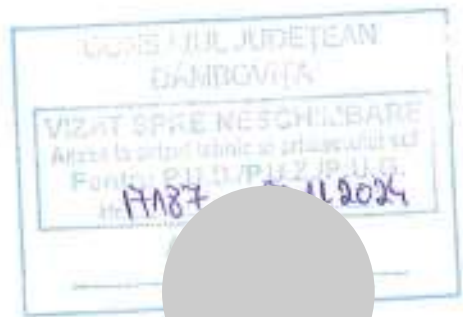


## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCȚIE RECUZITĂ  
CINEMATOGRAFICĂ

### VOLUMUL 1

### MEMORIUL DE PREZENTARE



<b>BENEFICIAR</b>	STROYBAT CONSTRUCT S.R.L., CIF: 30153162
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
<b>AMPLASAMENT</b>	Județul Dâmbovița, Comuna Crevedia, Sat Crevedia, cod poștal 137180, T71, P530/18, 530/19, NC85913
<b>NR. PROIECT</b>	H232/2022
<b>DATA ELABORĂRII</b>	OCTOMBRIE 2024

#### COLECTIV DE ELABORARE

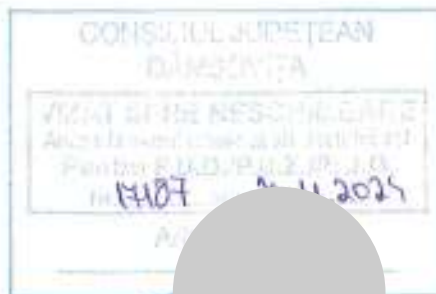
<b>ȘEF PROIECT</b>	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU Specialist cu drept de semnătură R.U.R. D. D. E.
<b>MANAGER PROIECT</b>	ec. [Redacted]
<b>REDACTAT</b>	urb. [Redacted]
<b>PROIECTANT DE SPECIALITATE</b>	ing. Corina M. [Redacted]



## CUPRINS

<b>1. INTRODUCERE</b>	<b>pag.</b>
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2 OBIECTUL PUZ	3
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE	4
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4 CIRCULAȚIA	8
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	10
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	13
2.7 PROBLEME DE MEDIU	13
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	14
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>	
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	15
3.2 PREVEDERI ALE PUG	15
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	15
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	15
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	16
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	18
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	19
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	21
3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	23





## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII**  
ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCȚIE RECUZITĂ CINEMATOGRAFICĂ
- **BENEFICIAR** : STROYBAT CONSTRUCT S.R.L.
- **PROIECTANT GENERAL** : GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
- **ȘEF PROIECT** : urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU – D<sub>3</sub>D<sub>20</sub>E
- **DATA ELABORĂRII** : OCTOMBRIE 2024

### 1.2 OBIECTUL PUZ

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM**

Menținerea în intravilanul Comunei Crevedia, județul Dâmbovița a parcelei cu numărul cadastral 85913 și reglementarea urbanistică specifică în vederea realizării obiectivului de investiții "ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCȚIE RECUZITĂ CINEMATOGRAFICĂ".

Parcela se află în intravilanul comunei Crevedia și are **suprafața de 9.600,00 m<sup>2</sup>**. Terenul este nereglementat urbanistic.

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 Funciară 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 parcelele reglementate:

**ZONA STUDIATĂ** (ca vecinătate, fără reglementare urbanistică) = 52.904,00 m<sup>2</sup>

**ZONA REGLEMENTATĂ** (care face obiectul prezentului PUZ) = 9.600,00 m<sup>2</sup>

**PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 85913, CARE FACE OBIECTUL PUZ ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:**

<b>NORD</b>	DE neclasificat
<b>SUD</b>	Teren administrat de primărie
<b>EST</b>	NC 83599, NC 83765
<b>VEST</b>	Propr. Dobre Marim

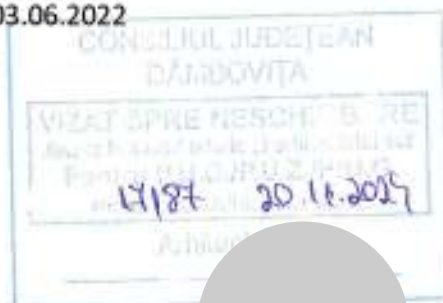
**PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 85913, CARE FACE OBIECTUL PUZ SE AFLĂ LA URMĂTOARELE DISTANȚE FAȚĂ DE CELE MAI APROPIATE LOCUINȚE:**

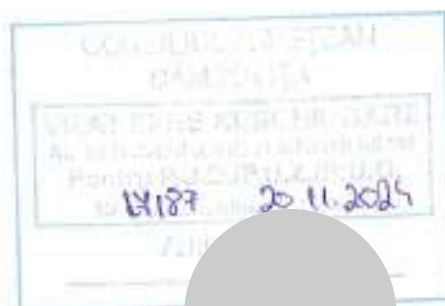
NORD	1,70 km
SUD	290 m
EST	2,37 km
VEST	108 m

**DISTANȚA FAȚĂ DE CEA MAI APROPIATĂ FERMĂ DE ANIMALE ȘI PARCELA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ (NC 85913) ESTE DE 1.440,00 m, conf. planșei U02.1.**

**1.3 SURSE DE DOCUMENTARE**

- **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ:**
  - PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CREVEDIA APROBAT PRIN HCL 65 DIN 30.09.2008 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 54 DIN 30.08.2018, PRELUNGIT PRIN HCL NR. 58 DIN 09.10.2020;
- **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:**
  - STUDIU GEOTEHNIC cu verificare la cerința Af;
  - Plan de situație vizat OCPI Dâmbovița;
  - Studiu peisagistic;
  - Studiu de circulație;
- **LISTA AVIZELOR OBȚINUTE NECESARE DOCUMENTAȚIEI PUZ:**
  - Aviz de oportunitate nr. 14374/24.06.2022
  - Aviz Distribuție Energie Electrică România nr. 3060220510145/13.11.2023
  - Aviz RAJA S.A. nr. 190/2023
  - Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. VL/DB/220/14.06.2022
  - Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 104106-317.629.763/03.06.2022
  - Aviz ISU Dâmbovița nr. 568/22/SU-DB/24.06.2022
  - Aviz APM Dâmbovița nr. 91/13.12.2023
  - Aviz DSP nr. 1879/05.09.2022
  - Aviz Poliția Rutieră nr. 22/SR/2022
  - Aviz SGA nr. 8930/11.10.2023
  - Acord administrator drum nr. 162/22.08.2022
- **DATE STATISTICE**  
Nu este cazul





## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată este situată în intravilanul comunei Crevedia, în imediata vecinătate a localității. În imediata vecinătate se regăsesc zone cu funcțiuni comerciale, 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 200 m, într-o zonă cu dezvoltare preponderent de locuire.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Amplasamentul propus pentru investiție în cadrul Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) "ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCTIE RECUZITA CINEMATOGRAFICA" are potențialul de a stimula dezvoltarea zonei, din punct de vedere al activităților de servicii comerciale, 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.

Unitatea de producție de recuzită cinematografică este destinată activităților de concepție, realizare și finisare a obiectelor decorative și de recuzită utilizate în producțiile cinematografice, teatrale și pentru evenimente speciale. Activitățile desfășurate în această unitate sunt de natură artizanală, axate pe prelucrarea manuală și semi-industrială a materialelor, fără a implica procese industriale care generează noxe, zgomote puternice sau vibrații. Materialele utilizate și procesele implicate sunt nepoluante, iar zgomotul generat este minim, corespunzător unor



activități similare cu cele din domeniul manufacturier ușor, cu prevederile regulamentului general de urbanism.

## 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

### • POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona reglementată prin PUZ, cu suprafața de 9.600,00 m<sup>2</sup>, este amplasată în intravilanul comunei Crevedia, în zona nordică a localității. Accesul rutier și pietonal este asigurat prin 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 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 de servicii 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 parcela propusă pentru reglementare va 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:

- CONDUCTĂ GAZE NATURALE RP.PE 90 mm;
- REȚEA ENERGIE ELECTRICĂ 0,4 KV PTA 3342 Crevedia (aflată la aproximativ 200 m distanță față de parcelă);
- REȚEA DE APĂ Dn 110 mm PEHD (aflată la aproximativ 200 m față de parcelă);
- COLECTOR MENAJER Dn 250 mm PVC-KG (aflată la aproximativ 200 m față de parcelă);



## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INFLUENȚA 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/m<sup>2</sup>.  
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 8<sub>1</sub> 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.

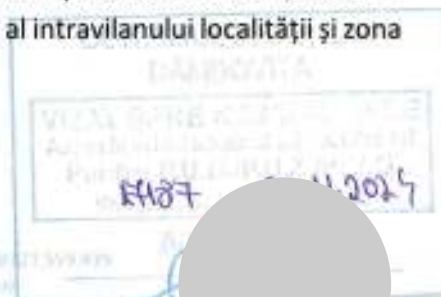
**2.4 CIRCULAȚIA**

• **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚIEI RUTIERE, FERUVIARE, NAVALE, AERIENE – 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 200 m, fiind cel care asigură circulația rutieră între corpul central al intravilanului localității și zona de studiu.





Profilul drumului de exploatare DE neclasificat 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.

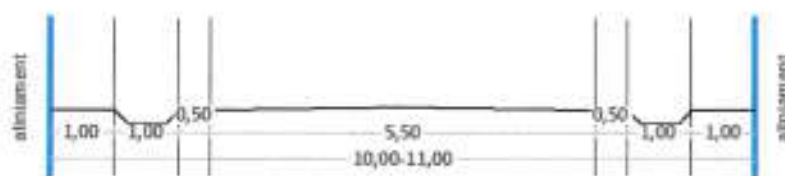
**PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT 1 - 1**  
conf. situație teren - DE neclasificat  
platformă rutieră - pământ



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

**Profilul stradal PROPUȘ prin PUG Comuna Crevedia, profil 4-4, străzi locale principale:**

**PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ PRIN PUG**  
COMUNA CREVEDIA 4 - 4  
străzi locale principale



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.

## 2.5 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 IS, SVp 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 aproximativ 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**

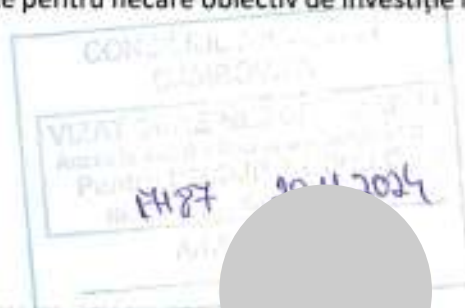
Zona studiată nu este ocupată în prezent de spații verzi special amenajate. Se vor amenaja spații verzi amenajate în procent de minim 20% din totalul suprafeței parcelei reglementată.

Prin zona funcțională propusă **SVp** se asigură suprafața de spațiu verde cu caracter public de minim 5% din suprafața totală a terenului, respectând astfel legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Zona verde va fi brodată cu plantație înaltă, în conformitate cu prevederile legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia columnaris, etc.), obligatoriu numai în limita proprietății.

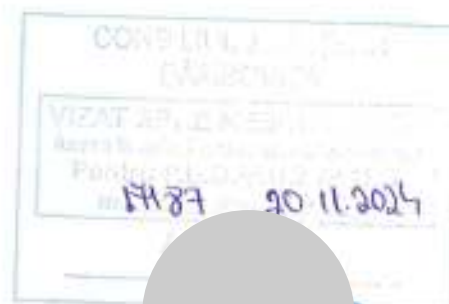
- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

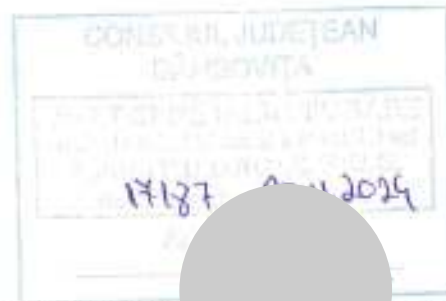
Conform Studiului geotehnic elaborat, pentru orice obiective de investiții realizate în zona reglementată se vor respecta cu strictețe concluziile și recomandările studiilor geotehnice aprofundate, elaborate pentru fiecare obiectiv de investiție în parte.



• **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

nr.crt.	DENUMIRE
<b>I</b>	<b>STAREA STRĂZILOR</b> - drumul de exploatare DE neclasificat este subdimensionat, nemodernizat, cu imbracaminte de pamant.
<b>II</b>	<b>PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI</b> - profilul stradal este incomplet, fiind necesara amenajarea acestuia, conf. Profil 1-1 propus și reglementat prin PUG UAT Crevedia;
<b>III</b>	<b>INTERSECȚII CONFLICTUALE</b> - nu au fost identificate intersecții conflictuale care necesită lucrări de modernizare în vederea realizării obiectivului de investiții;
<b>IV</b>	<b>STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI</b> - obiectivul de investiții reglementat nu este stânjenit sau stânjenește funcțiunile învecinate. Distanța dintre zona propusă pentru reglementare și cea mai apropiată locuință fiind de 108 m (vest).
<b>V</b>	<b>STAREA FONDULUI CONSTRUIT</b> - parcela propusă pentru reglementare, cu NC 85913 nu este ocupată de construcții sau alte amenajări;
<b>VI</b>	<b>OCUPAREA TERENURILOR</b> - parcela propusă pentru reglementare, cu NC 85913 nu este ocupată de construcții sau alte amenajări;
<b>VII</b>	<b>CONDIȚII GRELE DE FUNDARE</b> - conform Studiului Geotehnic elaborat, terenul este bun de fundare;
<b>VIII</b>	<b>NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE</b> - conform Studiului Geotehnic elaborat, apa subterană NU a fost interceptată în foraje. Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile;
<b>IX</b>	<b>RISURI NATURALE ȘI ANTROPICE</b> - terenul nu prezintă pante, fiind plat, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Conf. PUG UAT Crevedia, parcela se află parțial în culoarul de trecere LEA 20KV Compresoare-Avicola 2;
<b>X</b>	<b>SURSE DE POLUARE</b> -nu este cazul;





## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- **STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN STRUCTURA LOCALITĂȚII**
  - CONDUCTĂ GAZE NATURALE RP.PE 90 mm;
  - REȚEA ENERGIE ELECTRICĂ 0,4 KV PTA 3342 Crevedia (aflată la aproximativ 200 m distanță față de parcelă);
  - REȚEA DE APĂ Dn 110 mm PEHD (aflată la aproximativ 200 m față de parcelă);
  - COLECTOR MENAJER Dn 250 mm PVC-KG (aflată la aproximativ 200 m față de parcelă);

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

- **RELAȚIA CADRU NATURAL-CADRU CONSTRUIT**

Nu există cadru natural valoros în zona studiată prin PUZ. Parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ sunt parcelele din intravilanul comunei Crevedia, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice și în domeniul public.
- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu există riscuri naturale și antropice în zona studiată prin PUZ.
- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE REPREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA**

Conform Studiului de coexistență C-da nr. 4/2023, în proximitatea amplasamentului studiat există LEA 20 kV Avicola 2–Compresoare dublu circuit, alimentată din Stația 110/20 kV Buftea, cu stâlpi amplasați în exteriorul perimetrului terenului studiat. analizând prevederile Ordinelor ANRE nr. 239/2019 și nr. 225/2020, amplasamentul studiat (inclusiv construcțiile și parcajul auto), respectiv lucrările de reglementare rețea proiectate, se constată că nu este necesară întocmirea unei analize de risc (conform indicațiilor din Anexa nr. 6 la norma de aplicare a Ordinului ANRE nr. 239/2019, Capitolul III, pct. 3.1.1.), întrucât sunt respectate toate condițiile de siguranță și de protecție reglementate prin Ordinele ANRE nr. 239/2019 și nr. 225/2020 aplicabile în aceste cazuri.

Pentru realizarea lucrărilor proiectate nu sunt necesare amenajări speciale. Terenul este orizontal și înclinat cu pante ce nu depășesc 3% și permite realizarea lucrărilor proiectate fără să fie necesare amenajări speciale.
- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

În zona studiată prin PUZ nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție. Zona reglementată se află la o distanță de 11,00 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Scroviștea, cod ROSCI0224, ROSPA0140.

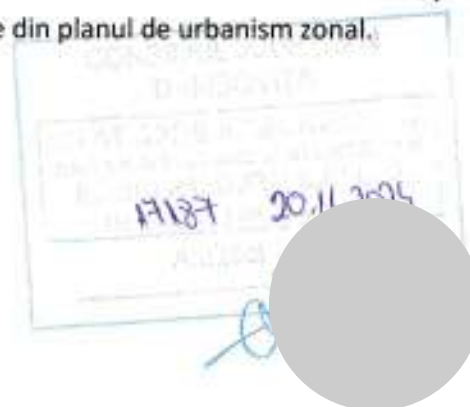
## 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

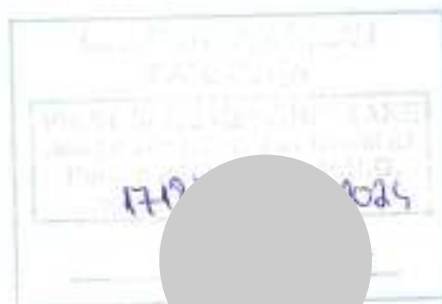
Pe parcursul elaborării PUZ au fost respectate prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației fiind realizată la etapele:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare.
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare.
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare.
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei au fost prezentate în cadrul raportului informării și consultării publicului care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Pe parcursul informării și consultării publicului nu au fost formulate observații sau sesizate probleme legate de propunerile din planul de urbanism zonal.





### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **STUDIU GEOTEHNIC**

Zona investigată nu prezintă risc de inundabilitate. Nivelul freatic este întâlnit în forajele geotehnice executate. Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel redus.

- **PLAN DE SITUAȚIE VIZAT OCPI DĂMBOVIȚA**

Zona nu prezintă variații de relief semnificative, având o topografie plană.

#### 3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform Documentației de Urbanism faza PUG, aprobată prin HCL 58 din 09.10.2020, parcela amplasată în județul Dâmbovița, comuna Crevedia, NC 85913, are folosința actuală arabil. Reglementările PUG aprobat au implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu. În zonă sunt propuse viitoare dezvoltări ale căilor de comunicații, dezvoltări ale echipării tehnico-edilitare sau similare.

#### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere natura obiectivului de investiții, zona antropizată și topografia parcelei vor ajuta în reducerea costurilor de realizare a obiectivului de investiții, impactul asupra mediului pe perioada execuției va fi redus, fiind necesare lucrări reduse ca volum pentru sistematizarea terenului natural.

#### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în incinta parcelei reglementată se realizează din aliniamentul drumului de exploatare DE neclasificat, aflat în nordul parcelei reglementată, ce intersectează ulterior drumul național DN 1A, aflat la o distanță de aprox. 200 m.

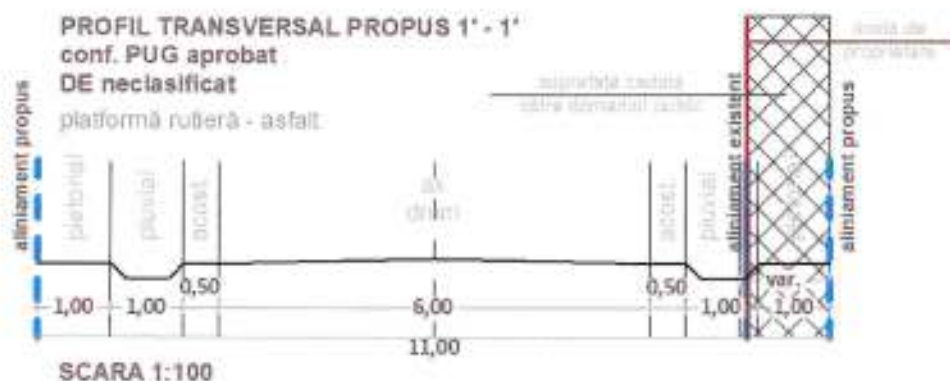
Volumul de trafic care va fi generat de parcela reglementată va fi unul neglijabil. Traficul rutier, aferent noii funcțiuni propuse, va fi compus preponderent din autoturisme de tonaj de maxim 7,50 tone.

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 conform prevederilor normativului de proiectare a străzilor rurale, 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' (4-4 conf. PUG Comuna Crevedia)**, s-a propus retragerea aliniamentului stradal față de aliniamentul existent, rezultând suprafața de 39,19 m<sup>2</sup> 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.

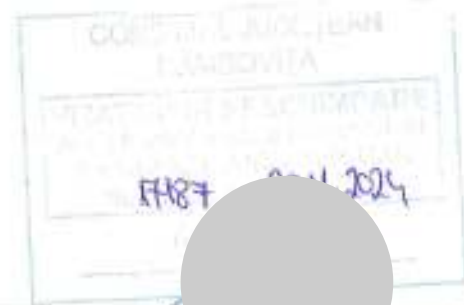


### 3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Reglementările urbanistice conf. PUZ "ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCȚIE RECUZITĂ CINEMATOGRAFICĂ" se aplică strict parcelei având numărul cadastral NC 85913.

- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- Parcela reglementată prin PUZ, având numărul cadastral NC 85913, suprafața de 9.600,00 m<sup>2</sup>, se va menține în intravilanul comunei Crevedia;
- Se reglementează pe întreaga suprafață a parcelei având numărul cadastral NC87093, suprafața de 9.600,00 m<sup>2</sup>, zonele funcționale IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, SVp – ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC și CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – conf. PLANȘEI U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE;
- Zonele funcționale se vor menține în U.T.R. 4;





**BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATĂ**

nr.crt.	zonă funcț	ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ	SUPRAFAȚĂ	%	S	%
			m.p.	%	m.p.	%
			<b>9.600,00</b>	<b>100</b>	<b>9.600,00</b>	<b>100</b>
			<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUȘ</b>	
1	L1	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – EXTINDERE P+1-2	9.600,00	100,00%	0,00	0,00%
2	IS	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	0,00	0,00%	8.440,57	87,92%
3	IS	ZONĂ REZERVATĂ CULOAR DE TRECERE LEA 20KV	0,00	0,00%	313,24	3,26%
4	SVp	ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC	0,00	0,00%	807,00	8,41%
5	CCr	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	0,00	0,00%	39,19	0,41%
		<b>TOTAL</b>	<b>9.600,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.600,00</b>	<b>100,00%</b>

**RETRAGERI MINIME, REGIM DE ALINIERE, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

REGIM DE ALINIERE (distanța între zona edificabilă și aliniamentul stradal)		
nr.crt.	Stradă	REGIM MINIM DE ALINIERE (m)
I	DE neclasificat	5,00

RETRAGERI MINIME POSTERIOARE/LATERALE		
nr.crt.	NR.CAD.	NC85913
I	RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ (E/V)	
		3,00
II	RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ (S)	
		3,00

REGIM DE ÎNĂLȚIME				
nr.crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	REGIM ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ / ATIC	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMĂ
I	IS	(S)+P+2	12,00	15,00
II	SVp	-	-	-

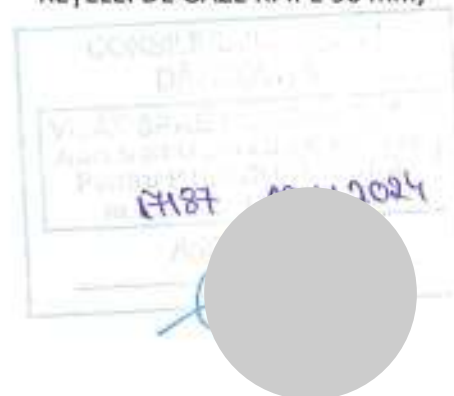
INDICATORI PROPUȘI POT/CUT			
nr.crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	POT	CUT
I	IS	35%	1,00
II	SVp	-	-

În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi), ulterioare aprobării PUZ prin HCL, reglementările urbanistice se transmit către viitoarele parcele, zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. În afara zonei edificabile (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale/carosabile, parcări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban, etc. cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ZONA STUDIATĂ SE VA RACORDA LA REȚELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE DUPĂ CUM URMEAZĂ:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| ALIMENTARE APĂ POTABILĂ       | - BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE APĂ Dn 110 mm PEHD (POZATĂ LA APROXIMATIV 200 m FAȚĂ DE AMPLASAMENT);                             |
| APE UZATE MENAJERE/CANALIZARE | - BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE CANALIZARE MENAJERĂ Dn 250 mm PVC-KG (POZATĂ LA APROXIMATIV 200 m FAȚĂ DE AMPLASAMENT);           |
| ENERGIE ELECTRICĂ             | - BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE ENERGIE ELECTRICĂ LEA 0,4 KV PTA 3342 Crevedia (POZATĂ LA APROXIMATIV 200 m FAȚĂ DE AMPLASAMENT); |
| ALIMENTARE GAZE NATURALE      | - BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE GAZE RP.PE 90 mm;   |



### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu există probleme de mediu. Activitatea unității de producție va avea un caracter nepoluant, activitățile produse nu implică procese industriale care generează noxe, zgomote puternice sau vibrații.

Conform Aviz DSP nr. 1879/05.09.2022:

Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, mirosuri, etc, ce pot apărea în cursul aprovizionării și funcționării obiectivelor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare;

Administratorul unității va lua toate măsurile pentru evitarea oricărui posibil disconfort produs prin zgomot sau alte noxe.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**  
Nu este cazul.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**  
Nu este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Pe parcursul execuției și exploatării obiectivelor de investiții se vor asigura, în funcție de configurația acestora, epurarea și preepurarea apelor uzate, conform legislației în vigoare. Se vor asigura, în funcție de necesitățile tehnologice, amenajări, echipamente, construcțiile și utilajele necesare epurării și preepurării apelor uzate (decantoare, colectoare, separatoare de hidrocarburi, bazine etanșe vidanjabile, și similare). Soluțiile de epurare și preepurare se vor stabili la fazele de proiect ulterioare, DTAC/PTH.

Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului, care se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.



Instalațiile interioare de distribuție a apei potabile și de evacuare a apelor uzate (sifoane de pardoseală, obiecte sanitare, precum WC-uri, pisoare, lavoare, băi, dușuri) vor fi menținute în permanență în stare de funcționare și de curățenie.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverase, ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale.

Este interzisă deversarea aelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere trebuie sortate la locul de producere în componente reciclabile și nereciclabile și se colectează selectiv în recipiente specifice inscripționate și amplasate în locuri special amenajate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

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

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Se va menține, acolo unde este posibil, vegetația existentă. Se vor amenaja spații plantate în procent de minim 20% din suprafața zonei reglementată.

Prin zona funcțională propusă SVp se asigură suprafața de spațiu verde cu caracter public de minim 5% din suprafața totală a terenului, respectând astfel legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

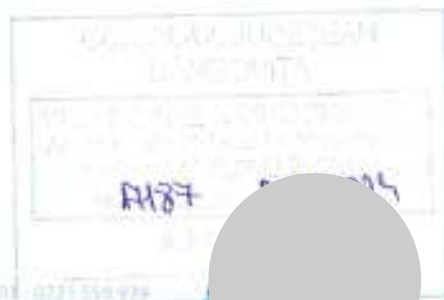
Zona verde va fi brodată cu plantație înaltă, în conformitate cu prevederile legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia columnaris, etc.), obligatoriu numai în limita proprietății.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul.



- **Valorificarea potențialului balnear – după caz**  
Nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**  
Nu este cazul.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată prin PUZ au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra bunul imobil:

- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE;
- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE;

Parcela reglementată prin PUZ, având numărul cadastral NC 85913, este proprietate privată a Societății STROYBAT CONSTRUCT S.R.L. în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 1585/15.07.2020 la BIN Constantin Ramona Magdalena, cu sediul în localitatea Crevedia, județul Dâmbovița.

Parcela care face obiectul PUZ, cu NC 85913 își va menține statului juridic parțial, suprafața cumulativă de 39,10 m<sup>2</sup> se va ceda către domeniul public în urma modificării amprizei stradale a drumului de exploatare DE neclasificat, prin inițierea unui proiect de modernizare și extindere a drumurilor, respectiv suprafața de spațiu verde cu caracter public (SVp), de 807,00 m<sup>2</sup>, se va ceda către domeniul public, rezultând astfel 3 loturi în urma dezmembrării:

LOTURI PROPUSE PRIN PUZ			
NR.CRT.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ	NUMĂR CADASTRAL	SUPRAFAȚĂ (mp)
LOT 1	IS	85913	8.753,81
LOT 2	SVp	85913	807,00
LOT 3	CCr	85913	39,19
<b>TOTAL</b>			<b>9.600,00</b>

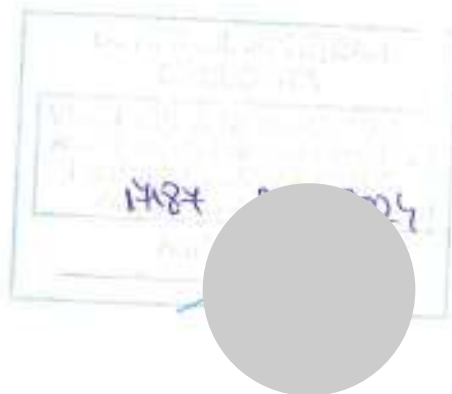


- **Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:**  
**Costurile** generate de implementarea PUZ "ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCȚIE RECUZITĂ CINEMATOGRAFICĂ", vor fi suportate din fonduri proprii ale beneficiarului investitiei.

**Planul de acțiune va fi compus din următoarele etape, eșalonate conform următorului grafic de etapizare a investițiilor, lista nefiind exhaustivă:**

1. Evaluarea inițială și planificarea (1-2 luni)
2. Asamblarea echipei de proiect (1-2 luni)
3. Proiectare și planificare urbană (2-3 luni)
4. Obținerea avizelor și autorizațiilor necesare (4-8 luni)
5. Atribuirea contractelor de construcție (1-3 luni)
6. Execuția lucrărilor de construcție, inclusiv execuția lucrărilor de infrastructură pentru acces și utilități (12-24 luni)
7. Inspectarea și punerea în funcțiune (1-3 luni)
8. Post-construcție și monitorizare (continuă după finalizarea construcțiilor)
9. Evaluarea finală și închiderea proiectului (1-2 luni)

Duratele menționate sunt doar estimări și pot varia în funcție de complexitatea proiectului, condițiile locale și posibilele întârzieri în obținerea autorizațiilor și aprobărilor necesare.



### 3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

#### PRIORITĂȚI - În funcție de gravitatea disfuncționalităților

nr.crt.	DENUMIRE
<b>I</b>	<b>STAREA STRĂZILOR</b> - modernizarea și întreținerea suprafeței de rulare a drumului de exploatare DE neclasificat, existent în zona studiată prin PUZ;
<b>II</b>	<b>PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI</b> - realizarea elementelor componente ale amprizei drumului, conf profil propus 1'-1' (profil 4-4 conf. PUG UAT Crevedia);
<b>III</b>	<b>INTERSECȚII CONFLICTUALE</b> - nu este cazul;
<b>IV</b>	<b>STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI</b> - obiectivul de investiții reglementat nu este stânjenit și nu stânjenește funcțiunile existente în vecinătate, sunt respectate prevederile ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
<b>V</b>	<b>STAREA FONDULUI CONSTRUIT</b> - parcela propusă pentru reglementare, cu NC 85913 nu este ocupată de construcții sau alte amenajări;
<b>VI</b>	<b>OCUPAREA TERENURILOR</b> - schimbarea categoriei de folosință a parcelei care face obiectul PUZ și reglementarea urbanistică a acesteia în vederea stabilirii condițiilor pentru autorizarea lucrărilor de construire;
<b>VII</b>	<b>CONDIȚII GRELE DE FUNDARE</b> - nu sunt necesare măsuri/intervenții pentru îmbunătățirea condițiilor de fundare;
<b>VIII</b>	<b>NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE</b> - terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile, nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare;
<b>IX</b>	<b>RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE</b> - terenul nu prezintă pante, fiind plat, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu există riscuri antropice. Nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare pentru sistematizarea acestuia. Construirea condiționată, cu avizul administratorului rețelelor, în zona de protecție a rețelei electrice LEA 20 KV Compresoare-Avicola 2.
<b>X</b>	<b>SURSE DE POLUARE</b> -nu este cazul;



Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă prin PUZ este complementară prevederilor PUG prin creșterea diversității funcționale și a competitivității comunei Crevedia;

**GREENWOOD TECH GWT S.R.L.**

ȘEF PROIECT,

**urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU**

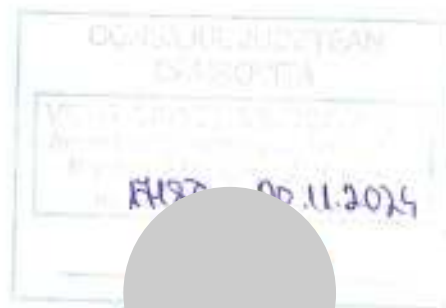
Specialist cu drept de semnătură

D<sub>3</sub>D<sub>20</sub>E



PROIECTANT DE SPECIALITATE,

**ing. Corina MEREU**



REDACTAT,

**urb. Mihai NICOLESCU**