

STUDIUL DE PEISAJ AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCTIE RECUZITA CINEMATOGRAFICA

MEMORIUL DE PREZENTARE

BENEFICIAR	STROYBAT CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT	Județ Dâmbovița, Comuna Crevedia, Sat Crevedia, T. 71, P. 530/18, 530/19
NR. PROIECT	H232/2022
DATA ELABORĂRII	IUNIE 2024

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT urb.dpl. Mircea Rado ATANASIU
Specialist cu drept de semnătura R.U.R.
D₃D₂₀E

MANAGER PROIECT ec. Diana Călinescu

REDACTAT urb. Mihai Nicolescu

PROIECTANT DE SPECIALITATE urb.pels. Dragoș Alexandru Prieș



CUPRINS		
1.	INTRODUCERE	3
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2	OBIECTUL PUZ	3
1.3	SURSE DE DOCUMENTARE	4
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1	EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
2.3	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
3.	TIPOLOGII DE PEISAJ	9
3.1	TIPOLOGII DE PEISAJ – SITUAȚIE EXISTENTĂ	9
3.2	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	10
4.	VEGETAȚIE PROPUȘĂ	10
5.	CONCLUZII	14

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII**

ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCTIE RECUZITA CINEMATOGRAFICA

- **BENEFICIAR** : STROYBAT CONSTRUCT S.R.L.

- **PROIECTANT GENERAL** : GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

- **DATA ELABORĂRII** : Iunie 2024

- **AMPLASAMENT** : Județul Dâmbovița, Comuna Crevedia, Sat Dârza, str. Găvanei, nr. 134A, T. 39, P. 225/1/22, 225/23

1.2 OBIECTUL PUZ

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM**

Menținerea în intravilan a parcelei cu numărul cadastral 85913 și reglementarea specifică a acesteia în vederea realizării obiectivului de investiții „ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCTIE RECUZITA CINEMATOGRAFICA”.

Parcela se află în intravilanul comunei Crevedia, conf. PUG aprobat prin HCL nr. 65/30.08.2008, prelungită cu nr. HCL 54/30.08.2018, prelungită cu HCL nr. 58/09.10.2020, are suprafața de **9.600,00 m²** și prezintă categoria de folosință **arabil - intravilan**. Destinația parcelei, conform PUG aprobat, este zonă L1 (UTR 4).

Parcela nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice sau ale altor zone protejate, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Identității Naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 113 bis / 15.II.2016).

Parcela are următorul statut juridic:

- terenul cu suprafața de 9.600,00 mp se află în proprietatea societății STROYBAT CONSTRUCT S.R.L. identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 161364 din 15.12.2021, nr. cad. 85913, T. 71, P. 530/18, 530/19 și Act de Alipire autentificat cu nr. 2844 din 28.12.2020 emis de Notar Public Polihovici Daniela.

Conform TEMEI-PROGRAM, **prin PUZ se stabilesc următoarele zone delimitate** conf. pieselor desenate, în vederea identificării elementelor care influențează parcela reglementată:

ZONA STUDIATĂ (ca vecinătate, fără reglementare urbanistică) = **52.904,00 m²**

ZONA REGLEMENTATĂ (care face obiectul prezentului PUZ) = **9.600,00 m²**

PARCELE REGLEMENTATE SE AFLĂ LA URMĂTOARELE DISTANȚE FAȚĂ DE CELE MAI APROPIATE LOCUINȚE:

NORD	1,70 km
SUD	290 m
EST	2,37 km
VEST	108 m

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ:**
 - PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CREVEDIA;
- **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:**
 - STUDIU GEOTEHNIC cu verificare la cerința Af;
 - Plan de situație vizat OCPI Dâmbovița;
- **DATE STATISTICE**
Nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Crevedia este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Cocani, Crevedia (reședința), Dârza, Mânăstirea și Samurcași. Comuna se află la limita cu județul Ilfov, și este traversată de șoseaua națională DN1A care leagă București de Ploiești prin Buftea și este deservită pe calea ferată de halta Dârza, de pe linia București–Ploiești.

Comuna Crevedia se învecinează cu următoarele localități:

- la nord, comuna Dărmănești;
- la est, comuna Corbeanca;
- la sud, comuna Buftea, mun. București;
- la vest, comuna Cioncănești;

Coordonatele geografice ale comunei Crevedia sunt: 44°35'49"N 25°55'33"E.

Conexiunile rutiere cu centrele urbane ale județului Dâmbovița și cu infrastructura majoră de transport sunt asigurate prin rețeaua de drumuri naționale (DN71), județene (DJ 711, DJ720B) și drumuri comunale (DC146). Localitatea nu beneficiază de acces direct la rețeaua feroviară.

Zona studiată este situată în intravilanul comunei Crevedia, în nordul UAT a localității. În imediata vecinătate se regăsesc zone cu funcțiuni industriale și de locuire, cu un impact minim asupra teritoriului.

Zona reglementată se află într-o zonă cu dezvoltare preponderent de locuire, dezvoltată organic în timp. Parcelarul existent este dispus perpendicular pe drumul de exploatare neclasificat, aflat în nordul parcelei.

- **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Zona reglementată prin PUZ s-a dezvoltat similar parcelarului învecinat și sistematizării terenurilor aflate intravilan în ceea ce privește dezvoltarea terenurilor cu categoriile de folosință arabil conf. prevederilor legislației și normativelor în vigoare. Zona este poziționată în proximitatea drumului național

DN 1A, la o distanță de aproximativ 190 m, într-o zonă cu dezvoltare preponderent de locuire.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Amplasamentul propus pentru investiție în cadrul Planului Urbanistic Zonal (PUZ) "ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCTIE RECUZITA CINEMATOGRAFICA" are potențialul de a stimula dezvoltarea zonei, din punct de vedere al activităților industriale, datorită poziției față de vecinătăți, proprietățile din proximitate pot beneficia de o mai bună accesibilitate și de o valorificare crescută. Astfel, se poate iniția un lanț de dezvoltări ulterioare, extinzând zona funcțională și creând astfel un caracter omogen al zonei.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Zona reglementată prin PUZ, cu suprafața de 9.600,00 m², este amplasată în intravilanul comunei Crevedia, în zona nordică a localității. Accesul rutier și pietonal este asigurat drumul de exploatare neclasificat aflat în nordul parcelei reglementată. În raport cu ariile naturale protejate, zona reglementată se află la o distanță de aproximativ 11,00 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Scroviștea, cod ROSCI0224, ROSPA0140.

- **RELAȚIA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.**

Amplasamentul proiectului în proximitatea drumului național DN1A, plasează zona într-un punct tranzitoriu favorabil, între municipiile Târgoviște și București. Această poziționare facilitează accesul utilizatorilor viitoare zonei industriale prin conexiuni mai ușoare și directe către marile orașe ale țării.

Colaborarea dintre dezvoltatori și autoritățile locale în vederea asigurării infrastructurii necesare poate extinde beneficiile edilitare și la vecinătăți. Asta înseamnă că nu doar parcelele propuse pentru reglementare vor profita de facilități îmbunătățite, ci și zonele imediat învecinate.

Există următoarele rețele de infrastructură tehnico-edilitară în vecinătatea zonei reglementată pozate de-a lungul drumului național DN71:

- REȚEA PUBLICĂ DE GAZE NATURALE
- REȚEA PUBLICĂ DE ENERGIE ELECTRICĂ
- REȚEA DE DISTRIBUȚIE APĂ (aflată la aproximativ 200 m față de parcelă)
- COLECTOR MENAJER (aflată la aproximativ 200 m față de parcelă)

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

- **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 trasării, reprezentate prin bancuri, ostroave, renii, reziuni ale malurilor, surpări și prăbușiri de maluri, depletiri și modificări ale cursurilor afluenților.

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

Relieful parcelei care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este plan, neantropizat, liber de construcții.

- **REȚEAUA HIDROGRAFICĂ:**

Apa Râurilor este folosită în consumul casnic și industrial, dar mai presus de toate reprezintă sursa de apă pentru irigații, acesta reușind să suplinească deficitul de umiditate generat de precipitațiile reduse cantitativ, temperaturi 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%).

Lacurile sunt prezente pe râurile principale și pe afluenții lor, fiind reprezentate prin lazuri și heleștee, la care se adaugă bălți și mlaștini.

Rețeaua hidrografică nu influențează parcela reglementată prin Planul Urbanistic Zonal.

▪ **CLIMA:**

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°C. 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.

Încărcarea din zăpadă, conf. indicativ CR-1-1-3-2012 este de 2.0 KN/m².

Valorile presiunii de referință, conf. indicativului CR-1-1-4-2012 mediata pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0.5 kPa.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conf. STAS 6054/77, este de -0.90 m.

După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0.30 g$.

Conform normativului P 100-1/2013, din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=1,6$ sec.

Din punct de vedere al macrozonării seismice, perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 8₁ pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1-93.

▪ **CONDIȚII GEOTEHNICE:**

Terenul destinat viitoarelor lucrări de construcții este situat în comuna Crevedia, județul Dâmbovița. Peisajul în zonă este antropizat, fiind utilizat preponderent în scopuri de locuire. Zona nu prezintă variații de relief, având o topografie plană, terenul fiind stabil, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau degradare. Riscul geotehnic al execuției este de nivel moderat.

3. TIPOLOGII DE PEISAJ

3.1. TIPOLOGII DE PEISAJ – SITUAȚIE EXISTENTĂ

La nivelul macroteritorial au fost identificate o serie de tipuri de peisaj, fiecare având o particularitate aparte, după cum urmează:

Zona de peisaj tip 1:

- Peisaj antropic dominat de construcții și platforme carosabile, cu regim mic de înălțime (maxim P+2), cu funcțiune predominantă de locuire, peisaj ce constituie trupul principal al comunei Crevedia.
- În zona de peisaj tip 1 nu se întâlnesc elemente valoroase de peisaj.

Zona de peisaj tip 2:

- Peisaj antropic dominat de liniaritatea platformei carosabile a drumului național DN 1A. De-a lungul aliniamentelor se află construcții cu regim mixt de înălțime, de la parter la P+4.
- În zona de peisaj tip 2 nu se întâlnesc elemente valoroase de peisaj.

Zona de peisaj tip 3:

- Zonă antropizată parțial, în prezent utilizată în scop industrial, fond construit cu regim mixt de înălțime, suprafețe ample de teren construite, platforme betonate și căi de circulație.
- În zona de peisaj tip 3 nu se întâlnesc elemente valoroase de peisaj.

Zona de peisaj tip 4:

- Zonă neantropizată, parcele de teren aferente activităților exclusiv agricole, canale de irigații, perspective ample nesuținute de elemente antropice, peisaj preponderent de șes.
- În zona de peisaj tip 4 nu se întâlnesc elemente valoroase de peisaj.

Zona de peisaj tip 5:

- Zonă neantropizată, cu peisaj lacustru, unde predomină vegetația înaltă ce se regăsește în zonele de lacuri, râuri, bălți.
- În zona de peisaj tip 5 nu se întâlnesc elemente valoroase de peisaj.

La nivel teritorial local, terenul pe care se întocmește documentația PUZ **nu prezintă vegetație însemnată. Singura categorie de vegetație întâlnită este cea de tip ruderal specifică zonelor cultivate abandonate.**

Așa cum reiese din clasificarea tipurilor de peisaj identificate la nivel macroteritorial, terenul face parte din categoria terenurilor încadrate în zona de peisaj 4 - zonă neantropizată, parcele de teren aferente activităților agricole.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbansitici propuși vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare. Funcțiunea propusă nu presupune procese tehnologice poluante fonice, particule, deversări de substanțe chimice, contaminări ale solului, apei sau aerului. Se va menține o pondere de minim 25% din zona reglementată sub formă de spații verzi amenajate.

4. VEGETAȚIA PROPUȘĂ

Pyrus calleryana „Chanticleer”

Este cel mai de succes cultivar al speciei *Pyrus calleryana*. Este un arbore de talie medie spre mare, cu forma coroanei conică sau ovoidă și îngustă. Poate să ajungă până la înălțimea de 9-10 metri. Pe porțiunile bazale unde scoarța este îmbătrânită aceasta capătă culoarea gri-brunificată, formând mici plăci. Foliajul de culoare verde lucios rămâne pe arbore până la sfârșitul toamnei când se colorează în nuanțe de galben și roșu. Înfloarește abundent, florile fiind albe și dispuse în umbrele de câte 6-12, diametrul fiecărei flori fiind de aproximativ 2 centimetri, rareori reușind să fructifice după înflorire. „Chanticleer” prezintă un sistem radicular puternic în profunzime ce se ancorează foarte bine în pământ, nefiind expus pericolului de dezrădăcinare sub acțiunea vânturilor. Este o specie ideală pentru utilizarea atât în spațiile publice datorită rezistenței la poluare putând fi plantat cât și spațiile înguste datorită coroanei sale cu diametrul restrâns.



Pyrus calleryana „Chanticleer”

Juniperus communis

Este un conifer cu frunzisul vesnic verde care apartine familiei de plante Cupressaceae. Ienuparul se dezvoltă sub forma columnară, forma este compactă, densă. Frunzisul este acicular, crește în nuanțe intense de verde-cenușiu.

Ienuparul comun este un conifer de talie mică cu o creștere lentă-moderată. Solul poate atinge înălțimi de 3-5 metri. Coniferul trebuie poziționat doar în zonele luminoase și însorite sau în locuri cu semi-umbră. Ienuparul crește bine în mai multe tipuri de soluri. Solul are o toleranță ridicată la temperaturile scăzute, la perioadele de secetă și la poluarea aerului. Tunderea și modelarea se face cu ușurință.

Juniperus communis Hibernica este un conifer decorativ prin port, aspect, formă, frunzis și culoare.



Juniperus communis

Buxus sempervirens

Cunoscută sub numele de Cimsir sau Merisor, este o specie de arbust ornamental originar din Sud-vestul Eurasei și din Nordul Africii. Specia arbustivă ornamentală face parte din familia Buzaceae și se remarcă prin frunzisul dens, bogat și vesnic verde. Se întreține ușor datorită aspectului dens și compact.

Specie de talie înaltă, poate atinge înălțimi cuprinse între 4 și 8 cm. Preferă spațiile deschise, încălzite în lumina Soarelui, însă se dezvoltă destul de bine și în locurile semi-umbră. Îi sunt favorabile solurile nisipoase, argiloase sau lutoase, bine drenate, umezite și cu un pH alcalin acid sau neutru. Se recomandă a nu se amplasa specia în soluri mlăștinoase și prea umede. Rata de creștere este mică spre moderată, iar distanța de răspândire moderează între 4 și 8 metri. Ajunge la înălțime maximă în circa 20-50 de ani.



Buxus sempervirens

Lucrări de întreținere a vegetației arboricole nou înființate:

- Solul se va afâna pe o rază de 50 de centimetri în jurul trunchiului, lucrare ce se va executa ori de câte ori este nevoie, administrându-se anual fertilizanți.
- În perioadele de secetă, vegetația nou plantată se va ține sub observație, efectuându-se udări la interval de câteva zile cu câte 30-40 litri / exemplar.
- Combaterea bolilor și a dăunătorilor apăruiți se va realiza cu substanțe fitosanitare doar după consultarea specialiștilor în domeniu.
- Tăierile pentru corectarea și curățarea coroanei, cum ar fi suprimarea creșterilor lacome, care s-au dezvoltat, inestetic fiind suprapuse, încrucișate sau atârinate unele peste celelalte, precum și a celor deteriorate sau rupte, se vor face ținând cont de o dezvoltare naturală a arborelui. Aceste lucrări vor avea ca și scop principal mărirea luminozității și a penetrării aerului în interiorul coroanei.
- Vor fi susținute direcțiile naturale de creștere ale arborelui, fiind exclusă orice formă de modificare a siluetei acestuia, de acea orice intervenții de tăiere se vor realiza doar de către personal calificat în domeniul arboriculturii.
- În cazul rănilor produse de către ruperea crengilor, în timpul sezonului de vegetație, tăierile se vor realiza cât mai repede posibil, fiind succedate imediat de aplicarea de tratamente pentru prevenția infestării cu ciuperci xilofage.
- Va fi necesară tăierea de pe trunchiurile arborilor și de la baza acestora, a creșterilor lacome apărute din mugurii dorminzi, această lucrare efectuându-se periodic, în scopul împiedicării deprecierei calității arborilor

Recomandări:

- În zona reglementată, se va asigura un procent minim de 25% din suprafața totală a parcelei pentru amplasarea de spații verzi. Spațiile verzi vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și nu se vor supune 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;
- Perimetral se va realiza o zonă verde de protecție, plantată cu vegetație înaltă și densă (recomandat tuia columnaris plantate la o distanță între plante de cca. 0,80 – 1,20 m);
- Se vor planta și întreține minim 1 arbore/100 mp;
- Se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;

Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbanistici propuși vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare. Funcțiunea propusă nu presupune procese tehnologice poluante fonice, particule, deversări de substanțe chimice, contaminări ale solului, apei sau aerului.

După finalizarea construcțiilor și amenajărilor, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reșezând stratul vegetal și semănarea speciilor vegetale adecvate zonei.

Ulterior finalizării lucrărilor de construire, se vor asigura spații verzi plantate astfel încât să se asigure un microclimat în care să se integreze într-un mod corespunzător construcțiile noi, astfel încât se vor elimina disfuncționalitățile identificate și se va asigura o inserare adecvată a obiectivelor nou propuse în cadrul rural existent.

5. CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezentul PUZ care au drept obiectiv construirea unei hale de producție pentru recuzita cinematografică, poziționată la nord față de trupul central al intravilanului localității Crevedia, ce poate aduce cu sine alte beneficii:

- **Accesibilitate îmbunătățită:** Alegerea unei locații în apropierea unui drum național poate oferi acces facil la rețeaua de transport rutier, facilitând astfel distribuția produselor către clienți și materiile prime către unitatea de producție. Aceasta poate duce la reducerea timpului și costurilor asociate transportului.
- **Reducerea costurilor de transport:** Amplasarea în apropierea unui drum național poate reduce semnificativ costurile de transport, deoarece distanțele de parcurs sunt mai scurte, având în vedere poziția comunei Crevedia față de municipiile București și Târgoviște. Acest lucru poate îmbunătăți marjele de profit și competitivitatea pe piață.
- **Dezvoltarea infrastructurii:** Dezvoltarea zonei cu producție și servicii poate duce la modernizarea infrastructurii și la dezvoltarea serviciilor publice (transport în comun, rețele de apă, canalizare, energie electrică etc.).
- **Dezvoltare economică regională:** Construirea unei hale de producție în apropierea unui drum național poate stimula dezvoltarea economică în zona respectivă, atrăgând investiții suplimentare și creând noi locuri de muncă pentru comunitatea locală.

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
ȘEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Rădu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.
D₃D₂₀E

ÎNTOCMIT,
urb. Mihai NICOLESCU

PROIECTANT DE SPECIALITATE,
urb.peis. Dragos Alexandru PRIE