

STUDIU DE PEISAJ
aforent
PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI
TEREN, SAT DARZA

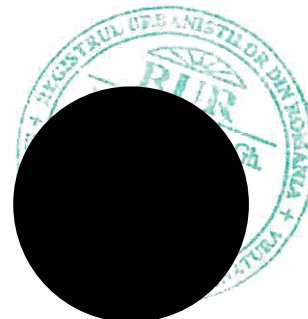
AUGUST 2020

BENEFICIAR
COMUNA CREVEDIA

PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL

SEF PROIECT,
URBANISM
urb. dpl. Mircea Radu Atanasiu

Verificat,
dr. urb. Sebastian Guta



BORDEROU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

I. PIESE SCRISE

1. Memoriu general
2. Regulament local de urbanism

II. PIESE DESENATE

BORDEROU PIESE DESENATE		
COD	DENUMIRE PLANSA	FORMAT
SP01	INCADRAREA IN PUG	A3L
SP02	ANALIZA ZONELOR DE PEISAJ - TIPOLOGII	A2
SP03	ANALIZA ZONELOR DE PEISAJ – DOCUMENTAR FOTO, RECOMANDARI	A2

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

CUPRINS

I. INTRODUCERE	4
I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:	4
I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:	4
I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:.....	5
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
II.1 EVOLUȚIA ZONEI:.....	6
II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:	7
II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:	8
III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:.....	9
IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	11

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII : **PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE
PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA**

BENEFICIAR : **COMUNA CREVEDIA**

PROIECTANT GENERAL : **GREENWOOD TECH GWT SRL**

SEF PROIECT : **urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU**

Amplasament : **jud. Dambovita, com. Crevedia, sat Darza**

Numar proiect : **E122/2020**

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

Documentatia urmareste, in conformitate cu solicitare beneficiarului si initiatorului COMUNA CREVEDIA, reglementarea specifica a parcelei care face obiectul prezentului PUZ conf. Certificatului de urbanism nr. 357/03.07.2020 emis de Primaria Comunei Crevedia, cu suprafata cumulativa de 35.170,00 mp, amplasata in intravilanul comunei Crevedia cu scopul:

- constituirea zonei functionale L1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;
- construirea zonei functionale Sp – ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT;

Beneficiarul este proprietarul terenului conform: actelor de proprietate - pozitiei de inventar 1 Comuna Crevedia, conform HCL 65/30.09.2008, prelungita prin HCL 54/30.08.2018.

Zonele studiate si reglementate prin PUZ nu sunt cuprinse in zona de protectie a monumentelor/ansamble istorice protejate conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, nr. 133 bis/15.02.2016.

In vecinatatea zonei studiate nu se regasesc SITURI NATURA 2000.

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi, lista neavând caracter exhaustiv:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul- actualizata iulie 2019

Legea de amenajare a teritoriului national

Legea 363/ 2006 - sectiunea 1

Legea 171/ 1997 - sectiunea 2

Legea 5/ 2000 - sectiunea 3

Legea 351/ 2001 - sectiunea 4

Legea 575/ 2001 - sectiunea 5

Legea 190/ 2009 - sectiunea 7

HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016

Legea 50/ 1991 actualizata 2019 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii actualizata 2019

Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii in constructii, actualizata

Legea locuintei 114/ 1996 (actualizata la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect (actualizata la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoasterea diplomelor si calificarilor profesionale (actualizata la data de 22.06.2016)

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizata 07.11.2017)

Legea 265 /2006 privind protectia mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor si drepturile conexe (actualizata 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolventilor de invatamant superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spatiului maritim

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

e) Studii de specialitate preliminare:

Studiu geotehnic verificat Af

Suport topografic avizat OCPI

Studiu de circulatie

Studiu peisagistic

Studiu de insorire

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI¹:

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.

II.1.2. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Zona reglementata este amplasata in satul Darza al comunei Crevedia. Zona a avut o evolutie organica, in timp, parcela reglementata avand o geometrie specifica tesutului rural existent in vecinatate. Nu exista elemente semnificative privind evolutia in zonei.

II.1.3. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Parcela reglementata are suprafata de 35.170,00 m² cu o geometrie rectangulara. Accesul pietonal si rutier se poate realiza pe latura dinspre DE204.

Zona reglementata se afla la o distanta de aproximativ 3,4 km fata de principalul nucleu de servicii de interes general al comunei (Post politie, Primaria comunei, Biserica si alte servicii).

II.1.4. Potential de dezvoltare

Avand in vedere configuratia actuala, accesibilitatea ridicata, infrastructura tehnico-edilitara existenta si apartenenta la nucelul principal de institutii si servicii de interes general a parcelei reglementate, potentialul de dezvoltare a zonei de locuinte si functiunilor complementare este ridicat:

- zona accesibila rutier – access facil catre strada Garii;
- zona cu acces direct catre retelele tehnico-edilitare, care poate fi dezvoltata cu investitii de interes local, complementare locuirii, conform prevederilor Planului Urbansitic General al comunei Crevedia;

- zona cu potential de dezvoltare mixta a zonei, cu densitate ridicata: locuire individuala, institutii publice si servicii, loisir, agrement, activitati productive nepoluante;
- nu exista incompatibilitati functionale cu vecinatatea;
- gabaritul existent al DE 204 permite modernizarea acestuia la un profil de categoria II cu doua benzi de circulatie;

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

II.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Categoria de folosinta este de teren arabil.

Destinatia conf. PUG aprobat prin HCL nr. 65/30.09/2020, prelungita ordin HCL 54/30.08.2018:

- M1 – UTR2 – Zona cu functiune mixta – servicii, comert, locuire.
- L1 – UTR4 – Zona cu functiuni mixte – servicii, comert, locuire, zona de locuinte si functiuni complementare P+1-2.
- CF, CR – UTR13 – Zona cailor de comunicare rutiera, feroviara.

II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Sub aspectul pozitiei, zona reglementata este amplasata in estul comunei si se bucură de o accesibilitate rutieră ridicată prin intermediul DN1A, DC158.

Zona reglementata se invecineaza cu urmatoarele proprietati:

- N** – DE 204, NC 85211, NC 85216, NC 82240
- S** – NC 84021
- V** – DINU GHEORGHITA, T.A.P.
- E** – DE 204, NC 82237, NC 82346

INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA:

- ENERGIE ELECTRICA** - retea electrica supraterana;
- APA POTABILA** - retea alimentare apa potabila;
- CANALIZARE** - retea de canalizare;
- GAZE** - retea de gaz metan;

In zona de studiu exista trei foraje de apa aflate in proprietatea RAJA S.A. conform aviz de amplasament nr. 29/5743 din 22.01.2021.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

II.3.1. Zona reglementata, cat si zona studiata, se afla in afara ariilor protejate ale elementelor naturale.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:

- **relieful:** conform Planului de situatie avizat OCPI, amplasamentele studiate si reglementate sunt plane.
- **reseaua hidrografica:** conform Studiului geotehnic elaborat, nu exista pericol de inundabilitate sau alte riscuri generate de reseaua hidrografica.
- **Clima:** clima este temperat-continentala, anotimpurile oscilează între veri extrem de călduroase și ierni deosebit de geroase;
- **Conditii geotehnice:** Conform **Studiului geotehnic elaborat, verificat Af**, terenul destinat viitorului obiectiv se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafata, fara fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare.

Amplasamentul prezinta o suprafata neantropizata in zona de intravilan. Terenul nu este construit sau amenajat.

Din punct de vedere morfologic terenurile propuse pentru reglementare nu prezinta disfunctii majore in implementarea reglementarilor PUZ, aceste putand fi amenajate si contruite cu usurinta.

Din punct de vedere climatic regiunea este sub influenta subclimatului continental, cu temperatura medie anuala de 8.5 - 12° C si medie multianuala de cca. 10°C.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul analizat se situeaza in macrozona de intensitate seismica "8.1" (conform SR 11.100/1-93 zonarea seismica), iar conform Normativului P 101/2006, cu:

- $a_g = 0,24 \text{ g}$
- $T_c = 1,6 \text{ sec}$

Adancimea de inghet conform STAS 6054 – 77 este de 80 – 90 cm.

Elemente dominante de peisaj:

- zonele de locuire;
- zona agricola;

Tipuri de peisaj identificate:

- **Zona de peisaj tip 1;**

Tesut rural existent cu functiuni variate, locuire individuala, fiind si functiunea predominanta, industrie nepoluanta, servicii, peisaj partial destructurat, parcellar regulat, constructii cu volumetrie, regim de inaltime si gabarite asemanatoare, cu regim de inaltime mic, de maxim P+3.

- **Zona de peisaj tip 2;**

Zona antropizata partial, in prezent utilizata in scop agricol, perspective ample nesustinite de elemente antropice existente, cale de comunicatie feroviara, canale de irigatii, fond construit regim de inaltime mic, maxim P+2; nu exista elemente valoroase de peisaj. Zona se prezinta ca un element tampon intre zonele 1 si 3.

- **Zona de peisaj tip 3:**

Zona neantropizata, parcele de teren aferente activitatilor exclusiv agricole, canale de irigatii, perspective ample nesustinite e elemente antropice, peisaj de ses.

- **Conditii geotehnice:** Conform **Studiului geotehnic anexat documentatiei.**

II.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Zona reglementata este in prezent ocupata de vegetatie spontana erbacee. Nu exista spatii verzi amenajate conf. prevederilor Legii nr. 24 din 2007 actualizata si republicata.

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase. În acest sens, se admit spații verzi amenajate pe suprafețele aferente circulațiilor rutiere, pietonale și parcărilor, sub forma unor dale înierbate, acestea fiind incluse în procentul cumulativ al spațiilor verzi amenajate în incintă;

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30%. În calculul acestui procent pot intra și suprafețele cu dale înierbate realizate pe terenul reglementat prin PUZ;

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Executarea obiectivului va avea un impact redus asupra mediului. Indicatorii urbansitici propuși vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare. Funcțiunea propusă nu presupune procese tehnologice poluante fonic, particule, deversări de substanțe chimice, contaminări ale solului, apei sau aerului. Se va mentine o pondere minima de 30% din zona reglementata sub forma de spatii verzi amenajate.

III.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.: După finalizarea construcțiilor și amenajărilor, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reșezând stratul vegetal și semănarea speciilor vegetale adecvate zonei.

III.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi: se va mentine, acolo unde este posibil, vegetatia existenta. Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 30% din suprafata zonei reglementate. Orice spatiu neocupat de constructii sau alte amenajari antropice, va fi plantat cu specii endogene, din specii similare cu cele existente in zona reglementata.

III.7.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana: Ulterior finalizarii lucrarilor de construire, se vor asigura spatii verzi plantate astfel incat sa se asigure un microclimat in care sa se integreze intr-un mod corespunzator constructiile noi, extinderea spatiului public pietonal, a dotarilor si mobilierului urban astfel incat se vor elimina disfunctionalitatile identificate si se va asigura o inserare adecvata a obiectivelor nou propuse in cadrul rural existent.

IV CONCLUZII SI RECOMANDARI:

- Se recomanda ca orice spatiu neocupat de constructii sau alte amenajari antropice, sa fie plantat cu specii endogene, din specii similare cu cele existente in zona reglementata.
- Se recomanda plantarea laturilor de nord si vest, cu rol de perdea de protective si izolator fonic fata de CF Bucuresti – Ploiesti.

Întocmit,

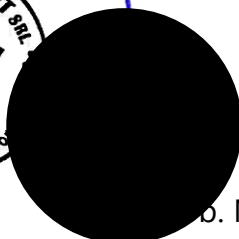
GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

prin,

**Specialist cu drept de semnatura al
Registrului Urbanistilor din Romania,**

urb.dpl. Mircea Atanasiu

D3Dz0E



ing. Mihai Nicolescu



ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA

BENEFICIAR : COMUNA CREVEDIA
INITIATOR : COMUNA CREVEDIA
AMPLASAMENT : COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, SAT DARZA
PROIECTANT GENERAL : GREENWOOD TECH GWT SRL

INCADRARE IN PUG

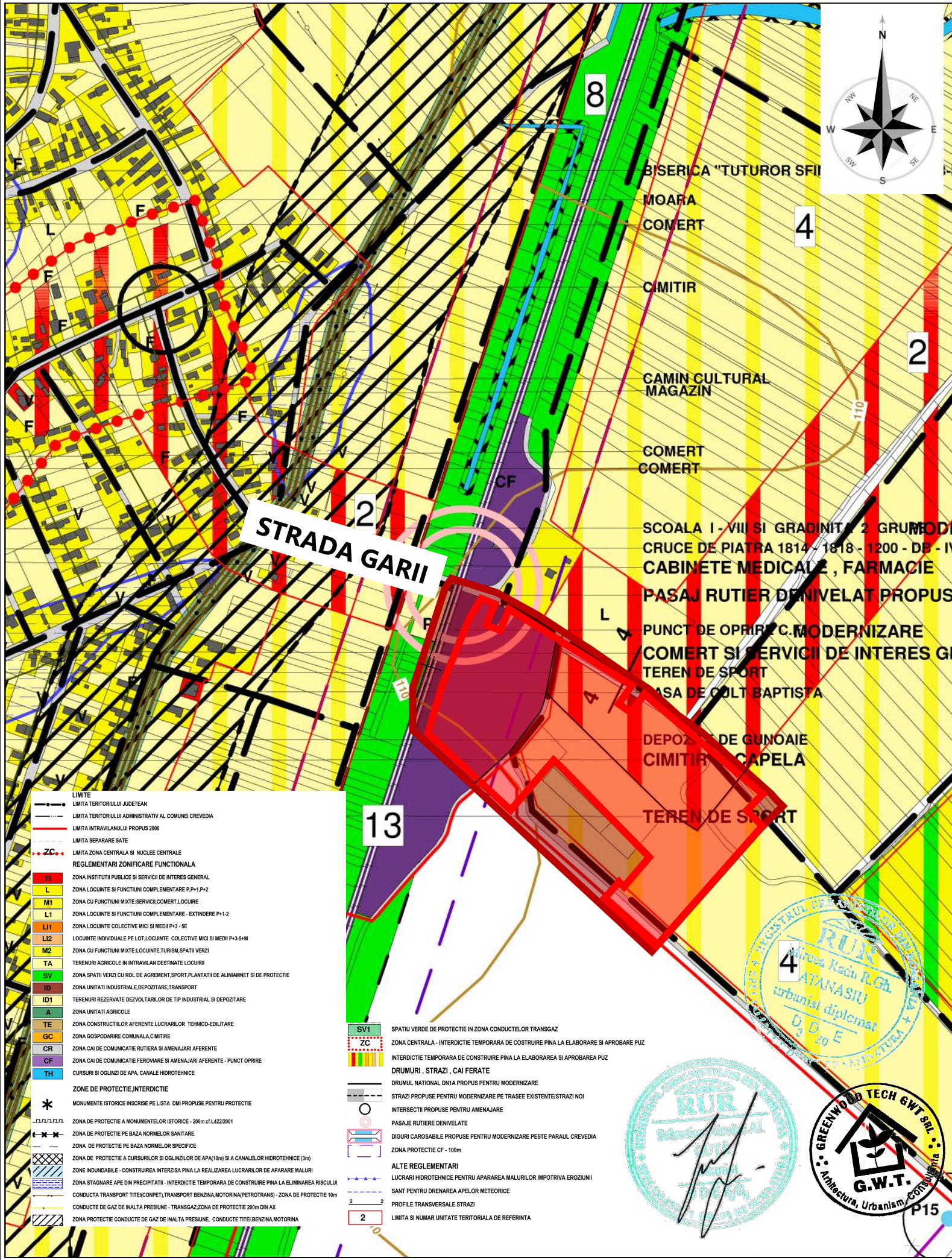
SCARA



Ferma și crescătorie de păsări cu peste
10.000 de capete - complex avicol industrial

nr. proiect: E122/2020 PROIECTANT GENERAL	proiect: STUDIU DE PEISAJ AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA beneficiar - COMUNA CREVEDIA COM. CREVEDIA, SAT DARZA	faza:	nr. proiect:
		S.P.	E122/2020
		scara:	cod planșa:
 GREENWOOD TECH GWT S.R.L. Str. Nicolae Filipescu, nr.102 Targoviste, Dambovita, Romania C.U.I. 34108130, J15/107/2015 mobil +40-730-036101 mircea.atanasiu@gwtar.ro	titlul planșei: INCADRARE IN PUG	URBANISM	
	specialitatea:		
	proiectat: urb.dpl. Mircea ATANASIU		
desenat: std. urb. Mihai NICOLESCU	șef proiect: dr. urb. Sebastian GUTA	data: VI.2020	SP01
		printat la data de: VI.2021	

COPYRIGHT © : NICI O PARTE DIN ACEST DOCUMENT NU POATE FI REPRODUSA SI SAU FOLOSITA IN ALT SCOP DECAT CEL CONTRACTUAL FARA ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI GENERAL GREENWOOD TECH GWT S.R.L.





ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA

BENEFICIAR : COMUNA CREVEDIA

AMPLASAMENT : COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, SAT DARZA

PROIECTANT GENERAL : GREENWOOD TECH GWT SRL

ANALIZA ZONELOR DE PEISAJ - TIPOLOGII

SCARA
1 cm pe plan = 5 m pe teren

LEGENDA

limita zonei reglementata prin PUZ

limita zonei studiata prin PUZ

drumuri existente

cai ferate existente

zona peisaj 1

zona peisaj 2

zona peisaj 3

intersectii neamenajate

ZONA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSA DIN PARCELA CARE FACE OBIECTUL PUZ - P212, NC85277, cu suprafata de 35.170,00 m². Din zona studiata fac parte parcelele din intravilanul comunei Crevedia. Suprafata totala a zonei studiate este de 51.323,03 m².

Elemente dominante de peisaj:

- zona agricola;

- zonele de locuire;

Tipuri de peisaj:

- Zona de peisaj tip 1;

Tesut rural existent cu functiuni variate, locuire individuala, fiind si functiunea predominanta, industrie nepoluanta, servicii, peisaj partial destructurat, parcelar regulat, constructii cu volumetrie, regim de inaltime si gabarite asemanatoare, cu regim de inaltime mic, de maxim P+3.

- Zona de peisaj tip 2;

Zona antropizata partial, in prezent utilizata in scop agricol, perspective ample nesustinite de elemente antropice existente, cale de comunicatie feroviara, canale de irigatii, fond construit regim de inaltime mic, maxim P+2; nu exista elemente valoroase de peisaj. Zona se prezinta ca un element tampon intre zonele 1 si 3.

- Zona de peisaj tip 3;

Zona neantropizata, parcele de teren aferente activitatilor exclusiv agricole, canale de irigatii, perspective ample nesustinite e elemente antropice, peisaj de ses.

GREENWOOD TECH GWT SRL

G.W.T.

Arhitectură, Urbanism, Construcții

CONSILIUL LOCAL COMUNA CREVEDIA

RUR

Mircea Radu R. Gh.

ATANASIU

urbanist diplomant

D. D. 20 E

nr. proiect: E122/2019	proiect: STUDIUL DE PEISAJ AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA	faza: S.P.	nr. proiect: E122/2019
PROIECTANT GENERAL	beneficiar - COMUNA CREVEDIA	scara:	cod planșa:
	COM. CREVEDIA, SAT DARZA		
titlul planșei: ANALIZA ZONELOR DE PEISAJ - TIPOLOGII			
specialitatea: URBANISM			
proiectat: urb.dpl. Mircea ATANASIU	data: XII.2019		
desenat: std. urb. Mihai NICOLESCU			
șef proiect: dr. urb. Sebastian GUTA	printat la data de: XII.2019		

COPYRIGHT: NICI O PARTE DIN ACEST DOCUMENT NU POATE FI REPRODUSA SI/SAU FOLOSITA IN ALT SCOP DECAT CEL CONTRACTUAL FARA ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI GENERAL GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

Str. Nicolae Filipescu, nr.102

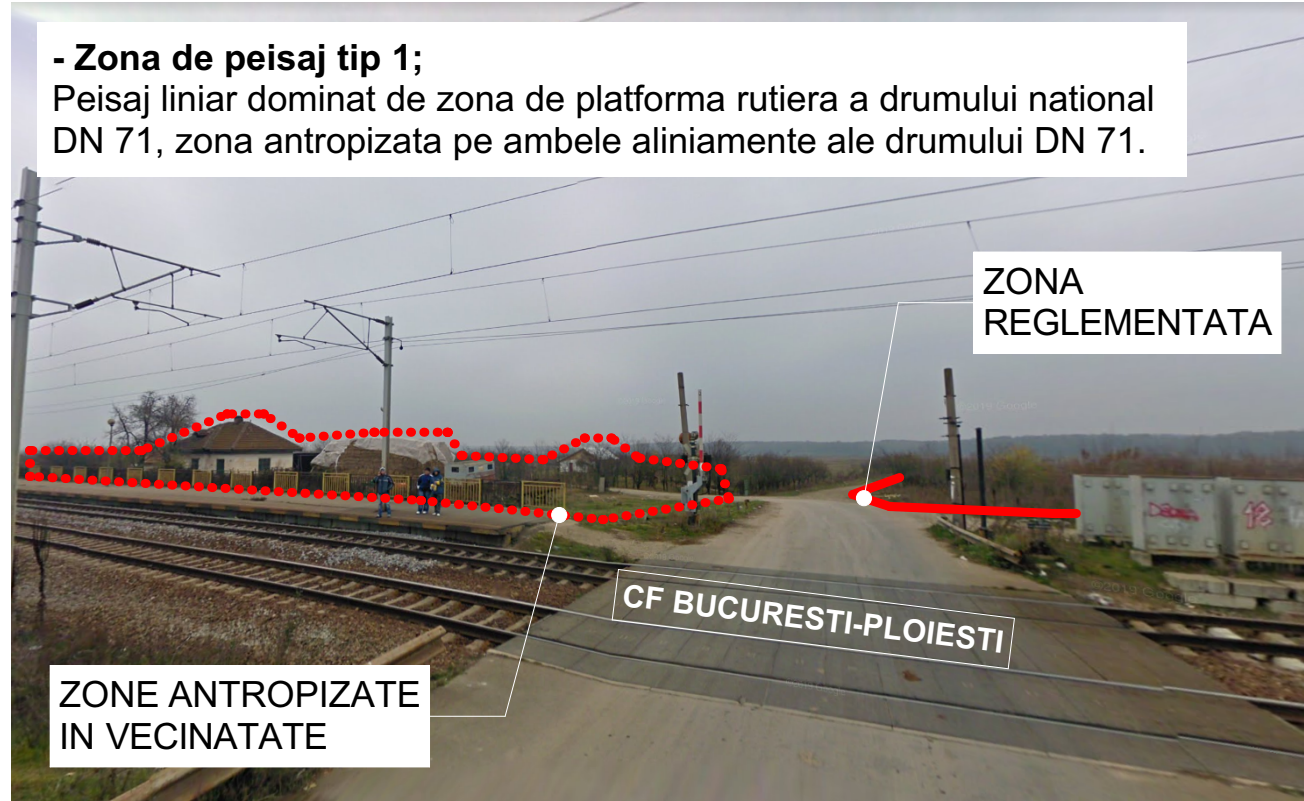
Targoviste, Dambovitza, Romania

C.U.I. 34108130, J15/107/2015

mobili +40-730-036101

mircea.atanasiu@gwtarh.ro

SP02



ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA

BENEFICIAR : COMUNA CREVEDIA
AMPLASAMENT : COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, SAT DARZA
PROIECTANT GENERAL : GREENWOOD TECH GWT SRL

ANALIZA ZONELOR DE PEISAJ - DOCUMENTAR FOTO, RECOMANDARI

SCARA
1 cm pe plan = 5 m pe teren

ZONA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSA DIN PARCELA CARE FACE OBIECTUL PUZ - P212, NC85277, cu suprafata de 35.170,00 m². Din zona studiata fac parte parcelele din intravilanul comunei Crevedia. Suprafata totala a zonei studiate este de 51.323,03 m².

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE:

AMENAJARI EXISTENTE:

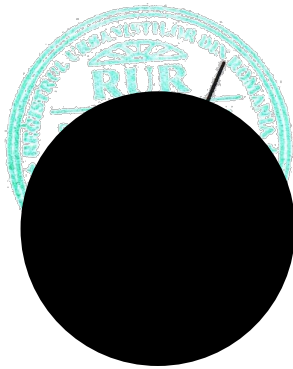
- profilul str. Garii este nemodernizat, incomplet, lipsind acostamentele, spatiile verzi, trotuarele, etc.

ANALIZA FONDULUI VEGETAL EXISTENT:

- fond vegetal existent compus din vegetatie crescuta spontan;
- nu exista elemente valoroase ale cadrului vegetal care ar presupune masuri de protectie/punere in valoare;

CONCLUZII SI RECOMANDARI:

- se recomanda plantarea de arbusti pe laturile de nord si vest, cu rol de perdea de protectie si izolator fonic fata de CF Bucuresti-Ploiesti;
- se recomanda amenajarea si extinderea sistemului de iluminat ambiental/arhitectural, amenajarea cu mobilier urban;



nr. proiect: E122/2019 PROIECTANT GENERAL	proiect: STUDIU DE PEISAJ AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA beneficiar - COMUNA CREVEDIA COM. CREVEDIA, SAT DARZA	faza: S.P.	nr. proiect: E122/2019
		scara:	cod planşa: SP03
titlul planşei: ANALIZA ZONELOR DE PEISAJ - DOCUMENTAR FOTO, RECOMANDARI			
specialitatea:			
proiectat: urb.dpl. Mircea ATANASIU		data: XII.2019	
desenat: std. urb. Mihai NICOLESCU			
şef proiect: dr. urb. Sebastian GUTA		printat la data de: XII.2019	
COPYRIGHT: NICI O PARTE DIN ACEST DOCUMENT NU SE POATE REPRODUSA SI/SAU FOLOSITA IN ALT SCOP DECAT CEL CONTRACTUAL FARA ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI GENERAL GREENWOOD TECH GWT S.R.L.			