

STUDIU DE CIRCULAȚIE AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCTIE RECLUZITA
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 Radu Atanasiu Specialist cu drept de semnătură R.U.R. D ₃ D ₂₀₀ E	
MANAGER PROIECT	ec. Diana Călinescu	
REDACTAT	urb. Mircea Călinescu	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	urb.dpl. Augustin Ing. Georgi	

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural

3. OCUPAREA TERENURILOR

- 3.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

4. CIRCULAȚIA

- 4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere
- 4.2 Propuneri de modernizare a circulației
- 4.3 Soluția de acces propusă





1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII**

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

- **BENEFICIAR**

: CREATIVE PRODUCTION DESIGN S.R.L.

- **PROIECTANT GENERAL**

: GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

- **DATA ELABORĂRII**

: Iunie 2024

- **AMPLASAMENT**

: Județ Dâmbovița, comuna Crevedia, sat

Crevedia, T. 71, P. 530/18, 530/19

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM**

Mentținerea 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**

PARCELA REGLEMENTATĂ 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 agricolă.

- **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 drumul național DN 1A și 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

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 viitoarei 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 subsidență 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 iazuri 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.

3. OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**
Zona reglementată se prezintă similar din punct de vedere funcțional parcelarului existent în zona studiată. Zona reglementată cu categoriile de folosință arabil – intravilan, are destinația conform PUG Comuna Crevedia aprobat prin HCL nr. 65/30.08.2008, prelungită cu nr. HCL 54/30.08.2018, prelungită cu HCL nr. 58/09.10.2020 de Zonă L1 (UTR4).
- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**
Nu există incompatibilități funcționale în zona studiată în urma propunerii prezentului PUZ. În imediata vecinătate se întâlnesc zone funcționale: L1 – Zonă locuințe și funcțiuni complementare – extindere P+1E-2 și A – Zonă unități agricole;
Prin prezentul PUZ se propun zonele funcționale ID și CCr cu indicatori urbanistici noi.
- **GRADUL DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT**
Zona studiată prin PUZ nu este ocupată de fond construit.
Distanța dintre parcela reglementată și cea mai apropiată locuință este de 108 m (vest).
- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**
Zona studiată prin PUZ nu este ocupată de fond construit.
- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**
Zona reglementată are acces din aliniamentul drumului de exploatare DE neclasificat, prin transport cu mijloace proprii către serviciile și instituțiile de interes general.
- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**
Zona studiată nu este ocupată în prezent de spații verzi special amenajate. Se vor amenaja spații plantate în proporție de 20% din zona reglementată pentru zona funcțională ID.
- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**
Conform Studiului geotehnic elaborat, pentru orice obiective de investiții realizate în zona reglementată se vor respecta cu strictețe concluziile și recomandările studiilor geotehnice aprofundate, elaborate pentru fiecare obiectiv de investiție în parte.



4. CIRCULAȚIA

4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚIEI FERROVIARE, NAVALE, AERIE NE – DUPĂ CAZ.

- **CIRCULAȚIA RUTIERĂ**

Axul principal de comunicație rutieră al comunei Crevedia este drumul național DN 1A, care își distribuie fluxul purtat către DJ 701B, DC 154, DC 158 și către rețeaua de străzi locale.

În zona studiată prin PUZ se regăsește drumul de exploatare DE neclasificat, care intersectează ulterior DN 1A, aflat la o distanță de aproximativ 190 m, fiind cel care asigură circulația rutieră între corpul central al intravilanului localității și zona de studiu.

Profilul a fost propus pentru modernizare prin lărgirea amprizei, fiind necesară modificarea aliniamentelor existente și a îmbrăcăminții existente, completarea cu spații pietonale și pluviale.

Profilul stradal existent al DE neclasificat are o ampriză variabilă de minim 8,70 m, maxim 10,67 m, nemodernizat, cu îmbrăcămințe temporară, pământ.

PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT 1 - 1
conf. situație teren - DE neclasificat
platformă rutieră - pământ



NOTĂ: PROFIL STRADAL INCOMPLET -
NU EXISTĂ CIRCULAȚII PIETONALE,
SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT, RIGOLE, ETC.
SCARA 1:100

- **CIRCULAȚIA FERROVIARĂ**

Nu este cazul.

- **CIRCULAȚIA AERIANĂ**

Nu este cazul.



- **CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZAREA A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI.**

Având în vedere destinația zonei reglementată, situată la nord față de trupul central al intravilanului localității Crevedia, traficul existent este generat de zona de locuire prezentă în vecinătate. Traficul rutier, aferent drumului de exploatare DE neclasificat, este compus preponderent din autoturisme de tonaj divers, de la 3,50 tone până la 40,00 tone.

Obiectivul de investiții propus presupune generarea unor valori de trafic suplimentare cu impact minim asupra fluenței circulației din zonă, de aproximativ 10-20 deplasări pe zi.

Accesul în zona reglementată se va realiza prin racordare simplă la drumul de exploatare DE neclasificat.

În concluzie, nu există greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de realizarea a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun sau intersecții cu probleme. Sistemul de circulație rutieră și pietonală de incintă se va conforma cu prescripțiile prezentului PUZ și RLU.

4.2 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în incinta parcelei reglementată se realizează din aliniamentul drumului de exploatare DE neclasificat, aflat în nordul parcelei reglementată.

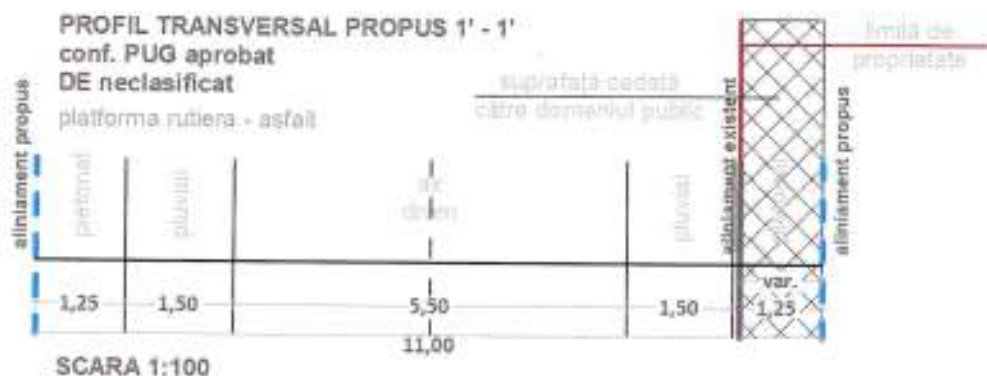
Volumul de trafic care va fi generat de parcela reglementată va fi unul neglijabil. Având în vedere situația identificată pe teren, volumele și tipurile de trafic preconizate, considerăm ca este necesară modernizarea circulației și completarea profilului stradal existent al DE neclasificat.



În vederea asigurării condițiilor de circulație rutieră și pietonală, conform prevederilor normativului de proiectare a străzilor în localități rurale, conform NORMA TEHNICĂ din 27 ianuarie 1998, și 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 s-a propus:

- Pentru asigurarea unui profil cu **ampriză de minim 11,00 m pentru drumul de exploatare DE neclasificat, conf. profil propus 1'-1'**, s-a propus retragerea aliniamentului stradal față de aliniamentul existent, rezultând suprafața de 39,19 m² care se va ceda către domeniul public.

Poziția și configurația accesului rutier și pietonal în incintă se va realiza la fazele de proiectare ulterioare, DTAC și PTh.



4.3 SOLUȚIA DE ACCES PROPUȘĂ

nr.crt.	DENUMIRE
I	DIMENSIUNEA ACCESULUI RUTIER ȘI PIETONAL
	- Dimensiunea accesului carosabil în incintă va avea o lățime de minim 6,00 m; - Dimensiunea accesului pietonal în incintă va avea o lățime de 1,00 m;
II	SOLUȚIA DE RACORD
	- Accesul rutier se va racorda simplu la intersecția cu drumul de exploatare DE neclasificat, cu raze de curbura de 6,00 m;
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	- Nu este cazul;
IV	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
	- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere, în funcție de necesitățile tehnologice; - În funcție de suprafața activităților se va ține cont de prescripțiile din Regulamentul General de Urbanism: Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează: - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m ² . - Numarul total de locuri de parcare asigurate: 12 locuri, dintre care 1 loc de parcare dotat cu stație de încărcare pentru mașinile electrice, pentru construcția propusă, cu o suprafață de 1.206,00 m ² ;
V	ÎMPREJMUIRI
	- Parcela propusă pentru reglementare va fi împrejmuită pe toate laturile. În dreptul accesului, se vor folosi porți de acces pentru circulația carosabilă și pietonală în incintă;
VI	SEMNE DE CIRCULAȚIE CONVENȚIONALE
	- Pentru o bună fluentă a traficului la intersecția accesului carosabil propus cu drumul de exploatare DE neclasificat, se va monta semnul STOP la ieșirea din incintă;
VII	GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA TRAFICULUI
	- Traficul generat de funcțiunea propusă nu va produce greutăți în fluenta circulației, funcțiunea propusă în zona reglementată va genera fluxuri noi de trafic al utilizatorilor zonei. Descărcarea traficului se realizează normal, gradual, către rețeaua locală de străzi;

Sistemul de circulație rutieră și pietonală de incintă se va conforma în funcție de necesitățile tehnologice ale zonei funcționale propusă - ID - zonă industrie nepolunată și depozitare.

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

ȘEF PROIECT,

urb.dpl. **Mircea Radu ATANASIU**

Specialist în proiectare de semnătură R.U.R. **ATANASIU**

D₃D₂₀E



PRIECTANT SPECIALITATE,

urb.dpl. **Augustin Ioan SUCIU**

ing. **Georgiana TOPLICEANU**



ÎNTOCMIT,

urb. **Mihai NICOLESCU**