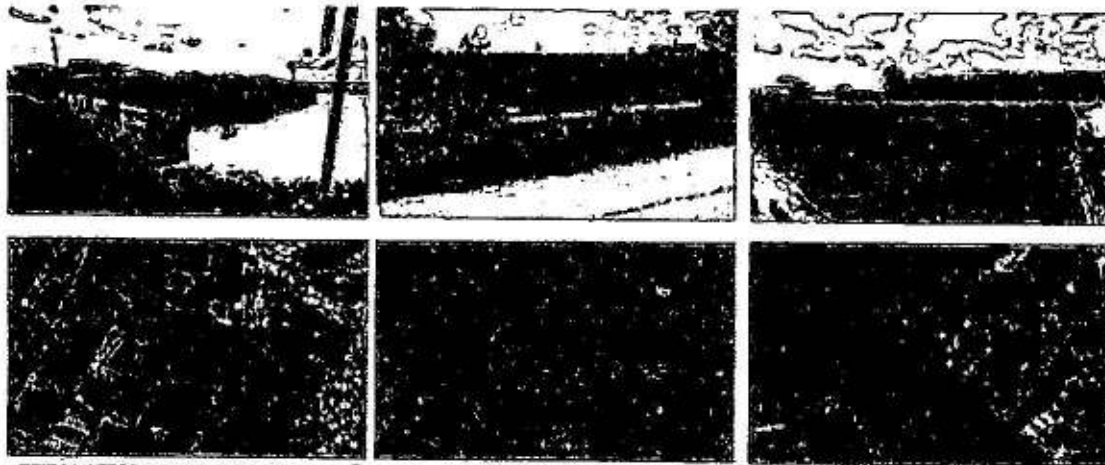


**Peisaj Vălurit** – În zona nord-estică, cu perspective ascendente și descendente în care suprapunerea de planuri oferă imagini dinamice, cu texturi multiple reliefale. Declivițiile fiind minore, fiind o zonă de câmpie.

**Peisajul aferent cursului de apă**- Fiind un relief general de câmpie, zona se încadrează la categoria de câmpie fluvio-lacustră fragmentată cu văi cu lunci largi și terase astfel interfluviile sunt netede și întinse. Relieful fluvial al Văii este reprezentată de afluentul Colentina sculptată în Cuatemar. Comuna se regăsește într-o zonă cu un relief negativ care separă câmpuri sau interfluvii. Comuna Crevedia are un curs meandrat cu anumite declinări minore și însoțit de numeroase lacuri.

În zona studiată relieful este plan, fără declivități importante ceea ce determină un peisaj preponderent agricol plan cu influențe de dăbravă în partea sud-estică.

#### TIPOLOGII DE PEISAJ DETERMINATE DE RELIEF



PEISAJ AFERENT CURSURILOR DE APĂ

PEISAJ PLAN/ AGRICOL

PEISAJ VALURIT/ADURE

#### HIDROGRAFIE

Spațiul urban al comunei Crevedia este traversat pe direcție nord-sud de râul Colentina, principalul afluent al Dâmboviței din bazinului hidrografic al Argeșului. Cursul de apă al Colentinei este artera hidrografică care străbate comuna îndeplinind funcții multiple în dezvoltarea acestuia. Afluentul este valorificat în comună printr-o zonă de agrement respectiv bazinele crevedia urmând a străbate orașul Buftea.

#### CLIMA

Prin poziția sa geografică comuna Crevedia se încadrează în zona temperat-continentală moderată, anotimpurile oscilează între veri extrem de călduroase și ierni deosebit de geroase.

Pe timp de iarnă predomină vânturile, dinspre est se resimte crivățul și scad temperaturile iar pe timp de vară temperaturile ridicate generează secete și vânturile dinspre sud-est crează umiditate în atmosferă. Precipitațiile abundente se fac



prezente în perioada de sfârșit de primăvară început de vară, respectiv în lunile Mai-Iunie.

Media anuală a temperaturi este de 11°C.  
În prezent clima tinde să capete alte caracteristici.  
Temperatură medie anuală a aerului +10.5° C  
Temperatură maximă absolută +35.5°C;  
Precipitații medii anuale 409 mm  
Adâncimea maximă de îngheț h = 80-90 cm

### SOLURILE

Tipurile de sol sunt impuse anual de condițiile precipitații, fiind o zonă de soluri cu fertilitate mare și cu un potențial agricol deosebit. În această zonă predomină molosurile și argiluvisolurile (argilă plastic vartoasă) făcând parte din categoria solurilor zonale. Obiectul de studiu se află într-o zonă de luncă și câmpie, sol vegetal, astfel că se observă contrastat diferențele de soluri și vegetație cât și gama vastă de producție din sectorul primar respectiv; porumb, floarea soarelui, lucernă etc. Prezența tipurilor de soluri brune-luvice (podzolite) din categoria solurilor favorabile culturilor de pomi fructiferi sunt slab prezente datorate condițiile climatice anuale și influența asupra solului.

### FLORA SI FAUNA

În zona de studiu fauna cuprinde elemente caracteristice Câmpiei Române. Componenta faunistică este determinată strict de relief și vegetație. Existența și răspândirea speciilor de animale și păsări corespund zonelor ale căror altitudine și vegetație aparțin. Pe teritoriul comunei fauna este reprezentată de biotopurile de pădure, e vegetație ierboasă și acvatică. Dintre mamiferele cele mai răspândite sunt; căprioara, lupul, veverița, vulpea, iepurele, dihorul, viezurele, care își procură hrana atât din pădure cât și pe terenurile agricole. Din categoria vertebratelor zburătoare se regăsește; cucul, sitarul, ciocănitoarea, prîvichetoarea, și alte păsări caracteristice zonelor de pădure și câmpie. În zona de silvostepă mai întâlnite sunt rozătoarele; șoarecele de câmp, cârtița, dihorul, iepurele. Apele adăpostesc specii diverse de pești, de la babușcă, plătică, știucă, etc.

### RESURSELE NATURALE

Din prezentarea cadrului biogeografic rezultă atât resursele naturale cât și activitățile pe care le pot desfășura gospodăriile satelor din comuna Crevedia. Astfel, vegetația forestieră foarte bogată, respectiv pădurea Cocani, din totdeauna a determinat ocupații legate de exploatare, prelucrarea și comercializarea lemnului.

Dat fiind ca prezintă o zonă de șes, predomină zonele întinse de fânețe și pășuni, astfel fiind o zonă cu preocupare primar-agricolă, putem conchide existența creșterii animalelor precum, vite cornute, oi și cai.

Partea Sud-estică relativ plană cu o declivitate minoră, oferă condiții facile pentru cultura porumbului, nutrețurilor și legumelor necesare de consum. Tot în această





zonă se regăsesc resurse la nivel de sol, exploatare a resurselor minerale respectiv, extracția nisipului și pietrișului.

În partea nord-vestică a comunei predomină pădurile, însă din punct de vedere al resurselor naturale zona nu prezintă obiective de exploatare-soluri.

Localitatea prezintă o așezare prosperă pentru activitățile sale independente de exploatare a solurilor, plantații, extracțiile resurselor minerale și prin agricultură. Zona studiată fiind o amplasată într-o zonă de câmpie prezintă o climă temperat-continentală.

În localitate imaginea urbană este una progresivă din punct de vedere a urbanizării dar totodată păstrează compoziția de localitate rurală. Localitatea la nivel de perspectivă aeriana, se poate observa țesutul nou al zonelor de locuire dezvoltate în ultimul deceniu, construcții cu o stare foarte bună, cu regim mic de înălțime de P+1;P+2.

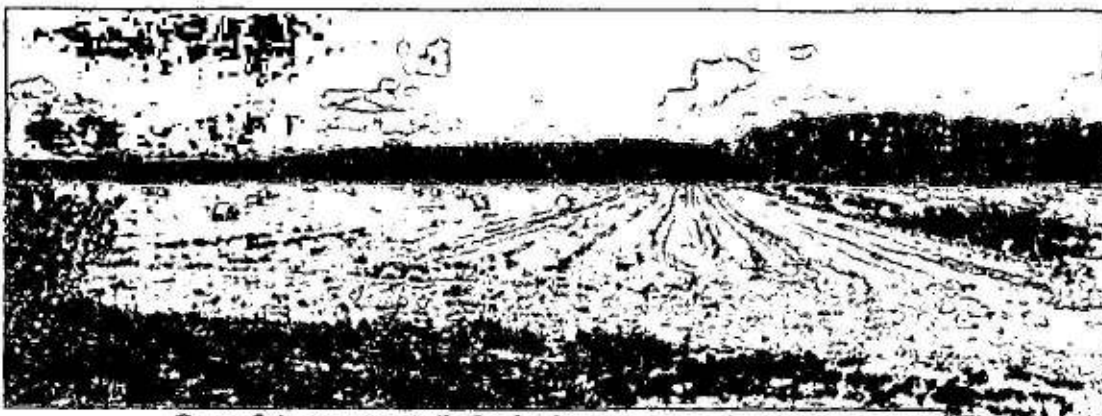
### TIPOLOGII DE PEISAJ

Modul de utilizare a terenurilor reflectă nu doar activitățile umane din teritoriu, ci și raporturile și relațiile dintre texturile naturale antropice.

Teritoriul comunei Crevedia este definită de caracterul preponderent natural, din care predomină peisajul de câmpie și forestier. Acestuia i se adaugă sistemul de localități, zonele agricole și un sistem mozaicat de zone acricole, pășuni și rețeaua de apă curgătoare respectiv lacului Crevedia, (afluent/defluent râului Colentina) ulterior, lacul Bufta . În funcție de modul de utilizare se pot identifica mai multe tipologii de peisaje.

### PEISAJE NATURALE

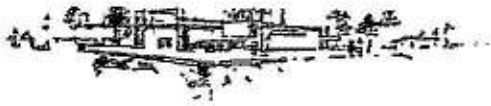
**Peisaje de Dumbravă:** Zonele forestiere acoperă o zonă mare din cadrul unității teritoriale. Acestea au o importanță deosebită în cadrul comunei deoarece susțin un număr divers și sporit de habitate, cât și datorită biodiversității și ca elemente de reducere a riscurilor naturale (alunecări de teren, viituri și torenți). Majoritatea pădurilor sunt sub diferite grade de protecție.



Suprafața cu vegetație înaltă în partea nord-vestică a sitului

**Peisaje de luncă (văi de apă curgătoare, canale):** acest tip de peisaj se dezvoltă în jurul bălților de la Crevedia (afloente/defloente râului Colentina). Bălțile Crevedia,





respectiv Balta 1-2, susțin turismul de agrement și ecologic bine controlat de către autoritățile care coordonează aceste activități.

Pot fi ușor asociate cu peisajul rural, pe care de fapt îl determină, are rol ecologic în teritoriu ca zonă umedă și coridor verde pentru diferite specii de pești, păsări și mamifere mici, un potențial economic și turistic important, încă puțin valorificat.

Peisajul riveran în areale rurale reprezintă un accent în macro-peisaj. El creează o linie de tensiune, atractivitate economică și socială. Astfel, firul de apă adună elemente cu diferite proprietăți și creează unitate (socială, ecologică, de imagine, economică). Deși divers din punct de vedere al competențelor abiotice, biotice și umane, acesta este perceput ca fiind omogen.



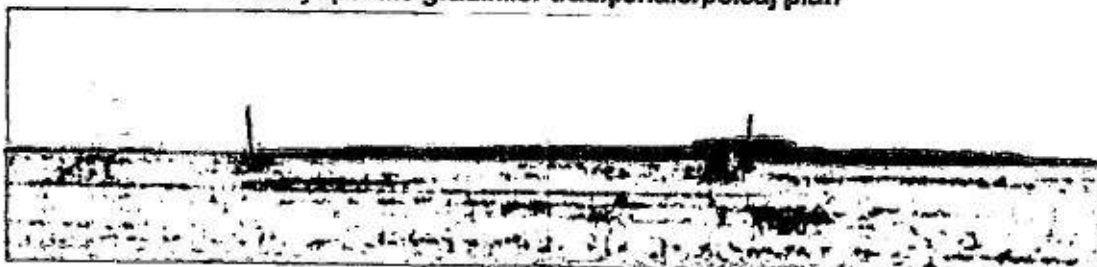
Canal la nord de zona studiată

**Peisaje agricole:** Peisajele agricole sunt categoria de peisaje ce se află la limita dintre peisajele naturale și cele antropice. Acestea sunt determinate de intervenția omului asupra cadrului natural, dar au o importanță definitorie în ceea ce privește rolul ecologic în țesut/teritoriu raportat la sistemul de spații verzi ale unei zone de locuire (metropolitane). Acest subiect definitoriu se divizează într-o multitudine de elemente definitorii în mai multe subcategorii .

- Peisaje specifice culturii plantelor
- Peisaje culturilor agricole
- Peisaj cu livezi
- Peisajul grădinilor tradiționale
- Peisaje specifice creșterii animalelor



Peisaj specific grădinilor tradiționale/peisaj plan





### Peisaj specific culturilor agricole/peisaj plan

În funcție de tipologiile de exploatare agricolă, morfologia loturilor, structura reliefului pe care sunt dezvoltate și modul de exploatare, culturile pot transmite imagini diferite. În cadrul Uat-ului Crevedia, predomină agricultura extensivă și de subzistență, pe loturile cu dimensiuni mici și medii, ceea ce poate determina un peisaj agricol dinamic, dar crește riscul neutilizării eficiente a terenurilor.

### PEISAJE ANTROPICE

**Peisaje rurale:** Peisajele rurale au un rol deosebit de important în cadrul comunei nu doar prin suprafața pe care o ocupă în teritoriu, ci și prin valorile culturale specifice zonei bine conservate. Peisajele rurale sunt (cnf. Dep. Of Landscape Architecture and Rural Systems Engineering, Seoul Nat. Univ. Korea- A study on rural Landscape Assessment Based on Rural Amenity Resources)

- Peisajul rural reprezintă resurse esențiale pentru revigorarea turismului rural și a economiei locale.
- Conservarea peisajului rural conturează și îmbunătățesc valorile culturale și sociale
- Dezvoltarea localității la nivel de exploatare prin tehnologizare și strategii de dezvoltare în domeniul primar.

Peisajele rurale, alături de cele agricole care s-au dezvoltat în strânsă legătură, și-au format o identitate proprie prin diversitate. Accesibilitatea ridicată și infrastructura dezvoltată a determinat o cerere mai mare de exploatare, crescând concomitent cu densitatea locuitorilor și clădirilor. Peisajul rural constituie un mod specific definitiv de utilizare a spațiului, caracterizat prin densitate relativ scăzută a locuitorilor, totodată din această perspectivă comuna prezintă un caz atipic datorat poziției geografice (adiacenta orașelor municipale) și a suprafeței mari de ocupare.

Creșterea densității populației, a determinat dezvoltarea infrastructurii la nivel general și astfel specificul local la nivel de imagine urbană a suferit schimbări de modernizare coexistând cu peisajele rurale au făcut ca calitatea locuirii să crească și economia acesteia prin atragerea de investitori și valorificarea peisajelor.

Dezvoltarea acestora trebuie realizată responsabil, găsind un echilibru între tradiție și inovație pentru a fi prețuit peisajul rural specific zonei etnografice importante la nivel național.

Peisajele rurale devin din ce în ce mai diverse în primul rând datorită resurselor economice existente în teritoriu. Deși agricultura este încă activitatea cea mai răspândită în mediul rural, alte surse de dezvoltare încep să câștige teren: Turismul rural, activități manufacturiere, structuri rezidențiale, dezvoltarea producției de energii alternative etc.

Obiectivul principal al activității industriei rurale îl constituie producerea de bunuri materiale industriale și alimentare, articole de uz casnic și gospodăresc, articole de artizanat și artă populară, repararea și recondiționarea de piese, repere și



subansambluri pentru nevoile populației. Este cunoscut faptul că în spațiul rural există cantități însemnate și diversificate de materii prime, prin procesarea cărora, industria rurală își aduce un aport substanțial la obținerea de bunuri materiale valoroase. Industria rurală are menirea de a valorifica resursele de producție care se caracterizează prin rezerve reduse și exploitate, în aceste condiții își găsesc justificarea din punct de vedere al eficienței economice, pe când în industria mare nu își găsesc justificarea rămânând necuprinse în circuitul economic sau exploitate ineficient.

Dinamica localităților rurale se manifestă în mai multe direcții în funcție de acest context teritorial gradul de dezvoltare a regiunii, de accesibilitate, elemente culturale, economice și sociale- sistemele de producție, piața de desfacere etc.

Fie că e vorba de patrimoniu cultural sau natural, presiunile asupra acestor așezări se concretizează de cele mai multe ori printr-un turism în masă, suprasolicitant, și care nu poate fi ținut sub control, aceste determinând atât degradarea elementelor protejate cât și a cadrului în care ele co-există. Astfel pot fi prevenite condițiile deficitare printr-o strategie de dezvoltare sustenabilă în care să echilibreze cele două sisteme de așezări și peisajele naturale, conservând tradiția și specificul zonei.

Comuna fiind o zonă suburbană, în apropierea polului urban Mun. București, este bine integrată în piața de muncă a centrelor regionale și relațiile cu teritoriile vecine și totodată comuna Crevedia a avut ca scop conservarea specificului zonei cât și dezvoltarea durabilă și o extindere a locuirii controlată.



Comuna Crevedia, Sat Dârza. Peisajul spațiului public în vecinătatea zonei studiate

Peisajele infrastructurilor: Sunt peisaje utilitare, peisaje apărute în urma necesității echipării teritoriului cu scopul creșterii gradului de deservire al populației, reprezentând un sistem de facilități echipamente și servicii necesare.

De cele mai multe ori cu scop de a îmbunătăți imaginea urbană sub forme liniare, dar pot fi și punctuale; sonde, poduri, și alte extensii infrastructurale.

Pot fi;

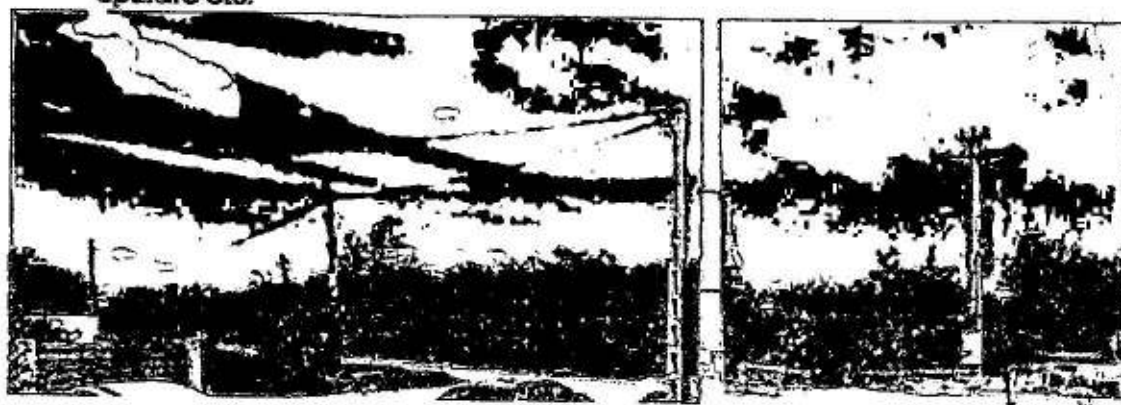
- Peisajele infrastructurilor de transport- rutier





DN1A în partea centrală a zonei studiate, la intrare sat Dârza, Comuna Crevedia

- Peisajul infrastructurilor tehnico-edilitare, linii de înaltă tensiune, captări sașie epurare etc.



Rețeaua de energie electrică de medie tensiune LEA 20 Kv este dispusă cu o zonă de protecție de 12m din axul acesteia.

Din punct de vedere al căilor de comunicație nu există riscuri, amplasamentul nefiind în vecinătatea intersecțiilor .

### RISCURI

Conform Legii 575/art.4 și 5, Comuna Crevedia este supusă următoarelor riscuri;

- Risc de inundații;
- Unitate administrativ- teritorială afectată de riscul stagnare apă precipitații și eroziune;
- Riscuri epizootice – conf.S.R.T, M.A.I Dâmbovița în baza normelor sanitare;
- Teritoriul comunei se află în zona cu intensitate seismică exprimată în grade MSK de VIII;

Naturale – în zona studiată nu există riscuri majore naturale

Antropice- în zonă nu există riscuri antropice majore

### CONTEXTUL DEZVOLTĂRII

Caracteristic procesului evolutiv al zonei de dezvoltare a unei zone de locuire care să vină în completarea zonei de locuințe preponderente din comună.

Dezvoltarea zonei se bazează pe valorificarea potențialului de dezvoltare a infrastructurii în urma creșterii demografice, cererii de servicii de proximitate și alte echipări aferente. Obiectivul studiat este amplsat în zona centrală a satului Dârza, fiind un țesut dens construit(existent) și dispune de accesibilitate crescută la nivel rutier.





Studiul geotehnic întocmit cohide că amplasamentul este plat, fără declivități majore. Riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul poate fi încadrat în categoria geotehnică 1

#### Ridicarea topografică:

- Expune delimitarea suprafeței parcelei și relaționarea cu teritoriul la nivel de țesut, morfologie urbană și identificarea echiparilor.
- Evidențiază starea terenului care ar pune probleme de fundare sau eroziune.
- În vecinătate există ansambluri de construcții care sunt compatibile cu destinația obiectivului.

Ca și concluzii se pot extrage următoarele priorități pentru asigurarea unei evoluții durabile a zonei;

- Pentru amplasamentul care face obiectul prezentei documentații nu este necesar realizarea de lucrări de transamente și de stabilizare a terenului;
- Necesitatea investițiilor, nu doar în îmbunătățirea infrastructurii edilitare, ci mai ales în îmbunătățirea și extinderea amenajărilor destinate loisirului și locuinii. Acestea sunt generatoare de beneficii prin creșterea veniturilor la bugeul local și completarea dotărilor publice din comună cu o zonă bine dezvoltată și care se dezvoltă cu răspuns la nevoile locuitorilor

### 3.SINTEZA ANALIZEI

#### VALORI DE PEISAJ

La nivelul peisajului cu puternic potențial de valorificare se remarcă în primul rând zona generată de către băștile Crevedia, afluențe râului Colentina, locații care oferă atât identitate locală cât și dezvoltare teritorială prin rolul de axă transversală naturală structurantă. Acestea reprezintă un potențial de diversificare a peisajului prin crearea unor secvențe strâns legate de structura reliefului și a specificului local. Astfel tranzitarea zonei de nord-est și sud-vest aduce în prim-plan susținerea unui turism rural complex.

Fondul forestier indetificat prezintă potențial de consolidare în teritoriu prin coridoare ecologice de legătură dezvoltate între zonele protejate pentru întărirea structurii sistemului de habitate.

De asemenea zonele de agrement, *Băștile Crevedia*, cu precădere zona centrală și de vest, prezintă potențial ecologic și de loisir.

#### DISFUNCTII

Din punct de vedere al peisajelor valoroase, cel mai semnificativ element privind fragilitatea acestora este lipsa unui sistem complex de relații care să întărească poziția și importanța acestora în teritoriu. De asemenea la aceasta se adaugă și exploatarea, utilizarea spontană și neadecvată a potențialului natural apărut în lipsa





**Structurii specifice cadrului antropic.** Aceste intervenții produc modificări semnificative la nivel de peisaj.

Areele ce nu sunt elemente de patrimoniu natural dar care au un rol important în menținerea echilibrului ecologic la nivelul zonei metropolitane – rolul pădurilor și apelor la nivel teritorial trebuie consolidat prin propunerea unor coridoare ecologice, de legătură între diferitele zone protejate, pentru crearea unui sistem de habitate și susținerea biodiversității;

### **ZONE CU INTERVENȚII RESTRICȚIONATE- Peisaje ce necesită protejate**

În această categorie fac parte peisajele de patrimoniu natural, aceasta necesită un regim special de monitorizare; cât și peisaje de patrimoniu antropic/vegetal, care este format din ansambluri de monumente de arhitectură și structuri morfologice rurale tradiționale.

Patrimoniul natural cuprinde diferite areale importante din punct de vedere al biodiversității faunei și florei. Aceste zone au rolul multiplu, de păstrare a echilibrului ecologic, turistic sau de recreere. Modul de dispunere și relația pe care o au cu mediul construit susțin premisele unei dezvoltări durabile și atrag atenția asupra unor areale cheie pentru protecția mediului natural.

### **ZONE CU INTERVENȚII CONTROLATE- PEISAJE CE NECESITĂ GESTIONARE**

Peisajele rurale și agricole – prin promovarea peisajelor specifice și utilizarea rațională a resurselor naturale.

Această divizare pe tipologii de peisaj are rolul de a îmbunătăți gestionarea acestora în funcție de gradul de intervenție a factorului uman.

Pentru o dezvoltare durabilă a peisajelor rurale trebuie aplicate măsuri ce se referă la îmbunătățirea accesibilității, a calității de viață, a mediului natural, pentru o accesibilitate facilă către serviciile publice, promovarea unei agriculturi, silviculturi și producții manufacturiere de calitate adoptând o atitudine de susținere și promovare a mediului natural.

Valorificarea peisajelor rurale și agricole generează direcții de acțiune asupra tipologiilor de peisaje rurale și agricole.

Prin urmare aceste direcții de acțiune asupra tipologiilor de peisaje sunt următoarele.

- Peisajul rural productiv – în relație directă cu activitățile economice de producție respectiv ; cultura plantelor, creșterea animalelor, pescuitul, pomicultură, și alte tipuri de activități de exploatare primară.
- Peisajul rural natural – zonele adiacente terenurilor cu categoria de folosință arabilă ( păduri, livezi, râuri, bălți)
- Peisajul rural rezidențial - fondul construit în relație cu peisajul rural (clădiri cu caracter public sau privat) coexistența în macro-peisaj și permeabilitate funcțională. Integrarea acestora la nivel de morfologie și țesut, păstrarea identității locale prin utilizarea unor game de culori neutre și materiale specifice regiunii. Realizarea unor planuri de acțiune și management urban prevenind viitoare efecte negative asupra peisajelor existente generate de ansamblurile noi de construcții în desfășurare.



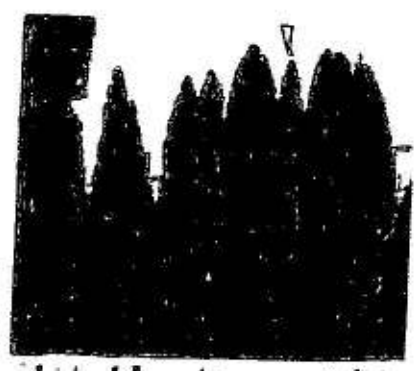
- Peisajul rural-cultural – asupra monumentelor din localitate. Previne deteriorare valorilor culturale prin conservarea și revitalizarea teritoriului prin crearea de ansambluri de locuințe controlate, include de asemenea și încurajarea de tradiții locale.
- Gestionarea peisajelor fragile- prin prevenirea și reducerea degradării cadrului natural datorat riscurilor geologice.
- Plan de acțiuni și măsuri asupra reducerii surselor de poluare a factorilor de mediu.
- Zone ce necesită împăduriri/perdele de protecție pentru zonele agricole cu scopul reducerii efectelor vânturilor și alunecărilor de teren.
- Gestionarea biodiversității în cadrul zonelor agricole prin încurajarea înverzirii limitelor de proprietate cu vegetație de protecție ce susține cadrul de viață și zonele de retragere pentru faună asociată culturilor agricole.
- Gestionarea relației dintre imaginea urbană și rurală prin exploatare controlată a zonelor de producție și zonelor dedicate locuinți prin proiecte de amenajare peisageră și reducere a surselor de poluare.

**ZONE CU INTERVENȚII DIRECȚIONARE- PEISAJE CE NECESITĂ AMENAJĂRI**

- Amenajare zone loisir și agrement
- Amenajare peisagistică a culoarelor vegetale principale la intrare în localitate
- Realizare de proiecte peisagere, sisteme de spații verzi în relație cu spațiile publice
- Valorificarea potențialului ecologic și de loisir a apelor stătătoare și a cursurilor de apă din comună prin trasee turistice amenajate, loisir și agrement – turism de weekend de-a lungul zonei de agrement Balta 1-2 Crevedia și alte obiective de interes turistic.
- Realizarea de proiecte strategice economice pentru resursele naturale ale zonei cu scopul încurajării turismului ecologic și științific.
- Creșterea gradului de siguranță sanitară a avicolelor și creșterii de animale.
- Conservarea și identificare peisajelor rurale din domeniul primar.

**SPECII PROPUSE**

TUJA COLUMNARIS

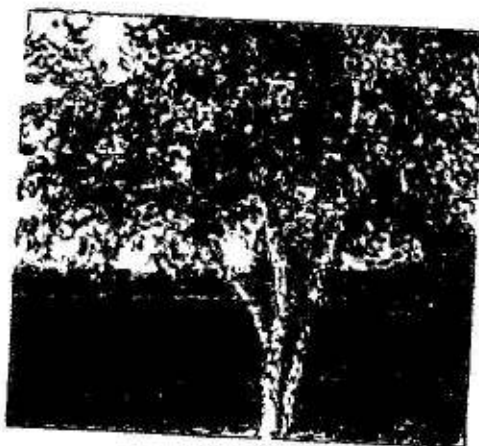




MAGNOLIE



MESTEACAN



TEI





**ARTAR ROSU**



**SYRINGA VULGARIS  
LILIAÇ**



**QUERCUS RUBRA  
STEJAR ROSU**





**ALBIZIA JULIBRISSIN**  
**ARBORE DE MATASE**



**GAZON**



**DALE INIERBATE**







Elaborat  
S.C. EXCLUSIVCAD



Elaborator, d  
S.C. Design Studio  
Adminsitrator, ing



arh.-urb. P  
(specialist atestat R.U.R. *Teodor-Mihai Gh. T. BATE*, D, E)

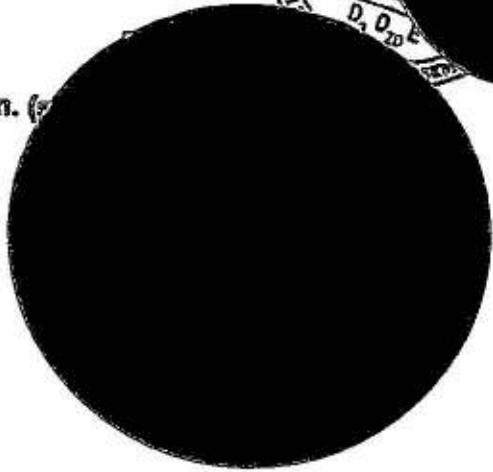
Specialist  
Peisagist Doina Petrescu



Proiectat,  
arh.-urb. Teodor  
(specialist atestat R.U.R. *Teodor-Mihai Gh. T. BATE*, D, D, E)



tehn. (





**Legenda:**  
 - - - - - Limita zona reglementata  
 - - - - - Limita zona de studiu

Parcela reglementata prin documentatia prezenta, se afla in intravilanul comunei Crevedia, conform documentatiei P.U.G. aprobat prin H.C.L. 65/30.09.2006, prelungita prin H.C.L. nr. 54 din 30.08.2018. In imediata vecinatate a zonei reglementate se afla un monument istoric protejat - 1139 DB - IV - m - B-17614 "Crucea de piatra sat Darza" comuna Crevedia - in fata scoli 1814 - 1818.

PROIECTANT GENERAL  
 S.C. EXCLUSIVCAD SRL  
 Serviciu tehnic si proiectant

exclusivcad

PROIECTANT DE SPECIALITATE  
 S.C. DESIGN STUDIO SRL / MC  
 Serviciu tehnic si proiectant



DISPUSURE PROIECT: 1  
 DATE: 15.08.2018  
 D.D.E.



HUJI PROPERTY MANAGEMENT SRL

SCALA: 1:5000

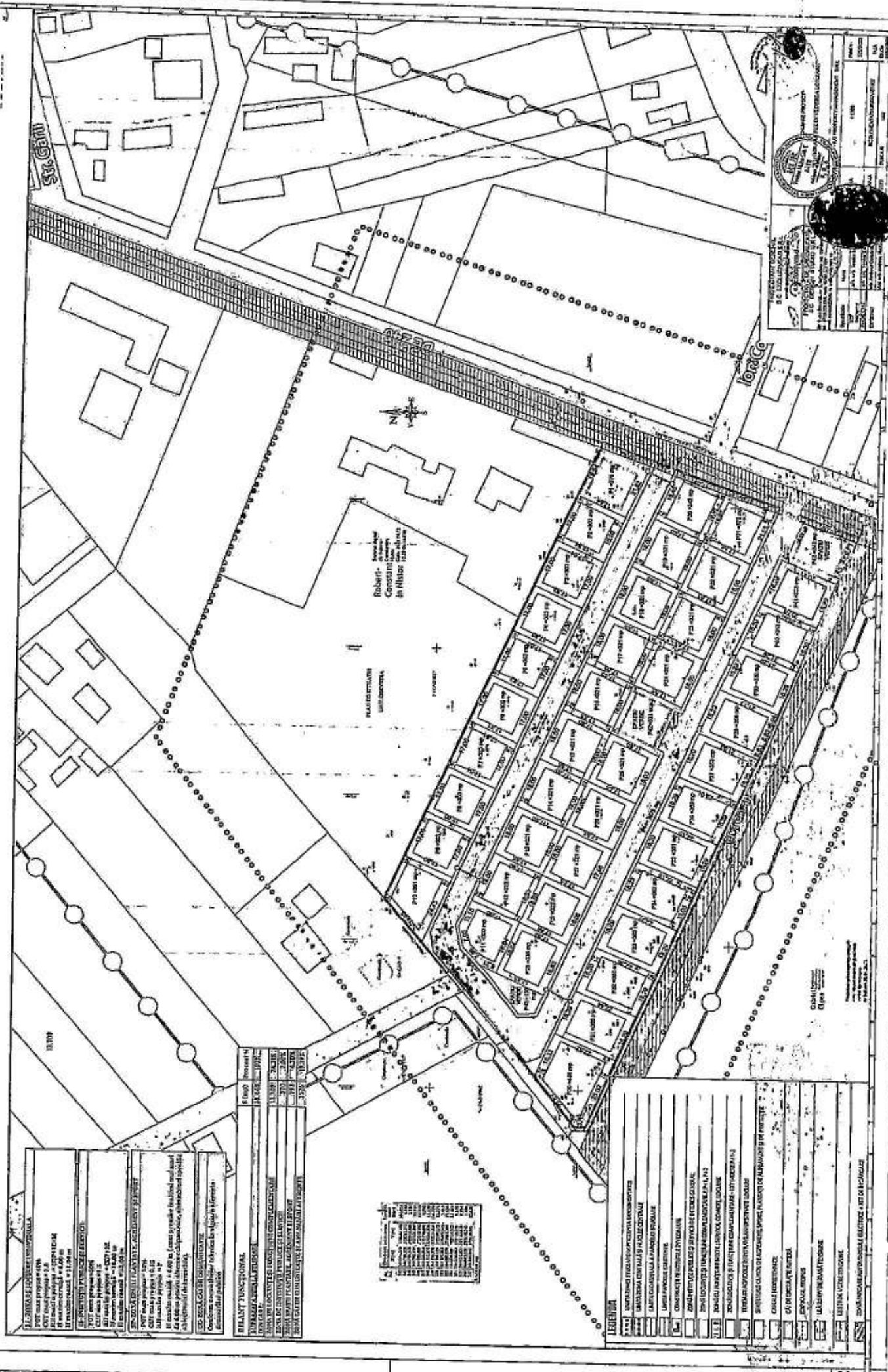
FOIARTE: 220/2022 6

DISPUSURE IN 22/04

DATA: 07

PROIECTANT

Sursa: P.C. A3



BEZVEDENIA  
 1:1000  
 1950

Projektant: [Name]  
 Vykonateľ: [Name]  
 Schválil: [Name]

Územný úrad: [Name]  
 Mesto: [Name]

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE  
 1.1. Územný úrad: [Name]  
 1.2. Mesto: [Name]  
 1.3. Územný plán: [Name]  
 1.4. Územný plán č. [Number]  
 1.5. Územný plán dňa [Date]

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE  
 2.1. Územný úrad: [Name]  
 2.2. Mesto: [Name]  
 2.3. Územný plán: [Name]  
 2.4. Územný plán č. [Number]  
 2.5. Územný plán dňa [Date]

№	Príloha	Príloha
1	1:1000	1:1000
2	1:1000	1:1000
3	1:1000	1:1000
4	1:1000	1:1000
5	1:1000	1:1000
6	1:1000	1:1000
7	1:1000	1:1000
8	1:1000	1:1000
9	1:1000	1:1000
10	1:1000	1:1000

№	Príloha	Príloha
1	1:1000	1:1000
2	1:1000	1:1000
3	1:1000	1:1000
4	1:1000	1:1000
5	1:1000	1:1000
6	1:1000	1:1000
7	1:1000	1:1000
8	1:1000	1:1000
9	1:1000	1:1000
10	1:1000	1:1000

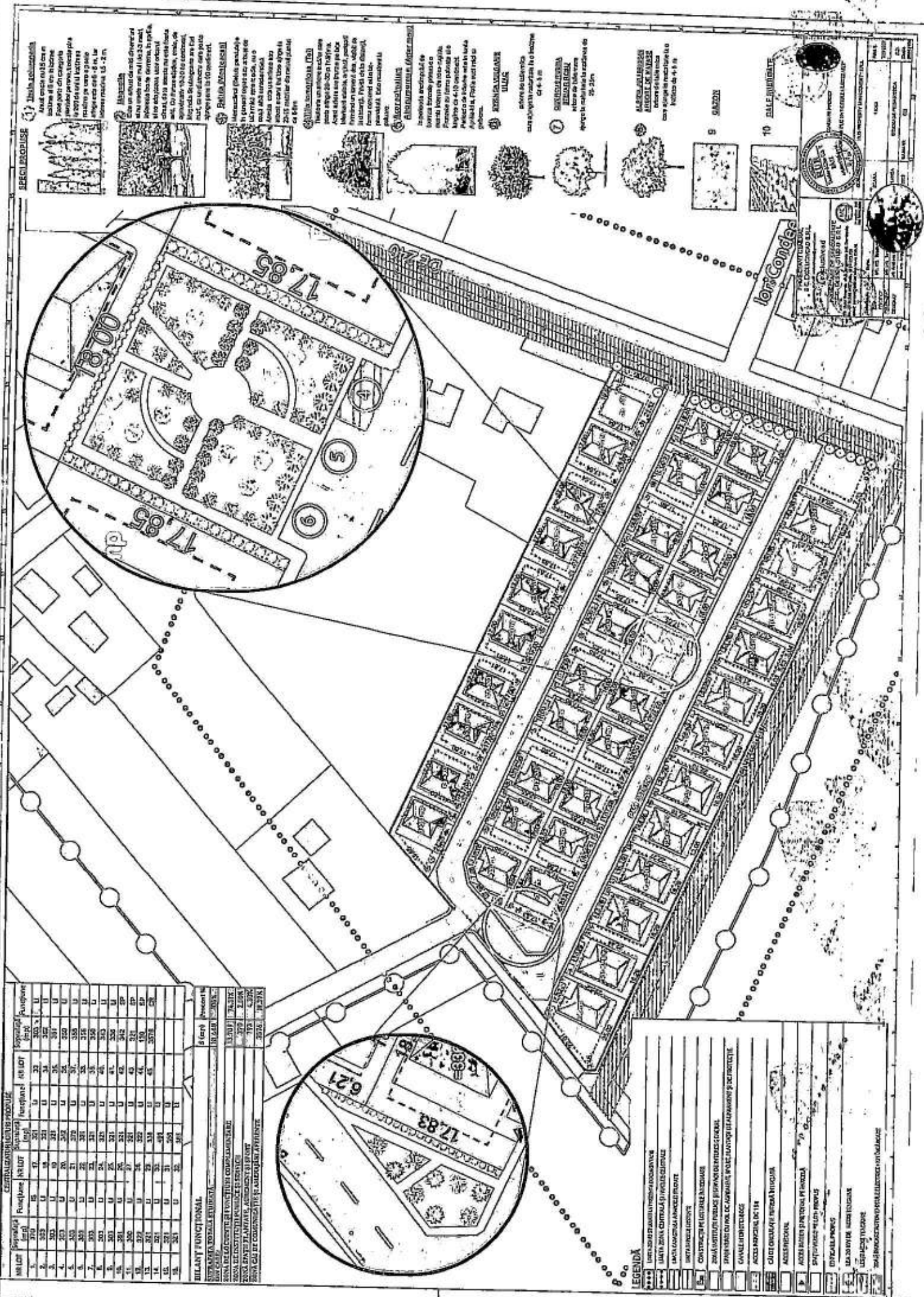
1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE  
 1.1. Územný úrad: [Name]  
 1.2. Mesto: [Name]  
 1.3. Územný plán: [Name]  
 1.4. Územný plán č. [Number]  
 1.5. Územný plán dňa [Date]

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE  
 2.1. Územný úrad: [Name]  
 2.2. Mesto: [Name]  
 2.3. Územný plán: [Name]  
 2.4. Územný plán č. [Number]  
 2.5. Územný plán dňa [Date]



CENTRALIZATORUL DE PROIECTARE			
NOIUL	NOIUL	NOIUL	NOIUL
NOIUL	NOIUL	NOIUL	NOIUL
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

BILANTUL FUNCIONAL	
NOIUL	NOIUL
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100



1. **ALBIIA**  
 Este un arbore cu frunze  
 verzi, care poate sa ajunga  
 la o inaltime de 15-20 m.  
 Este foarte rezistent la  
 seceta si la boli. Este  
 potrivit pentru curti si  
 parcuri. Inaltimea: 15 - 20 m.
2. **ALBIIA**  
 Este un arbore cu frunze  
 verzi, care poate sa ajunga  
 la o inaltime de 15-20 m.  
 Este foarte rezistent la  
 seceta si la boli. Este  
 potrivit pentru curti si  
 parcuri. Inaltimea: 15 - 20 m.
3. **ALBIIA**  
 Este un arbore cu frunze  
 verzi, care poate sa ajunga  
 la o inaltime de 15-20 m.  
 Este foarte rezistent la  
 seceta si la boli. Este  
 potrivit pentru curti si  
 parcuri. Inaltimea: 15 - 20 m.
4. **ALBIIA**  
 Este un arbore cu frunze  
 verzi, care poate sa ajunga  
 la o inaltime de 15-20 m.  
 Este foarte rezistent la  
 seceta si la boli. Este  
 potrivit pentru curti si  
 parcuri. Inaltimea: 15 - 20 m.
5. **ALBIIA**  
 Este un arbore cu frunze  
 verzi, care poate sa ajunga  
 la o inaltime de 15-20 m.  
 Este foarte rezistent la  
 seceta si la boli. Este  
 potrivit pentru curti si  
 parcuri. Inaltimea: 15 - 20 m.
6. **ALBIIA**  
 Este un arbore cu frunze  
 verzi, care poate sa ajunga  
 la o inaltime de 15-20 m.  
 Este foarte rezistent la  
 seceta si la boli. Este  
 potrivit pentru curti si  
 parcuri. Inaltimea: 15 - 20 m.
7. **ALBIIA**  
 Este un arbore cu frunze  
 verzi, care poate sa ajunga  
 la o inaltime de 15-20 m.  
 Este foarte rezistent la  
 seceta si la boli. Este  
 potrivit pentru curti si  
 parcuri. Inaltimea: 15 - 20 m.
8. **ALBIIA**  
 Este un arbore cu frunze  
 verzi, care poate sa ajunga  
 la o inaltime de 15-20 m.  
 Este foarte rezistent la  
 seceta si la boli. Este  
 potrivit pentru curti si  
 parcuri. Inaltimea: 15 - 20 m.
9. **ALBIIA**  
 Este un arbore cu frunze  
 verzi, care poate sa ajunga  
 la o inaltime de 15-20 m.  
 Este foarte rezistent la  
 seceta si la boli. Este  
 potrivit pentru curti si  
 parcuri. Inaltimea: 15 - 20 m.
10. **ALBIIA**  
 Este un arbore cu frunze  
 verzi, care poate sa ajunga  
 la o inaltime de 15-20 m.  
 Este foarte rezistent la  
 seceta si la boli. Este  
 potrivit pentru curti si  
 parcuri. Inaltimea: 15 - 20 m.

**LEGENDA**

- 1. LIMITA DE CONSTRUCȚII
- 2. LIMITA DE PROIECTARE
- 3. LIMITA DE PROIECTARE
- 4. LIMITA DE PROIECTARE
- 5. LIMITA DE PROIECTARE
- 6. LIMITA DE PROIECTARE
- 7. LIMITA DE PROIECTARE
- 8. LIMITA DE PROIECTARE
- 9. LIMITA DE PROIECTARE
- 10. LIMITA DE PROIECTARE
- 11. LIMITA DE PROIECTARE
- 12. LIMITA DE PROIECTARE
- 13. LIMITA DE PROIECTARE
- 14. LIMITA DE PROIECTARE
- 15. LIMITA DE PROIECTARE
- 16. LIMITA DE PROIECTARE
- 17. LIMITA DE PROIECTARE
- 18. LIMITA DE PROIECTARE
- 19. LIMITA DE PROIECTARE
- 20. LIMITA DE PROIECTARE
- 21. LIMITA DE PROIECTARE
- 22. LIMITA DE PROIECTARE
- 23. LIMITA DE PROIECTARE
- 24. LIMITA DE PROIECTARE
- 25. LIMITA DE PROIECTARE
- 26. LIMITA DE PROIECTARE
- 27. LIMITA DE PROIECTARE
- 28. LIMITA DE PROIECTARE
- 29. LIMITA DE PROIECTARE
- 30. LIMITA DE PROIECTARE
- 31. LIMITA DE PROIECTARE
- 32. LIMITA DE PROIECTARE
- 33. LIMITA DE PROIECTARE
- 34. LIMITA DE PROIECTARE
- 35. LIMITA DE PROIECTARE
- 36. LIMITA DE PROIECTARE
- 37. LIMITA DE PROIECTARE
- 38. LIMITA DE PROIECTARE
- 39. LIMITA DE PROIECTARE
- 40. LIMITA DE PROIECTARE
- 41. LIMITA DE PROIECTARE
- 42. LIMITA DE PROIECTARE
- 43. LIMITA DE PROIECTARE
- 44. LIMITA DE PROIECTARE
- 45. LIMITA DE PROIECTARE
- 46. LIMITA DE PROIECTARE
- 47. LIMITA DE PROIECTARE
- 48. LIMITA DE PROIECTARE
- 49. LIMITA DE PROIECTARE
- 50. LIMITA DE PROIECTARE
- 51. LIMITA DE PROIECTARE
- 52. LIMITA DE PROIECTARE
- 53. LIMITA DE PROIECTARE
- 54. LIMITA DE PROIECTARE
- 55. LIMITA DE PROIECTARE
- 56. LIMITA DE PROIECTARE
- 57. LIMITA DE PROIECTARE
- 58. LIMITA DE PROIECTARE
- 59. LIMITA DE PROIECTARE
- 60. LIMITA DE PROIECTARE
- 61. LIMITA DE PROIECTARE
- 62. LIMITA DE PROIECTARE
- 63. LIMITA DE PROIECTARE
- 64. LIMITA DE PROIECTARE
- 65. LIMITA DE PROIECTARE
- 66. LIMITA DE PROIECTARE
- 67. LIMITA DE PROIECTARE
- 68. LIMITA DE PROIECTARE
- 69. LIMITA DE PROIECTARE
- 70. LIMITA DE PROIECTARE
- 71. LIMITA DE PROIECTARE
- 72. LIMITA DE PROIECTARE
- 73. LIMITA DE PROIECTARE
- 74. LIMITA DE PROIECTARE
- 75. LIMITA DE PROIECTARE
- 76. LIMITA DE PROIECTARE
- 77. LIMITA DE PROIECTARE
- 78. LIMITA DE PROIECTARE
- 79. LIMITA DE PROIECTARE
- 80. LIMITA DE PROIECTARE
- 81. LIMITA DE PROIECTARE
- 82. LIMITA DE PROIECTARE
- 83. LIMITA DE PROIECTARE
- 84. LIMITA DE PROIECTARE
- 85. LIMITA DE PROIECTARE
- 86. LIMITA DE PROIECTARE
- 87. LIMITA DE PROIECTARE
- 88. LIMITA DE PROIECTARE
- 89. LIMITA DE PROIECTARE
- 90. LIMITA DE PROIECTARE
- 91. LIMITA DE PROIECTARE
- 92. LIMITA DE PROIECTARE
- 93. LIMITA DE PROIECTARE
- 94. LIMITA DE PROIECTARE
- 95. LIMITA DE PROIECTARE
- 96. LIMITA DE PROIECTARE
- 97. LIMITA DE PROIECTARE
- 98. LIMITA DE PROIECTARE
- 99. LIMITA DE PROIECTARE
- 100. LIMITA DE PROIECTARE

**PROIECT DE ARHITECTURA**

PROIECTANT: [Nume]

SCALA: 1:500

DATA: [Data]

LOCUL DE CONSTRUCȚII: [Locație]

PROIECTAREA: [Data]

APROBAREA: [Data]

PROIECTANT: [Nume]

PROIECTAREA: [Data]

APROBAREA: [Data]

Numele și prenumele verificatorului atestat:  
**TODERASCU C CIPRIAN**

Adresa: București str. Patriotilor, Nr.8,  
bl. PM12, et.8, sc. E, ap.178, sector 3

Nr. 831.3 din 14.12.2023,  
(conform registrului de evidență)  
Certificat de atestare NR. 09573

### REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerințele A4, B2, D a proiectului:  
**„ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII”**

Faza: Studiu circulație

1. Date de identificare:

- Proiectant: GD Drum Concept S.R.L.
- Investitor: HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.
- Amplasament: Comuna Crevedia, Sat Darza, Judetul Dambovita
- Data prezentării proiectului pentru verificare 12.12.2023

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Accesul la fiecare lot se va realiza carosabil și pietonal prin intermediul unui rețea de drumuri cu lățimea de 9,0 m. Drumurile proiectate în incinta vor avea următoarele caracteristici:

- Platforma drumului va fi de 9 m :
- parte carosabila de 7.0 m, cu cate o banda de circulație de 3.5 m pe fiecare sens
- trotuare de 1.0 m pe ambele parti.

Documente ce se prezinta la verificare:

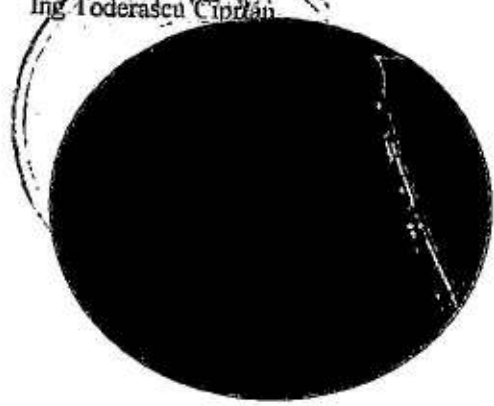
- I. Piese scrise:
  - Memoriu tehnic
- II. Piese desenate:
  - Planuri de situatie, semnalizare, sectiuni.

3. Concluzii asupra verificării:

În urma verificării se constată că proiectul respectă normele tehnice și indicațiile investitorului. Lucrările proiectate asigură rezistență și stabilitatea la solicitări statice și dinamice. Soluțiile adoptate au în vedere siguranța în exploatare și nu amenință sănătatea oamenilor sau mediul înconjurător.

Am primit 2 exemplare,

Am predat 2 exemplare,  
(Nume și ștampilă)  
Ing. Toderașcu Ciprian





**PROIECT:**

**ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII**

**FAZA:**

**Studiu de circulatie**

**AMPLASAMENT:**

**Comuna Crevedia, Sat Darza, Judetul Dambovita  
Calea Darzei DC 158 (DE 240)**

**BENEFICIAR:**

**S.C. HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**

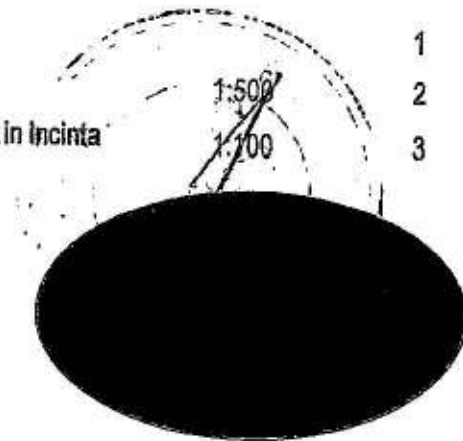
## BORDEROU

### PIESE SCRISE

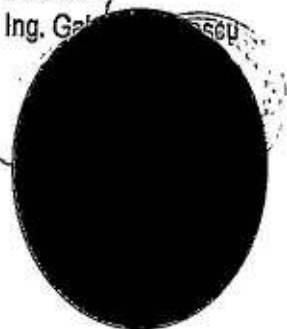
1. Memoriu tehnic

### PIESE DESENATE

Denumire plansa	Scara	Nr. plansa
1. Plan general de amplasament		1
2. Plan de situatie		2
3. Profil transversal tip prin drumul proiectat in incinta		3



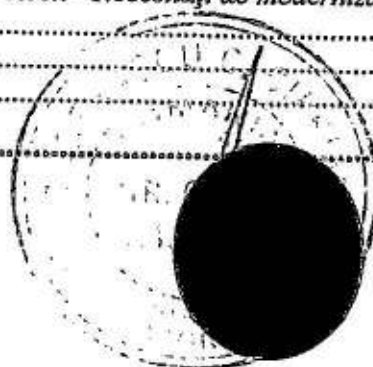
Intocnit  
Ing. Gal



MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

CUPRINS.

1.	DATE GENERALE.....	4
2.	SITUATIA EXISTENTA.....	4
1.	Caracteristici generale privind amplasamentul constructiei.....	4
2.	Caracteristici generale privind strada Calea Darzei, DC 158 (DE 240).....	5
3.	SOLUTIA PROIECTATA IN INCINTA.....	6
1.	Traficul estimat.....	7
2.	Amenajarea accesului.....	7
3.	Sistemul rutier.....	7
4.	Scurgerea apelor.....	8
5.	Asigurarea locurilor de parcare.....	8
6.	Desfasurarea circulatiei pe intreaga parcela de teren - Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.....	8
7.	Semnalizarea rutiera.....	9
8.	Semnalizarea rutieră pe timpul executiei.....	9
4.	CONCLUZII.....	9



Intocmit,

Ing. Gabriela Dinescu

## 1. DATE GENERALE

- Denumirea obiectivului : «Elaborare PUZ in vederea lotizarii»
- Amplasament: Comuna Crevedia, sat Darza, jud. Dambovita  
Calea Darzei, DC 158 (DE240)
- Beneficiar: HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.

La baza întocmirii documentatiei au stat planurile cadastrale și tema de proiectare întocmită de Beneficiar.

Planul de situație a fost întocmit pe baza planului de situație de la specialitatea Arhitectura și aprobat de Beneficiar.

Documentația este elaborată cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizată 2020, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a legii Legii nr. 10 din 18 ianuarie 1995 (\*actualizată\*) privind calitatea în construcții, în baza Certificatului de Urbanism Nr. 572 din 12.09.2022 pentru «Elaborare PUZ in vederea lotizarii» în vederea realizării studiului de circulație pentru faza PUZ, după cum urmează:

Fără a fi limitativ se vor respecta reglementările tehnice în vigoare, dintre care se menționează următoarele:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată cu Legea nr. 123 din 04 febr. 2007;
- HG 525/96 –Regulament general de urbanism ;
- SR 1848 – 1,2,3/2011;
- SR 1848-7/2015 ;
- Normativului AND 600-2010 Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel

Prezentul material oferă instrumente de lucru necesare elaborării documentației PT. și DDE, constată disfuncționalități, stabilește puncte de măsurare a traficului, ore de trafic de circulație și stabilește surse (secundare) generatoare de trafic (investiția proprie - zisă).

## 2. SITUATIA EXISTENTA

### 1. Caracteristici generale privind amplasamentul construcției

Terenul este situat în intravilanul comunei Crevedia - conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 65 din 30.09.2008, prelungita prin HCL 54 din 30.08.2018.

Terenul cu suprafața de 18448 mp aparține societății HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL.

Se lotizează întreaga suprafață de teren de 18448 mp, NC 83179 în vederea construirii de locuințe cu regim de înălțime P și P+1 (39 de locuințe) și o instituție publică și servicii (1 spațiu de servicii și instituții publice).

Accesul carosabil pe parcela care face obiectul PUZ se va asigura din drumul public – Calea Darzei DC 158 (DE 240), prin intermediul unei alei carosabile care va deservi toate loturile propuse.

În Certificatul de Urbanism nr. 572/ 12.09.2022 eliberat de Primăria Crevedia s-a impus elaborarea PUZ, deoarece conform Legii 350/2001 republicată, art.47, lit.e, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele de teren, sunt interdicții temporare de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism PUZ.

Prin PUZ se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a locuințelor, suprafețele loturilor propuse, se va stabili zona aferentă edificabilului, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a accesurilor carosabile și pietonale, regimul de înălțime, modul de asigurare cu utilități.

Amplasamentul este format dintr-o parcelă, cu forma regulată și cu următorii vecini:

- Nord - NC 8217;
- Est - Strada Calea Darzei, DC 158 (DE240) – drum asfaltat;
- Sud - CN (canal);
- Vest - NC 83862; NC 83861; NC 84166, Nicolae Constantin.

Amplasamentul care face obiectul PUZ și a studiului de circulație este afectat de un canal și de zona de protecție a drumului comunal DC 158. Terenul nu este împrejmuit și nu există construcții permanente.

Terenul este plan, fără denivelări majore. În ceea ce privește stabilitatea, terenul nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

Parcela care face obiectul studiului nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

Categoria actuală de folosință a terenului este de Curți-Construcții în intravilan, NC 83179 și destinația conf. PUG aprobat - zonă reglementată urbanistic "M1 - Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, comerț, locuire (UTR1) regim de înălțime P+2".

Terenul este situat în zona drumului comunal DC 158 (DE 240) Calea Darzei, în intravilanul localității Crevedia.

Accesul auto și pietonal la terenul ce urmează a fi lotizat se face din Calea Darzei, DC 158 (DE 240), prin accesuri ce urmează a se amenaja atunci când se va realiza investiția.

Terenul are acces în partea de Sud la un drum de exploatare neasfaltat, însă nu este posibilă realizarea acestui acces, din cauza unui canal care există de-a lungul terenului, între limita de proprietate și drum.

În satul Darza în zona terenului studiat este halta Darza, pe linia ferată București – Ploiești.

## 2. Caracteristici generale privind strada Calea Darzei, DC 158 (DE 240)

În zona terenului studiat, traseul în plan al străzii Calea Darzei – DC 158 (DE 240) este în aliniament. În profil longitudinal este în palier și transversal este la nivelul terenului natural.

DC 158 are lățimea părții carosabile de 5.5 m, cu câte o bandă de circulație de 2.75 m pe fiecare sens. Partea carosabilă este încadrată cu acostamente de 1.0 m.

Pe partea carosabilă este îmbrăcaminte asfaltică și pe acostamente balast.

Scurgerea apelor în lungul drumului – Calea Darzei (DC 158) este asigurată prin panta terenului la santurile de pământ, care există pe unele sectoare de drum.

Strada Calea Darzei DC 158 (DE 240) - se intersectează cu străzi asfaltate prin intermediul cărora se face accesul la proprietăți și instituțiile din zonă: școala gimnazială, cabinet medical, parc, grădiniță, terenuri de sport, gara.

În zona terenului studiat strada Calea Darzei (DC 158) se intersectează cu strada Scolii și strada Ion Condeescu, străzi asfaltate.

Axul străzii Calea Darzei - DC 158 (DE 240) nu este marcat la momentul elaborării studiului de circulație.

În zona, pe Calea Darzei – DC 158 - nu sunt amplasate indicatoare rutiere. La intersecțiile dintre străzile laterale și Calea Darzei sunt amplasate la capetele străzilor indicatoare de oprire – fig. B2.

Situația descrisă mai sus este prezentată în planșa nr. 2 – Plan de situație.



Strada Calea Darzei (DC 158) este o strada secundara de categoria III – colectoare, cu doua benzi de circulatie. Calea Darzei (DC 158) este un drum de interes local in comuna Crevedia, de clasa tehnica III.

Din punct de vedere functional si administrativ, Calea Darzei (DC 158) este un drum de clasa tehnica IV si se inscrie in categoria tehnica IV – de folosinta locala.

Prin strada Calea Dârzei - DC 158 (DE 240) se ajunge in drumul national DN1A, la km 22+475 dreapta.

Categoriile de vehicule care circula pe strada Calea Darzei (DC 158) in zona terenului care face obiectul studiului de circulatie, sunt autoturisme, autoutilitare, camioane si este in general un trafic de tranzit (mai mare) si un trafic de resedinta (mai mic).

Traficul este un trafic usor (T4) sau foarte usor (T5), directia fiind din satul Darza, pe Calea Darzei spre drumul national DN 1 A catre comunele limitrofe comunei Crevedia si spre orasele – Targoviste, Ploiesti sau Bucuresti.

O prognoza de crestere a traficului pe drumuri în anul 2035 conform « Normativului pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacitatii portante si al capacitatii de circulatie » - AND 584/2012 duce la concluzia ca traficul din incinta nu influenteaza semnificativ traficul.

Varful de trafic cel mai agresiv, cel dintre orele 7,00 – 9,00 aduce un spor de circulatie, dar nu este semnificativ.

### 3. SOLUTIA PROIECTATA IN INCINTA

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- se structureaza terenul in raport cu strada Calea Darzei (DC 158), care il delimiteaza pe latura de est ;
- s-a propus realizarea a 39 loturi destinate realizarii de locuinte, regim mic de inaltime P – P+2;
- se defineste edificabilul pentru fiecare lot in parte astfel incat beneficiarul sa nu fie constrans la etapa DTAC de anumite conditii restrictive.
- din cele 44 de loturi in care este impartita intreaga parcela de teren :
  - 39 de loturi sunt destinate locuirii – locuinte individuale ;
  - 1 lot pentru institutii publice si servicii ;
  - 3 loturi spatii verzi ;
  - 1 lot drumuri – cai de comunicatie.
- regimul de inaltime propus pentru locuinte : P – P+1 – P+2 ;
- suprafetele loturilor pentru case ( 39 de loturi ) sunt cuprinse intre cca 282 mp si 498 mp (majoritatea cu o suprafata de 320 mp);
- cladirile de locuit propuse se vor putea realiza in regim izolat/cuplat, in functie de alegerea fiecarui beneficiar, distinct ;
- lotul cu suprafata de 3588 mp este destinat amenajare drum;
- exista loturi propuse pentru spatii verzi - loturile 41; 42 si 43 sunt propuse pentru realizarea de spatii de servicii si institutii publice
- solutia de acces din Calea Darzei (DC 158) la amplasamentul proiectat ;
- alei de acces la locurile de parcare ;
- locurile de parcare .

Se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenurilor reglementate destinate locuirii conform legislației în vigoare și a necesarului real de funcționare, minim 1 loc parcare in interiorul fiecarui lot. Iar

pentru zona de agrement și servicii în interiorul amplasamentului pentru staționarea vehiculelor a fost prevăzută lărgirea drumului propus în dreptul amplasamentului și amenajarea unei parări laterale. Pentru spațiul public se vor asigura minim 3 locuri de parcare pentru servicii și zone de agrement și minim 2 locuri de parcare cu kit de încărcare a autovehiculelor.

Accesul la fiecare lot se va realiza carosabil și pietonal prin intermediul unui drum cu lățimea platformei de 9,0 m.

Drumul proiectat în incintă va avea următoarele caracteristici:

- Platforma drumului va fi de 9 m :
- parte carosabila de 7.0 m, cu cate o banda de circulatie de 3.5 m pe fiecare sens
- trotuare de 1.0 m pe ambele parti.

Partea carosabila a drumului proiectat va fi incadrata cu borduri prefabricate din beton C30/37 de 20x 25 cm pe fundatie din beton C16/20 cu dimensiunile 15 x 30 cm, montate denivelat.

În profil transversal, partea carosabila a drumului proiectat în incintă va avea forma de acoperis, cu pante transversale de 2.5%.

Trotuarele vor avea panta de 1% spre partea carosabila.

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA mp.
SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	18448
*Zona rezidentiala cu cladiri cu regim mic de inaltime	13167
*Zona pentru cai de comunicatie rutiera si pietonala	3588
*Zona pentru spatii verzi amenajate ; agrement si sport ; plantatii de protectie	1323
* Zona de institutii publice si servicii	370

### 1. Traficul estimat

La fiecare lot pe care se va construi o locuinta se estimeaza ca va fi cate un autoturism.

Total autoturisme : min 39 – max 70 autoturisme / zilnic

### 2. Amenajarea accesului

Accesul auto la proprietate se realizeaza din strada Calea Darzei, DC 158. Avand în vedere ca terenul care se lotizeaza are suprafata de 18448 mp, iar traseul drumului proiectat în incintă descrie un semicerc, se vor amenaja 2 accesuri auto din drumul public – strada Calea Darzei.

Accesurile se vor amenaja conform "Normativului pentru proiectarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice"- AND 600 și vor fi realizate cu racordare simpla. Deschiderea va fi variabila, 7.0 m în zona limitei de proprietate, iar arcele de cerc ale racordarilor vor avea raze de 12.0 m, conform plansei 2 – « Plan de situatie ».

### 3. Sistemul rutier

Structura rutiera a racordului dintre drumul din incintă și DC 158, Calea Darzei - Detaliul A din plansa 3 – « Profil transversal tip prin drumul proiectat în incintă » este următoarea:

- 4 cm BA 16 rul 50/70;
- 6 cm BAD 22.4 leg 50/70;
- 15 cm piatra sparta ;

- 30 cm balast.

Sistemul rutier propus pentru trotuarele din incinta - Detaliul B din plansa 3 – « Profil transversal tip prin drumul proiectat in incinta » este alcatuit din urmatoarele straturi:

- 6 cm pavele;

- 4 cm nisip;

- 10 cm beton C12/15;

- 10 cm balast.

Panta transversala a tuturor straturilor de fundatie pentru fiecare sistem rutier trebuie sa fie aceeasi cu a stratului de uzura : 2.5% pentru partea carosabila si 1% pentru trotuar.

#### 4. Scurgerea apelor

Scurgerea apelor pluviale in lungul strazii Calea Darzei (DC 158) se face pe panta naturala a terenului, in afara drumului. In zona accesului se vor amenaja pantele, astfel incat apele sa nu ajunga in drumul comunal.

Apele din precipitatii de pe platforma drumului proiectat in incinta vor fi dirijate prin pante transversale și longitudinale către rețeaua de canalizare pluviala propusa pentru realizare si dupa trecerea prin separatoare de hidrocarburi se vor infiltra in sol.

#### 5. Asigurarea locurilor de parcare

Fiecare lot va avea spatiu de parcare pentru vehiculul proprietarului si a vizitatorilor.

Pentru loturile pe care se vor amplasa spații de servicii și zonele verzi, cu rol de agrement sunt prevazute locuri de parcare cu dimensiunile 2.5 m x 5.0 m.

#### 6. Desfasurarea circulatiei pe intreaga parcela de teren - Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății – DC 158, Calea Darzei;
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei ;
- realizarea parcărilor strict în interiorul parcelei ;
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001

Legatura cu infrastructura rutiera a comunei, a localitatilor invecinate exista si este realizata prin DC 158, Calea Darzei care debuseaza in DN 1A, la km 22+475 dreapta si 23+930 dreapta.

La punctele de interes care sunt in imediata vecinatate a terenului lotizat care a generat PUZ si studiul de circulatie : scoala, cabinet medical, accesul este pietonal.

Pentru accesul la aite puncte de interes (primărie, piață, finanțe publice, dispensar, bănci, etc.) se va analiza infiintarea unor trasee ale mijloacelor de transport public, care sa conecteze satul Darza si cartierul nou infiintat cu centrul comunei, iar de aici, pe traseele existente sa se ajunga la orasele importante : Bucuresti, Targoviste , Ploiesti.

Drumul proiectat în incinta va fi strada de categoria a IV a, de circulație locală redusă, care este cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens. Circulația pietonală în noul cartier este deservită de trotuare cu lățimea de 1.00 m.

Pe zona accesurilor carosabile la proprietăți în fundația de beton C30/37 se va monta plasa sudată tip STNB d = 6 mm cu ochiuri de 100 x 100 mm și se va cobori bordura trotuarului.

#### 7. Semnalizarea rutiera

Pentru siguranța circulației, la ieșirea din incinta în Calea Darzei (DC 158), în zona fiecărui acces auto se propune instalarea unui indicator rutier "Oprire" - (fig. B2), conform plansei 2 - « Plan de situație ». Se vor realiza treceri pentru pietoni în zona spațiilor publice.

#### 8. Semnalizarea rutieră pe timpul execuției

Semnalizarea precum și asigurarea siguranței circulației pe timpul execuției lucrărilor se vor face în conformitate cu „Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului” - emise de Ministerul de Interne și Ministerul Transporturilor în octombrie 2000.

### 4. CONCLUZII

Traficul dezvoltat de cele 39 de locuințe care se vor construi pe întregul teren nu perturbă circulația de pe Calea Darzei DC 158 (DE 240).

Drumul proiectat în incinta asigură o circulație fluentă în interiorul proprietății și fiecare lot are prevăzut un număr suficient de locuri de parcare pentru proprietari și vizitatori.

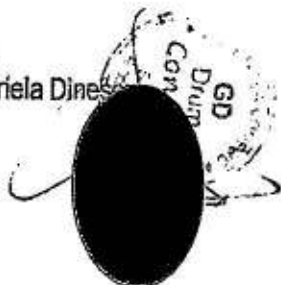
Accesurile proiectate din DC 158, Calea Darzei și drumul din incinta permit accesul echipajelor de intervenție. Lucrările preconizate a se realiza au în vedere asigurarea accesului vehiculelor pe toată perioada anului.

În cazul în care pe unele loturi se vor construi spații comerciale este recomandat să se asigure aprovizionarea acestora să fie în afara intervalului orar 7,00 - 9,00.

Lucrările ce fac obiectul prezentului proiect se încadrează în categoria C - lucrări de importanță normală și se vor realiza în condițiile respectării normelor și standardelor Uniunii Europene, în conformitate cu H.G. 766/1997 și cu Legea 10/1995 privind obligativitatea utilizării de materiale agrementate pentru execuția lucrărilor.

Stabilirea categoriei de importanță a construcției s-a făcut în baza Legii 10/1995, "Legea privind calitatea în construcții", cu respectarea "Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor - Metodologie de stabilire a categoriei de importanță a construcțiilor" aprobat cu Ord. MLPAT nr. 31/N/1995 și a H.G. 766/1997 cu referire la Regulamentul din Anexa 3 privind "Stabilirea categoriilor de importanță a construcțiilor".

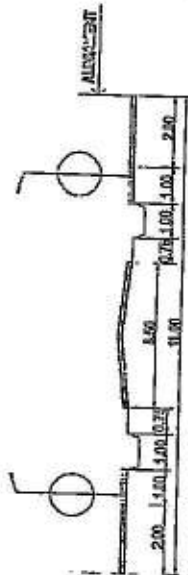
Întocmit,  
Ing. Gabriela Dinescu







PROFIL TRANSVERSAL - DEZ 248 (SC 183)



PROFIL TRANSVERSAL STRADA TP 9 - 3 (SC 183, SC 181, SC 182, SC 184, SC 185, SC 186, SC 187, SC 188, SC 189, SC 190, SC 191, SC 192, SC 193, SC 194, SC 195, SC 196, SC 197, SC 198, SC 199, SC 200)

PROFIL TRANSVERSAL INCINTA, SCALA PROPRIETATE, FENESTRA SCALA 1:500



Traficul auto maxim atras de obiectivul propus, este de autovehicule în 24 de ore. Fiind un ansamblu de rezidențial, circulația internă va fi efectuată doar de locuitorii din incinta amplasamentului și accesul se va realiza prin drumul de acces propriu. Semnalizarea rutieră, atât cea orizontală cât și cea verticală vor fi în concordanță cu standardele SR 1848 - 1,2,3/2011 și SR 1848- 7/2015. Circulația pe amplasament este prevăzută cu 2 sensuri asfalt cu intrarea și ieșirea pe acesta se va semnaliza corespunzător.

Notă: În vederea implementării proiectului propus nu este necesară rezervarea unor suprafețe de teren aflate în proprietate privată pentru modernizare/dezvoltarea calilor de comunicație;

CO

SC 183

SC 181

SC 182

SC 184

SC 185

SC 186

SC 187

SC 188

SC 189

SC 190

SC 191

SC 192

SC 193

SC 194

SC 195

SC 196

SC 197

SC 198

SC 199

SC 200

SC 183

SC 181

SC 182

SC 184

SC 185

SC 186

SC 187

SC 188

SC 189

SC 190

SC 191

SC 192

SC 193

SC 194

SC 195

SC 196

SC 197

SC 198

SC 199

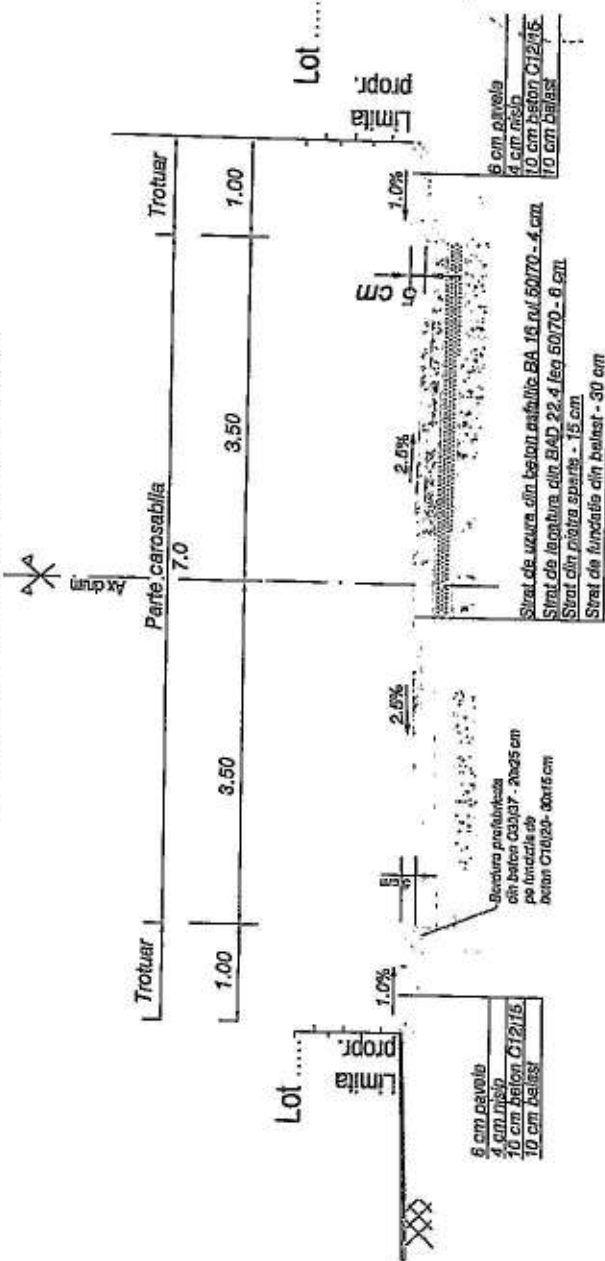
SC 200





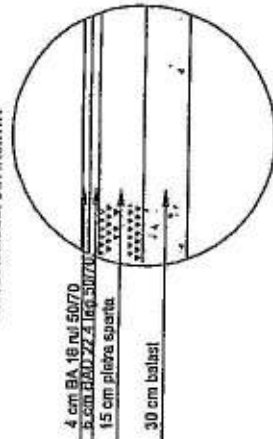
# PROFIL TRANSVERSAL TIP PRIN DRUMUL DIN INCINTA

Se aplica pe drumul proiectat in incinta



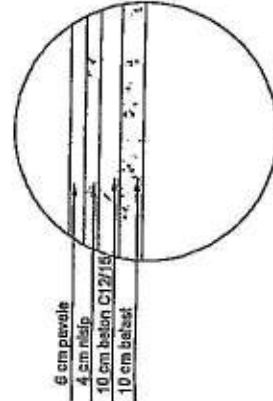
## DETALIUL A

SISTEMUL RUTIER AL ACCESURILOR DIN  
CALEA DARZEI DC 168 (DE 240)  
SI A DRUMULUI DIN INCINTA



## DETALIUL B

SISTEMUL RUTIER AL TROTUARELOR DIN INCINTA

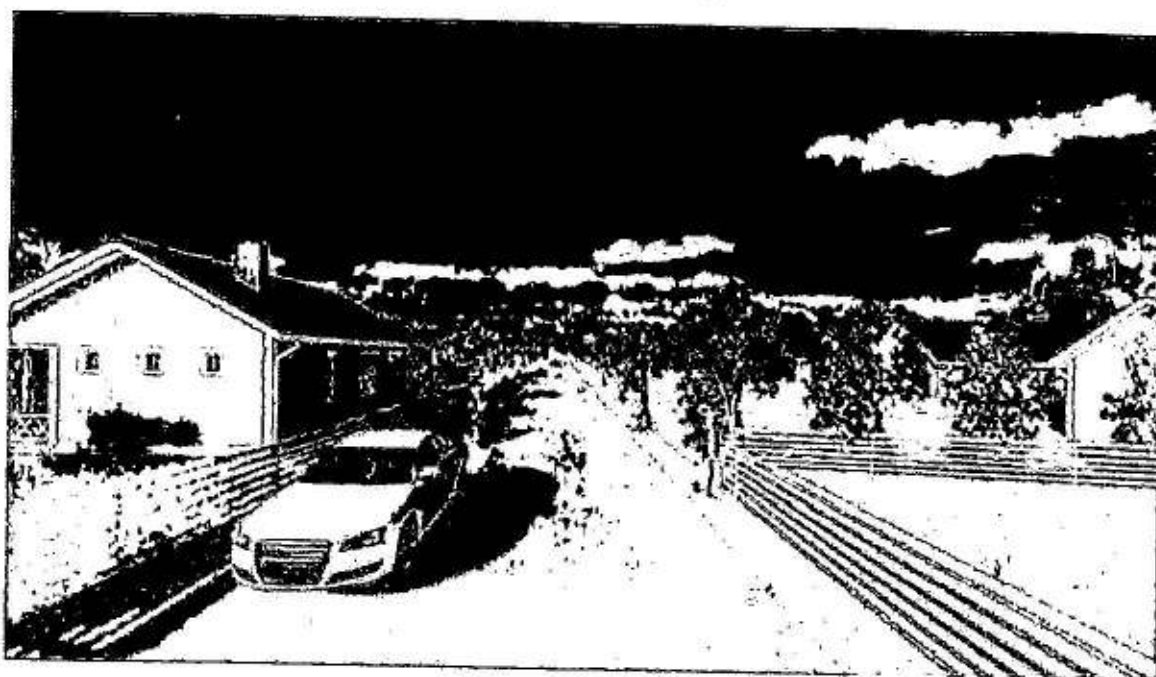


PROIECTANT GENERAL EXCLUSIV CAD SRL e-mail: exclusivcad@gmail.com		PROIECTANT CAD SRL e-mail: exclusivcad@gmail.com	
G D			
10 December 1998 nr 47 Revizuit nr 47 cu modificari de detalii			
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	SCARA
PROIECTAT	ing. Gabriela Dinulescu		1:100
DESIGNAT	ing. Gabriela Dinulescu		
NUMAR	0		DATA
			2023

Beneficiar	HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.	
TITLU PROIECT	Edificarea PUIZ in vederea instalarii	22/08/2022
Comuna Darzei, Sat Darze, Jud Dambocuta		Paza
Colonia Darzei, DC 168 (DE 240)		Studiu de
		circulatie
		PANSA NR.
		3

PROFIL TRANSVERSAL TIP PRIN DRUMUL  
PROIECTAT IN INCINTA

# PLAN URBANISTIC ZONAL "ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII"



**Beneficiar (investitor): S.C. HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.**  
**Amplasament: COMUNA CREVEDIA, JUD. DÂMBОВИȚA**

**Proiectant: S.C. "EXCLUSIVCAD" S.R.L.**

**Redactat : Urb. Constantin Andreea**

**Şef proiect: arh. urb. Florinel. I. Seltea**

**Proiectant Tehnic - Edilitare: Ing. Corina**

VIAT SPRE NESCHIMB Acesta este un document pentru PUZ si PUZ nr 18931 din 10.07.
---





## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

##### 1.1.1. Denumirea lucrării

Plan Urbanistic Zonal - "ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII".

##### 1.1.2. Beneficiar

S.C. HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.

Adresa: Mun. București, Str Tipografilor Nr 11-15

##### 1.1.3. Proiectantul general

S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.

##### 1.1.4. Subproiectanți, colaboratori

Sef proiect: arh.-urb. Florinel I.Seltea - specialist atestat R.U.R. simbol D, E.

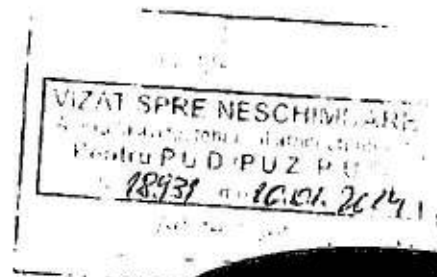
##### 1.1.5. Data elaborării

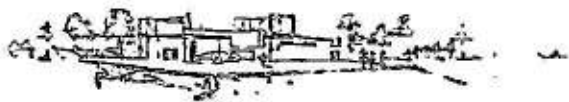
Decembrie 2023.

### 1.2. Obiectul P.U.Z.

#### 1.2.1. Solicitări ale temei-program

Tema program și respectiv, tema documentație are ca obiectiv elaborarea ("ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII"), se propune realizarea unei unitati structurale cu destinatia Li -locuirii individuale (functiune dominanta) cu stabilirea reglementarilor urbanistice privind parcelarea in loturi.





### 1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona studiată este reprezentată de terenul cu suprafața de 18.448 mp, teren liber de construire în intravilan, aparținând SC HUB PROPERTY MANAGEMENT SRL conform Certificatului de Urbanism nr. 572/12.09.2022. Terenul este situat în satul Dârza, comuna Crevedia.

Zona studiată prin prezentul PUZ este delimitată astfel :

N: NC 8217

E: Strada Calea Darzei (DE240)

S: CN (canal)

V: NC 83862, NC 83861, NC 84166, Nicolae Constantin

### 1.3. Surse documentare

- P.U.G. UAT Crevedia, aprobat prin HCL nr. 65/30.09.2008, cu prelungire prin HCL nr 54/30.08.2018, cu prelungire prin HCL nr 58/09.10.2020
- Certificatul de Urbanism emis de Primăria Crevedia Nr. 572/12.09.2022

#### 1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

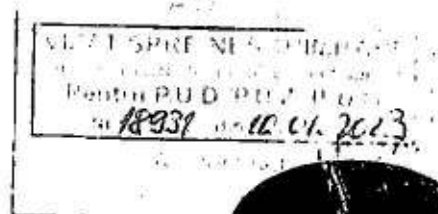
- P.U.G. UAT Crevedia, aprobat prin HCL nr. 65/30.09.2008, cu prelungire prin HCL nr 54/30.08.2018, cu prelungire prin HCL nr 58/09.10.2020

#### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu topografic avizat O.C.P.I.;
- Studiu geotehnic verificat Af.

#### 1.3.3. Date statistice

Nu este cazul.



#### 1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În apropierea terenului studiat, se regăsesc zone noi dezvoltate în domeniul locuirii individuale.





### 1.3.1. Modul de integrare a investiției în zona:

Proiectul propus de beneficiar, conform Certificatului de Urbanism nr. 572/12.09.2022 emis de Primăria Comunei Crevedia, propune lotizarea unui teren, ce se încadrează funcțional în zona, reprezentând, în același timp, și un bun potențial economic și social. Implementarea proiectului propus va ține cont de toate etapele pe parcurs, respectiv: P.U.Z. în conformitate cu avizele/acordurilor emise de instituțiile atribuite.

### 1.3.2. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unităților teritoriale de referință:

Implementarea și realizarea acestui proiect aduce avantaje atât din punct de vedere social (creșterea numărului de populație rezidență), cât și din punct de vedere economic (plata de taxe și impozite la bugetul local și de stat). Avizarea, aprobarea cât și implementarea proiectului propus este benefică pentru entitățile cu caracter public sau privat (forța de muncă, utilizatori, investitori) pentru susținerea dezvoltării economice și sociale locale/județene.

### 1.3.3. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z și etapizarea investițiilor:

Realizarea investiției se va face exclusiv de către investitori privați, din fonduri private.

- Costurile suportate de către investitorii privați - 2.000.000 euro
- Costurile suportate de către autoritățile publice locale - 0 lei

#### • Etapele realizării investiției :

- efectuarea lucrărilor cadastrale privind parcelarea loturilor;
- asigurarea căilor de acces;

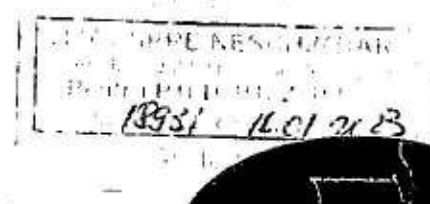
## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona reglementată prin P.U.Z. este situată în intravilanul comunei Crevedia, este poziționată în partea de sud-vest a localității și beneficiază de acces direct pe latura de est din strada Calea Darzei (DE 240) (drum de exploatare asfaltat administrat de UAT Crevedia).

Terenul reglementat prin P.U.Z. beneficiază de o linie electrică aeriană de 20 KV în apropierea terenului reglementat, aparținând Distribuție Energie Electrică România S.A.





În zona studiată există un canal administrat de A.N.I.F. Pe latura sudică se învecineaza cu CN (canal administrat ANIF)

### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În zona studiată nu au fost realizate până în prezent investiții de amploare, publice sau private.

### 2.1.3. Potențial de dezvoltare

Având în vedere existența unei suprafețe de teren generoase și libere de construcții, obiectivul propus ("ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII"), reprezintă un potențial favorabil de dezvoltare.

## 2.2. Încadrare în localitate

### 2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul reglementat prin P.U.Z cu suprafața totală de 18.448 mp, NC 83179, este amplasat în intravilanul comunei Crevedia, sat Dârza.

### 2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

În zona de studiu, există relaționări directe cu localitatea și infrastructura tehnico-edilitară sau dotări / servicii de interes public.

Terenul reglementat prin P.U.Z. are acces direct din strada Calea Darzei (DE 240 - administrat de UAT Crevedia).

În ceea ce privește echiparea tehnico-edilitară, în zonă, există rețea de alimentare cu apă/ rețea de canalizare.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### 2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Zona reglementată, cât și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate. În zonă nu sunt identificate riscuri naturale.

În zona studiată există un canal administrat de A.N.I.F. Pe latura sudică se învecineaza cu CN (canal administrat ANIF).

Clima: clima este temperat-continentală.

PLANȘA DE ÎNCADRARE ÎN CADRUL LOCALITĂȚII  
18931 10.1.2014



## 2.4. Circulația

### 2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se face direct din:

- Strada Calea Darzei (DE 240, drum administrat de Primăria Crevedia), asfaltat, cu o ampriză generală actuală de cca. 7.00 m, având un profil cu latimea totală de 11.00 m.
- Conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 19, alin 4. Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 10,00 m pentru drumurile comunale. Astfel, înprejmuirea și/sau construcțiile realizate pe terenul reglementat prin P.U.Z. vor fi amplasate la o distanță de minim 10,00m de axul Strada Calea Darzei (DE 240).

### Concluzii studiu de Circulație:

Traficul dezvoltat de cele 39 de loturi locuinte care se vor construi pe întregul teren nu perturbă circulația de pe Calea Darzei DC 158 (DE 240).

Drumul proiectat în incinta asigură o circulație fluentă în interiorul proprietății și fiecare lot are prevăzut un număr suficient de locuri de parcare pentru proprietari și vizitatori.

Accesurile proiectate din DC 158, Calea Darzei și drumul din incinta permit accesul echipajelor de intervenție. Lucrările preconizate a se realiza au în vedere asigurarea accesului vehiculelor pe toată perioada anului.

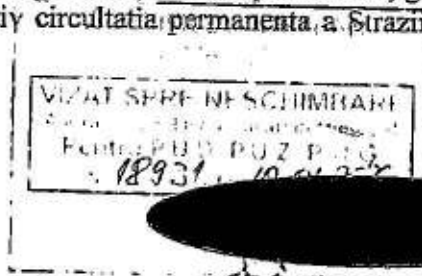
În cazul în care pe unele loturi se vor construi spații comerciale este recomandat ca programul de aprovizionare al acestora să fie în afara intervalului orar 7,00 – 9,00.

Lucrările ce fac obiectul prezentului proiect se încadrează în categoria C - lucrări de importanță normală și se vor realiza în condițiile respectării normelor și standardelor Uniunii Europene, în conformitate cu H.G.766/1997 și cu Legea 10/1995 privind obligativitatea utilizării de materiale agrementate pentru execuția lucrărilor.

Stabilirea categoriei de importanță a construcției s-a făcut în baza Legii 10/1995, "Legea privind calitatea în construcții", cu respectarea "Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor - Metodologie de stabilire a categoriei de importanță a construcțiilor" aprobat cu Ord. MLPAT nr. 31/N/1995 și a H.G. 766/1997 cu referire la Regulamentul din Anexa 3 privind "Stabilirea categoriilor de importanță a construcțiilor".

### 2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Capacitățile de transport existente ale Strazii Calea Darzei (DE 240), sunt specifice unui drum comunal, sunt suficiente pentru buna funcționare a traficului în zonă. Prin specificul său, obiectivul propus - zona de locuire și/sau alte funcțiuni complementare, generează trafic auto sau pietonal, dar nu influențează negativ circulația permanentă a Strazii Calea Darzei DE 240.





## 2.5. Ocuparea terenurilor

### 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul reglementat prin P.U.Z. are în prezent funcțiunea urbanistică "M1 - Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, comerț, locuire (UTR1) regim de înălțime P+2 (curți construcții, grădini)", conform P.U.G. Comuna Crevedia, aprobat prin HCL nr. 65/30.09.2008, cu prelungire prin HCL nr 54/30.08.2018, cu prelungire prin HCL nr 58/09.10.2020. Pe terenul reglementat există în prezent anexă (sopron metal).

Mențiuni : Cod. C2, Șopron Metal urmând a fi demolată prin autorizare de demolare.

### 2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile urbanistice (zone funcționale) propuse prin proiect sunt; Li - "Zona de locuire individual compatibilă cu funcțiunile de bază", IS - "Zona institutii si servicii". SP - "Zona spatii verzi agrement si sport cu caracter public, ,, SV- Subzona spatii verzi amenajate in incinta loturilor", CC - "Zona cai de comunicatii "

### 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu este cazul.

### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Având în vedere faptul că în zona unde se propune realizarea obiectivului nu sunt edificare în prezent construcții permanente, nu există elemente definitorii privind calitatea fondului construit.

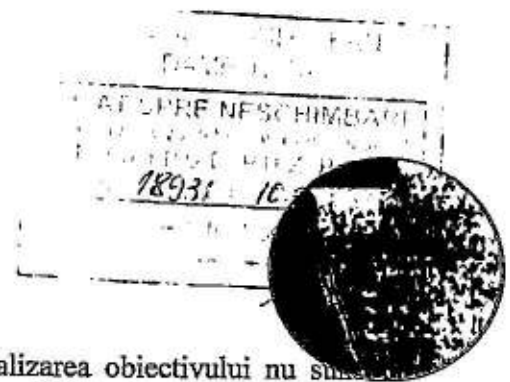
### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Comuna Crevedia beneficiază de serviciile specifice unei localități urbane pentru asigurarea necesităților cetățenilor. Obiectivul propus prin proiect beneficiază de echipare edilitară necesară unei mai bune calități a locuirii .

### 2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Pentru zona S.P- Spatii verzi de agrement si sport, se va asigura un procent de minim 5% din suprafața totală a zonei reglementate va fi destinat spațiilor verzi agrement si sport cu caracter public.

Pentru subzona S.V- Spatii plantate in incinta loturilor, se va asigura un minim de 20% spatiu verde in incinta loturilor destinate locuirii individuale.







În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma "spații verzi" se înțelege "spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice" și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

#### 2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform Studiului Geotehnic, la capitolul IV. Concluzii și Recomandări, terenul studiat nu se afla în zona de stagnare a apelor din precipitații.

S-a constatat că terenul se prezintă stabil la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

#### 2.5.8. Principalele disfuncționalități

Terenul reglementat prin P.U.Z. prezintă în vecinătatea sudică un Canal administrat A.N.I.F.

#### 2.6. Echipare edilitară

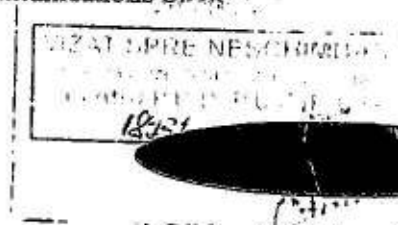
##### 2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)

În vecinătatea terenului ce face obiectul documentației P.U.Z., în zona strada Calea Darzei (DE 240) există următoarele tipuri de rețele tehnico-edilitare:

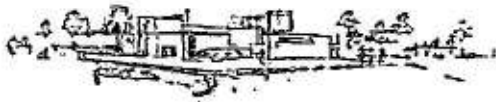
- alimentare cu energie electrică, respectiv o linie electrică aeriană de 20 kV aparținând Distribuție Energie Electrică România S.A.;
- rețea de telecomunicații aparținând Orange România Communications S.A.;
- canal administrat de A.N.I.F.
- Canalizare
- Alimentare cu apă potabilă

##### 2.6.2. Principale disfuncționalități

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare existente în zonă. În vederea realizării investiției propuse, este necesară realizarea altor tipuri de rețele sau extinderea / redimensionarea / relocarea celor existente.







## 2.7. Probleme de mediu

### 2.7.1. Relația cadrulul natural - cadrul construit

Investiția propusă prin proiect - respectiv realizarea unei zone de locuire, se integrează în mod pozitiv cu elementele cadrului natural. Obiectivul general al proiectului de locuințe, este de a crește calitatea locuirii a Comunei cât și susținerea populației tinere.

### 2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

#### Concluzii și recomandari conform Studiului Geotehnic

Conform Studiului Geotehnic, la capitolul IV. Concluzii și Recomandari, terenul nu se afla în zona de stagnare a apelor din precipitații. S-a constatat că terenul se prezintă stabil la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

#### Recomandari:

- Fundarea pentru viitoarele obiective se va efectua pe strat de argilă, începând cu cota - 0.90 m de la cota terenului natural.

Pentru întampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării a obiectivelor este necesar:

- Se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea patrunderii apei în fundații;
- În jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșate rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90m prevăzute cu o pantă de 4-5% spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor;
- Trotuarelor se vor aseza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m
- Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor,
- Suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivelor;
- Se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue);
- Gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț-dezghetului;
- Săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri;
- Ultimul strat de 20cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare
- Pe talpa fundațiilor nu se va pune material de umplutură, piatră spartă, concasată, etc, betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argilă.
- Lucrările de săpătură manuală, vor fi încadrate în categoria "teren tare" iar cele mecanizate în "teren categ. a II-a"

**S-a constatat că terenul se prezintă stabil la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.**



**2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Proiectul propus nu afectează căile de comunicații și rețelele de echipare edilitară existente în zonă. Se vor respecta zonele de protecție ale căilor de comunicație și ale rețelelor tehnico-edilitare existente.

**2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Proiectul propus și parcelarea ce face obiectul P.U.Z. se regăsește în raza de protecție a monumentelor istorice de 200m.

**2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.**

În zonă nu există elemente de potențial balnear.

**2.8. Opțiuni ale populației**

În parcursul elaborării proiectului se respecta prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Conform studiilor de fundamentare a Planului Urbanistic Zonal, investiția poate realiza.

**3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform P.U.G. Comuna Crevedia, aprobat prin HCL nr. 65/30.09.2008, cu prelungire prin HCL nr 54/30.08.2018, cu prelungire prin HCL nr 58/ 09.10.2020, terenul ce face obiectul studiului are în prezent funcțiunea urbanistică (zona funcțională) "M1 - Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, comerț, locuire (UTR1) regim de înălțime P+2",

**3.2.1. Căi de comunicație**

În zona studiată se regăsesc următoarele căi de comunicație:

- Strada Calea Darzei (DE240), drum administrat de Primăria Comunei Crevedia, asfaltat, cu o lățime a covorului asfaltic actual de cca. 7,00 m conform Profil P.U.G.



### 3.2.2. Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine

Proiectul propus se integrează cu specificul zonelor învecinate din cadrul localității, acesta fiind de locuire și funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunile de bază.

Realizarea acestui proiect prezintă avantaje atât din punct de vedere social (creșterea demografiei locale), din punct de vedere economic (aport economic la bugetul local și de stat), proiectul propus poate constitui un punct de plecare în dezvoltarea întregii zone care prezintă terenuri neconstruite (rezerve de teren cu potențial de dezvoltare urbanistică).

### 3.2.3. Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Pentru implementarea proiectului nu sunt necesare în prezent operațiuni privind circulația terenurilor. Având în vedere lățimea covorului asfaltic actual al drumului Strada Calea Darzei (DE.240), care este de cca 7.00 m, având un profil cu lățimea totală de 11.00 m. Drumul DE 240 în prezent este în proces de modernizare a infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare.

### Lucrări majore prevăzute în zonă

În zona aferentă proiectului propus, nu sunt prevăzute lucrări / investiții majore (căi rutiere majore - autostrăzi / drumuri expres, rețele magistrale de utilități etc.).

### 3.2.4. Dezvoltarea echipării edilitare

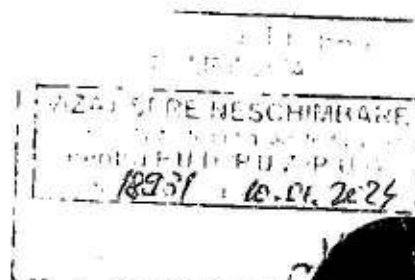
Pe terenul studiat ce face obiectul documentației P.U.Z., există rețea de alimentare cu energie electrică 20 KV aparținând Distribuție Energie Electrică România S.A.

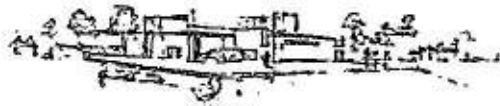
Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului propus se va face astfel:

- energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- alimentare cu apă, locuințele se vor racorda la rețeaua existentă;
- rețeaua de canalizare se va racorda la rețeaua existentă.

### 3.2.5. Protecția mediului

Funcțiunea dominantă "Li - zonă de locuire individuală" în vederea realizării obiectivului general - zona de locuire se integrează în mod pozitiv cu elementele cadrului natural.





### 3.3. Valorificarea cadrului natural

#### 3.3.1. Relaționarea cu formele de relief

Zona reglementată, cât și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate. Terenul ce face obiectul studiului este plan, pe latura vest zona studiată se învecinează cu NC 83862, NC 83861, NC 84166, Nicolae Constantin, la nord cu NC 8217, la sud cu CN (canal administrat ANIF), la est cu Strada Calea Darzei (DE 240). Realizarea investiției propuse nu presupune intervenții și nu afectează formele de relief sau elementele cadrului natural existent învecinat.

#### 3.3.2. Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

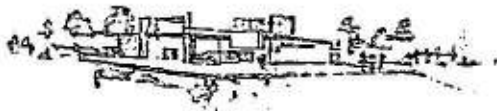
În zona reglementată și cea studiată nu există oglinzi / cursuri naturale de apă.

#### 3.3.3. Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

##### Recomandari:

- Fundarea pentru viitoarele obiective se va efectua pe strat de argila, începând 0.90 m de la cota terenului natural.
- Se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea patrunderii apei în fundații;
- În jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum, latime minimă de 0.90m prevăzute cu o pantă de 4-5% spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor;
- Trotuarelor se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat și compactat în grosime de 0.25m
- Conductele purtătoare de apă ce intra și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor,
- Suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivelor;
- Se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue);
- Gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț-dezghetului;
- Săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri;
- Ultimul strat de 20cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare
- Pe talpa fundațiilor nu se va pune material de umplutura, piatra spartă, concasată, etc, betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.
- Lucrările de săpătură manuală, vor fi încadrate în categoria "teren tare" iar cele mecanizate în "teren categ. a II-a"

S-a constatat că terenul se prezintă stabil la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.



### 3.3.4. Adaptarea la condițiile de climă

Clima specifică amplasamentului este temperat - continentală. Investiția propusă prin proiect nu necesită lucrări / măsuri speciale în vederea adaptării la condițiile de climă.

### 3.3.5. Valorificarea unor potențiale balneare, după caz

Nu este cazul.

## 3.4. Modernizarea circulației

### 3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se face direct din:

- Strada Calea Darzei (D.E 240), drum administrat de Primăria Crevedia, asfaltat, cu o ampriză generală actuală de cca. 7.00 m (alcătuită din parte carosabilă, acostamente, șanțuri), cu o lățime totală a terenul cadastrat în zona studiată de cca. 94 m;
- se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenurilor reglementate destinate locuirii conform legislației în vigoare și a necesarului real de funcționare, minim 1 loc parcare în interiorul fiecărui lot, amenajat în interiorul zonei de studiu reglementate;
- nu este permisă parcare autovehiculelor pe zona aferentă drumurilor publice.

### 3.4.2. Organizarea circulației feroviare - după caz

Nu este cazul.

### 3.4.3. Organizarea circulației navale - după caz

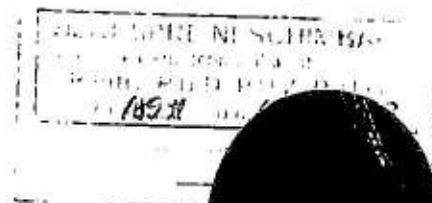
Nu este cazul.

### 3.4.4. Organizarea circulației aeriene - după caz

Nu este cazul.

### 3.4.5. Organizarea circulației pietonale

În incinta terenului reglementat vor fi prevăzute alei pietonale conform normelor în vigoare și necesarului real de funcționare, corelat cu specificul investiției. Accesul se realizează direct din strada Calea Darzei (DE. 240 - drum administrat de UAT CREVEDIA).







**3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**  
**3.5.1. Funcțiuni (destinația terenurilor) existente-propuse**

**Funcțiune existentă:**

M1 - Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, comerț, locuire (UTR1) regim de înălțime P+2 (curți construcții, grădini)",

**Funcțiuni propuse:**

Li - Funcțiune dominantă.

Li - Zona destinată locuirii și funcțiilor complementare: (S)P+1E+M

IS - Zona institutii publice și servicii: (S)P+2E

SP - Zona Spații verzi, agrement și sport cu caracter public : P

SV - Subzona Spații verzi plantate în incinta loturilor cu caracter privat

CC - Zona căi de comunicație pietonală și rutieră.

**3.5.2. Bilanț teritorial existent-propus al zonei reglementate prin P.U.Z.**

<b>BILANȚ FUNCȚIONAL</b>	<b>S (mp)</b>	<b>Procent %</b>
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ STUDIATĂ</b>	<b>18.448</b>	<b>100%</b>
<b>DIN CARE:</b>		
<b>ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>	<b>13.167</b>	<b>71,37%</b>
<b>ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII</b>	<b>370</b>	<b>2,00%</b>
<b>ZONA SPAȚII VERZI AGREMENT ȘI SPORT CU CARACTER PUBLIC</b>	<b>1323</b>	<b>7,18%</b>
<b>ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE</b>	<b>3588</b>	<b>19,45%</b>

**3.5.3. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) propus pentru:**

- Zona funcțională Li - Zona de locuire individuală

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) propus conform P.U.Z.: 15%  
P.O.T. propus prin P.U.Z.

- Zona funcțională IS - Zona Institutii publice și servicii

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) propus conform P.U.Z.: 15%  
P.O.T. propus prin P.U.Z.

- Zona funcțională S.P - Zona spații verzi agrement și sport cu caracter public

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) propus conform P.U.Z.: 15%  
P.O.T. propus prin P.U.Z.

- Subzona funcțională SV - Zona spații verzi plantate în incinta loturilor

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de talie mică/medie pentru umbră, toate acestea într-un procent de minim 20% pentru funcțiunea de locuire individuală ( rezidențială).



**- Zona functionala CC – Zona cai de comunicatie**

Conform normativelor tehnice in vigoare aferente drumurilor publice.

**3.5.4. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus:**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus conform P.U.Z.:  
C.U.T. propusi prin P.U.Z. se refera exclusiv la realizarea de cladiri, se pot amplasa pe toata suprafata edificabila reglementata prin P.U.Z..

**- Zona functionala Li – Zona de locuire individuala**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus conform P.U.Z.: 1.00.  
C.U.T. propus prin P.U.Z.

**- Zona functionala IS – Zona Institutii publice si servicii**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus conform P.U.Z.: 1.5.  
C.U.T. propus prin P.U.Z.

**- Zona functionala SP – Zona spatii verzi agrement si sport cu caracter public**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus conform P.U.Z.: 0.15  
C.U.T propus prin P.U.Z.

**- Subzona functionala SV – Zona spatii verzi plantate in incinta loturilor**

Se vor amenaja spatii verzi inierbate sau cu plantatii de arbori de talie mica/medie pentru umbrire, toate acestea intr-un procent de minim 20% pentru functiunea de locuire individuala ( rezidentiala).

**- Zona functionala CC – Zona cai de comunicatie**

Conform normativelor tehnice in vigoare aferente drumurilor publice.

Regim maxim de inaltime (R.h. max.) propus conform P.U.Z.:  $(S+) P+2E$ .

**3.5.5. Regim maxim de inaltime (R.h. max.) propus:**

**- Zona functionala Li – Zona de locuire individuala**

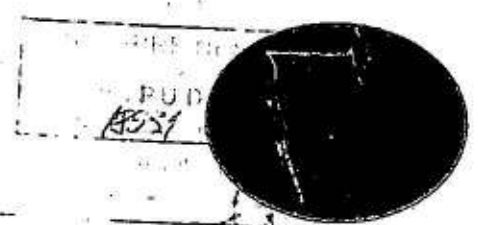
Regim maxim de inaltime =  $(S)P+1E+M$ ;

**- Zona functionala IS – Zona Institutii publice si servicii**

Regim maxim de inaltime =  $(S)P+2E$ ;

**- Zona functionala SP – Zona spatii verzi agrement si sport cu caracter public**

Regim maxim de inaltime = Parter;



### 3.5.6. Înălțime maximă (H. max.) propuse pentru zonele functionale;

**- Zona functionala Li – Zona de locuire individuala**

H. max. cornisa = 8.00 m

H. max. coama = 11.00 m

**- Zona functionala IS – Zona Institutii publice si servicii**

H. max. cornisa = 10.00 m

H. max. coama = 12.00 m ( sunt premise inaltimi mai mari de 12.00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specific obiectivului de investitie, stalpi de racord la retelele electrice, totem publicitar, etc).

**- Zona functionala SP – Zona spatii verzi agrement si sport cu caracter public**

H. max. = 6.00 ( sunt premise inaltimi mai mari de 6.00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specific obiectivului de investitie).

**- Subzona functionala SV – Zona spatii verzi plantate in incinta loturilor**

Se vor amenaja spatii verzi inierbate sau cu plantatii de arbori de talie mica/medie pentru umbrire, toate acestea intr-un procent de minim 20% pentru functiunea de locuire individuala ( rezidentiala).

**- Zona functionala CC – Zona cai de comunicatie**

Conform normativelor tehnice in vigoare aferente drumurilor publice.

### 3.5.7. Procent minim spații verzi (S.P/ S.V min.)

Pentru zona S.P- Spatii verzi de agrement si sport, se va asigura un procent de minim 5% din suprafata totala a zonei reglementate va fi destinat spatiilor verzi agrement si sport cu caracter public.

Pentru subzona S.V Spatii plantate in incinta loturilor, se va asigura un minim de 20% spatiu verde in incinta loturilor destinate locuirii individuale.

În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma “spații verzi” se înțelege “spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.



### 3.5.8. Retrageri zonă edificabil

#### 3.5.8.1. Retrageri față de aliniament

Retrageri față de aliniament Est (strada Calea Darzei - DE 240) = 3.00 m față de aliniament cu respectarea avizului administratorului drumului (Primăria Crevedia).

Retrageri edificabil față de aliniament/drum de incintă propus = 3.00 m față de drumurile propuse.

#### 3.5.8.2. Retrageri față de limite laterale

Retrageri față de limitele laterale = 2,00 m față de limita de proprietate a terenului.

#### 3.5.8.3. Retrageri față de limită posterioară

Retrageri față de limita posterioară = min. 2.00m latura nordica/3.00 m latura sudica, față de limita de proprietate a terenului.

Prevederi generale zona edificabil:

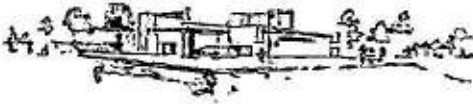
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativul tehnic în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- în zonele de protecție / siguranța aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, parcări, amplasare cabina poartă, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retrageri conform reglementărilor din P.U.Z.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.6.1. Alimentare cu apă

În zona de studiu există alimentare cu apă, astfel că zona reglementată va fi racordată la cel mai apropiat branșament de apă potabilă.





### 3.6.2. Canalizare

În prezent în zona studiată există rețeaua de canalizare, astfel că zona reglementată va fi racordată la cel mai apropiat branșament de canalizare.

### 3.6.3. Alimentație cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zona.

### 3.6.4. Telecomunicații

Telecomunicațiile necesare obiectivului propus (telefonie / internet / televiziune) se vor asigura prin racordare la rețelele publice existente în zonă sau prin soluție wireless. Pentru asigurarea serviciilor telefonice și a Internet-ului beneficiarul va încheia un contract de furnizare cu unul dintre deținătorii de rețele prezent în zonă.

### 3.6.5. Alimentație cu căldură

Obiectivul propus prin proiect ("ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII"), necesită alimentație cu căldură în perioada de funcționare. Dacă va fi necesară asigurarea unei temperaturi optime minime de funcționare în timpul sezonului rece pentru imobile/incinte tehnice, încălzirea se va face prin intermediul caloriferelor. Acest lucru va putea fi posibil prin racordarea imobilelor la o rețea de gaze/electricitate ce face posibilă deservirea acestora cu căldură.

### 3.6.6. Alimentație cu gaze naturale

Obiectivul propus prin proiect (zona de locuire) necesită alimentație cu gaze naturale în perioada de funcționare. Alimentația cu gaze naturale se va face din rețeaua principală publică de distribuție și gaze naturale ale localității existente.

### 3.6.7. Gospodărie comunală

#### 3.6.7.1. Amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea 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.

Programul de gestionare a deșeurilor este un instrument dinamic și cu un mare grad de flexibilitate, lăsând la decizia autorităților locale soluțiile cele mai potrivite, dependent de





conditiile specifice fiecareia, respectiv de evolutia economica si sociala a zonei. In acest context se impune un ansamblu de lucrari, amenajari si activitati, menite sa contribuie la asigurarea conditiilor de igiena si confort pe teritoriul obiectivului propus si in afara acestuia. In acest context se impune un ansamblu de lucrari, amenajari si activitati, menite sa contribuie la asigurarea conditiilor de igiena si confort pe teritoriul obiectivului propus si in afara acestuia. Pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de precolectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu cosuri metalice, pubele sau containere, pe categorii de deseuri; Colectarea si transportul deseurilor la deponia zonala se va face de catre o firma specializata, prin contract incheiat cu o societate de profil. Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere pentru intreg ansamblul nou creat si se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, impiedicand baltirea la teren a acestora. Se vor respecta normele de igiena si recomandările privind mediul de viață al populației

### 3.6.7.2. Extindere pentru baze de transport în comun

Nu este cazul.

## 3.7. Protecția mediului

### 3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Funcțiunea propusă prin proiect nu presupune surse de poluare, emisii sau deversări de substanțe dăunătoare mediului înconjurător.

### 3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

### 3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

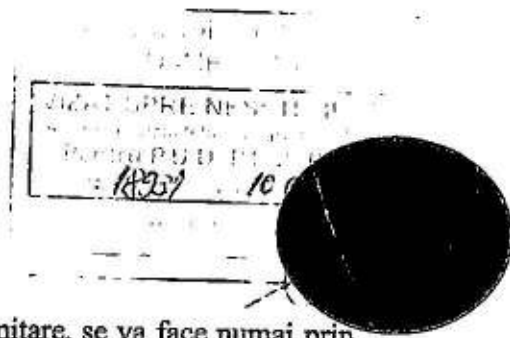
Îndepărtarea apelor uzate menajere si a celor igienico sanitare, se va face numai prin rețea de canalizare proprie ce se va bransa la rețeaua de canalizare ce va fi realizata pe drumul de incinta si apoi, evacuare în rețeaua de canalizare publica adusa pe DE 240. Extinderea rețelei de canalizare se va realiza pe costurile investitorilor.

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi evacuate printr-un sistem de jgheaburi și burlane la nivelul terenului.

Apele pluviale de pe platforma drumului de incinta, vor fi colectate printr-un sistem de rigole cu ajutorul unor gaigare si vor fi conduse prin intermediul acestora până la un bazin de retentie. Sistemul de canalizare a apelor pluviale va fi prevazut cu separator de hidrocarburi și deznisipator.

Apa pluviala, colectata în bazinul de retentie poate fi folosita apoi, pentru intretinerea spatiilor verzi.

Pericolul contaminarii solului cu uleiuri sau carburanti este minimalizat datorita faptului ca întreaga suprafata a drumului de incinta va fi asfaltata.



### 3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

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, pubele sau containere, pe categorii de deșuri. Colectarea și transportul deșeurilor la depozitele de deșuri zonale se va face de către o firmă specializată, prin contract încheiat cu o societate de profil.

### 3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

### 3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Pentru zona S.P- Spații verzi de agrement și sport, se va asigura un procent de minim 5% din suprafața totală a zonei reglementate va fi destinat spațiilor verzi agrement și sport cu caracter public.

Pentru subzona S.V- Spații plantate în incinta loturilor, se va asigura un minim de 20% spațiu verde în incinta loturilor destinate locuirii individuale.

În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma “spații verzi” se înțelege “spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

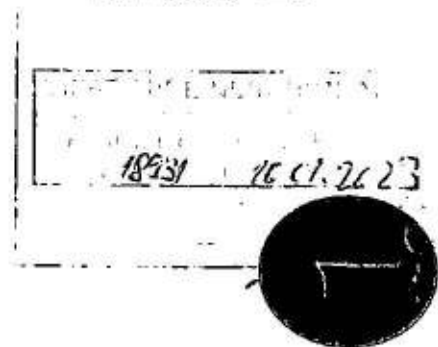
Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

### 3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

### 3.7.8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.





### 3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul.

### 3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor

Nu este cazul.

## 3.8. Obiective de utilitate publică

### 3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul.

### 3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții)

Zona reglementată	S (mp)	Procent (%)
Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	18.448 mp	100 %

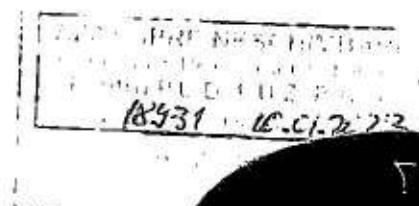
### 3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse - după caz

Pentru implementarea proiectului propus nu sunt necesare operațiuni privind circulația terenurilor.

## 4. Concluzii - măsuri în continuare

### 4.1. Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Funcțiunile urbanistice (zone funcționale) propuse prin proiect sunt; Li - "Zona de locuire individuală" funcțiune dominantă, IS - "Zona instituii și servicii", SP - "Zona spații verzi agrement și sport cu caracter public, ,, SV- Subzona spații verzi amenajate în incinta loturilor", CC - "Zona cai de comunicații" sunt compatibile cu prevederile P.U.G. comuna Crevedia aprobat prin HCL nr. 65/30.09.2008, cu prelungire prin HCL nr 54/30.08.2018, cu prelungire prin HCL nr 58/09.10.2020



#### 4.2. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Categoriile principale de intervenție privind implementarea obiectivului propus:

- avizare și aprobare documentație de urbanism (P.U.Z.);

#### 4.3. Priorități de intervenție

Investiția propusă prin proiect -respectiv realizarea unei zone de locuire, se integrează în mod pozitiv cu elementele cadrului natural. Obiectivul general al proiectului de locuințe, este de a crește calitatea locuirii a Comunei, cât și susținerea populației tinere .

#### 4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor formulate, eventuale restricții

Realizarea acestui proiect prezintă avantaje atât din punct de vedere social (crearea de noi locuințe), din punct de vedere economic (aport economic la bugetul local și de stat), cât și din punct de vedere al calității locuirii, prin creșterea gradului și cererii de dotări și servicii la nivel comunal, cât și integrarea în norme la nivel regional pentru o mai bună calitate a locuirii a populației rezidente; proiectul propus poate constitui un punct de plecare în dezvoltarea infrastructurii locale și a întregii zone care prezintă terenuri neconstruite (rezerve de teren cu potențial de dezvoltare urbanistică).

Avizarea, aprobarea și implementarea proiectului propus prin P.U.Z. este benefică atât pentru entități private (investitori, utilizatori), cât și pentru autoritatea publică.

Elaboratorul documentației susține implementarea proiectului propus.

#### 5. Anexe

##### 5.1. Cartograme, scheme, grafice

Documentar fotografic al terenului reglementat prin P.U.Z.

PROIECTANT,  
S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.



Întocmit, / Șef proiect  
Arh.-urb. Florinel S.



# PLAN URBANISTIC ZONAL

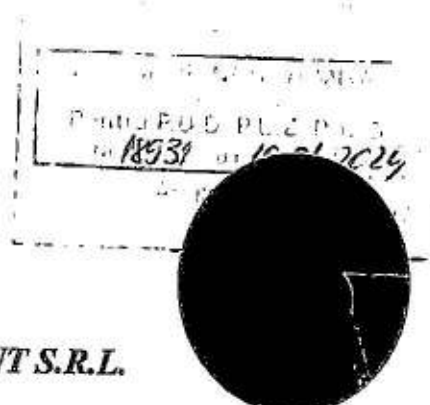
## ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr.: 228/2022

Beneficiar: *S.C. HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.*

Proiectant: *S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.*





## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

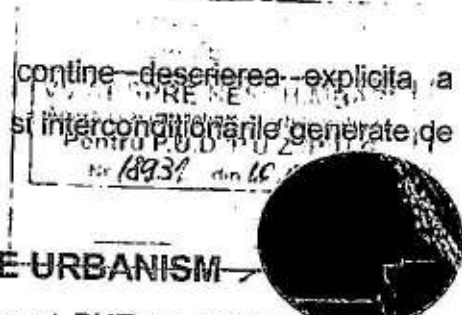
1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local.

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

1.5. Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare inițială.

Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.

Hotărârea Consiliului local privind aprobarea PUZ va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.



### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile.

configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

• Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata) ;

• Codul civil;

• Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului nr. 525 / 1996 ;

• Legea nr. 198/2015 privind aprobarea OG 7/2010 pentru modificarea și completarea OG 43/1997;

• Legislatia in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;

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

3.1. Parcela studiată este situată în intravilanul satului Dârza, UAT Crevedia, jud. Dâmbovița, adiacent drumului de acces principal DC 158, la o distanță de aproximativ 7.00 m față de acesta.

Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spatii de circulatie si acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., privind realizarea obiectivului denumit "ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII".

Zona reglementată este reprezentată de un teren liber de construire aflat în intravilan, proprietate privată, cu suprafata totală de 18.448 mp, identificat cu numărul cadastral 83179, situat în Comuna Crevedia sat Dârza, Jud. Dâmbovița, conform actelor de proprietate, deținut de S.C. HUB Property Management SRL.

## II . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. **Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare; zonele functionale sunt evidentiata in planșa nr. 4 - "Reglementări urbanistice - zonificare".

2. **Subzonele functionale** reprezinta subdiviziuni ale zonelor, având functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circums

3. Teritoriul studiat este împărțit în următoarele zone funcționale :

**ZONE FUNCȚIONALE :**

- ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ - Li
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - IS
- ZONA SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT - SP
- SUBZONA SPATII PLANTATE IN INCITA LOTURILOR - SV
- ZONA CAI DE COMUNICATIE - CC

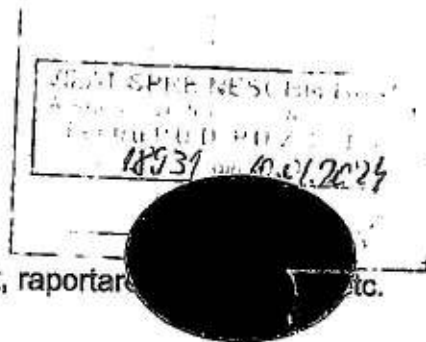
**II.1. ZONA DESTINATA LOCUIRII INDIVIDUALE**

**GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Li - Zona de locuire individuală de densitate medie având regim de construire discontinuu.

Zona Li este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului: parcelar, tipologia fondului construit, raportare etc.



**SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- o locuințe individuale cu maxim (S+)P+1E+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat și anexe gospodărești aferente acestora;
- o echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc);
- o scuaruri publice, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- o împrejuriri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- o micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi, exclusiv, proprietatea pe care sunt amplasate și nu vor afecta aspectul și configurația urbanistico-arhitecturală a subzonelor.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp ADC (arie desfășurată construită) și 50 mp AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante și să nu aibă program prelungit peste orele 22.00.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Orice funcțiuni care generează zone de protecție sanitară și intră sub incidența Ordinului nr. 904/2018 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

## SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

### ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Regimul de aliniere va fi de de minim 5.00 metri față de limita loturilor propuse spre drumul de acces propus sau spre drumul existent;

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

- Față de limita posterioară a parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 2-3 m;



- Față de limitele laterale ale parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 3 m .  
(zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 4 - "Plan propuneri reglementări urbanistice - zonificare").

#### ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA.

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

#### ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spațiul semipublic pietonal.

#### ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

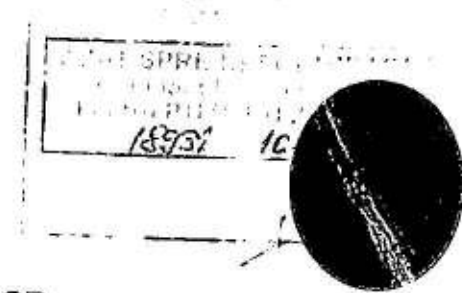


#### ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în zona Li este de între 300 - 500mp.

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.

- Regimul maxim de înălțime admis este (S)P+1E+M;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 8.00 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 11.00 m.



#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura execuția și finisarea utilizând materiale durabile a tuturor fațadelor clădirilor în



funcție de destinația acestora;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, sau exclusiv în pantă sau terasă;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea pentru funcțiuni similare;
- se recomandă, acolo unde este posibil, pentru finisarea fațadelor, învelitorilor, împrejmuire utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;

#### ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$$POT_{\max} = 35,00\%$$

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$CUT_{\max} = 1,0$$

#### ARTICOLUL 13 - PARCAJE.

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

#### ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI.

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

## ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m; În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 metri;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprenat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite - globuri, piramide etc.).

## II.2. ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - IS

### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona pentru locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

Tipurile de subzone funcționale

- Unități comerciale: ISc
- Unități de prestări servicii: ISps

Zona funcțională IS este delimitată prin următoarele criterii:

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

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- servicii comerciale;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

- amenajări tehnico-edilitare;
- mobilier urban, amenajări joc și odihnă;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deserveșc buna funcționare a obiectivelor propuse;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

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

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activități productive;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitări de materiale refoșosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- lucrări de terasament, de natură să afecteze amenajările din spațiile-pu de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Orice funcțiuni care generează zone de protecție sanitară și intră sub incidența Ordinului nr. 904/2018 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viața al populației;

## SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

### ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Regimul de aliniere va fi de de minim 5.00 metri față de limita loturilor propuse spre drumul de acces propus sau spre drumul existent;

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

- Față de limita posterioară a parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 2.00/3.00 m;
- Față de limitele laterale ale parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 3.00 m .  
(zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 4 - "Plan propuneri reglementări urbanistice - zonificare").

#### **ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA.**

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face din drumul de exploatare existent și din drumul privat și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul căii de circulație.

#### **ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.**

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

#### **ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

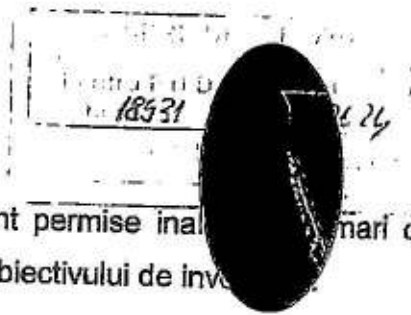
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau private;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează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

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

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată constructibilă cu funcțiunile admise în zona IS este de 100 mp.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.**

- Regimul maxim de înălțime admis este (S)P+2E;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 10.00 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 12.00 m (sunt permise înălțimi mari de 12.00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiții).



#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura execuția și finisarea utilizând materiale durabile a tuturor fațadelor clădirilor în

- funcție de destinația acestora;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
  - acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, sau exclusiv în pantă sau terasă;
  - sunt interzise soluții de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;
  - nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;
  - nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;
  - nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
  - nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea pentru funcțiuni similare;
  - se recomandă, acolo unde este posibil, pentru finisarea fațadelor, învelitorilor, împrejmuire utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;

#### ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$POT_{\max} = 50,00\%$

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$CUT_{\max} = 1,5$

#### ARTICOLUL 13 - PARCAJE.

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

#### ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI.

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



fiecare 100 mp ( recomandat platani, fagi, stejari, tei, mesteceni).

### ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI.

- Lungimea aliniamentului poate fi lăsată liberă, fără împrejmuire, pentru perceperea continuă a spațiului public. În situația în care se optează pentru execuția împrejuririi, se va respecta o înălțime maximă de 2.00 metri;
- Împrejmuirea către limitele laterale, va fi executată respectând o înălțime de maxim 2,00 metri, opacă.

## II.3. ZONA SPAȚII VERZI AGREMENT SI SPORT - **SP**

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### Tipurile de subzone functionale

- **SV** - spații plantate în incinta loturilor

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP1;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- ochiuri și oglinzi de apă și mici lacuri de agrement ;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- pentru zona S.P.- Spații verzi de agrement și sport, se va asigura un procent de minim 5% din suprafața totală a zonei reglementate ce va fi destinat spațiilor verzi agrement și sport cu caracter public.
- se admit funcțiuni comerciale și pentru alimentație publică cu condiția ca suprafața acestora

Însumată să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
  - obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
  - unităților zootehnice;
  - unităților de transporturi;
  - stațiilor de epurare a apelor uzate și depozitelor de deșeuri solide;
  - arterele de circulație cu trafic rutier intens.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

### ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Regimul de aliniere va fi de de minim 5.00 metri față de drumul de acces propus;

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

- Față de limita posterioară a parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 2/3.00m;
- Față de limitele laterale ale parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 3 m .  
(zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 4 - "Plan propuneri reglementări urbanistice - zonificare").

### ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA.

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

### ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spațiul s

### ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

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

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în zona LI este de 1500 mp.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.**

- Regimul maxim de înălțime admis este P; (tehnologic )
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 3,00 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 6,0 m.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.**

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

#### **ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$$POT_{\text{maxim}} = 15,00\%$$

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$CUT_{\text{maxim}} = 0,15$$

#### **ARTICOLUL 13 - PARCAJE.**

- Pentru staționarea vehiculelor a fost prevăzută lărgirea drumului amplasamentului și menajarea unei parcări laterale (4 locuri de parcare);

#### **ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI.**

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

## ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile zonelor verzi publice se vor realiza pentru protejarea funcțiunii și delimitare spre cele private;
- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică;
- De regulă, nu se vor admite împrejmuiri între funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare de pe parcelă; excepțiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu și vor avea înălțime mică care să nu stânjenească vederea (0,60 m - 0,80 m);

### II.3.1 SUBZONA - SPATII VERZI PLANTATE - **SV**

- S.V - Se vor amenaja spatii verzi inierbate sau cu plantatii de arbori de talie mica/medie pentru umbrire, toate acestea intr-un procent de minim 20% pentru functiunea de locuire individuala (rezidentiala) cu caracter privat.

### II.4. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - **CC**

#### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

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

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

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

Ampriza minima a tuturor cailor de comunicatie aflate in interiorul zonei reglementate prin P.U.Z. va fi de minim 9.00 m (recomandat trotuar 2 x min.1.00 m, platforma carosabila 2 x 3.50m)

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

CC - Se admit urmatoarele functiuni:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente



## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

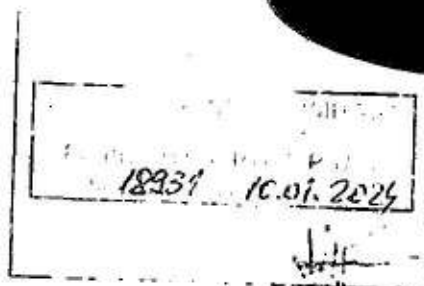
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea drumului de exploatare sau realizarea străzilor propuse;
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare;
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, se interzic:
  - depozitări de materiale degradate;
  - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate;
  - gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

*Intocmit,*

*Arh. Florin*





# PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII

PLANȘA I - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

SC 1:10 000



SAT DARZA

Halta Darza

Str. Garii

AMPLASAMENT STUDIAT

Str. Calen Darza / DE 240



PROIECTANT GENERAL  
**S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.**  
 e-mail: exclusivcad@gmail.com  
 mobile: +40 767 417 407



DENUMIRE PROIECT :  
**P.U.Z - ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII**

BENEFICIAR: HUB PROPERTY MANAGEMENT S.R.L. - Buzăreşti, sector 1,  
 Strada: Tipografilor nr. 11-15

Specificație	Nume	DATA	PR.NR.
ŞEF PROIECT	Arh. FLORINEL I. SE...	2000	228/2022
VERIFICAT	Arh. FLORINEL I. SE...	2023	FAZA
PROIECTAT	Urb. Constantin Andreea	2023	P.U.Z

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

PLANȘA NR. 1

# PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - ELABORARE PUIZ ÎN VEDEREA ÎNTOZĂRII  
 PLANȘA 2 - ÎNCADRARE ÎN PUG

SC 1 : 5000



DESCRIERE PROIECT:  
 P.U.Z. - ELABORARE PUIZ ÎN VEDEREA ÎNTOZĂRII

PROIECTANT GENERAL  
**SC EXCLUSIVCAD SRL**  
 e-mail: exclusivcad@gmail.com  
 mobil: +40 767 417 407



PROIECTANT	NUME	DATA	FAZA
SC EXCLUSIVCAD SRL	SC EXCLUSIVCAD SRL	2023	P.U.Z.
SITUAȚIA EXISTENȚĂ CONFORM PUG		PLANȘA NR. 2	
PR.NR. 228/2022		P.U.Z.	

PROIECTANT	NUME	DATA	FAZA
SC EXCLUSIVCAD SRL	SC EXCLUSIVCAD SRL	2023	P.U.Z.
SITUAȚIA EXISTENȚĂ CONFORM PUG		PLANȘA NR. 2	
PR.NR. 228/2022		P.U.Z.	

SC EXCLUSIVCAD SRL  
 SERVICIU DE ÎNCADRARE  
 ÎN PUG ÎN VEDEREA ÎNTOZĂRII  
 ÎN PUG ÎN VEDEREA ÎNTOZĂRII  
 ÎN PUG ÎN VEDEREA ÎNTOZĂRII

AMPLASAMENT STUDIAT



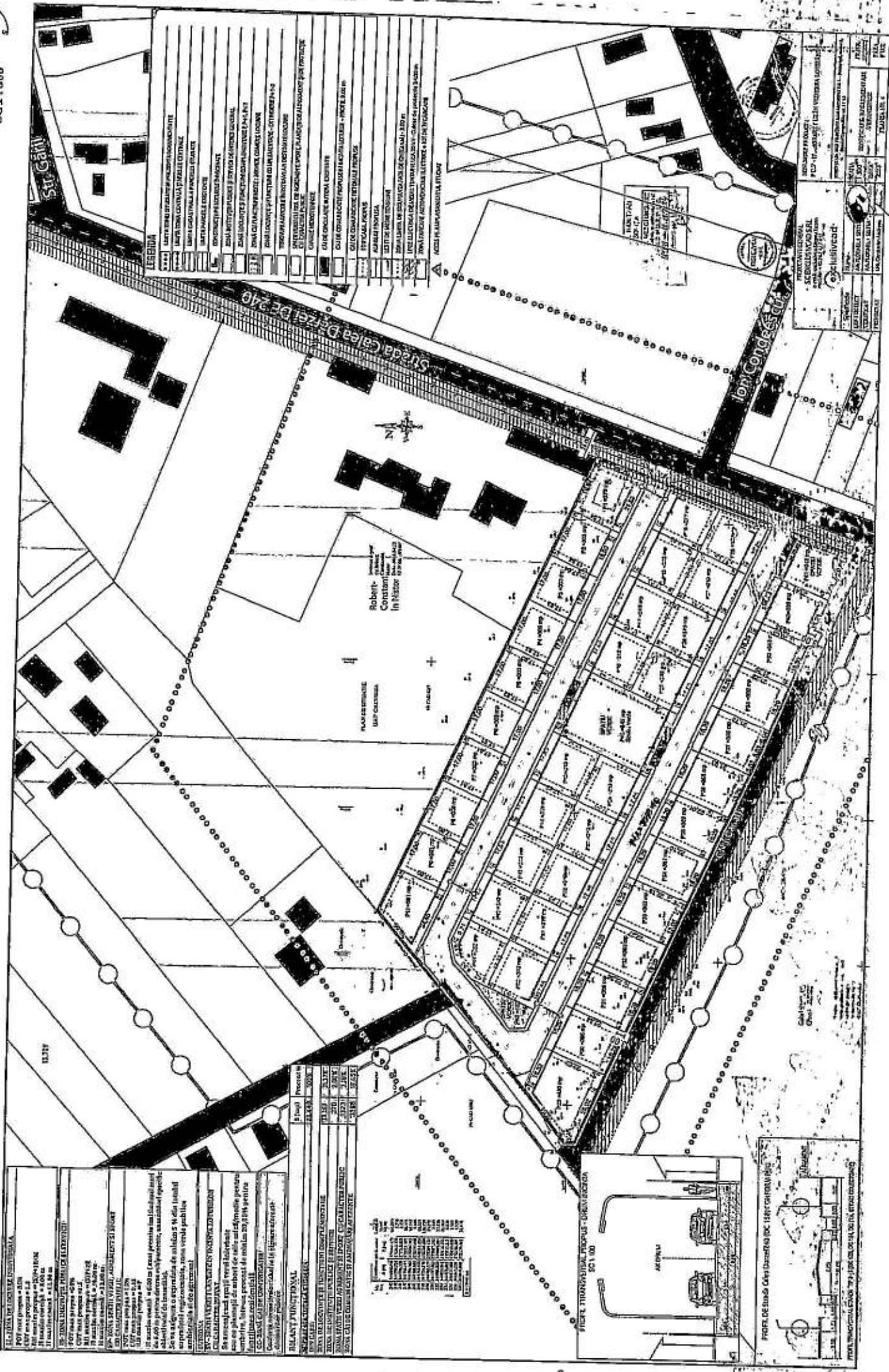


# PLAN URBANISTIC ZONAL

## PUZ - ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LĂȘTĂRII

### PLAȘA 4 - ZONIFICARE

SC 1 : 500



**LEGENDA**

1. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL GENERAL DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

2. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

3. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

4. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

5. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

6. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

7. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

8. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

9. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

10. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

11. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

12. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

13. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

14. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

15. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

16. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

17. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

18. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

19. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

20. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

21. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

22. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

23. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

24. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

25. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

26. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

27. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

28. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

29. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

30. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

31. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

32. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

33. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

34. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

35. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

36. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

37. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

38. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

39. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

40. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

41. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

42. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

43. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

44. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

45. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

46. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

47. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

48. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

49. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

50. ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL ZONAL

PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

**PROIECTANT**

1. PROIECTANT

2. PROIECTANT

3. PROIECTANT

4. PROIECTANT

5. PROIECTANT

6. PROIECTANT

7. PROIECTANT

8. PROIECTANT

9. PROIECTANT

10. PROIECTANT

11. PROIECTANT

12. PROIECTANT

13. PROIECTANT

14. PROIECTANT

15. PROIECTANT

16. PROIECTANT

17. PROIECTANT

18. PROIECTANT

19. PROIECTANT

20. PROIECTANT

21. PROIECTANT

22. PROIECTANT

23. PROIECTANT

24. PROIECTANT

25. PROIECTANT

26. PROIECTANT

27. PROIECTANT

28. PROIECTANT

29. PROIECTANT

30. PROIECTANT

31. PROIECTANT

32. PROIECTANT

33. PROIECTANT

34. PROIECTANT

35. PROIECTANT

36. PROIECTANT

37. PROIECTANT

38. PROIECTANT

39. PROIECTANT

40. PROIECTANT

41. PROIECTANT

42. PROIECTANT

43. PROIECTANT

44. PROIECTANT

45. PROIECTANT

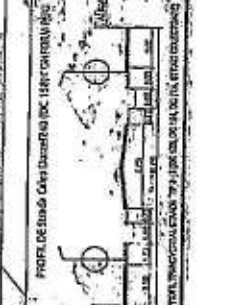
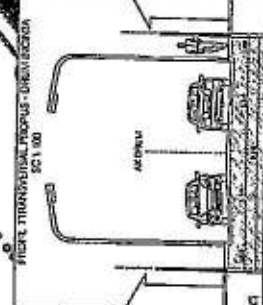
46. PROIECTANT

47. PROIECTANT

48. PROIECTANT

49. PROIECTANT

50. PROIECTANT





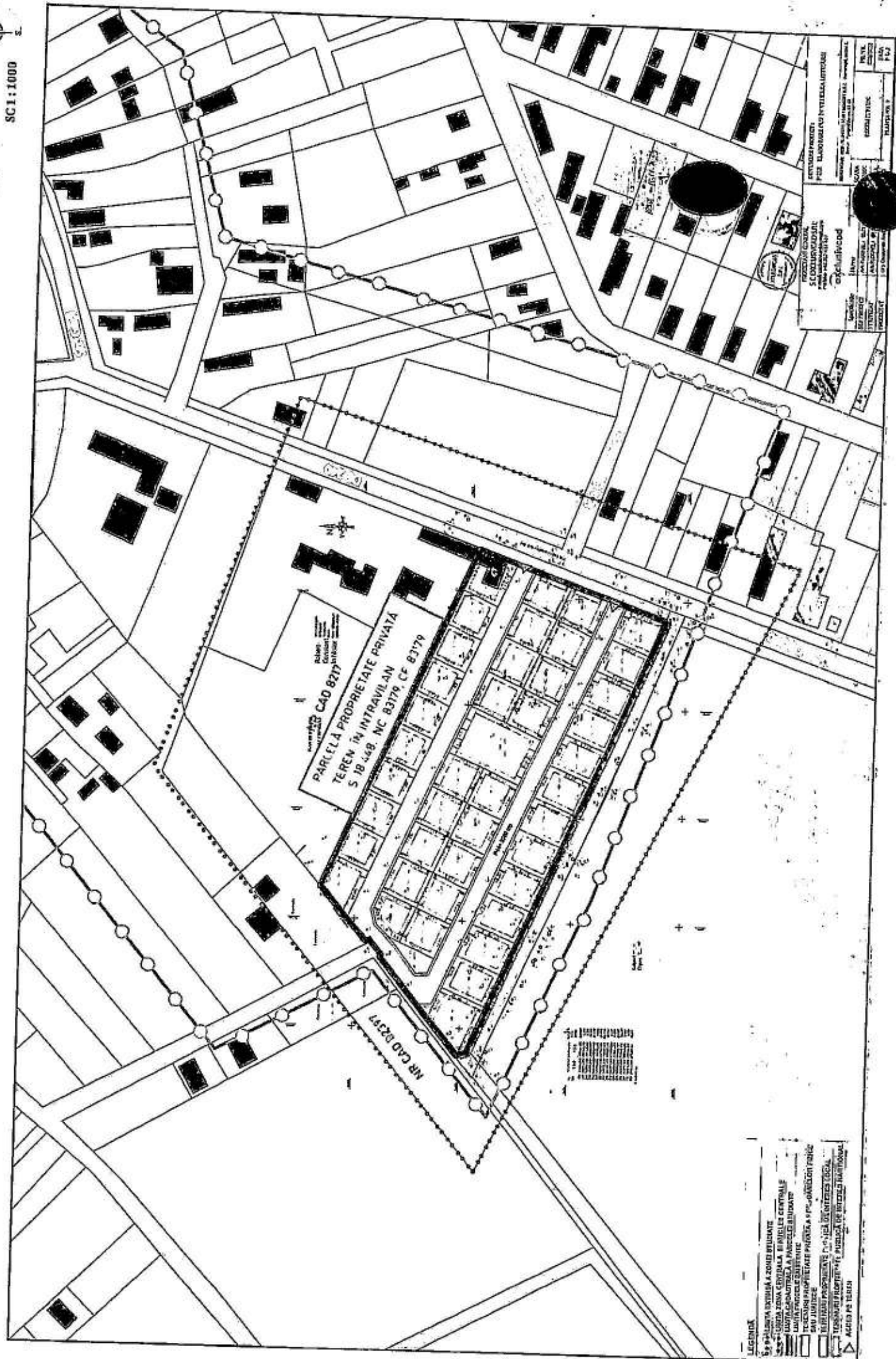






**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 PEZ-ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII  
 PLANȘA 7 - REGIM JURIDIC

SC 1:1000



**LEGENDĂ**

- PĂRȘINA ÎNTRAVILAN A ZONII BUDINTE
- PĂRȘINA ÎNTRAVILAN A ZONII CENTRALE
- PĂRȘINA ÎNTRAVILAN A ZONII PERIFERICE
- PĂRȘINA ÎNTRAVILAN A ZONII DE ÎNCĂLZIRE CENTRALĂ
- PĂRȘINA ÎNTRAVILAN A ZONII DE ÎNCĂLZIRE DEZCENTRALIZATĂ
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PĂRȘINILOR RĂDĂCINII SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICE ÎNTRAVILAN
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICE ÎNTRAVILAN
- △ ARIPIA PE TEREN

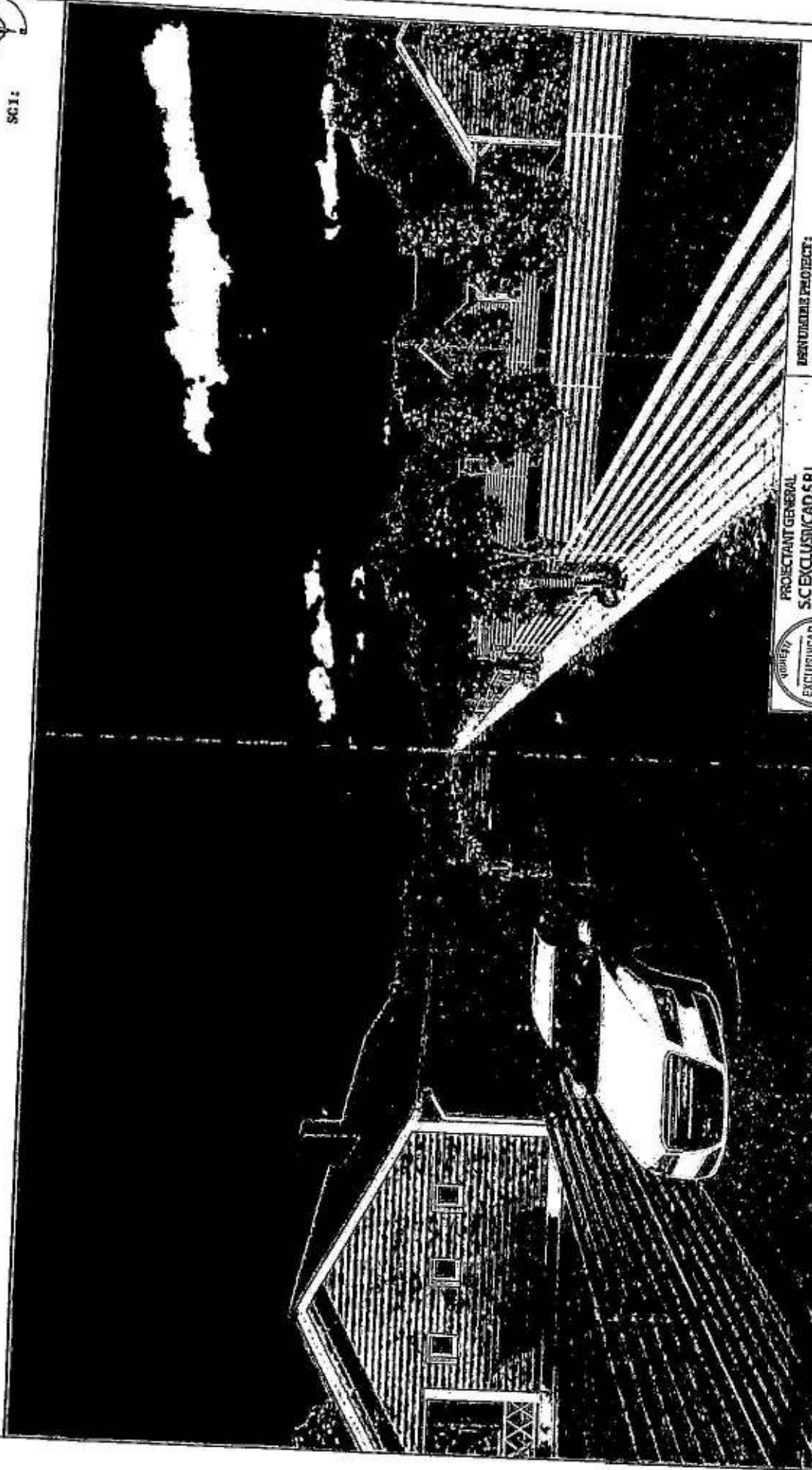
PROIECTANT  
 SC COOPERATIVĂ DE PROIECTARE  
 ÎNTRAVILAN  
 S.C. COOPERATIVĂ DE PROIECTARE  
 ÎNTRAVILAN  
 S.C. COOPERATIVĂ DE PROIECTARE  
 ÎNTRAVILAN

PROIECTANT  
 SC COOPERATIVĂ DE PROIECTARE  
 ÎNTRAVILAN  
 S.C. COOPERATIVĂ DE PROIECTARE  
 ÎNTRAVILAN  
 S.C. COOPERATIVĂ DE PROIECTARE  
 ÎNTRAVILAN

PROIECTANT  
 SC COOPERATIVĂ DE PROIECTARE  
 ÎNTRAVILAN  
 S.C. COOPERATIVĂ DE PROIECTARE  
 ÎNTRAVILAN  
 S.C. COOPERATIVĂ DE PROIECTARE  
 ÎNTRAVILAN

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PUZ - ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII**  
**PLANSĂ 8 - VOLUMETRIE 3D**

SC1:



**PROIECTANT GENERAL**  
**S.C. EXCLUSIVCAD SRL**  
 e-mail: exclusivcad@exclusivcad.com  
 mobile: +40 767 417 407

**exclusivcad**

Specificatie	Nume	Scara	PROIECTANT
SP. PROIECT	AN.FLOREL I. SI I.	SCARA	VERIFICAT
VERIFICAT	AN.FLOREL I. SI I.	CONCEPT 3D	PUZ
PROIECTAT	Mich. Constantin (anul 2018)	PLANSĂ NR. 8	PUZ

**RENTABILITATE PROIECT:**  
**PUZ - ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII**

INDICATORI SI SI PROIECTANT MANAGERI S.R.L. - Bucuresti, sector 1,  
 Strada 11 Septembrie nr. 11 B

PLNR. 229/2022  
 PAZA PUZ