

ROMANIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA PRODULEȘTI
PRIMAR
Nr. 5440/09.07.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) pentru „Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produlesti, judetul Dambovita” , pentru imobilele cu numar cadastral: NC 76489 si NC 76492, beneficiar S.C. HOLCIM (Romania) S.A., proiectant S.C. URBANUCA
Primarul comunei Produlești, județul Dâmbovița;

Având în vedere:

- Cererea nr. 316/20.06.2026 din partea S.C. HOLCIM (Romania) S.A., inregistrata la institutia noastra cu nr. 5137/29.07.2026, cu privire la aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) „Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produlesti, judetul Dambovita” , pentru imobilele cu numar cadastral: NC 76489 si NC 76492;
 - Avizul arhitectului-sef nr. 13237/03.07.2026, din cadrul Consiliului judetean Dambovita,
 - Referatul nr. 6613/27.10.2026 privind verificarea de calitate la cerinta Af a studiului geotehnic, intocmit de SC GEOVISIONS SRL;
 - Avizul de gospdarire a apelor nr. 24/04.03.2026 emis de Ministerul Mediului Apelor si Padurilor si Apele Romane;
 - Avizul de mediu nr. 5/05.06.2026 emis de Directia Judeteana de Mediu;
 - Aviz pozitiv nr.03/SR/2026 emis de Inspectoratul de Politia al judetului Dambovita, serviciul rutier;
 - Acordul de drum emis de Primaria comunei Produlesti, nr. 4262/26.05.2026;
 - Avizul favorabil nr. 17/04.03.2026 emis de Directia Judeteana pentru Cultura.
 - anunturile de informare a publicului cu privire la intentia de elaborare a PUZ etapa 1, 2 si 3 inregistrate la nr. 6643.01.09.2025, 7309/23.09.2025, respectiv 4433/03.06.2026;
 - documentatia de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) „Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produlesti, judetul Dambovita” , pentru imobilele cu numar cadastral: NC 76489 si NC 76492, intocmit de proiectant general URBANUCA SRL;
 - prevederile HCL Produlesti nr. 1/19.01.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Produlesti;
 - raportul de informare si consultare a publicului nr. 4741/11.06.2026 privind procedura transparentei decizionale pentru aprobarea documentatiei de urbanism in vederea realizarii investitiei: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, in vederea realizarii PUZ – “REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDEȚUL DAMBOVITA” NC 76489, NC 76492, Comuna Produlesti, Judetul Dambovita.
 - prevederile Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
 - prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul insotit de Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- În temeiul art. 129 alin. 2) lit. (c) si alin. 6) lit. (c) art. 139 alin. 3) lit.(e) si art. 196 alin. (1) lit. (a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1

Se aproba documentatia de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produlesti, judetul Dambovita” , pentru imobilele cu numar

cadastral: NC 76489 si NC 76492, beneficiar S.C. HOLCIM (Romania) S.A., proiectant S.C. URBANUCA S.R.L., conform anexei parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2

Durata de valabilitate a documentației aprobată potrivit art. 1 este până la aprobarea Planului Urbanistic General actualizat, urmând să facă parte integrantă din acesta.

Art.3

Elaboratorul si initiatorul/beneficiarul PUZ raspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia care a stat la baza emiterii avizelor , in cazul in care documentatia contine informatii incomplete sau incorecte acestea pot fi anulate partial sau integral.

Art.4

Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se obliga Primarul comunei Produlesti prin compartimentele de specialitate si se comunica, prin intermediul secretarului general al comunei Produlesti, Primarului Comunei Produlesti, Institutiei Prefectului-judetul Dambovita, Consiliului judetean Dambovita, Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dambovita , autoritatilor interesate si se aduce la cunostinta publica prin afisare la sediul primariei si pe pe site-ul institutiei www.primariaprodulesti.ro in secțiunea Monitorul Oficial Local.



Avizat de legalitate,
SECRETAR GEN.
Dinca Aurelia

JUDETUL DAMBOVITA
PRIMARIA COMUNEI PRODULESTI
PRIMAR
Nr. 5441/09.07.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre, privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) pentru „Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produleni, judetul Dambovita”, pentru imobilele cu numar cadastral: NC 76489 si NC 76492, beneficiar S.C. HOLCIM (Romania) S.A., proiectant S.C. URBANUCA S.R.L.

Subsemnatul Georgescu George in calitate de primar al comunei Produleni, avand in vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 5440/09.07.2026 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) pentru „Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produleni, judetul Dambovita”, proiectant S.C. URBANUCA S.R.L.;
- Cererea nr. 316/20.06.2026 din partea S.C. HOLCIM (Romania) S.A., inregistrata la institutia noastra cu nr. 5137/29.06.2026, cu privire la aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) „Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produleni, judetul Dambovita”;
- Avizul arhitectului-sef nr. 13237/03.07.2026, din cadrul Consiliului Judetean Dambovita;
- Referatul nr. 6613/27.10.2026 privind verificarea de calitate la cerinta A1 a studiului geotehnic, intocmit de SC GEOVISIONS SRL;
- Avizul de gospodire a apelor nr. 24/04.03.2026 emis de Ministerul Mediului Apelor si Padurilor si Apele Romane;
- Avizul de mediu nr. 5/05.06.2026 emis de Directia Judeteana de Mediu;
- Aviz pozitiv nr.03/SR/2026 emis de Inspectoratul de Politia al judetului Dambovita, serviciul rutier;
- Acordul de drum emis de Primaria comunei Produleni, nr.4262/26.05.2026;
- Avizul favorabil nr. 17/04.03.2026 emis de Directia Judeteana pentru Cultura;
- anunturile de informare a publicului cu privire la intentia de elaborare a PUZ etapa 1, 2 si 3 inregistrate la nr. 6643.01.09.2025, 7309/23.09.2025, respectiv 4433/03.06.2026;
- documentatia de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) „Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produleni, judetul Dambovita”, pentru imobilele cu numar cadastral: NC 76489 si NC 76492, intocmit de proiectant general URBANUCA SRL;
- prevederile HCL Produleni nr. 1/19.01.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Produleni;
- raportul de informare si consultare a publicului nr. 4741/11.06.2026 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) pentru „Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produleni, judetul Dambovita”;
- prevederile Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul in vigoare la data de 23/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Astfel urmare celor de mai sus, supar sarcinilor si sarcinilor prezentei proiect de hotărâre in acest sens, deoarece indeplineste toate conditiile, avand emis toate avizele prevazute in certificatul de urbanism.





ROMANIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște Piața Tricolorului nr. 1 Email: consdjb@cjd.ro
Tel. 0245.207.600 Fax: 0245.212.230 Web: www.cjd.ro

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



Ca urmare a cererii adresate de Holcim (România) S.A. în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 13237/12.06.2026 și analizării documentației de urbanism în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Dâmbovița din data de 03.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ TEHNIC AL ARHITECTULUI - ȘEF

Nr. 13237/03.07.2026

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: "Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produlcești, județul Dâmbovița";
- beneficiari / inițiatori: S.C. Holcim (România) S.A.;
- generat de imobilul: teren intravilan în suprafață totală de 689.182 mp, din care categoria de folosință arabil, situat în jud. Dâmbovița, comuna Produlcești, având N.C. 76489, 76492;
- proprietar teren / imobil;
- tipul documentației: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- proiectant de specialitate: S.C. Urbanuca S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Iulia – Georgiana I. MĂRĂCINEANU (D3, Dzo);
- Certificat de urbanism: nr. 121/05.08.2025, emis de Consiliul Județean Dâmbovița;
- Aviz de Oportunitate: nr. 26325/12.12.2025, emis de Consiliul Județean Dâmbovița.

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

○ **Terenul reglementat prin P.U.Z.:**

- teritoriul intravilan se află în zona de protecție a sitului arheologic Tumulul de la Broșteni – Movila / mil. II, a. Hr. Cod LMI 2015 DB I – s – B – 16974 punct Măgura, necropolă, epoca bronzului;
- amplasamentul este situat la limita teritoriului cu comuna Sălcoara străbătut de D.E. 54, D.E. 76/1 și D.E. 344/3, D.E. 77/2, D.E. 52;
- amplasamentul se află la cca 1,83 km de malul drept a râului Dâmbovița și cca. 2,03 km de malul stâng al pârâului Suja;

○ **Terenul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**

- teren intravilan în suprafață totală de 689.182 mp, din care categoria de folosință arabil, situat în jud. Dâmbovița, comuna Produlcești, având N.C. 76489, 76492;
- în vederea realizării scopului pentru care a fost elaborată documentația de urbanism, nu vor fi afectate alte proprietăți din punct de vedere al protecției mediului (poluare fonică / poluare / pulberi sedimentabile / vibrații etc.) / terenuri publice sau private.

3. Prevederi urbanistice aprobate anterior (P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 1/19.01.2024);

- U.T.R. - intravilan în suprafață de 689.182 mp;
- funcțiune existentă: IS (zonă instituții și servicii), având restricție de construire până la elaborare P.U.Z..

4. Categoriile funcționale ale dezvoltării propuse

- teren intravilan în suprafață de 689.182 mp se propune menținerea în intravilan;
- funcțiuni propuse:



- o **etapa I - ID (Zonă industrie și depozitare):** lucrări de deschidere și pregătire a terenului, lucrări de exploatare agregate minerale, lucrări de refacerea mediului;
- o **etapa II - SP (Zonă spații verzi de agrement și sport):**
- funcțiuni complementare: CC (zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală), TE (tehnică - edilitară); GC (gospodărie comunală);
- regim de construire: izolat.

5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

- faza I - ID (Zonă industrie și depozitare)

- P.O.T. max. = - ;
- C.U.T. max. = - ;
- Rh max. = - ;
- H max. = - ;
- Retrageri:

- pentru imobilul având N.C. 76489

- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 52 = 2,50 m, pentru modernizarea D.E. 52, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 76/1 = 2,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 8,50 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 54 = 2,50 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- Retrageri zona de exploatare
- o edificabil: față de D.E. 52 = 15,00 m, față de noul aliniament;
- o edificabil: față de D.E. 76/1 = 11,00 m față de noul aliniament;
- o edificabil: față de D.E. 54 = 10,00 m față de noul aliniament;

- pentru imobilul având N.C. 76492

- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 54 = 2,50 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 77/2 = 1,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 6,50 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 76/1 = 2,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 8,50 m;
- retrageri zona de exploatare
- o edificabil: față de D.E. 76/1 = 26,00 m față de noul aliniament;
- o edificabil: față de D.E. 54 = 30,00 m față de noul aliniament propus;
- o limită laterală vestică (la N.C.76491) = 31,00 m față de limita de proprietate;
- o față de D.E. 77/2 = 26,00 m față de noul aliniament propus;
- o pentru evitarea accidentelor, pe toată durata lucrărilor de construcție/exploatare precum și pe toată durata existenței obiectivului, terenul va fi împrejmuit și marcat cu panouri de atenționare;
- o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativul tehnic în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- o în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului administratorului obiectivului respectiv.



- faza II - SP (Zonă spații plantate, agrement și sport)

- P.O.T. max. = 2,00 %;
- C.U.T. max. = 0,02;
- Rh max. = P;
- H max. = 4,00 m;
- S.V. min. = 30,00 %; perimetral amplasamentului va fi prevăzută o perdea verde de protecție plantată cu lățime de 5,00 m, plantată cu vegetație înaltă și densă (recomandat realizată din sălcii - salix babylonica), cu distanța dintre arbori de maxim 2,50 m.

- Retrageri:

- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 52 = 2,50 m, pentru modernizarea D.E. 52, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 76/1 = 2,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 8,50 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 54 = 2,50 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- Retrageri zona de exploatare
- o edificabil: față de D.E. 52 = 15,00 m, față de noul aliniament;
- o edificabil: față de D.E. 76/1 = 11,00 m față de noul aliniament;
- o edificabil: față de D.E. 54 = 10,00 m față de noul aliniament;

- pentru imobilul având N.C. 76492

- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 54 = 2,50 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 77/2 = 1,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 6,50 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 76/1 = 2,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 8,50 m;
- retrageri zona de exploatare
- o edificabil: față de D.E. 76/1 = 26,00 m față de noul aliniament;
- o edificabil: față de D.E. 54 = 30,00 m față de noul aliniament propus;
- o limită laterală vestică (la N.C. 76491) = 31,00 m față de limita de proprietate;
- o față de D.E. 77/2 = 26,00 m față de noul aliniament propus;
- o pentru evitarea accidentelor, pe toată durata lucrărilor de construire/exploatare precum și pe toată durata existenței obiectivului, terenul va fi împrejmuit și marcat cu panouri de atenționare;
- o perimetral bazinului / lacului va fi prevăzut un drum cu lățime variabilă între 10,00 și 15,00 m;
- o pe laturile care se învecinează cu terenuri proprietate privată, vor fi prevăzuți pilieri de siguranță retragere a perimetrului de exploatare de min. 10,00 m;
- o se vor respecta retragerile - zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- o în zonele de protecție - siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului administratorului obiectivului respectiv;
- o în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcuri, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare; Împrejmuirile (aliniamentul) spre domeniul public se vor retrage conform prospectelor stradale propuse.



- regim de construire: izolat.

4.1. Servituți

- o **Servituți de utilitate publică**

- soluția urbanistică va ține cont de zona de protecție a căilor de comunicație învecinate D.E. 54, D.E. 76/1, D.E. 52, D.E. 77/2 și zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform legislației în vigoare;
- se rezervă o suprafață de teren pentru modernizare în prospect stradal a drumurilor de exploatare (29.741 mp aferenți N.C. 76489 și 2.742 mp aferenți N.C. 76492);

- o **Servituți legate de protecția mediului**

- soluția urbanistică va ține cont de prevederile O.U.G. 92/2021 privind regimul deșeurilor și de prevederile Legii nr. 24 /2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității;
- se vor respecta cu strictețe condițiile din avizul D.S.P. privind izolarea fonică, pulberi, platform de precollectare deșeuri, etc.

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

- accesul se va realiza din D.E. 54, se rezervă o suprafață totală de (32.483 mp) pentru modernizarea drumurilor D.E. 54, D.E. 76/1, D.E. 52, D.E. 77/2, conform prevederilor Planșa Reglementări urbanistice;
- parcaje:
 - o se vor amenaja locuri de parcare în interiorul parcelei conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare, corelat cu specificul funcțiunii propuse în conformitate cu prevederile Anexei 5, pct. 5.3 din H.G. 525 / 1996 Regulamentul General de Urbanism, în funcție de activitatea desfășurată; nu este permisă parcare autoturismelor/autoutilitarelor pe zona aferentă drumurilor publice;
 - locurile de parcare se vor amenaja conform Ordinului Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 172 /2023 pentru aprobarea reglementării tehnice NP 24-2022 - Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme.
- asigurarea utilităților:
 - o alimentarea cu apă se va asigura prin soluție proprie (PET – uri, 2.50 l/zi/pers.);
 - o canalizarea va fi asigurată prin soluție proprie (toaile ecologice);
 - o energia electrică se va asigura prin soluție proprie (sistem fotovoltaic off – grid/generator electric);
 - o pentru etapa a II – se vor asigura utilități în sistem propriu în funcție de necesarul activității desfășurate.

7. Capacitățile de transport admise

Capacitățile de transport admise în documentația de urbanism trebuie să țină cont de:

- o ierarhizarea, clasificarea și profilele drumurilor, pentru funcțiunile propuse, vor respecta O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- se vor respecta prevederile:
 - o Ordinul nr. 30 /1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - o Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - o Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
 - o Ordin nr. 1295 /2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
 - o alte normative tehnice în vigoare;



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel. 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax 0245 212 230

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



DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245.207.820 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro

- greutatea maximă: conform normativelor în vigoare.
- o fluxurile auto, pietonale propuse și existente vor fi continuate/extinse.

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

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

9. Prevederi finale

- respectarea prevederilor art. 25, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare cu obligativitatea coordonării și respectării de către consiliul local a prevederilor din documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat;
- prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare;
- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care a stat la baza emiterii prezentului aviz; în cazul în care documentația conține informații incomplete sau incorecte, prezentul aviz poate fi anulat parțial sau integral;
- prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.;
- perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia;
- prezentul aviz este valabil exclusiv cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente;
- nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz, integral sau parțial, duce la nulitatea actelor / procedurilor întocmite, avizul arhitectului-șef fiind un aviz conform;
- pentru emiterea prezentului aviz s-a achitat taxa de 800 lei conform O.P. din data de 11.06.2026.

ARHITECT-ȘEF AL JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA,
urb. Alexandrina Maria SOARE

Ing. Răzvan PREDESCU



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel. 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax 0245 212 230

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

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon 0245 207 620 | Fax 0245 207 658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



Aprobat,
Președintele Consiliului Județean Dâmbovița
dr. ec. Corneliu ȘTEFAN

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Holcim (România) S.A., înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 26325/10.10.2025 și completărilor înregistrate cu nr. 30520 / 21.11.2025 și analizării documentației de urbanism în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Dâmbovița din data de 28.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE
NR. 26325/12.12.2025

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: "Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produlești, județul Dâmbovița";
- beneficiari / inițiatori: S.C. Holcim (România) S.A.;
- generat de imobilul: teren intravilan în suprafață totală de 689.182 mp, din care categoria de folosință arabil, situat în jud. Dâmbovița, comuna Produlești, având N.C. 76489, 76492;
- proprietar teren / imobil;
- tipul documentației: Studiu de Oportunitate (S.O.);
- proiectant de specialitate: S.C. Urbanuca S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Iulia – Georgiana I. MĂRĂCINEANU (D3, Dzo);
- Certificat de urbanism: nr. 121/05.08.2025, emis de Consiliul Județean Dâmbovița.

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

- o **Terenul studiat prin P.U.Z.:**
- este amplasat la intersecția D.E. 54 cu D.E. 76/1 și D.E. 344/3;
- o **Terenul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**
- teren intravilan în suprafață totală de 689.182 mp, din care categoria de folosință arabil, situat în jud. Dâmbovița, comuna Produlești, având N.C. 76489, 76492;
- în vederea realizării scopului pentru care a fost elaborată documentația de urbanism, nu vor fi afectate alte proprietăți din punct de vedere al protecției mediului (poluare fonică / poluare / pulberi sedimentabile / vibrații etc.) / terenuri publice sau private.

3. Prevederi urbanistice aprobate anterior (P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 1/19.01.2024);

- U.T.R. 19 - intravilan în suprafață de 689.182 mp;
- funcțiune existentă: IS (zonă instituții și servicii), având restricție de construire până la elaborare P.U.Z.;





ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel. 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax 0245 212 230

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

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245 207 620 | Fax: 0245 207 658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



4. Categoriile funcționale ale dezvoltării propuse

- teren intravilan în suprafață de 689.182 mp se propune menținerea în intravilan;
- funcțiuni propuse:
 - o etapa I - ID (Zonă industrie și depozitare): lucrări de deschidere și pregătire a terenului, lucrări de exploatare agregate minerale, lucrări de refacerea mediului;
 - o etapa II - SP (Zonă spații verzi de agrement și sport);
- funcțiuni complementare: CC (zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală), TE (tehnic - edilitară); GC (gospodărie comună);
- regim de construire: izolat.

5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

- faza I - ID (Zonă industrie și depozitare)

- P.O.T. max. = -;
- C.U.T. max. = -;
- Rh max. = -;
- H max. = -;
- Retrageri:

- pentru imobilul având N.C. 76489

- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 52 = 2,50 m, pentru modernizarea D.E. 52, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 76/1 = 2,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 54 = 2,50 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- Retrageri zona de exploatare
- o edificabil: față de D.E. 52 = 10,00 – 15,00 m, față de aliniamentul existent;
- o edificabil: față de D.E. 76/1 = 11,00 m față de aliniamentul existent / 7,50 față de aliniamentul propus;
- o edificabil: față de D.E. 54 = 10,00 m față de aliniamentul existent / 7,50 față de aliniamentul propus;

- pentru imobilul având N.C. 76492

- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 54 = 2,50 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 77/2 = 1,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 6,50 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 76/1 = 2,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- retrageri zona de exploatare
- o edificabil: față de D.E. 52 = 10,00 m / 15,00 m față de aliniamentul existent / 7,50 m / 12,50 m față de aliniamentul propus;
- o edificabil: față de D.E. 76/1 = 11,00 m față de aliniamentul existent / 8,75 m față de aliniamentul propus;
- o edificabil: față de D.E. 54 = 10,00 m față de aliniamentul existent / 7,50 față de aliniamentul propus;
- o limită laterală vestică (la N.C. 76489) = 10,00 m față de limita de proprietate;
- o limită posterioară estică (la N.C. 76489) = 15,50 m, față de limita de proprietate;
- o limită lateral vestică (la N.C. 76492) = 31,00 m față de limita de proprietate



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA

Târgoviște
Tel: 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245 212 230

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

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245 207 620 | Fax: 0245 207 658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- o pentru evitarea accidentelor, pe toată durata lucrărilor de construire/exploatare precum și pe toată durata existenței obiectivului, terenul va fi împrejmuit și marcat cu panouri de atenționare;
- o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativul tehnic în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- o în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

- faza II - SP (Zonă spații plantate, agrement și sport)

- P.O.T. max. = 2,00 %;
- C.U.T. max. = 0,02;
- Rh max. = P;
- H max. = 4,00 m;
- S.V. min. = 14,57 %; perimetral amplasamentului va fi prevăzută o perdea verde de protecție plantată cu lățime de 3,00 m, plantată cu vegetație înaltă și densă (recomandat realizată din sălcii - salix babylonica), cu distanța dintre arbori de maxim 2,50 m.

- Retrageri:

- pentru imobilul având N.C. 76489

- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 52 = 2,50 m, pentru modernizarea D.E. 52, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 76/1 = 2,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 54 = 2,50 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- Retrageri zona de exploatare
- o edificabil: față de D.E. 52 = 10,00 – 15,00 m, față de aliniamentul existent;
- o edificabil: față de D.E. 76/1 = 11,00 m față de aliniamentul existent / 7,50 față de aliniamentul propus;
- o edificabil: față de D.E. 54 = 10,00 m față de aliniamentul existent / 7,50 față de aliniamentul propus;

- pentru imobilul având N.C. 76492

- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 54 = 2,50 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 9,00 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 77/2 = 1,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 6,50 m;
- o aliniament (împrejmuirea) față de D.E. 76/1 = 2,25 m, conform planșelor reglementări urbanistice zonificare (etapa I și etapa II), în vederea modernizării drumului la o ampriză de 8,50 m;
- retrageri zona de exploatare
- o edificabil: față de D.E. 52 = 10,00 m / 15,00 m față de aliniamentul existent / 7,50 m / 12,50 m față de aliniamentul propus;
- o edificabil: față de D.E. 76/1 = 11,00 m față de aliniamentul existent / 8,75 m față de aliniamentul propus;
- o edificabil: față de D.E. 54 = 10,00 m față de aliniamentul existent / 7,50 față de aliniamentul propus;
- o limită laterală vestică (față de N.C. 76489) = 10,00 m față de limita de proprietate;
- o limită posterioară estică (față de N.C. 76489) = 15,50 m, față de limita de proprietate;
- o limită laterală vestică (față de N.C. 76492) = 31,00 m față de limita de proprietate;



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA

Târgoviște
Tel. 0245 207.600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax 0245 212 230

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

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon 0245 207 620 | Fax 0245 207 658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- pentru evitarea accidentelor, pe toată durata lucrărilor de construire/exploatare precum și pe toată durata existenței obiectivului, terenul va fi împrejmuit și marcat cu panouri de atenționare;
 - perimetral bazinului / lacului va fi prevăzut un drum cu lățime variabilă între 10,00 și 15,00 m;
 - pe laturile care se învecinează cu terenuri proprietate privată, vor fi prevăzuți pilieri de siguranță / retragere a perimetrului de exploatare de min. 10,00 m;
 - se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativul tehnic în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
 - în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
 - în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcuri, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
- regim de construire: izolat,

4.1. Servituți

○ Servituți de utilitate publică

- soluția urbanistică va ține cont de zona de protecție a căilor de comunicație învecinate D.E. 54, D.E. 76/1, D.E. 52, D.E. 77/2 și zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform legislației în vigoare;

○ Servituți legate de protecția mediului

- soluția urbanistică va ține cont de prevederile O.U.G. 92/2021 privind regimul deșeurilor și de prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității;
- se vor respecta cu strictețe condițiile din avizul D.S.P. privind izolarea fonică, pulberi, platform de precollectare deșeurilor, etc.

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

- accesul se va realiza din D.E. 54, se va ceda o suprafață totală de (32.483 mp) pentru modernizarea drumurilor D.E. 54, D.E. 76/1, D.E. 52, D.E. 77/2, conform prevederilor Planșa Reglementări urbanistice;
- parcaje:
 - se vor amenaja locuri de parcare în interiorul parcelei conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare, corelat cu specificul funcțiunii propuse în conformitate cu prevederile Anexei 5, pct. 5.3 din H.G. 525 / 1996 Regulamentul General de Urbanism, în funcție de activitatea desfășurată; nu este permisă parcare autoturismelor/autoutilitarelor pe zona aferentă drumurilor publice;
 - locurile de parcare se vor amenaja conform Ordinului Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 172 /2023 pentru aprobarea reglementării tehnice NP 24-2022 - Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme.
- asigurarea utilităților:
 - alimentarea cu apă se va asigura prin soluție proprie (PET – uri, 2,50 l/zi/pers.);
 - canalizarea va fi asigurată prin soluție proprie (toaletă ecologică);
 - energia electrică se va asigura prin soluție proprie (sistem fotovoltaic off – grid/generator electric);
 - pentru etapa a II – se vor asigura utilități în sistem propriu în funcție de necesarul activității desfășurate.



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel: 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245 212 230

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

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245 207 620 | Fax: 0245 207 658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



7. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile:

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

- greutatea maximă: conform normativelor în vigoare.

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

- avize:

- o Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița;
- o Agenția Națională Resurse Minerale;
- o Agenția de Protecție a Mediului Dâmbovița;
- o Administrația Națională „Apele Române”;
- o Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (A.N.I.F.);
- o Aviz administrator drumuri (D.E. 54, D.E. 76/1, D.E. 52, D.E. 77/2) - Primăria Produlești (inclusiv plan anexă);
- o Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița;
- o Aviz M.A.I. – Serviciul Rutier;
- o Aviz S.N.T.G.N. Transgaz S.A.;

- studii de specialitate:

- o studiu geotehnic cu verificare Af;
- o studiu topografic vizat O.C.P.I.;
- o taxă emiter aviz tehnic al Arhitectului-șef;
- o înregistrare R.U.R..

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

- planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse la faza P.U.Z. (conform art. 8, alin. 3 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism) privind realizarea rețelilor și retragerea alinamentului va fi însoțit de beneficiar;
- la faza P.U.Z. planșa de echipare edilitară, capitolul din Memoriul de prezentare și din Regulamentul Local de Urbanism aferent echipării edilitare vor fi avizate de specialist atestat R.U.R. – GI;
- respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare teritoriului și de urbanism;
- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul documentației au obligația respectării tuturor condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente la toate fazele parcurse de proiect.





ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel.: 0245 207 600

Plata Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245 212 230

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

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245 207 620 | Fax: 0245 207 658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



10. Prevederi finale

- prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare;
- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care a stat la baza emiterii prezentului aviz; în cazul în care documentația conține informații incomplete sau incorecte, prezentul aviz poate fi anulat parțial sau integral;
- avizul de oportunitate își menține valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației respective în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor, conform prevederilor O.U.G. nr. 31 / 2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor;
- prezentul aviz este valabil exclusiv cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente;
- nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz, integral sau parțial, duce la nulitatea actelor / procedurilor întocmite, avizul arhitectului-șef fiind un aviz conform;
- pentru emiterea prezentului aviz s-a achitat taxa de 288 lei conform O.P. din 10.10.2025.

ARHITECT- ȘEF AL JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA,
urb. Alexandrina Maria SOARE

întocmit: ing. Raluca PREDESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COM. PRODULEȘTI
Tel./ Fax: 0245/243 641/0245/243 643
E-mail: primaria.produlesti@yahoo.com
Nr. 4761 / 11.06.2020

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTAREA PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA

PUZ – "REALIZARE LACURI DE AGREEMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR
MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
"NC 76489, NC 76492, Comuna Produlești, Județul Dambovita

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701 / 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea " Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism " coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Comuna Produlești, în vederea aprobării documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal : Realizare lacuri de agreement prin exploatarea agregatelor minerale, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului.

Amplasament - Terenul cu suprafata totala masurata de 689.182,0 mp este situat în intravilanul aprobat al Comunei Produlești, categoria de folosință – arabil intravilan, zonă funcțională: IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII, U.T.R. 19, având RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE P.U.Z.

Initiator - Persoana juridica: HOLCIM (ROMANIA) S.A., cu sediul în Mun. București, sector 2, str. Soseaua Pipera, nr. 46D – 46E – 48, bl. Oregon Park – clădirea B.

Proiectant: URBANUCA S.R.L.

Persoana responsabila din partea initiatorului pentru informarea si consultarea publicului – Urb. Iulia-Georgiana Maracineanu

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei Comunei Produlești, Balcangiu Larisa, telefon: 0245243641, adresa de email : primaria.produlesti@yahoo.com

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

Acele eliberate de Consiliul Județean Dambovită pentru aprobarea documentației sunt : - Certificat de urbanism nr. 121 / 05.08.2025;

Conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010, pentru documentația PUZ – "REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DAMBOVITĂ", publicul a fost implicat în următoarele etape de elaborare și avizare:

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ s-a desfășurat în perioada 01.09.2025 – 23.09.2025.

Primul anunț privind intenția de elaborare PUZ afișat la avizierul Primăriei Comunei Produlești și pe site-ul instituției www.primariaprodulesti.ro, având numărul de înregistrare 6643 / 01.09.2025 în etapa pregătitoare prin care publicul este informat cu privire la intenția de elaborare PUZ, precum și asupra posibilității de a formula observații/comentarii; Anunțul a fost însoțit de planul "Reglementări urbanistice".

Panou rezistent la intemperii realizat conform Ordinului 2701/2010 (60 x 90 cm) privind intenția de elaborare PUZ. Acesta a fost amplasat pe parcela care a generat PUZ, într-un loc vizibil din spațiu public. Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiectii/ comentarii sunt : formularea și redactarea în scris a obiectiunilor cu privire la documentația PUZ, acestea urmand a fi transmise în scris la sediul Primăriei Comunei Produlești și adresate persoanei responsabile cu informarea și consultarea cu publicul din partea Primăriei și comentarii pe adresa de email a autorității locale (primaria.produlesti@yahoo.com).

La sfârșitul etapei pregătitoare nu au fost înregistrate observații / comentarii cu privire la intenția de elaborare documentație PUZ.

Etapa II - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor s-a desfășurat în perioada 23.09.2025 – 15.10.2025.

Al doilea anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare de elaborare PUZ, afișat la avizierul Primăriei Comunei Produlești și pe site-ul instituției www.primariaprodulesti.ro, având numărul de înregistrare 7308 / 23.09.2025. Anunțul a fost însoțit de planul "Reglementări urbanistice"

Panou rezistent la intemperii realizat conform Ordinului 2701/2010 (60 x 90 cm) privind intenția de elaborare PUZ. Acesta a fost amplasat pe parcela care a generat PUZ, într-un loc vizibil din spațiu public. Panou rezistent la intemperii realizat conform Ordinului 2701/2010 (60 x 90 cm) privind intenția de elaborare PUZ. Acesta a fost amplasat pe parcela care a generat PUZ, într-un loc vizibil din spațiu public.

Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiectii/ comentarii sunt : formularea și redactarea în scris a obiectiunilor cu privire la documentația PUZ,

acestea urmând a fi transmise în scris la sediul Primăriei Comunei Produlești și adresate persoanei responsabile cu informarea și consultarea cu publicul din partea Primăriei și comentarii pe adresa de email a autorității locale (primaria.produlesti@yahoo.com).

La sfârșitul etapei pregătitoare nu au fost înregistrate observații / comentarii cu privire la intenția de elaborare documentație PUZ.

Etapa III - Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul nr. 2701/2010 și respectiv conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Etapa IV - Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin Hotărâre de Consiliu Local a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens se va pune la dispoziția celor interesați planșa de "Reglementări urbanistice" și R.L.U. aferent care prezintă informații de interes public. Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Comuna Produlești, care fundamentează decizia Consiliului Local Produlești responsabil cu aprobarea sau respingerea documentației PUZ propusă, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general. Raportul final a fost întocmit în două exemplare unul pentru Consiliul Local Produlești și altul pentru beneficiar.



Bălăngiu Larisa Georgiana
Responsabil Urbanism
[Signature]



A V I Z NR. 03/SR/2026
Pentru aprobare Plan Urbanistic Zonal

Către,

HOLCIM(ROMANIA) S.A.

București, Sector 2, Șoseaua Pipera, nr. 46-D,46-E-48, Oregon Park-Clădirea B, et.6

În temeiul art. 105, pct. 26 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/02 privind circulația pe drumurile publice(*republicată*) și în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ POZITIV

Solicitant/Beneficiar HOLCIN (ROMANIA) S.A. cu sediul București, Sector 2, Șoseaua Pipera, nr. 46-D,46-E-48, Oregon Park-Clădirea B, et.6, CUI 12253732;

Obiect: PUZ : „realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produlești, județul Dâmbovița”;

Drum : acces propus conform documentației prin DE 54 ;

Certificat de urbanism: nr: 121 din 05.08.2025 eliberat de Consiliul Județean Dâmbovița;

Proiectant general : URBANUCA S.R.L.- Târgoviște;

Mentiuni:

1. Aveți obligația în conformitate cu prevederile art. 52, alin. (1) din OG 43/1997m privind regimul drumurilor să obțineți avizul poliției rutiere și acordul administratorului drumului public pentru realizarea și amenajarea accesului la obiectiv(după caz); La proiectarea acceselor carosabile se va ține cont de prescripțiile Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice- AND 600/2010 (*reductarea II*). Accesele auto ale proprietății vor fi tratate în mod explicit în faza DTAC cu poziționarea kilometrică(nr.) a acestora în raport cu artera rutieră din care se face accesul și toate elementele tehnice(lățime, raze de racordare, declivitate profil transversal, etc.)

2. Se vor respecta prevederile H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism la proiectarea și executarea accesului rutier, a drumului de acces la imobil, precum și prevederile Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme (NP24-2022) și reglementările de ordin urbanistic, tematic și

metodologie cuprinse în Ordonanța ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr.10/N/1993 :

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

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

5. Se vor respecta prevederile Legii nr. 250/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului, ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor republicată și ale Ordonanței nr.43 din 28 august 1997(republicată) privind regimul drumurilor.

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

Mentivațiile din prezentul aviz sunt obligatorii.

ATENȚIE! PREZENTUL AVIZ ARE VALABILITATEA ÎN PERIOADA DE VALABILITATE A CERTIFICATULUI DE URBANISM, ȘI NU CONFERĂ DREPTUL EXECUTĂRII LUCRĂRILOR MENȚIONATE ÎN DOCUMENTAȚIA DEPUȘĂ ÎN SCOPUL OBTINERII ACESTUIA.
PREZENTUL AVIZ ESTE VALABIL DOAR CU RESPECTAREA CONDIȚIILOR IMPUSE ȘI NU DA DREPTUL DE ACCES RUTIER LA DRUMUL PUBLIC.

INSPECTOR-ŞEF

Comisar-şef de poliție

Ion-Viorel



ŞEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar-şef de poliție

Teodor-Ştefăniță ALEXANDRU

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR: **HOLCIM (ROMANIA) S.A.**

PROIECTANT GENERAL: **URBANUCA SRL**

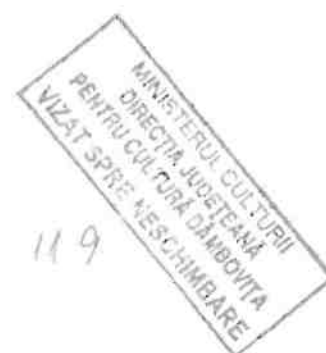


COORDONATOR PROIECT: **urb. Iulia Maracineanu**

ELABORAT / REDACTAT: **urb. Iulia Maracineanu**



DATA ELABORARII: **DECEMBRIE 2025**

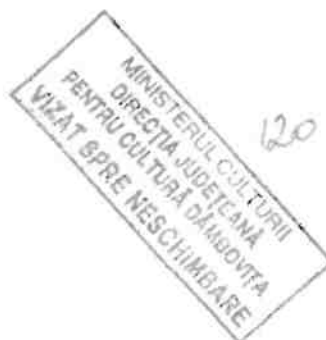


119

PLAN URBANISTIC ZONAL

CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE	3
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2. OBIECTUL PUZ	3
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	4
2. CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ	4
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	4
2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE, ÎN PUG, ÎN ZONĂ	5
2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	8
2.4. OCUPAREA TERENURILOR	8
2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ	9
2.6. PROBLEME DE MEDIU	9
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	10
3. CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ	11
3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL	11
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	13
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	13
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	15
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	20
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	21
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	23
4. CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	24



1. CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării **PLAN URBANISTIC ZONAL - "REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DAMBOVIȚA"**
- Amplasament: **județul DÂMBOVIȚA, comuna PRODULEȘTI, NC 76489, NC 76492**
- Beneficiar: **HOLCIM (ROMANIA) S.A.**
- Număr cadastral: **76489, 76492**
- Proiectant general: **URBANUCA SRL**

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitări ale temei program

Prin documentație se propune reglementarea suprafețelor de teren aferente celor două numere cadastrale – NC 76489, respectiv NC 76492, în două etape distincte. Astfel, se propune **modificarea zonei funcționale aprobate prin PUG-ul comunei Produlești, din zona IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII** cu restricție de construire până la elaborare PUZ, în:

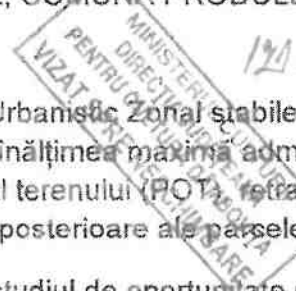
- etapa I – **ID – ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE;**
- etapa II – **SP- ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT ȘI SPORT**

Terenurile pe care se vor executa lucrările se află în intravilan, în suprafață totală măsurată de 689.182,00 mp, aflat în proprietatea **HOLCIM (ROMANIA) S.A.**, conform extraselor de carte funciară pentru NC 76489, NC 76492, T12.

Această suprafață de teren se află în proprietatea **HOLCIM (ROMANIA) S.A** conform Contractului de Vânzare - Cumpărare Nr. 915/31.05.2024 și a actelor de alipire.

Prin documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL – " REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DAMBOVIȚA"**, se va stabili:

- conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- conform Legii 350/2001, republicată, art. 32, alin. (4), lit. a, prin studiul de oportunitate se stabilește teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ.



- se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, prevederile HG 525/96, republicată, prevederile Legii 350/2001, republicată, prevederile Ordinului 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și prevederile Ordinului 43/1997.ȘTI,

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- Certificatul de Urbanism numărul 121 din 05.08.2025;
- Planurile cadastrale aferente întabulării în cartea funciară;
- Elemente de recunoaștere ale terenului;
- Ridicarea topografică;
- Studiul geotehnic;
- Raport de cercetare arheologică nr. 2327/26.05.2023
- Vizite pe teren.

2. CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul pe care se vor executa lucrările se află în intravilanul comunei Produlești, categoria de folosință – arabil intravilan, zonă funcțională: IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII, U.T.R. 19, având RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE P.U.Z.

Amplasamentele studiate sunt constituite astfel:

- NC 76489 – 510.090,0 mp – teren neîmprejmuit, arabil intravilan;
- NC 76492 – 179.092,0 mp – teren neîmprejmuit, arabil intravilan;

Prin documentație se propune reglementarea suprafețelor de teren aferente celor două numere cadastrale – NC 76489, respectiv NC 76492, în două etape distincte. Astfel, se propune modificarea zonei funcționale aprobate prin PUG-ul comunei Produlești, din zona IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII cu restricție de construire până la elaborare PUZ, în:

- etapa I – ID – ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT;
- etapa II – SP- ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT ȘI SPORT



122

2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE, ÎN PUG, ÎN ZONĂ



Comuna Produlești se află situată în partea central sudică a județului Dâmbovița, în imediata vecinătate a orașului Titu, ocupând o suprafață de aproximativ de 2954,66 ha. Comuna este formată din satele: Broșteni, Costeștii din Deal și Produlești. Aceasta este străbătută de la nord la sud de Valea Gura Sutei și de pârâul Spalatura. Din punct de vedere al căilor de comunicație, comuna este străbătută de drumul național DN 7 București – Pitești, drumul județean DJ 721 și drumul comunal DC 61.

Comuna Produlești se învecinează cu următoarele unități administrative:

- Nord, nord - est — comuna Sălcioara;
- Sud — comuna Braniștea, oraș Titu, comuna Costeștii din Vale;

- vest - comuna Mățășaru;

Amplasamentele care fac obiectul studiului sunt amplasate în intravilan, categoria de folosință a acestora fiind arabil.

NC 76489

NORD	Drum de exploatare DE 52
SUD	Drum de exploatare DE 54
VEST	NC 72688 – DINU MARIN
EST	Drum de exploatare DE 76/1, NC 72716

NC 76492

NORD	Drum de exploatare DE 54
SUD	Drum de exploatare DE 77/2
VEST	NC 72805 – PETRE MIHAI, PETRE DANIELA
EST	Drum de exploatare DE 76/1

Amplasamentele studiate au o suprafață totală de 689.182.0 mp, acestea având o formă generală regulată.

Amplasamentele studiate sunt amplasate în zona de protecție a sitului arheologic – Tumul, punct "Măgura", necropolă, epoca bronzului, cod LMI DB-I-s-B-16973, cod RAU 68547.01.01.

Pentru acest sit a fost întocmit în anul 2023 un Raport de Cercetare Arheologică pentru evaluare și diagnostic intruziv, solicitat pentru realizarea investiției de "Exploatare agregate minerale, sat Broșteni, comuna Produlăști, județul Dâmbovița". Prin efectuarea diagnosticului arheologic intruziv s-a urmărit în principal dacă proiectul respectiv afectează siturile sau aria legală de protecție a acestora.



După realizarea săpăturilor, "nu au fost surprinse in situ a bunuri arheologice: locuințe sau urme de locuire, unele ateliere (ceramică, os, metal, etc.), podoabe, monede, morminte, care să fie afectate de derularea și finalizarea proiectului"*

*cf. "Raport de cercetare arheologică, cap. 10.

REGIMUL TEHNIC *

Conform P.U.G. aprobat pentru comuna Produlești – terenul se află în intravilan, zona funcțională IS – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII.

Art.1. – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE: IS - Zonă pentru instituții și servicii de interes general, care cuprinde:

Art.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ – instituții publice și servicii de interes general;

Art.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt: locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC); spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement, rețele tehnico – edilitare, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, parcuri, locuri de joacă; căi de comunicație rutieră și parcuri; căi de comunicație pietonală.

Art.4. UTILIZĂRI PERMISE – construcții administrative (sediu primărie, sediu poliție, sedii de partid – filiale, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, spații administrative etc.); construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school), construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă), construcții de cultură (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții), construcții de cult; construcții financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc.); construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet, piață); construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc); construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni, cabane; construcții pentru agrement, distracție (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport in spatii acoperite, cinema, patinuar, etc.) activitati de productie pentru patiserie, cofetarie si panificatie; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor, creșterii animalelor și a produselor agricole proprii; adaposturi pentru animalele pentru agrement, pensiuni; strazi si trotuare; parcaje si garaje; spatii de circulatie pietonala, pietonale, pietonale, pietonale pentru intalniri publice; rețele tehnico-edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent; parc, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, parcuri, locuri de joacă; sport și recreere în spații acoperite; mobilier urban; pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperșuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor; panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora; sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrată din fatadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare; În UTR 19 se admit: structuri turistice, spații administrative, construcții agrement, restaurante, oglinzi apă;

Art.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII – se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare; localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici; oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico-edilitare; amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată; anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; orice intervenție asupra clădirilor existente sau investiție nouă în zonele protejate, precum și intervențiile asupra monumentelor se va realiza cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial; panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament; panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiectia la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate; în zona de protecție a monumentelor mobilarea parcelelor va avea grijă să păstreze canalul vizual spre biserică, din toate punctele zonei de protecție, se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente în cadrul incintelor monumentelor istorice. Pentru UTR 19 se instituie interdicția până la elaborare PUZ, sarcina elaborare PUZ cade în sarcina proprietarilor terenurilor și documentația trebuie realizată pentru tot UTR 19; pentru UTR 19 se admit exploatări de agregate minerale cu redarea în circuitul agricol fără condiția de realizare PUZ;

Art.6. UTILIZĂRI INTERZISE – se interzice orice tip de construcție în zona de protecție a gospodăriei de apă și a captării de apă; menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului; unități economice poluante și care generează trafic intens; clădiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor); amenajări provizorii pe domeniul public; depozitare en-gros; funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată; platforme de pre colectare a deșeurilor; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică vacuarea și colectarea apelor meteorice; amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public; amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și / sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii; amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejmuire a lacaselor de cult; se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică; în zona de protecție a monumentelor se interzice divizarea parcelelor.

Art.7. INTERDICȚII TEMPORARE – se interzic construcțiile în zonele inundabile până la înlăturarea riscului prin lucrări hidrotehnice de apărare maluri; intervențiile asupra

monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Produlești, asupra imobilelor din zonele lor de protecție și asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUG prin „Studiul de fundamentare – Studiu istoric” sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate; în cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică; în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma înlăturării riscului;

Art.8. INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE) – Orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare; în zone cu alunecări de teren se interzic orice fel de construcții; orice construcție sau amenajare (construcții provizorii – chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

Relieful în zonă este neted, terenul fiind drept. Clima este temperată iar solul permite și oferă condiții geotehnice favorabile amenajării respectivului obiectiv.

2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la parcele se realizează din drumul de exploatare (pământ) DE 54 asfalt între cele două numere cadastrale regelementate. Parcelele mai au deschidere la o serie de drumuri de exploatare, astfel:

- nord – DE 52 – profil de 4,0 m între limitele de proprietate, pământ;
- est – DE 76/1 - profil de 4,0 m între limitele de proprietate, pământ;
- sud – DE 77/2 - profil de 4,0 m între limitele de proprietate, pământ;

Caracteristici drum DE 54:

Drum de pământ, cu un profil variabil, ce măsoară între limitele de proprietate – 4,0 m. Drumul nu este modernizat în profil transversal cu șanțuri de scurgere a apelor pluviale, trotuare și spații verzi. Acesta asigură accesul la terenurile agricole din extravilanul localității.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentele studiate fac parte dintr-o zonă constituită, fiind compusă din terenuri needificate, caracteristice zonei de extravilan a localității.

Amplasamentele studiate, cu suprafața totală de 689.182,0 mp (689,18 ha), din care:

- NC 76489 – 510.090,0 mp – teren neîmprejmuit, arabil intravilan;
- NC 76492 – 179.092,0 mp – teren neîmprejmuit, arabil intravilan;

Amplasamentele studiate sunt amplasate în zona de protecție a sitului arheologic – Tumul, punct "Măgura", necropolă, epoca bronzului, cod LMI DB-I-s-B-16973, cod RAN 68547.01.01.

Zona studiată nu intră sub incidența zonelor de protecție aferente instalațiilor tehnico – edilitare sau alte instalații care necesită protecție.



În prezent, zona studiată este constituită din terenuri agricole aflate în intravilan, iar în documentația de urbanism de tip PUG aferentă Comunei Produlești sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice: IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII, U.T.R. 19, având **RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE P.U.Z.**

Prin documentația PUZ se stabilește: reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă; accesele carosabile conform HG nr. 525/1996 (reactualizat) - anexa 4 - accese carosabile; POT și CUT; asigurarea de locuri de parcare cf. Anexei 5 din RGU; amenajarea de spații verzi sau plantate; amenajarea de platforme pentru deșeuri menajere.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona amplasamentelor studiate nu există rețele tehnico edilitare privind: electricitate, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații. **În partea de est a amplasamentului cu NC 76489 se află o conductă de gaze de înaltă presiune cu zona de protecție aferentă.**

2.6. PROBLEME DE MEDIU

2.6.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Suprafețele de teren care au generat PUZ sunt situate în intravilan, reglementate urbanistic prin PUG-ul Comunei Produlești cu funcțiunea IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII însă cu **RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUZ.** Având în vedere faptul că în zonă au mai fost realizate documentații de urbanism P.U.Z. pentru același obiectiv de investiții – exploatarea agregatelor minerale iar infrastructura tehnică de circulații s-a dezvoltat pentru susținerea acestor activități, se pretează continuarea acestor activități în scopul valorificării resurselor existente.

RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

❖ **Naturale** - în zona studiată nu există risuri naturale.

❖ **Antropice** - La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare.

La sistematizarea teritoriului se va ține cont de traseele de utilități și zonele de protecție ale diferitelor obiective din zonă, mai ales acolo unde aceste trasee au o densitate mare.

La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente.

2.6.2. CĂI DE COMUNICAȚII ȘI/SAU ECHIPARE EDILITARĂ CARE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Zona studiată nu intră sub incidența zonelor de protecție aferente căilor de comunicație sau a instalațiilor tehnico – edilitare.

2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE



Amplasamentele studiate sunt amplasate în zona de protecție a sitului arheologic – Tumul, punct "Măgura", necropolă, epoca bronzului, cod LMI DB-I-s-B-16973, cod RAN 68547.01.01.

2.7.5. DISFUNCȚIONALITĂȚI

TABEL - DISFUNCȚIONALITĂȚI		
NR.CRT.	DENUMIRE DISFUNCȚIONALITATE	MASURI DE AMELIORARE
1	Implementarea proiectului într-o zonă slab dezvoltată din punct de vedere al căilor de circulație	Se vor propune noi cai de circulație care să sectioneze amplasamentele studiate și astfel să se creeze noi legături între viitoare investiții
2	Proximitatea față de situl arheologic - Punct "Măgura" poate conduce la alterarea acestuia și stabilirea de restricții din punct de vedere al dezvoltării	Conform Raportului de Cercetare Arheologică, "nu au fost surprinse în situ a bunuri arheologice: locuințe sau urme de locuire, unele ateliere (ceramică, os, metal, etc.), podoabe, monede, morminte, care să fie afectate de derularea și finalizarea proiectului"
3	Schimbarea funcțiunii existente și aprobate prin Planul Urbanistic General din zonă pentru IS în zonă ID conduce la incompatibilități funcționale și la dezechilibre în dezvoltarea teritoriului	Se vor lua toate măsurile necesare cu privire la reducerea disconfortului și protecția mediului, prin implementarea unui sistem de perdele verzi de protecție și realizarea etapei II a investiției care presupune amenajarea de lacuri de agrement și spații verzi compatibile cu funcțiunea existentă în zonă - IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII
4	Echipamente tehnico- edilitare inexistente în zonă studiată, fapt ce poate conduce la întârzieri în implementarea proiectului	Investiția propusă - "REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DAMBOVITA" nu necesită bransarea la rețelele tehnico- edilitare sau realizarea acestora în sistem individual.
5	Existența drumurilor de importanță locală (DC 59) și a drumurilor de exploatare locale nemodernizate în profil transversal din punct de vedere al amprizei minime și a razelor de curbura (profil existent de aprox. 4,0 m)	Se vor propune profile minime pentru fiecare categorie de drum în parte, conform planșei 05.PROFILE DRUMURI - PROPUȘ
6	Cresterea traficului greu în zonă	Traficul greu nu va crește față de cel existent în zonă, fiind deja generat de existența stației de prelucrare a agregatelor implementată în anul 2020 pe teritoriul comunei Salcișoara, în imediată vecinătate a amplasamentului
7	Circulația autovehiculelor de tonaj greu pot perturba locuirea din satele vecine	Autovehiculele de tonaj greu vor circula în afara zonei de locuire/intravilan a satelor vecine. Traseul acestora este reprezentat în planșa 02A. INCADRAREA ÎN CIRCULAȚIA PUBLICĂ MAJORĂ - LEGĂTURI LA NIVELUL TERITORIULUI
8	Decopertarea masivă a terenurilor poate conduce la dezechilibre ale florei și faunei	1. Se va realiza refacerea stratului vegetal pe o porțiune din suprafața excavată; 2. Se vor planta arbori și arbuști autoctoni cu rol de stabilizare a solului și refacere a biodiversității; 3. Stabilizarea solului în zonele cu risc prin utilizări verzi a lacurilor rezultate, hidroinsamantare, covoraș vegetale
9	Existența în imediată vecinătate a amplasamentelor studiate a terenurilor arabile, în intravilan, cu deschideri de 8,0 m - 9,0 m	Realizarea investițiilor în zonă studiată se va putea face doar prin implementarea unui Plan Urbanistic Zonal care poate prevedea comasări de terenuri sau alte operațiuni care ar decongestiona situația cadastrală existentă
10	Investiția propusă poate conduce la diminuarea atractivității în zonă a altor investitori	Implementarea acestui tip de proiect atrage după sine investiții în dezvoltarea infrastructurii rutiere dar și a infrastructurii tehnico- edilitare și a spațiilor verzi

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația locală, respectiv Primăria Comunei Produlești încurajează nu numai atragerea investitorilor în localitate, dar și a rezidenților și susține dezvoltarea. Prin urmare dezvoltarea zonei este benefică pentru localitate.

Principalul obiectiv în dezvoltarea locală este acela de a ridica potențialul economic al industriilor cheie și de a crea condiții pentru diversificarea serviciilor oferite atât cetățenilor, cât

și agenților economici. Este esențial pentru comuna Produlești să păstreze stabilitatea și să asigure dezvoltarea infrastructurii rurale.

Vom enunța în continuare punctul nostru de vedere, ca elaborator al PUZ-ului, prin câteva recomandări care pot contribui la rezolvarea unor probleme sau exploatarea unor oportunități menționate anterior. Recomandările sunt fundamentate pe studii de teren și/sau intenții ale autorității locale. Recomandările nu au caracter obligatoriu, unele dintre acestea necesitând studii de specialitate care să le susțină fezabilitatea.

- încadrarea legală și reglementarea urbanistică coerentă a amplasamentului pe care se dorește dezvoltarea lacurilor.
- elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal, stabilirea regimului juridic și a proprietății terenului;
- respectarea distanțelor de protecție față de cursurile de apă, zonele de locuit, drumuri și infrastructură critică;
- amenajarea drumului în regim de exploatare tehnologică a acestuia;
- stabilirea traseului utilajelor grele în raport cu stația de sortare și distribuție balast;
- monitorizarea periodică a impactului asupra apelor subterane și ecosistemului.

Proiectul va fi supus tuturor etapelor de avizare, inclusiv:

- obținerea Avizului de Mediu
- obținerea avizului de gospodărire a apelor;
- avizele instituțiilor implicate în amenajarea teritoriului și protecția resurselor naturale.

3. CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Suprafațele de teren care au generat PUZ sunt situate în intravilan, reglementate urbanistic prin PUG-ul Comunei Produlești cu funcțiunea IS – **INSTITUȚII ȘI SERVICII** însă cu **RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUZ**.

Conform regimului tehnic prevăzut în Certificatul de Urbanism nr.121/05.08.2025, pentru zona în care se încadrează teritoriul reglementat, la **UTILIZARI INTERZISE** pentru funcțiunea IS – **INSTITUȚII ȘI SERVICII** sunt prevăzute următoarele aspecte, care vor fi respectate astfel:

- se interzice orice tip de construcție în zona de protecție a gospodăriei de apă și a captării de apă – R: nu este cazul, amplasamentele studiate nu intră sub incidența zonelor de protecție a gospodăriei de apă sau orice formă de captare a apei;
- *menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului* R: nu este cazul, odată cu finalizarea exploatării de agregate, toate instalațiile tehnice vor fi reținute în zona stației de sortare a agregatelor iar etapa II de realizare lacuri de agrement nu presupune păstrarea organizării de șantier;
- *unități economice poluante și care generează trafic intens* - R: se propun diferite măsuri pentru minimizarea și/sau evitarea potențialelor impacturi asupra mediului. Măsurile generale de reducere includ conformarea cu reglementările naționale și europene și respectarea prevederilor planurilor și programelor locale, regionale și naționale, care au legătură cu acest proiect. De asemenea, în imediata vecinătate a amplasamentelor își desfășoară deja activitatea stația de sortare aflată în proprietatea beneficiarului, astfel că nu va crește numărul autovehiculelor care

circulă pe drumurile publice, se vor utiliza același număr de autovehicule din dotarea stației. De asemenea, traficul generat de toate exploatările de agregate din zonă se realizează în afara zonelor de intravilan existent a satelor din împrejurimi.

-cladiri pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafața minimă și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor) - R: nu este cazul;

- amenajări provizorii pe domeniul public - R: nu este cazul;

- depozitare en-gros - R: nu este cazul;

- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată - R: în imediata vecinătate a amplasamentelor își desfășoară deja activitatea stația de sortare aflată în proprietatea beneficiarului, astfel că nu va crește numărul autovehiculelor care circulă pe drumurile publice, se vor utiliza același număr de autovehicule din dotarea stației. De asemenea, traficul generat de toate exploatările de agregate din zonă se realizează în afara zonelor de intravilan existent a satelor din împrejurimi;

- platforme de precollectare a deșeurilor - R: nu este cazul, deșeurile menajere se vor colecta selectiv în euromobile;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică vacuarea și colectarea apelor meteorice- R: nu este cazul, se vor realiza lucrări de taluzare a malurilor, se vor amplasa pilieri marginali pe toate laturile lacurilor și se va monitoriza întreaga activitate atât a exploatării agregatelor cât și a zonei de agrement;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentala și monumentele de for public - R: nu este cazul;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și / sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii - R: nu este cazul;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejmuire a lacaselor de cult; se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică; în zona de protecție a monumentelor se interzice divizarea parcelelor - R: nu este cazul;

Art.7. INTERDICTII TEMPORARE – se interzic construcțiile în zonele inundabile până la înlăturarea riscului prin lucrări hidrotehnice de apărare maluri - R: nu este cazul;

- intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Produleni, asupra imobilelor din zonele lor de protecție și asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUG prin „Studiul de fundamentare – Studiu istoric” sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate; - R: nu este cazul;

- în cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică - R: terenurile studiate sunt amplasate în zona de protecție a sitului arheologic – Tumul, punct "Măgura", necropolă, epoca bronzului, cod LMI DB-I-s-B-16973, cod RAN 68547.01.01.

Pentru acest sit a fost întocmit în anul 2023 un Raport de Cercetare Arheologică pentru evaluare și diagnostic intruziv, solicitat pentru realizarea investiției de "Exploatare agregate

minerale, sat Broșteni, comuna Prodoulești, județul Dâmbovița". Prin efectuarea diagnosticului arheologic intrusiv s-a urmărit în principal dacă proiectul respectiv afectează siturile sau aria legală de protecție a acestora. După realizarea săpăturilor, "nu au fost surprinse în situ a bunuri arheologice: locuințe sau urme de locuire, unelte ateliere (ceramică, os, metal, etc.), podoabe, monede, morminte, care să fie afectate de derularea și finalizarea proiectului"*

*cf. "Raport de cercetare arheologică, cap.10

- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma înlăturării riscului - R: nu este cazul;

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentele studiate se află într-o zonă de intravilan, caracterizată de prezența terenurilor agricole atât din intravilan cât și din extravilan, dar și de exploatarea de agregate dezvoltate în vecinătatea acestuia, pe teritoriul comunei Sălcioara. Principalul obiectiv în dezvoltarea locală este acela de a ridica potențialul economic al industriilor cheie și de a crea condiții pentru diversificarea serviciilor oferite atât cetățenilor, cât și agenților economici. Este esențial pentru comuna Prodoulești să păstreze stabilitatea și să asigure dezvoltarea infrastructurii rurale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Principalul acces se va realiza din drumul de exploatare DE 54, pentru care s-a propus o modernizare în profil transversal de 9,0 m lățime, ținând cont de profilul existent al drumului de exploatare intabulat în partea de est a amplasamentului – DE 344/3, pe teritoriul comunei Sălcioara.

Se propune mărirea suprafeței carosabile cu încă 2,0 m, rezultând 6,0 m, rigole carosabile de scurgere ape pluviale de câte 0,70 m, pe ambele părți ale drumului și trotuare de câte 1,50 m fiecare.

Se propune modernizarea tuturor drumurilor de exploatare care secționează trupul de intravilan aferent U.T.R. 19 pentru susținerea ulterioarelor dezvoltări în zonă, astfel:

PROPUNERE REGLEMENTARE AMPRIZA DRUMURI DE EXPLOATARE			
NR.	DENUMIRE DRUM	DISTANTA PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT (m)	DISTANTA PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ (m)
1	DE 52	4,0	9,0
2	DE 76/1	4,0	8,5
3	DE 54	4,0	9,0
4	DE 77/2	4,0	6,5

The drawing shows a cross-section of a road with a total width of 10.90m. It includes sidewalks (TROTUAR) on both sides, a central drainage ditch (canal de scurgere) with a width of 0.70m, and a central section of 3.00m. The road surface is 2.00m wide on each side of the ditch. Trees are shown on the right side of the road.

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS b - b
drumuri perimetrare în incinta NC 76492

The diagram illustrates a cross-section of a perimeter road. The central road has a width of 3.00m and is paved with asphalt ('asfalt'). It is flanked by sidewalks ('TROTUAR') that are 1.75m wide each, paved with concrete ('pavaj betonat'). The total width of the road and sidewalks is 12.50m. The profile also shows a tree on the right side.

Component	Width (m)
TROTUAR (left)	1.75
asfalt (road)	3.00
pavaj betonat (sidewalk)	1.50
asfalt (road)	3.00
pavaj betonat (sidewalk)	1.50
TROTUAR (right)	1.75
Total	12.50

Accesul pe cele două amplasamente studiate se va realiza prin racordarea la drumurile de exploatare DE 54 și DE 76/1. Racordul propus la cele două drumuri se va realiza având raze de min. 3.0 m, va fi de tip pâlnie și va fi utilizat atât pentru intrarea pe amplasament cât și pentru ieșire.

Pentru faza II se estimează un trafic de 15 – 20 autoturisme/zi, categoria B.

În etapa II de realizare a investiției se vor amenaja 4 locuri de parcare pentru personal și 35 de locuri de parcare pentru vizitatori. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, în afara circulației publice.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Ca urmare a temei solicitate de beneficiar, a cadrului natural existent, dar și a analizei situației de pe teren și a studiilor efectuate, funcțiunea stabilită prin prezenta documentație este:

Etapă I - ID – ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT

Pe amplasamentele studiate se dorește realizarea etapizată a următorului obiectiv de investiție:

1. După schimbarea zonei funcționale stabilite prin PUG pentru suprafața totală de 689.182,0 mp în ID – Zonă industrie și depozitare cu profil nepoluant, care a generat prezentul PUZ și după obținerea avizelor și acordurilor necesare desfasurării activității de exploatare agregate minerale și realizare lacuri de agrement, vor începe lucrările de amenajare al terenului care pot fi:

- efectuarea studiilor geologice pentru determinarea grosimii și calității zăcământului;
- stabilirea stratului ce trebuie îndepărtat (pământ vegetal, argile, etc.)
- amenajarea căilor de acces și platformelor tehnologice;
- delimitarea zonei de exploatare și a zonelor de siguranță;
- instalarea utilajelor și organizarea bazei tehnologice;
- decopertarea și extragerea zăcământului de agregate;
- sterilul care va rezulta în urma lucrărilor de exploatare (argilă nisipoasă) și solul vegetal vor fi utilizate la amenajarea taluzurilor. Materialul rezultat din decopertă, după finalizarea exploatării de agregate, se va folosi pentru amenajarea și stabilizarea taluzurilor și a spațiilor plantate și va folosit la refacerea în zonele unde s-a realizat exploatare uscată.

Flux tehnologic: transportul materialului către stația de sortare, recepția balastului transportat de la punctul de lucru și încărcarea buncarului, alimentarea stației de sortare, sortarea materialului, concasarea sorturilor, haldarea sorturilor obținute și expedierea către beneficiar.

Lucrările de excavare se vor realiza cu respectarea pilierilor de siguranță.

2. **Organizarea de șantier** se va amplasa în proximitatea drumului public de acces și de legătură cu stația de sortare agregate și va fi compusă din două module container cu regim de înălțime Parter cu rol administrativ (birouri și vestiar) și un container cu destinația - sală de mese.

3. **Grup sanitar mobil**, regim de înălțime – Parter

4. Platformă gunoi menajer.

Etapa II – SP- ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT ȘI SPORT

- După încheierea etapei de extracție a zăcămintelor de balast, se propune reglementarea celor două amplasamente studiate cu funcțiunea SP – Zonă spații verzi de agrement și sport, pentru dezvoltarea următoarelor activităților din domeniul pescuitului sportiv, spații verzi de recreere și servicii complementare în urma următoarelor lucrări:
- consolidarea malurilor (taluzurilor) pentru a preveni alunecările;
- refacerea stratului vegetal pe maluri (plantare de iarba, arbori și arbuști);
- curățarea lacului de resturi tehnologice sau alte materiale poluatoare;
- amenajarea hidrotehnică pentru evitarea colmatării;
- realizarea de lucrări de modelare a lacurilor pentru amplasare de pontoane, umbrare zone pentru picnic cu mobilier specific;
- amplasarea de pontoane, realizarea de alei pietonale, zone pentru picnic;
- asigurarea facilităților minime precum cabina poarta, vitrine – tonomate gustari, apa de tip PET, container bilete, toalete ecologice, coșuri de gunoi, iluminat și parcare etc.;
- amenajarea accesului sigur pentru vizitatori;
- împrejmuirea terenurilor se va realiza retras de la aliniamentul existent astfel încât să se asigure următoarele profile transversale de drumuri:
 - DE 52 – profil de 9,0 m, 4,5 m din axul drumului;
 - DE 76/1 - profil de 8,50 m, 4,25 m din axul drumului;
 - DE 54 - profil de 9,0 m, 4,5 m din axul drumului;
 - DE 77/2 - profil de 6,50 m, 3,25 m din axul drumului;

Lacurile de agrement vor fi amenajate perimetral cu spații verzi specifice, cu vegetație medie și înaltă, cu arbori care tolerează solurile umede și care ajută la stabilizarea malurilor, precum: salcie, arinul negru, plop, mesteacăn, anin, frasin.

În această etapă se va realiza dotarea zonelor pentru agrement cu: cabana pentru pază, grupuri sanitare, foisoare, alei pietonale, pontoane din lemn.

Amenajările și dotările vor respecta procentul maxim de ocupare al terenului prevăzut – 2%, cu regim de înălțime max. Parter și coeficient de utilizare al terenului de max. 0,02.

Funcțiunile complementare (decă compatibile):

- paza pentru funcționarea exploatației de agregate, stație incubatie, magazine, depozitare balast;

- Parcări - în incinta se vor realiza parcare pentru autoturisme cu îmbrăcămînți rutiere ecologice 30% material vegetal normate functie de numarul utilizatorilor conform prevederilor legii 350/2002 si a Regulamentului general de urbanism prin Hotărârea Guvernului 525/1996 și republicat în 2002;
- drumuri, alei de incinta si platforme de manevra pietruite
- dotări PSI - Remiza PSI
- Zone verzi realizandu-se inierbarea taluzelor si a zonelor plane si plantarea de arbori si arbusti dînsoluri autohtone cu caracter ambiental si de protectie.

Utilizari interzise :

- Orice fel de constructii si amenajari, care prin functiunea lor produc disconfort urban: unitati de productie industriala, sau agricola, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibratii.
- Orice fel de constructii si amenajari, care prin functiunea lor produc disconfort: unitati de productie industriala, poluante.
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Locuințe individuale și colective
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate fără compensare echivalentă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI – FAZA I – REALIZARE EXPLOATARE AGREGATE MINERALE:

POT: - nu e cazul;

CUT: - nu e cazul;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI – FAZA II – REALIZARE LACURI DE AGREMENT:

POT: - 2%;

CUT: - 0.02;

Se propun următoarele suprafețe și indicatori urbanistici pentru cele două etape de dezvoltare:

ETAPA I – EXPLOATARE AGREGATE MINERALE

BILANT SUPRAFETE REGLEMENTARI URBANISTICE				INDICATORI URBANISTICI	
		S(mp)	PROCENT %	POT (%)	CUT
NC 75489	SUPRAFATA MASURATA AMPLASAMENT STUDIAT - ID - ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT, din care:	510090.00	100.00	-nu este cazul	-nu este cazul
	- suprafata maxima exploatare agregate (iuciu de apa + exploatare uscata)	443062.60	86.86		
	- suprafata cai de comunicatie rutiera si pietonala	31625.58	6.2		

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - "REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA"
Adresa: judetul DAMBOVITA, comuna PRODULESTI, NC 76489, NC 76492
BENEFICIAR: HOLCIM (ROMANIA) S.A.

	- suprafata propusa pentru cedare cu titlu gratuit pentru modernizare drumuri de exploatare	29741.00	5.83		
	- containere pentru personal si cabina poarta paznic	45.00	0.01		
	- suprafata neamenajata - zona protectie pilieri marginali	5615.82	1.10		
NC 76492	SUPRAFATA MASURATA AMPLASAMENT STUDIAT - ID - ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT, din care:	179092.00	100.00	-nu este cazul	-nu este cazul
	- suprafata maxima exploatare agregate (luciu de apa)	133000.00	74.26		
	- suprafata cai de comunicatie rutiera si pietonala	13670.70	7.63		
	suprafata propusa pentru cedare cu titlu gratuit pentru modernizare DE 54, DE 77/2 si DE 76/1	2742.00	1.53		
	- containere pentru personal si cabina poarta paznic	45.00	0.03		
	- suprafata neamenajata - zona protectie pilieri marginali	29634.30	16.55		
	ID - ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT = 689182.00 mp				

ETAPA II – REALIZARE LACURI DE AGREMENT

BILANT SUPRAFETE REGLEMENTARI URBANISTICE				INDICATORI URBANISTICI	
		S(mp)	PROCENT (%)	POT (%)	CUT
NC 76489	SUPRAFATA MASURATA AMPLASAMENT STUDIAT -SP - ZONA SPATII VERZI DE AGREMENT SI SPORT, din care:	510090.00			
	SUPRAFATA MAXIMA LAC PENTRU AGREMENT (luciu apa)	357063.00	70		
	SUPRAFATA MAXIMA AFERENTA CONSTRUCTIILOR TIP: CABINA PAZNIC, FOISOARE, PONTOANE, GRUP SANITAR	10201.80		2	0.02
	- suprafata cai de comunicatie rutiera si pietonala	31625.58	6.2		
	- suprafata propusa pentru cedare cu titlu gratuit pentru modernizare drumuri de exploatare	29741.00	5.83		
	- zona parcaje auto	500	0.10		
	- zona gospodarie - colectare selectiva deseuri menajere	15	0.003		
	- spatii verzi plantate	80943.62	15.87		

NC 76492	SUPRAFATA MASURATA AMPLASAMENT STUDIAT -SP - ZONA SPATII VERZI DE AGREMENT SI SPORT, din care:	179092.00			
	SUPRAFATA MAXIMA LAC PENTRU AGREMENT	133000.00	74.26		
	SUPRAFATA MAXIMA AFERENTA CONSTRUCTIILOR TIP: CABINA PAZNIC, FOISOARE, PONTOANE, GRUP SANITAR	3581.84		2	0.02
	- suprafata cai de comunicatie rutiera si pietonală	13670.70	7.63		
	- suprafata propusa pentru cedare cu titlu gratuit pentru modernizare drumuri de exploatare	2742.00	1.53		
	- zona gospodarie - colectare selectiva deseuri menajere	10.00	0.01		
	- spatii verzi plantate	26087.46	14.57		
	SUPRAFATA TOTALA ZONA REGLEMENTATA	689182.00			
SP - ZONA SPATII VERZI DE AGREMENT SI SPORT = 689182.00 mp POT max. propus = 2%, CUT max. propus = 0.02, Rh max. propus = P, H max. 4.0 m					

Accesul, staționarea, circulația, intrarea și ieșirea autovehiculelor s-a organizat astfel încât să asigure:

- siguranța autovehiculelor, utilizatorilor ;

- un parcurs minim al autovehiculelor până la zona de prelucrare a agregatelor de pe teritoriul Comunei Sălcioara;

Capacități de transport admise:

- Autoturisme cu masa între 1-3 tone, respectiv 3-5 tone;
- Autobasculante și autoutilitare, cu masă până la 38 de tone.

Regim maxim de înălțime – Parter.

Personal angajat: în etapa I de exploatare agregate minerale – 15 – 20 de persoane iar în etapa II de realizare lacuri de agreement – 4 persoane (paznici și personal întreținere).

Aliniament la drumurile publice:

În vederea modernizării drumurilor de exploatare în profil transversal, se propune retragerea aliniamentului astfel:

- pentru modernizare DE 52 – retragerea aliniamentului cu 2,5 m pentru NC 76489;
- pentru modernizare DE 76/1 - retragerea aliniamentului cu 2,25 m pentru NC 76489 și NC 76492;
- pentru modernizare DE 54 - retragerea aliniamentului cu 2,5 m pentru NC 76489 și NC 76492;
- pentru modernizare DE 77/2 - retragerea aliniamentului cu 1,25 m pentru NC 76492.

Aspectul exterior al clădirilor:

- nu este cazul;



În cazul în care se dorește amplasarea de module, acestea vor fi construcții prefabricate metalice, realizate în conformitate cu standardele și specificațiile tehnice în vigoare. Acestea vor fi achiziționate de la un producător autorizat, în întregime echipate și vor fi transportate pe amplasament.

Disponerea modulelor pe locația stabilită se va face conform specificațiilor tehnice primite de la furnizor.

Dotări exterioare funcționale: unități de aer condiționat, scări metalice exterioare (dacă este cazul), iluminat exterior funcțional, rampe de acces, etc.

Aliniere propusă:

În ambele etape de dezvoltare se vor respecta retragerile minime propuse pentru realizarea suprafețelor excavate cât și a lacurilor de agrement.

Pilierii de protecție sunt dispuși perimetral zonelor excavate astfel încât să asigure protecția față de terenurile agricole existente în vecinătate cât și protecția drumurilor de exploatare existente.

Astfel, se propun următoarele retrageri față de aliniamentul și limitele de proprietate existente:

NC 76489

- 10.0 m față de aliniamentul cu DE 52, respectiv de 15.0 m față de aliniamentul cu DE 52 în vecinătatea (vis – a- vis) de Tumul punct "Măgura".
- 15.5 m față de limita laterală – vecinătate NC 72716;
- 11.0 m față de aliniamentul cu DE 76/1;
- 10.0 m față de aliniamentul cu DE 54;
- 10.0 m față de limita laterală – vecinătate NC 72688.

NC 76492

- 30.0 m față de aliniamentul cu DE 54.
- 26.0 m față de aliniamentul cu DE 76/1;
- 26.0 m față de aliniamentul cu DE 77/2;
- 31.0 m față de limita laterală – vecinătate NC 72805.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

Lucrarile proiectate constau în amenajarea de lacuri de agrement rezultate în urma exploatarea agregatelor minerale

Amplasamentul lucrărilor propuse nu se suprapune peste cel al lucrărilor prevăzute în schema directoare de amenajare și management a bazinului hidrografic.

Lucrarile proiectate nu vor influența în mod esențial regimul actual al apelor de suprafață. Se apreciază că realizarea lucrărilor nu va influența negativ regimul apelor subterane, lucrările pe perioada de execuție dar și pe perioada folosinței, făcându-se cu respectarea condițiilor din proiect.

3.6.2. ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZAREA ȘI EPURAREA APELOR UZATE

Sursa de apă

Alimentarea cu apă potabilă



Sursa: comerț. Alimentarea cu apă potabilă a personalului de execuție a lucrărilor, a personalului de pază, se va face din comerț, cu apă îmbuteliată.

3.6.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În funcție de gradul de popularizare al zonei, beneficiarul va solicita asigurarea cu energie electrică a edificabilului propus prin racordarea la rețeau de energie electrică existentă în zonă, prin amplasarea unui Post Trafo.

3.6.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

3.6.5. TELECOMUNICAȚII

Nu este cazul.

3.6.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ – gunoiul menajer

Gunoiul menajer va fi colectat în puvele ecologice în colțul estic al NC 76489 și preluat apoi de o societate de salubritate din zonă.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeurii de orice natură rezultate.

Tipurile de deșeurii ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- deșeurii din dezafectarea fondului silvic (tufăriș);

- deșeurii din operațiile de excavare;

- deșeurii menajere și solide;

- deșeurii metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În această documentație sunt tratate toate elementele caracteristice investiției, dotările și utilitățile necesare funcționării normale, în concordanță cu prevederile normativelor actuale.

Deasemenea s-a acordat o atenție deosebită rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonale, respectarea normelor P.S.I. și de Protecția Mediului etc., cerute de normativele și reglementărilor specifice, în conformitate cu cerințele investitorilor.

În perioada de excavare se vor avea în vedere următoarele măsuri:

- se recomandă ca circulația utilajelor să se facă la viteze reduse, pentru a evita cantități mari de praf și pulberi;

- dacă în timpul execuției se constată emisii de pulberi în suspensie, se va proceda la o umezire corespunzătoare înainte de manipulare;

- referitor la emisiile de la vehiculele de transport, acestea trebuie să corespundă condițiilor tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice care se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor înmatriculate în țară;

- lucrările de organizare a șantierelor trebuie să fie corect concepute și executate, cu dotări moderne, care să reducă emisiile de noxe în aer, apă și pe sol. Concentrarea lor într-un singur

amplasament este benefică diminuând zonele de impact și favorizând o exploatare controlată și corectă;

- utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate periodic în ceea ce privește nivelul de monoxid de carbon și concentrațiile de emisii în gazele de eșapament și vor fi puse în funcțiune numai după remedierea eventualelor defecțiuni;

- procesele tehnologice care produc mult praf vor fi reduse în perioadele cu vânt puternic, sau se va urmări o umectare mai intensă a suprafețelor aflate sub acțiunea utilajelor de lucru sau a drumurilor de acces, în special a celor nepavate; în perioadele de secetă, beneficiarul va umezi drumurile de acces pentru a reduce emisii de praf;

- drumurile de șantier vor fi permanent întreținute pentru a se reduce dispersia pulberilor în atmosferă;

- transportul materialelor, materiilor prime se va face pe cât posibil cu autovehicule acoperite;

- după finalizarea lucrărilor, recomandăm readucerea zonelor afectate pe cât posibil la starea inițială;

- se recomandă monitorizarea calității aerului în perioadele excesiv de secetoase și cu vânturi în vederea ținerii sub control a poluării produse ca urmare a antrenării materiilor în suspensie.

În perioada de funcționare a obiectivului se vor avea în vedere următoarele:

- limitarea preventivă a emisiilor de la aceste mijloace de transport se realizează prin condițiile tehnice impuse la inspecțiile tehnice periodice ale acestora și prin folosirea carburanților de calitate superioară;

- emisiile de poluanți rezultați de la vehiculele rutiere trebuie să se încadreze în normele tehnice privind siguranța circulației rutiere și protecției mediului, verificați prin inspecția tehnică periodică și se vor încadra în limitele impuse de NRTA 4/98 (Norme Republicane de Transport Auto);

- asigurarea funcționării motoarelor utilajelor și autovehiculelor la parametri normali (evitarea exceselor de viteză și încărcătură)/ utilajele, autoutilitarele etc. vor fi moderne/performante, în acord cu reglementările UE în domeniul protecției mediului;

- verificarea stării tehnice a utilajelor și echipamentelor, respectarea graficului de întreținere, reparații curente și capitale;

- evitarea activităților de încărcare/descărcare a mijloacelor de transport cu materiale generatoare de praf în perioadele cu vânt cu viteze mai mari de 3 m/s;

- respectarea riguroasă a normelor de lucru pentru a nu crește concentrația pulberilor în aer;

- adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport funcție de calitatea suprafeței de rulare;

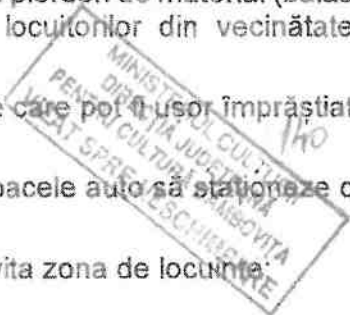
- întreținerea permanentă a canalelor colectoare de ape uzate și a decantorului;

- mijloacele de transport vor circula cu viteză redusă (20 km/h) și fără pierderi de material (balast, pietre, sorturi concasate) astfel încât să nu creeze discomfort locuitorilor din vecinătatea drumurilor de acces;

- acoperirea cu prelate a camioanelor care transportă materiale fine care pot fi ușor împrăștiate de vânt;

- se va urmări ca în timpul operațiilor de încărcare /descărcare mijloacele auto să staționeze cu motoarele oprite;

- traseul mijloacelor de transport pentru materia primă și finită va evita zona de locuințe.



- întreținerea suprafeței balastate astfel încât să nu se acumuleze praf / pulberi;
- întreținerea permanentă a drumului de acces în incintă și din incintă; se va menține ordinea și curățenia în incintă și în zona limitrofă obiectivului;
- se va urmări desfășurarea procesului tehnologic, astfel încât să nu se producă fenomene de poluare;
- se va proceda la stropirea cu apă a drumurilor și a incintei care constituie potențiale surse de praf (mai ales în perioadele secetoase);
- gestionarea corespunzătoare a deșeurilor generate;
- respectarea traseelor de circulație în interiorul incintei și parării, gestionarea locurilor de parcare, astfel încât, să se reducă timpul de manevră pentru parcare propriu-zisă cu diminuarea noxelor rezultate din gazele de eșapament și, deci, o diminuare a poluării din surse mobile;
- umectarea conglomeratelor concasate și sorturilor rezultate;
- umectarea platformei unde se desfășoară activitățile.

Se vor adopta practici de gestionare a stocurilor de materiale pentru a minimiza emisiile de praf și particule, prin stocarea și manipularea adecvată a materialelor utilizate. Se vor utiliza metode umede pentru a reduce producția de praf.

Se va instrui personalul pentru a conștientiza de impactul emisiilor asupra mediului și pentru a pune în practică măsuri de reducere a emisiilor în activitățile lor zilnice.

În cazul condițiilor planificate de funcționare altele decât cele normale (porniri/opriri), titularul are obligația limitării timpului de operare în aceste condiții.

Se vor lua toate măsurile ca în aceste condiții de funcționare emisiile din instalații să nu genereze deterioarea calității aerului.

În scopul diminuării impactului asupra aerului, se vor amenaja: zone verzi, plantații de protecție. Recomandăm, plantarea de arbori care să formeze rapid o perdea de vegetație în zona dinspre locuințe, care ar avea și rolul de a reține pulberile generate de activitatea de la stația de sortare-spălare, concasor cât și cele antrenate de vânt.

Dacă va fi necesar, se va face monitorizarea calității aerului în zona de influență a obiectivului, prin măsurători obiective – analize efectuate de un laborator acreditat, după punerea în funcțiune a obiectivului.

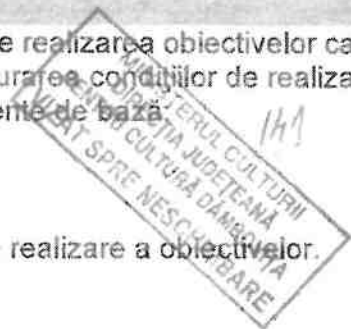
Proiectul prevede adoptarea de măsuri specifice pentru prevenirea/ diminuarea impactului potențial asupra calității aerului și a sănătății populației. Prin respectarea măsurilor propuse, obiectivul nu va afecta semnificativ receptorii sensibili (populație umană).

Beneficiarul va respecta legislația în vigoare și va lua toate măsurile de protecție a mediului, conform convențiilor internaționale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localități este realizarea obiectivelor care să servească tuturor locuitorilor comunității respective. Pentru asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele elemente de bază:

- rezervarea terenurilor pentru obiectivele publice propuse;
 - identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
 - stabilirea circulației terenurilor, în funcție de necesitățile de realizare a obiectivelor.
- tuturor locuitorilor și să crească calitatea vieții în localitate.



3.9. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile pentru realizarea infrastructurii rutiere și edilitare propuse prin prezenta documentație, precum și toate măsurile de protecție a mediului și sănătate a populației – măsuri obligatorii pentru o dezvoltare durabilă a teritoriului comunei, vor fi suportate integral de către beneficiar.

Costuri ce cad în grija administrației publice locale: - nu este cazul. Toate costurile vor fi suportate în totalitate de beneficiar.

4. CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Scopul realizării unei exploatații de agregate minerale cu realizarea ulterioară a lacurilor de agrement este de valorificare a materialului excavat de pe amplasamentele aflate în proprietatea beneficiarului – HOLCIM (ROMANIA) S.A. – NC 76489, NC 76492.

Acest lucru este posibil prin schimbarea reglementărilor suprafețelor de teren din intravilanul localității Produlești din zonă IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII în zonă ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT și ulterior în zonă IS/SP – ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI SPAȚII VERZI DE AGREMENT ȘI SPORT.

Prin elaborarea documentației "REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA" se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, al dotărilor, în funcție de specificul zonei de industrie și depozitare, zonă mixtă servicii și spații verzi de agrement și sport.

Aprobarea prezentului Plan urbanistic zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată prin prezentul P.U.Z.

Dintre aceste consecințe, menționăm:

- creșterea valorii economice a terenurilor, ceea ce va conduce la sporirea veniturilor provenite din taxe și impozite;
- posibilitatea creerii unui mare număr de locuri de muncă, atât pe durata lucrărilor de construire, pe durata sezonului estival și nu numai, situație ce va contribui la sporirea veniturilor publice provenite din impozitarea muncii și a activității societăților comerciale;
- contribuirea la dezvoltarea coerentă a zonei și implementarea de dotări care să contribuie la dezvoltarea localității, conform listei de lucrări propuse prin Planul Urbanistic General – "Înființare zonă pentru agrement".
- ameliorarea imaginii zonei, cu consecințe favorabile pentru atractivitatea vecinătăților;
- creșterea atractivității zonei pentru activități economice și recreative.



Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - "REALIZARE LAÇURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE,
COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA"
Adresa: Județul DAMBOVITA, comuna PRODULESTI, NC 76489, NC 76492
BENEFICIAR: HOLCIM (ROMANIA) S.A.

Prin implementarea documentației se va asigura o dezvoltare coerentă a zonei studiate precum și un instrument de lucru și control al noilor amenajări raportat la necesitatea dezvoltării unitare a zonei. Prin stabilirea modului de conformare și amplasare a amenajărilor propuse se va asigura îmbunătățirea aspectului estetic al zonei.



Coordonator proiect,
urb. Iulia Mărăcineanu

Proiectat,
urb. Iulia Mărăcineanu



V1R2 – completari cf. adresa DUAT – Consiliul Județean Dambovita

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

"REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVITA"

județul DÂMBOVIȚA, comuna PRODULEȘTI, NC 76489, NC 76492



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ianuarie 2026

V1R1 – varianta inițială – depunere în circuitul de avizare





CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 121 din 05/08/2025

În scopul REALIZAREI LĂCURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA.

La urmare a cererii adresate de HOLCIM (ROMANIA) S.A. cu domiciliul - sediul în județul - municipiul - orașul - comuna BUCUREȘTI, satul - sector 2; cod postal - strada ȘOSEAUA PIPERA, nr. 46D - 46E - 48, bl. OREGON PARK - CLĂDIREA B, nr. - et. - ap. - telefon fax - e-mail - înregistrată la nr. 18696 din 21/07/2025.

pentru imobilul ☒ teren și/sau construcții situate în județul DÂMBOVIȚA - municipiul - orașul - comuna PRODULEȘTI JUDEȚUL DÂMBOVIȚA - cod postal - strada - nr. - bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ NR. 76489, 76492, NR. CADASTRAL 76489, 76492. Extrase de Plan cadastral.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. G058/2023 fara P.U.G. aprobată cu Hotărârea Consiliului Local PRODULEȘTI nr. 1 din 19.01.2024,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

A. Imobil - Teren situat în intravilanul comunei Produlăști, în suprafață de 689 182 mp, aflat în proprietatea HOLCIM (ROMANIA) S.A. conform extrase de Carte funciară pentru C.F. nr. 76489 - Nr. cad. 76489, C.F. nr. 76492 - Nr. cad. 76492 și Act notarial de atestare a autentificării cu nr. 1011/10.06.2025 emisa de NP Maracine Ramona Poliana.
B. SERVICIUL DE UTILITĂȚI PUBLICE, ALTE RESTRICTII
Terenurile se învecinează în partea de N. cu linie de hotar cu situl arheologic monument istoric categoria B "Tumus" punci Măgura, necropolă epoca bronzului.
C. Acte favorabile Primăriei comunei Produlăști nr. 5764/30.07.2025, înregistrat la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 20209/05.08.2025.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categorie de folosință actuală - urzibii intravilan.
Destinație conform P.U.G. aprobat: IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII.
Propunere: REALIZARE LĂCURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. aprobat comuna Produlăști - terenul se află în intravilan.

Conform planșa de reglementări aferentă P.U.G. aprobat terenul se află în zona IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII.
Articolul 1 - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE - IS Zona pentru instituții și servicii de interes general, cuprind:
Articolul 2 - FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ - instituții publice și servicii de interes general;
Articolul 3 - FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt: - locuințe individuale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADK; - spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement, rețele tehnico-edilitare, scuaruri, plămădi de agrement la stradă, parcuri, locuri de joacă; căi de comunicație rutieră și parcuri, căi de comunicație pietonală; Articolul 4 - UTILIZĂRI PERMISE - construcții administrative (sedii primărie, sedii poliție, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, spații administrative etc); construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school); construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă); construcții de cultură (camin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții); construcții de cult; construcții financiare bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări); încă construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică - restaurant, colțar, cafenea, scuaruri bar, pub, club, puncte construcții de prestări servicii (serviciu de pompe

funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte, ateliere (de reparatii încălțăminte, de croitorie, etc), frizerie, coafură, salon de înfrumusețare; etc); construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni, cabane; construcții pentru agrement, distracție (sală de jocuri, discotecă, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, palmar, etc); activități de producție pentru turism: cofetărie și panificație; locuințe cu pariu special care includ spații pentru preferințe liberale; anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatarea terenurilor, creșterii animalelor și a produselor agricole proprii; adăposturi pentru animalele pentru agrement, pensiuni; străzi și trotuare; parcaje și garaje; spații de circulație pietonală, piețe civice, piețe pentru întâlniri publice; rețele tehnice - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent; parcuri, scuaruri, plantatii de aliniament la străzi, parcuri, locuri de joacă: sport și recreere în spații acoperite; mobilier urban; pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminosă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accident și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor; panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora; sunt exceptate de la prevederile prezentei regulamente ecranile publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare; În UTR 19 se admit: structuri turistice, spații administrative, spații evenimente, construcții agrement, restaurante, oglinzi apă;

Articolul 5 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII - se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare, localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinică, dispensare, școli și grădinițe) și fata de biserici; oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnice - edilitare; amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată; anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; orice intervenție asupra clădirilor existente sau investiție nouă în zonele protejate, precum și intervențiile asupra monumentelor se va realiza cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial; panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentei regulamente; panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate; în zona de protecție a monumentelor mobiliare parcelele va avea grijă să păstreze canalul vizual spre biserică, din toate punctele zonei de protecție, se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente în cadrul incintelor monumentelor istorice. Pentru UTR 19 se instituie interdicție până la elaborare PUZ, sarcina elaborare PUZ cade în sarcina proprietarilor terenurilor și documentația trebuie realizată pentru tot UTR 19; pentru UTR 19 se admit exploatarea de agregate minerale cu redarea în circuitul agricol fără condiția de realizare PUZ;

Articolul 6 - UTILIZĂRI INTERZISE: se interzice orice tip de construcție în zona de protecție a gospodăriei de apă și a captării de apă; menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului; unități economice poluante și care generează trafic intens; clădiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor); amenajări provizorii pe domeniul public; depozitare en-gros; funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată; platforme de preselectare a deșeurilor; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor; amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentala și monumentele de for public; amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijloacelor de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii; amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejurare a lăcașurilor de cult, se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică; în zona de protecție a monumentelor se interzice divizarea parcelelor;

Articolul 7 - INTERDICȚII TEMPORARE - se interzic construcțiile în zonele inundabile până la înlăturarea riscului prin lucrări hidrotehnice de apărare maluri, intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Produlcești, asupra imobilelor din zonele lor de protecție și asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebite identificate în documentația PUZ prin «Studiul de fundamentare - Studiul istoric» sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate; în cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepția cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetărilor arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică; în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma înlăturării riscului;

Articolul 8 - INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE) - orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare. În zone cu alunecări de teren se interzice orice fel de construcții, orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE: realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ; rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare; toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții; noile rețele tehnico-edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitarie în vigoare);

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE: realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ; rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare; toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții; noile rețele tehnico-edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitarie în vigoare);

Articolul 18 - PARCELAREA: Parcela constructibilă va avea următoarele caracteristici: pentru instituții și servicii publice de interes general: a. deschidere la stradă - min. 15 m pentru izolate sau cuplate; b. suprafața minimă a parcelei - min. 350 mp pentru izolate sau cuplate; c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa; 2. pentru pensiuni turistice și agroturistice: a. deschidere la stradă - min. 15 m; b. suprafața minimă a parcelei - min. 1000 m; c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa; parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare; - pentru a fi constructibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează); condițiile de constructibilitate sunt: accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); echipare cu rețele tehnico-edilitare; forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

Conform aviz favorabil al primarului comunei Produlcești nr. 5764/30.07.2025, terenul se află în UTR 19. Terenurile se învecinează în partea de N ca linie de hotar cu situl arheologic monument istoric categoria B "Tumul" punct Măgura, necropolă epoca bronzului (se propune a rămâne acoperit cu pământ până la obținerea de fonduri pentru studierea și reglementarea zonei). Terenurile se află în zona de protecție pentru monumente clasate. Accesul se realizează prin DE 52, DE 54 și DE 77/2. Terenul se află în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. În apropiere se află conducta de gaze DN 150 Racord SRM Titu Elsid - administrator S.N.T.G.N. Transgaz S.A.

Având în vedere că terenul se află în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z., conform art. nr. 32, alin. (1), lit. c) și art. nr. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se impune elaborarea, aprobarea și avizarea unei documentații de tip P.U.Z. în baza unui Studiu de oportunitate prealabil. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 32, alin. (4), lit. a) - Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; Conform art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001, (2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural - urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor. Prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. vor sta la baza întocmirii D.T.A.C. Avizele solicitate și obținute la faza P.U.Z. care nu specifică în mod expres etapa pentru care sunt emise (P.U.Z., D.T.A.C.), rămân valabile și la faza D.T.A.C. cu condiția păstrării soluției tehnice în baza căreia au fost emise și să fie în termen de valabilitate. Documentația de urbanism P.U.Z. se va întocmi conform Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000.

Se vor respecta prevederile Legii 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare. Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Legii nr. 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Legii 107/1996 - Legea apelor, Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare, Codului civil actualizat, Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 modificată privind regimul juridic al drumului, Legii 123/2012 Legea energiei electrice și a gazelor, H.G. nr. 300/2006 privind certificatele minime de securitate și sanitate a sanatorielor temporare sau mobile, O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației și legislației conexe, Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism H.G. nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

NOTA* În cazul în care se optează pentru o soluție care excede scopului prezentului certificat de urbanism și sau nu se încadrează în situațiile admise, aveți obligația de a solicita un nou certificat de urbanism corespunzător situației alese.

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

"REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA."

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire - de desfășurare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia de Protecție a Mediului Dâmbovița, Str. Calea Ialomiței nr 1, Târgoviște, cod 130142**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFĂȘURARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
- ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ Alte avize/acorduri
- ☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ protecția mediului
- ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ acord vecini
- ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban ☐ acord ISC
- d.2) avize și acorduri privind:
- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

■ P.U.Z. cu studiu de oportunitate în prealabil cu respectarea Ordinului M.D.R.T nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului cu cele 4 etape: pregătitoare-documentare-elaborare-finală cu avizele aferente: Protecția mediului, D.S.P., Aviz S.N.T.G.N. Transgaz S.A., Acord administrator drum (Primăria Produleni - DE 52, DE 54 și DE 77/2) cu plan anexă (planșă reglementări) vizat de emitent, Aviz Poliția Rutieră, Aviz emis de A.N. "Apele Române", Aviz A.N.R.M., Aviz A.N.I.F., Aviz Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița.

■ P.U.Z.: Studiu geotehnic (Af), Documentații cadastrală și topografică vizate O.C.P.I. (conform situației din teren);

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

■ Taxă S.O., Taxă P.U.Z., Înregistrare R.U.R.

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



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
jr. DĂNUȚ-NICOLEAE POPA STĂNESCU

ARHITECT ȘEF,
urb. ALEXANDRINA MARIA SOARE

Întocmit: Marințescu Livia

Acușat taxa de: 3448 lei, conform Chitanței / O.P. / Card nr. PA7250731-40140 din 31/07/2025.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de ____/____/____.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

"REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA"

judetul DĂMBOVIȚA, comuna PRODULEȘTI, NC 76489, NC 76492



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ianuarie 2026

V1R1 - varianta inițială - depunere în circuitul de avizare



"REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA"

REGULAMENT DE URBANISM

BENEFICIAR: HOLCIM (ROMANIA) S.A.

PROIECTANT GENERAL: URBANUCA SRL

COORDONATOR PROIECT: urb. Iulia Maracineanu

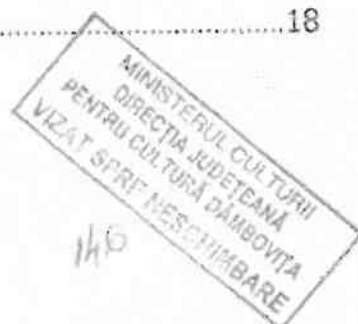
ELABORAT / REDACTAT: urb. Iulia Maracineanu

DATA ELABORARII: IANUARIE 2026



CUPRINS

1. GENERALITĂȚI	3
1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU	3
1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU	3
1.3. APROBAREA RLU	3
1.4. DOMENIUL DE APLICARE	3
2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR	4
2.1. PRINCIPII GENERALE	4
2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.3. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR	7
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	8
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	9
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR	10
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	11
2.8. DISPOZIȚII FINALE	12
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	13
3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	13
3.2. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	14
SECȚIUNEA I - CARACTERUL ZONEI	14
SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	154
SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR	14
SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	18
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	18



1. GENERALITĂȚI

1.1 CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative specifice care reglementează domeniul:

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR nr 525/27 iunie 1996, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Prezentul Regulament Local de Urbanism, după aprobarea PUZ va completa PUG-ul și RLU existente ale Comunei Produlești;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000
- Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare
- Alte legi sau acte normative din domeniu.

1.2 DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU

Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru terenul cuprins în zona studiată și reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente **PUZ – REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULEȘTI, JUDEȚUL DAMBOVITA**, în intravilan, NC 76489, respectiv NC 76492.

Prin documentație se propune reglementarea suprafețelor de teren aferente celor două numere cadastrale – NC 76489, respectiv NC 76492, în două etape distincte. Astfel, se propune **modificarea zonei funcționale aprobate prin PUG-ul comunei Produlești, din zona IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII cu restricție de construire până la elaborare PUZ, în:**

- etapa I – ID – ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE;
- etapa II – SP- ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT ȘI SPORT

1.3. APROBAREA RLU

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Produlești, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea ulterioară a prevederilor prezentului PUZ și RLU se poate face numai cu respectarea legislației în vigoare și cu respectarea aceleiași proceduri de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.



1.4. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe terenul cuprins în limitele zonei PUZ stabilită conform Certificatului de Urbanism nr. 121/05.08.2025 emis de Primăria Comunei Produlești și delimitată conform planșelor care compun PUZ. Limita zonei studiate zonei este figurată în toate planșele care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Suprafața totală a terenurilor care fac obiectul PUZ măsoară **689.182,00 mp**.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. PRINCIPII GENERALE

Terenurile pe care se vor executa lucrările se află în intravilan, în suprafață totală măsurată de **689.182,00 mp**, aflat în proprietatea HOLCIM (ROMANIA) S.A., conform extraselor de carte funciară pentru NC 76489 și NC 76492.

Această suprafață de teren se află în proprietatea HOLCIM (ROMANIA) S.A conform Contractului de Vânzare - Cumpărare Nr. 915/31.05.2024 și a actelor de alipire.

Rolul Regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza planurilor urbanistice zonale.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește și detaliază reguli de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, cu respectarea ansamblului de principii urbanistice cu caracter general cuprinse în RGU.
- (3) Normele cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
- (4) Prin prezentul Planul urbanistic zonal se stabilesc noi reglementări urbanistice cu privire la zonarea funcțională, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, conformarea și amplasarea construcțiilor.

Domeniul de aplicare

- (1) RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în zona studiată.
- (2) Prezentele prevederi, condiții și permisiuni sunt valabile numai pentru zona studiată în vederea:
 - autorizării directe a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora;
 - întocmirii temelor de proiectare a investițiilor proprii administrației publice locale cât și persoanelor juridice private;
 - stabilirii programelor de dezvoltare pentru zona studiată;

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

În zona studiată există terenuri intravilane și extravilane. Amplasamentele studiate fac parte

dintr-o zonă de intravilan constituită prin Trupul 11 de intravilan, U.T.R. 19.

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile pe care se vor executa lucrările se află în intravilan, în suprafață totală măsurată de 689.182,00 mp, aflat în proprietatea HOLCIM (ROMANIA) S.A., conform extraselor de carte funciară pentru NC 76489 și NC 76492.

Această suprafață de teren se află în proprietatea HOLCIM (ROMANIA) S.A conform Contractului de Vânzare - Cumpărare Nr. 915/31.05.2024 și a actelor de alipire

Categoria de folosință a terenului este A – arabil în intravilan.

Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există terenuri cu destinație forestieră.

Resursele subsolului

Terenul se află într-o zonă neamenajată, neconstruită.

Resurse de apă

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al AN Apele Române SGA și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) În vecinătatea zonei studiate nu există cursuri de apă care să necesite zone de protecție.

(3) Terenul "nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare"

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) În zona studiată prin prezentul PUZ nu există zone naturale protejate delimitate conform legii.

(2) Instalațiile și amenajările propuse vor respecta standardele necesare funcționării zonei de exploatare agregate minerale și a lacurilor de agrement. Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru zona funcțională propusă.

Zone construite protejate

Amplasamentele studiate se află în zonă de protecție a sitului arheologic – Tumul, punct "Măgura", necropolă, epoca bronzului, cod LMI DB-I-s-B-16973, cod RAN 68547.01.01.

Pentru acest sit a fost întocmit în anul 2023 un Raport de Cercetare Arheologică pentru

evaluare și diagnostic intruziv, solicitat pentru realizarea investiției de "Exploatare agregate minerale, sat Broșteni, comuna Prodoulești, județul Dâmbovița". Prin efectuarea diagnosticului arheologic intrusiv s-a urmărit în principal dacă proiectul respectiv afectează siturile sau aria legală de protecție a acestora.

După realizarea săpăturilor, "nu au fost surprinse în situ a bunuri arheologice: locuințe sau urme de locuire, unelte ateliere (ceramică, os, metal, etc.), podoabe, monede, morminte, care să fie afectate de derularea și finalizarea proiectului"*

*cf. "Raport de cercetare arheologică, cap.10.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PRIVAT

- (1) Realizarea oricărei construcții subterane sau supraterane, în zona studiată, va avea la baza un referat geotehnic.
- (2) **Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru zonele aflate în intravilanul localității care necesită schimbarea funcțiunii, este necesară elaborarea planurilor urbanistice zonale, pentru reglementarea zonei.**
- (3) **De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.**
- (4) Se vor lua măsuri de protejare a taluzurilor prin înierbare și lucrări hidrotehnice specifice.
- (5) Se vor lua măsuri de plantare vegetație înaltă periferică și se interzice tăierea acestora, cu excepția celor pentru regenerarea plantațiilor.
- (6) Vor fi respectate prevederile art. , art.5 alin.(6) din OMS 119/2014, modificat și completat cu OMS 994/2018.
- (7) Amplasarea clădirilor administrative trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure: protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe; reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile, apărute ca urmare a poluării mediului; sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare; sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice; sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere; sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminați biologici.
- (8) Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico – edilitare.
- (9) La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite deșeurilor sau alte surse potențiale de discomfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonelor de protecție sanitară cât și a principiului celui mai vechi amplasament.
- (10) Dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte în faza PAC se va întocmi studiu de însorire.
- (11) Spațiile de parcare se vor amplasa la min. 5 m fata de ferestrele locuințelor învecinate.
- (12) Pentru colectarea reziduurilor solide menajere se va amplasa și amenaja o platformă impermeabilizată dotată cu posibilități de spălare și evacuare a apelor reziduale rezultate în urma spălării recipientelor, în același mod cu evacuarea apelor reziduale menajere în conformitate cu normele sanitare în vigoare.

(13) Vor fi respectate zonele de protecție și zonele de protecție sanitară ale obiectivelor și utilităților din zona amplasamentului studiat, conform normativelor în vigoare (HGR 930/2005, OMS 119/2014, etc.)

2.2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

- Amplasamentul studiat nu prezintă riscuri la inundații și fenomene fizico – geologice de instabilitate a terenului.
- Parcelele care fac obiectul PUZ nu sunt traversate de linii electrice de înaltă / medie tensiune.
- În partea de est a amplasamentului cu NC 76489 se află o conductă de gaze de înaltă presiune cu zona de protecție aferentă.

Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) În zona studiată nu există riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (2) Pe amplasament se propune și amplasarea a :
- două containere administrative, cu regim de înălțime Parter (birou și vestiar + sală de mese) ;
 - grup sanitar mobil ;
 - platformă gunoi menajer ;
 - împrejmuire cu gard sau bariera fizica.

Asigurarea echipării edilitare

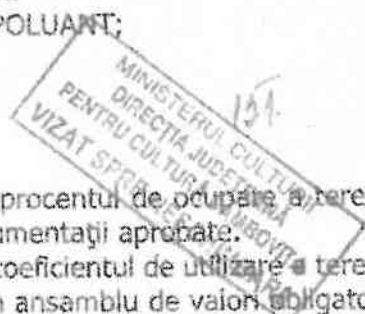
- (1) În zona studiată nu există echipamente tehnico – edilitare deoarece investițiile dezvoltate în zonă sunt din domeniul valorificării și prelucrării agregatelor minerale iar acestea nu necesită bransarea la rețelele publice edilitare.
- (2) Pentru investiția propusă nu este necesară realizarea de bransamente la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică sau gaze.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Prin documentație se propune reglementarea suprafețelor de teren aferente celor două numere cadastrale – NC 76489, respectiv NC 76492, în două etape distincte. Astfel, se propune modificarea zonei funcționale aprobate prin PUG-ul comunei Produlști, din zona IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII cu restricție de construire până la elaborare PUZ, în:
- etapa I – ID – ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT;
 - etapa II – SP- ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT ȘI SPORT.
- (2) Terenul studiat face parte dintr-o zonă constituită.

Procentul de ocupare a terenului POT

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin PUZ și RLU – documentații aprobate.
- (2) Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și cu regimul de înălțime (număr de niveluri) și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. Acestea au valori maxim admise. Toate cele trei valori maxime prevăzute de RLU aferent PUZ trebuie respectate concomitent.
- (3) Cele trei valori : POT, CUT și regim de înălțime pot să nu își atingă concomitent valoarea maximă. Încadrarea în toți indicatorii, cumulativ, se face prin diminuarea unuia dintre indicatori, astfel încât ceilalți doi să poată fi respectați.



Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație de urbanism pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face conform prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, județului Dâmbovița sau al comunei Produlești sau în proprietatea persoanelor de drept privat, cu afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri, schimburi de teren sau instituirea unor servituți de utilitate publică.
- (3) Asupra terenurilor rezervate construcțiilor de utilitate publică se instituie servituți de utilitate publică, conform planșei 06 - Proprietatea asupra terenurilor.

2.3. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

(1) ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform art. 17 din RGU autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cu respectarea Anexei nr. 3 din RGU.

Orientarea containerelor administrative față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale mediului ambiant din spațiile închise
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

(2) REGULI DE AMPLASARE FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice din prezenta documentație, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea prescripțiilor/retragerilor față de aliniament sau axul drumurilor, aferente zonei funcționale propuse.

(3) AMPLASAREA FAȚĂ DE CURSURI DE APĂ

În zona studiată nu există cursuri de apă care necesită zonă de protecție.

(4) REGULI DE AMPLASARE FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile vor fi amplasate retrase de la aliniament, conform planșei de reglementări și prescripțiilor specifice din cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.
- (2) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, județului Dâmbovița sau Comunei Produlești și proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.
- (4) Regimul de aliniere sau alinierea construcțiilor, marcată în planșa de reglementări, este limita convențională stabilită pentru etapa I - zona ID – ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT, respectiv etapa II – SP – ZONĂ SPAȚII VERIZ DE AGREMENT ȘI SPORT, la cap. 4, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe minime între fronturile construite și un reper existent, care poate fi: aliniamentul stradal sau axul drumului/străzii, conform prezentului RLU.

(5) AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, astfel :

NC 76489

- 10.0 m față de aliniamentul cu DE 52, respectiv de 15,0 m față de aliniamentul cu DE 52 în vecinătatea (vis – a- vis) de Tumul punct "Măgura".
- 15.5 m față de limita laterală – vecinătate NC 72716;
- 11.0 m față de aliniamentul cu DE 76/1;
- 10.0 m față de aliniamentul cu DE 54;
- 10.0 m față de limita laterală – vecinătate NC 72688.

NC 76492

- 30.0 m față de aliniamentul cu DE 54.
- 26.0 m față de aliniamentul cu DE 76/1;
- 26.0 m față de aliniamentul cu DE 77/2;
- 31.0 m față de limita laterală – vecinătate NC 72805.

- (2) Funcție de suprafața de teren aferentă, pe o parcelă pot fi amplasate una sau mai multe construcții, cu condiția respectării distanțelor minime între construcții, prevăzute la cap. 4.
- (3) Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și retragerile față de celelalte limite ale parcelei.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, în conformitate cu prevederile art. 25 din RGU.
- (4) Numărul și configurarea acceselor carosabile și pietonale se determină conform Anexei nr. 4 și Anexei nr. 5 din RGU.
- (5) Principala acces se va realiza din drumul de exploatare DE 54, pentru care s-a propus o modernizare în profil transversal de 9,0 m lățime, ținând cont de profilul existent al drumului de exploatare intabulat în partea de est a amplasamentului – DE 344/3, pe teritoriul comunei Sălcioara.
- Se propune mărirea suprafeței carosabile cu încă 2,0 m, rezultând 6,0 m, rigole carosabile de scurgere ape pluviale de câte 0,70 m, pe ambele părți ale drumului și trotuare de câte 1,50 m fiecare.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări premise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. 2, art. 25 din RGU.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale.

REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, în conformitate cu prevederile art. 26 din RGU.

(2) Accesele pietonale se vor asigura după caz, de-a lungul drumurilor publice și drumurilor propuse în incinta fiecărui amplasament.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.5.1 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

Conform Cap. III, Secțiunea 3 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, astfel:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplica, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu exista rețele publice de apă și de canalizare.

- Cheltuielile privind asigurarea echipării edilitare, inclusiv echipamente tehnice speciale, va fi asigurată de către beneficiar, dacă investiția necesită racordarea la utilitățile publice.

2.5.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor din secțiunea 3, **art. 28** din **RGU**. În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noi lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, aparțin domeniului public național sau local, după caz.

(1) Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administrația locală; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

(2) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

(3) Indiferent de formă de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

(4) Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

2.5.3 AMPLASAREA LUCRĂRILOR EDILITARE ÎN ZONA DRUMURILOR

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în "Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale" aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.

(1) CONDIȚII DE AMPLASARE A LUCRĂRILOR EDILITARE SUBTERANE ÎN ZONA STRĂZILOR

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt: instalațiile necesare funcționării drumului – canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stâlpii pentru telecomunicații; instalațiile edilitare necesare funcționării ansamblului nou creat

(locuințe și funcțiuni complementare, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere).

Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.

2.5.4 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este reglementată prin prevederile **art. 29** din RGU.

- (1) de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Comunei Produlești sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- (4) Lucrările de racordare, branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

(1) PARCELAREA

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de construcții.

Un teren este construibil atunci când forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public, asigurarea echipării edilitare necesare, respectarii retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (conform prevederilor Codului Civil actualizat) este compatibil să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa.

Terenul care face obiectul PUZ este construibil în măsura în care poate primi diverse tipuri de construcții și amenajări compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care le grevează).

Operațiunea de parcelare nu face obiectul prezentei documentații.

(2) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Clădiri imediat învecinate, se referă la cele amplasate alăturat, pe aceeași parte a străzii. În vecinătatea parcelei nu există clădiri care să constrângă modul de utilizare al parcelei.

(3) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE se face cf. art. 33 din RGU.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

2.7.2 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

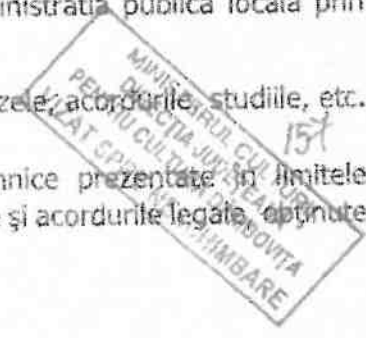
Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea RGU, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi în incintă, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin spații verzi și plantate, se înțelege totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei prevăzute cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, plantații de aliniament și/sau de protecție, alte asemenea.
- (3) Norma europeană recomandă prevederea a unei suprafețe de spații verzi în intravilan de minim 26mp/locuitor.

2.8. DISPOZIȚII FINALE

Autorizarea directă

- (1) Până la aprobarea prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU aferent, conform legii în vigoare, în zona studiată nu se pot emite autorizații de construire.
- (2) După aprobarea PUZ și RLU, se permite autorizarea directă a construcțiilor pe toată zona studiată.
- (3) Emiterea certificatului de urbanism (CU) și a autorizației de construire (AC) se face cu respectarea obligatorie a permisiunilor, restricțiilor și interdicțiilor reglementate prin prezentul PUZ și RLU.
- (4) La emiterea CU se va verifica încadrarea amplasamentului în zonă funcțională, permisiuni/restricții/interdicții reglementate, condiții de constructibilitate, prin corelarea prevederilor tuturor articolelor RLU și se vor comunica solicitantului de către administrația publică locală prin acesta.
- (5) Împreună cu informațiile sus-menționate, se vor comunica și avizele, acordurile, studiile, etc. necesare în vederea autorizării.
- (6) La emiterea AC se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legate, obținute în vederea construirii.



3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul Regulament de urbanism aferent PUZ se reglementează amplasamentele studiate cu NC 76489 și NC 76492 cu două zone funcționale, dezvoltate în două etape, astfel:

Etapa I - ID – ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT

Etapa II – SP- ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT ȘI SPORT

PRECIZĂRI

Zonele vor fi detaliate în capitolul următor, pe secțiuni și articole, funcție de specificul zonei, astfel:

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări admise

ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – orientarea față de punctele cardinale

ARTICOLUL 5 - amplasarea față de drumurile publice

ARTICOLUL 6 - amplasarea față de aliniament

ARTICOLUL 7 - amplasarea în interiorul parcelei

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – Accese carosabile

ARTICOLUL 9 – Accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – racordarea la rețelele publice existente

ARTICOLUL 11 – realizarea de rețele edilitare

ARTICOLUL 12 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – parcelarea

ARTICOLUL 14 – înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 15 - aspectul exterior al construcțiilor

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 16 – parcaje/garaje

ARTICOLUL 17 - spații verzi și plantate

ARTICOLUL 18 – împrejmuiri

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 19 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 20 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Zona reglementată este constituită între limitele de proprietate care constituie parte din amplasamentele studiate, pe o suprafață totală de 689.182,0 mp, aferentă celor două numere cadastrale – 76489 și 76492.



3.2. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I - CARACTERUL ZONEI

ETAPA 1 - Funcțiunea dominată - ID – ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT

Prima fază a investiției presupune exploatarea agregatelor minerale conform limitelor stabilite în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități industriale și productive nepoluante, aferente extragerii (excavării) resurselor minerale – exploatarea de agregate minerale, balastiere, stații de sortare și alte activități asemănătoare;
- Instalații pentru prelucrarea și valorificarea agregatelor minerale, concasare, sortare;
- Depozitare temporară a agregatelor minerale;
- Conducte supratereștrii de pregătire a agregatelor;
- Construcții administrative, tehnice și anexe ale funcțiunii de bază;
- Toalete mobile/cabine publice ecologice;
- alei carosabile și pietonale; spații verzi perimetrale, inclusiv cu rol de protecție;
- platformă pentru depozitarea deșeurilor menajere;
- împrejurimi cu rol de protecție;
- Zonă parcare auto.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Baza de utilaje și întreținere mecanică a autovehiculelor;
- În zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare autorizarea altor lucrări conexe funcțiunii de bază se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului / administratorului drumului sau rețelei.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt strict interzise orice alte utilizări incompatibile cu utilizările admise fără condiționări și care nu respectă normele și legislația în vigoare în raport cu utilizările admise fără condiționări.
- Locuințe permanente sau temporare;
- Activități comerciale generale – magazine, restaurante, etc.;
- Activități recreative sau publice – parcuri, grădini, săli de evenimente, etc.
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Depozitarea deșeurilor în afara celor rezultate din activitatea proprie și controlată;
- orice alte construcții/utilizări care nu sunt conforme celor admise cu sau fără condiții. Exemplu:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic;
 - depozitarea pe termen lung a agregatelor minerale;
 - activități care nu deservește funcțiunea de bază sau care pun în pericol funcționarea sistemelor publice de utilități.



Funcțiunea dominată - SP- ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT ȘI SPORT

A doua fază a investiției presupune reglementarea celor două amplasamente cu Funcțiunea de spații verzi de agrement și sport în vederea amenajării lacurilor de agrement și a activităților recreative, conform limitelor stabilite în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- amenajarea lacurilor de agrement rezultate în urma excavării agregatelor minerale, consolidarea taluzurilor, înierbare și plantarea vegetației specifice malurilor de lac;
- amenajări hidrotehnice specifice;
- amplasare de pontoane, debarcadere ușoare, umbrare, zone pentru picnic și mobilier specific;
- plantare vegetație medie/întă cu rol Ambiental;
- împrejmuirea terenurilor;
- construcții cu regim redus de tip atomate apă și alte produse de consum, ușor demontabile.
- toaile ecologice;
- cabină poartă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare autorizarea altor lucrări conexe funcțiunii de bază se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului / administratorului drumului sau rețelei.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt strict interzise orice alte utilizări incompatibile cu utilizările admise fără condiționări și care nu respectă normele și legislația în vigoare în raport cu utilizările admise fără condiționări.
- Locuințe permanente sau temporare;
- Activități comerciale generale – magazine, restaurante, etc.;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Depozitarea deșeurilor în afara celor rezultate din activitatea proprie și controlată;
- orice alte construcții/utilizări care nu sunt conforme celor admise cu sau fără condiții. Exemplu:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic, care pot polua solul, apa, aerul;
 - depozitarea pe termen lung a agregatelor minerale;
 - activități care nu deservesc funcțiunea de bază sau care pun în pericol funcționarea sistemelor publice de utilități.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- pentru toate construcțiile administrative se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor, conform anexei 1 din RGU.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele drumurilor conform planșei 04- Reglementări Urbanistice – zonificare și a profilelor de drumuri propuse pentru drumurile de exploatare existente.

Accesul, staționarea, circulația, intrarea și ieșirea autovehiculelor s-a organizat astfel încât să asigure:

- siguranța autovehiculelor, utilizatorilor;
- un parcurs minim al autovehiculelor până la zona de prelucrare a agregatelor de pe teritoriul Comunei Sălcioara.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

În vederea modernizării drumurilor de exploatare în profil transversal, se propune retragerea aliniamentului astfel:

- pentru modernizare DE 52 - retragerea aliniamentului cu 2,5 m pentru NC 76489;
- pentru modernizare DE 76/1 - retragerea aliniamentului cu 2,25 m pentru NC 76489 și NC 76492;
- pentru modernizare DE 54 - retragerea aliniamentului cu 2,5 m pentru NC 76489 și NC 76492;
- pentru modernizare DE 77/2 - retragerea aliniamentului cu 1,25 m pentru NC 76492.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- instalațiile și clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;

În ambele etape de dezvoltare se vor respecta retragerile minime propuse pentru realizarea suprafețelor excavate cât și a lacurilor de agrement. Pilierei de protecție sunt dispuși perimetral zonelor excavate astfel încât să asigure protecția față de terenurile agricole existente în vecinătate cât și protecția drumurilor de exploatare existente.

Astfel, se propun următoarele retrageri față de aliniamentul și limitele de proprietate existente:

NC 76489

- 10.0 m față de aliniamentul cu DE 52, respectiv de 15,0 m față de aliniamentul cu DE 52 în vecinătatea (vis - a- vis) de Tumul punct "Măgura";
- 15.5 m față de limita laterală - vecinătate NC 72716;
- 11.0 m față de aliniamentul cu DE 76/1;
- 10.0 m față de aliniamentul cu DE 54;
- 10.0 m față de limita laterală - vecinătate NC 72688.

NC 76492

- 30.0 m față de aliniamentul cu DE 54.
- 26.0 m față de aliniamentul cu DE 76/1;
- 26.0 m față de aliniamentul cu DE 77/2;
- 31.0 m față de limita laterală - vecinătate NC 72805.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 - ACCESE CAROSABILE

- se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică.
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

ARTICOLUL 9 - ACCESE PIETONALE

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției;
- se vor asigura alei pietonale la incintă și trotuare de gardă funcție de destinația construcțiilor.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 - RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE

- investiția propusă nu necesită racordarea la rețelele publice și la echipamentele tehnico - edilitare;

- în cazul în care se descoperă a fi necesară aceasta, lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenul care a fost rezervat pentru realizarea de rețele și instalații, este interzisă.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public, sunt domeniu public al Comunei Produlești sau județului Dâmbovița, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

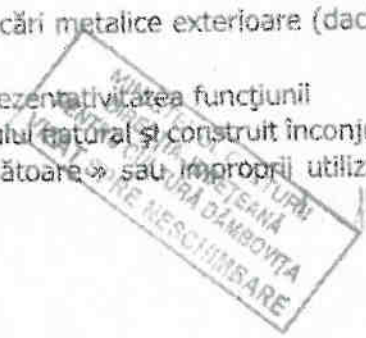
- se recomandă menținerea parcelei existente și nu se recomandă subdivizarea ei.
- o proprietate cu deschidere mare se poate dezmembra în maxim două parcele, cu condiția ca ambele parcele să aibă un acces carosabil de **min. 5,0 m** creat pe teren propriu.

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- cu excepția instalațiilor tehnologice specifice, înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși **4,00 m** la cornișă, regim maxim maxim de înălțime Parter.

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- volumele construite vor respecta caracterul funcțiunii propuse – instalații și dotări aferente activității de exploatare a agregatelor minerale;
- ambele module vor fi construcții prefabricate metalice, realizate în conformitate cu standardele și specificațiile tehnice în vigoare. Acestea vor fi achiziționate de la un producător autorizat, în întregime echipate și vor fi transportate pe amplasament.
- dispunerea modulelor pe locația stabilită se va face conform specificațiilor tehnice primite de la furnizor.
- dotări exterioare funcționale: unități de aer condiționat, scări metalice exterioare (dacă este cazul), iluminat exterior funcțional, rampe de acces, etc.
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător.
- sunt interzise materialele stăluțitoare sau în culori « tipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș.



REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice.

ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- pentru construcțiile aferente exploatării de agregate minerale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
- Suplimentar, se mai poate amenaja o perdea verde între marginea superioară a malului bazinelor și marginea inferioară a acestuia, până la nivelul luciului de apă;

SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ETAPA I – EXPLOATARE AGREGATE MINERALE – ID – ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT

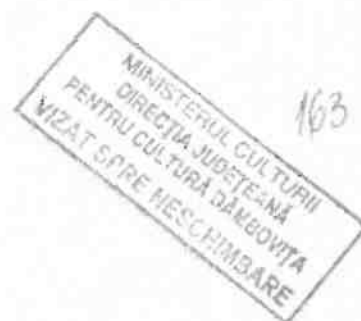
ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT_{max} = nu e cazul

ARTICOLUL 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).
CUT_{max} = nu e cazul

ETAPA II – REALIZARE LACURI DE AGREMENT – SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, DE AGREMENT ȘI SPORT

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT_{max} = 2%

ARTICOLUL 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).
CUT_{max} = 0.02.



4. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul regulament este aplicabil pentru zonele funcționale dezvoltate în cele două etape distincte, astfel :

1. ETAPA I – EXPLOATARE AGREGATE MINERALE – ID – ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT
2. ETAPA II – REALIZARE LACURI DE AGREMENT – SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, DE AGREMENT SI SPORT

PROIECTANT DE SPECIALITATE,
SC URBANUCA SRL
Administrator,
Iulia MĂRĂCINEANU



Coordonator proiect,
urb. Iulia Măracineanu



Proiectat,
urb. Iulia Măracineanu



V1R1 - varianta inițială - depunere în circuitul de avizare

PLAN URBANISTIC ZONAL - REALIZARE LACURILOR
COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA

in Comuna Prodruștii, NC 76489, NC 76492, Județul Dâmbovită



Stădule de agregate
HOLLIM ROMANIA

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
LIMITA INTRAVALEI EXISTENT
LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT

URB: NCA

EROSAFUCA LIFE

[illegible]

ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COM. PRODULEȘTI
Tel. / Fax: 0245/243 641/0245/243 643
E-mail: primaria.produlesti@yahoo.com
Nr. 6258 / 10.08.2026

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI
privind procedura transparentei decizionale pentru aprobarea documentatiei de urbanism in
vederea realizarii investitiei: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (
RLU) aferent, in vederea realizarii PUZ – “REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN
EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDEȚUL
DAMBOVITA”NC 76489, NC 76492, Comuna Produlesti, Judetul Dambovita

Avand in vedere prevederile Ordinului nr. 2701 / 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, se întocmește prezentul raport de finalizare a procedurii de informare și consultare a publicului privind P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru realizarea investitiei: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, in vederea realizarii PUZ – “REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDEȚUL DAMBOVITA”NC 76489, NC 76492, Comuna Produlesti, Judetul Dambovita.

AMPLASAMENT

Terenul cu suprafata totala masurata de 689.182,0 mp este situat in intravilanul aprobat al Comunei Produlesti, categoria de folosință – arabil intravilan, zonă funcțională: IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII, U.T.R. 19, având RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE P.U.Z.

INITIATOR

Persoana juridica: HOLCIM (ROMANIA) S.A., cu sediul in Mun. Bucuresti, sector 2, str. Soseaua Pipera, nr. 46D – 46E – 48, bl. Oregon Park – cladirea B.

PROIECTANT

URBANUCA S.R.L.

Persoana responsabila din partea initiatorului pentru informarea si consultarea publicului – Urb. Iulia-Georgiana Maracineanu.

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei Comunei Produlesti, **Balcangiu Larisa**: telefon: 0245243641, adresa de email : primaria.produlesti@yahoo.com

Etapa I - Implicarea publicului in etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare PUZ s-a desfasurat in perioada 01.09.2025 – 23.09.2025.

Primul anunt privind intentia de elaborare PUZ a fost afisat la avizierul Primariei Comunei Produlesti si pe site-ul institutiei www.primariaprodulesti.ro, avand numarul de inregistrare/procesul verbal de afisare nr. 6643/01.09.2025 in etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare PUZ, precum si asupra posibilitatii de a formula observatii/comentarii.

Anuntul a fost insotit de planul “ Planul de incadrare in teritoriu”.

Metodele prin care persoanele afectate sau interesate de aceasta investitie, au putut formula obiectii/comentarii/observatii a fost prin formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la documentatia

PUZ, si transmiterea la registratura Primariei Comunei Produlesti sau pe adresa de email a autoritatii locale primaria.produlesti@yahoo.com, sau adresate direct persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei .

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

Incheierea procedurii de informare si consultare a publicului - etapa I - implicarea publicului in etapa pregatitoare (anuntarea intentiei) s-a efectuat respectand principiul transparenței in administratia publica si liberului acces la informatii de interes public.

Etapa II - Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor s-a desfasurat in perioada 23.09.2025 – 15.10.2025.

Al doilea anunt privind consultarea asupra propunerilor preliminare de elaborare PUZ, afisat la avizierul Primariei Comunei Produlesti si pe site-ul institutiei www.primariaprodulesti.ro, avand numarul de inregistrare 7308 / 23.09.2025, insotit de procesul verbal de afisare nr. 7310/23.09.2025. Anuntul a fost insotit de planul de incadrare in zona si prezentarea unor fotografii din unghiuri diferite, realizate prin incadrarea in fotografie a unor repere locale prin care se face dovada amplasării panourilor cu anunțul de intenție la parcelele care a generat P.U.Z , anexate la dosarul de informare si consultare a publicului.

Panoul a fost construit rezistent la intemperii realizat conform Ordinului 2701/2010 (60 x 90 cm) privind intentia de elaborare PUZ. Acesta a fost amplasat pe parcela care a generat PUZ, intr-un loc vizibil pentru spatiu public.

Observatiile, propunerile, sugestiile si opiniile cu valoare de recomandare ale cetătenilor au putut fi exprimate in scris prin transmiterea acestora la registratura Primariei Comunei Produlesti, sau in format electronic prin e-mail la adresa autoritatii locale primaria.produlesti@yahoo.com .

Tot in aceasta etapa a fost afisat anuntul cu nr. 615/26.01.2026, insotit de procesul-verbal de afisare nr. 674/27.01.2026 cu privire la intentia beneficiarului de a solicita Administratiei nationale Apele Romane, Administratia Bazinala de Apa Arges-Vedea avizul de gospodarire a apelor necesar investitiei.

Observatiile, propunerile, sugestiile si opiniile cu valoare de recomandare ale cetătenilor au putut fi adresate societatii Holcim Romania SA si Administratiei Bazinale de Apa Arges-Vedea, la persoana de contact si numarul de telefon conform anuntului.

Deasemenea in aceasta etapa a fost afisat anuntul cu nr. 2661/02.04.2026, insotit de procesul-verbal de afisare nr. 2667/02.04.2026 cu privire la luarea deciziei etapei de incadrare de catre D..J..Mediu Dambovita astfel:

- Se supune evaluarii impactului asupra mediului;
- Nu se supune evaluarii adecvate;
- Nu se supune evaluarii impactului asupra corpurilor de apa, in cadrul procedurii de evaluare a impactului supra mediului privind investitia: „REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA”NC 76489, NC 76492”;
- Proiectul deciziei de incadrare si motivele care au fundamentat decizia au putut fi consultate la adresa <http://djmdb.anmap.gov.ro> conform datelor din anunt.

Pe data de 11.05.2026 la sediul institutiei s-a incheiat procesul verbal cu nr. 3833/11.05.2026 cu ocazia organizarii dezbaterii publice pentru investitia: **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, in vederea realizarii PUZ – “REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA”NC 76489, NC 76492**, avand ca participanti, reprezentanti din partea DJM D-ta, societatea Holcim si Primaria comunei Produlesti.

Cu aceasta ocazie nu au fost inregistrate observatii, reclamatii din partea publicului potential interesat, analiza calitatii raportului de mediu urmand sa fie facuta in sedinta Comitetului special din cadrul DJM D-ta.

Tot in aceasta etapa a fost emis Acordul de drum nr. 4262/26.05.2026 de catre Primaria comunei Produlestin in baza Certificatului de urbanism nr. 121/05.08.2025, eliberat de Consiliul Judetean Dambovita.

Pe parcursul elaborarii propunerilor P.U.Z., publicul a fost permanent informat pe pagina de internet a

Primăriei comunei Produlesti la adresa <http://www.primariaprodulesti.ro>

Incheierea procedurii de informare și consultare a publicului - etapa II - de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U. aferent, s-a efectuat respectând principiul transparenței în administrația publică și liberului acces la informații de interes public.

Etapa III - Implicarea publicului in etapa aprobarii PUZ

Aceasta etapa s-a realizat potrivit prevederilor art. 6 din Ordinul nr. 2701/2010 și respectiv conform Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

A fost redactat al treilea anunț privind implicarea publicului în etapa aprobarii PUZ, și afișat la avizierul Primăriei Comunei Produlesti și pe site-ul instituției www.primariaprodulesti.ro, având numărul de înregistrare 4433 /03.06.2026 și procesul verbal de afișare nr. 4435/06.06.2026.

Adresa unde au putut fi depuse sesizări, obiecții, contestații, propuneri sau recomandări scrise sau verbale: registratura Primăriei Comunei Produlesti, fizic, prin posta sau în format electronic la adresa de e-mail: primaria.produlesti@yahoo.com, persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea Primăriei Comunei Produlesti, Balcangiu Larisa: telefon: 0245243641, date care reiese și din anunțul 5442/09.07.2026 prin care Primarul comunei Produlesti aduce la cunoștință publică că a fost inițiat proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea documentației PUZ, sens în care propune spre dezbatere publică proiectul de hotărâre ce urmează a fi supus spre aprobare de către Consiliul Local al comunei Produlesti, în luna august a anului 2026.

Documentele aferente propunerilor PUZ și RLU, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, precum și certificatul de urbanism, avize, avizul prealabil de oportunitate, au putut fi consultate la sediul instituției Primăriei Produlesti, zilnic între orele 10⁰⁰-14⁰⁰, unde se puteau transmite de către persoanele interesate și eventuale observații, propuneri, sugestii și opinii până la cel mai târziu data de 31.07.2026, la registratura Comunei Produlesti, prin posta sau în format electronic la adresa de e-mail: primaria.produlesti@yahoo.com, persoana desemnată să primească propunerile, sugestiile și opiniile persoanelor interesate cu privire la proiectul de act normativ propus este d-na Balcangiu Larisa, inspector, responsabil urbanism.

Documentația depusă la primărie nu a fost consultată de nicio persoană.

În această etapă a fost depus anunțul nr. 4729/11.06.2026 însoțit de procesul verbal 4735/11.06.2026, privind depunerea raportului privind impactul asupra mediului pentru proiectul de investiție: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării PUZ – “REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA” NC 76489, NC 76492, adresa unde se puteau depune observații, propuneri, sugestii și opinii a fost office@djmdb.anmap.gov.ro sau la sediul DJM D-ta până la data de 12.07.2026, raport finalizat prin dezbaterea publică încheiată cu procesul verbal nr. 5515/13.07.2026. Pe parcursul perioadei de depunere a sesizărilor, obiecțiilor, contestații, propuneri sau recomandări în termenul de 30 de zile, nu s-a prezentat public interesat, și nici în ziua dezbaterii.

Documentația depusă dezbaterii a fost afișată pe site-ul DJM D-ta adresa <http://djmdb.anmap.gov.ro>

A fost emis anunțul cu nr. 6206/07.08.2026 însoțit de procesul verbal de afișare nr. 6230/07.08.2026 cu privire la decizia de emitere a acorului de mediu pentru proiectul menționat, proiectul acordului de mediu și informațiile relevante pentru luarea deciziei pot fi consultate la sediul DJM D-ta de luni până vineri între orele 09-14 și la adresa instituției <http://djmdb.anmap.gov.ro>, în termen de 10 zile, termen în care se pot formula observații/contestatii ale publicului interesat.

În perioada alocată consultării publice, dedicată etapei de aprobare a PUZ-ului:

Nu s-au înregistrat opoziții sau rezerve din partea publicului, sesizări, contestații, propuneri sau recomandări scrise sau verbale din partea cetățenilor, vecinilor sau asociațiilor legal constituite.

În urma parcurgerii etapelor obligatorii de informare și consultare a publicului:

- Procedura de transparență decizională și implicare a publicului în etapa aprobării a fost îndeplinită integral, în condițiile legii.

- Proiectul de PUZ dispune de toate avizele tehnice favorabile solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Intrucât au fost parcurse toate etapele prevăzute pentru îndeplinirea procedurii de informare și consultare

a publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, considerăm oportună încheierea raportului de informare și consultare a publicului pentru realizarea investiției: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării PUZ – “REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA” NC 76489, NC 76492

Etapa IV - Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin Hotărâre de Consiliu Local a Planului Urbanistic Zonal și RLU și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens se va pune la dispoziția celor interesați planșa de “Reglementări urbanistice” și R.L.U. aferent care prezintă informații de interes public.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701 / 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, care fundamentează decizia Consiliului Local Produlești responsabil cu aprobarea sau respingerea documentației PUZ propusă, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Actele eliberate de Consiliul Județean Dambovita pentru aprobarea documentației: *Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării PUZ – “REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA” NC 76489, NC 76492:*

- Certificat de urbanism nr. 121 / 05.08.2025;
- Avizul de oportunitate nr. 26325/12.12.2025;
- Avizul arhitectului-sef nr. 13237/03.07.2026, fundamentat tehnic de propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism D-ta, nr. 14607/30.06.2026 în acord cu prevederile P.U.G. al Comunei Produlești, și R.L.U. aferent, aprobat prin H.C.L. nr. 1/19.01.2024, și în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, pentru documentația completă, inclusiv avize și studii de fundamentare, astfel:

- Referatul nr. 6613/27.10.2026 privind verificarea de calitate la cerința Af a studiului geotehnic, întocmit de GEOVISIONS SRL;
- Avizul de gospodărire a apelor nr. 24/04.03.2026 emis de Ministerul Mediului Apelelor și Padurilor și Apele Române;
- Avizul de mediu nr. 5/05.06.2026 emis de Direcția Județeană de Mediu;
- Aviz pozitiv nr. 03/SR/2026 emis de Inspectoratul de Poliție al județului Dambovita, serviciul rutier;
- Acordul de drum emis de Primăria comunei Produlești, nr. 4262/26.05.2026;
- Avizul favorabil nr. 17/04.03.2026 emis de Direcția Județeană pentru Cultură.

Raportul se va prezenta în Consiliul Local spre însușire sau respingere.

Raportul se va prezenta în Consiliul Local spre însușire sau respingere.

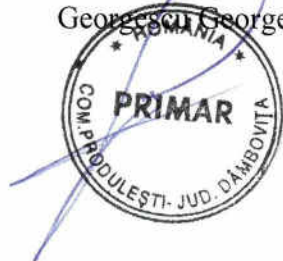
În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Toate înscrisurile menționate în acest raport sunt parte componentă a dosarului de informare și consultare a publicului.

Informarea și consultarea publicului s-a efectuat respectând principiul transparenței în administrația publică și liberului acces la informații de interes public.

Rezultatul informării și consultării s-a materializat în prezentul raport, care va fi afișat pe site-ul instituției www.primariaprodulesti.ro, în secțiunea Urbanism, azi data întocmirii.

Primar,
George George



Secretar,
Dinca Aurelia

Responsabil urbanism,
Balcangiu Larisa

ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COM. PRODULEȘTI
Tel. / Fax: 0245/243 641/0245/243 643
E-mail: primaria.produlesti@yahoo.com
Nr. 6247/10.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre

privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) pentru „Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, comuna Produlesti, judetul Dambovita”, pentru imobilele cu numar cadastral: NC 76489 si NC 76492, beneficiar S.C. HOLCIM (Romania) S.A., proiectant S.C. URBANUCA S.R.L.

cu referire la asigurarea transparentei decizionale pentru aprobarea documentatiei de urbanism propusa spre aprobare:

Avand in vedere prevederile Ordinului nr. 2701 / 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea “ Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism “ coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in Comuna Produlesti, in vederea aprobarii documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal : Realizare lacuri de agrement prin exploatarea agregatelor minerale, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

Amplasament - Terenul cu suprafata totala masurata de 689.182,0 mp este situat in intravilanul aprobat al Comunei Produlesti, categoria de folosință – arabil intravilan, zonă funcțională: IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII, U.T.R. 19, având RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE P.U.Z.

Initiator - Persoana juridica: HOLCIM (ROMANIA) S.A., cu sediul in Mun. Bucuresti, sector 2, str. Soseaua Pipera, nr. 46D – 46E – 48, bl. Oregon Park – cladirea B.

Proiectant: **URBANUCA S.R.L.**

Persoana responsabila din partea initiatorului pentru informarea si consultarea publicului – **Urb. Iulia-Georgiana Maracineanu**

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei Comunei Produlesti, **Balcangiu Larisa**: telefon: 0245243641, adresa de email : primaria.produlesti@yahoo.com

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat astfel:

Actele eliberate de Consiliul Judetean Dambovita pentru aprobarea documentatiei sunt :

- **Certificat de urbanism nr. 121 / 05.08.2025;**
- **Avizul de oportunitate nr. 26325/12.12.2025;**
- **Avizul arhitectului-sef nr. 13237/03.07.2026**, fundamentat tehnic de propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism, in acord cu prevederile P.U.G. al Comunei Produlesti, si R.L.U. aferent, aprobat prin H.C.L. nr. 1/19.01.2024, si in conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru documentatia completa, inclusiv avize si studii de fundamentare, astfel:
 - Referatul nr. 6613/27.10.2026 privind verificarea de calitate la cerinta Af a studiului geotehnic, intocmit de GEOVISIONS SRL;
 - Avizul de gospodarire a apelor nr. 24/04.03.2026 emis de Ministerul Mediului Apelor si Padurilor si Apele Romane;
 - -Avizul de mediu nr. 5/05.06.2026 emis de Directia Judeteana de Mediu;
 - Aviz pozitiv nr.03/SR/2026 emis de Inspectoratul de Politia al judetului Dambovita, serviciul rutier;
 - Acordul de drum emis de Primaria comunei Produlesti, nr. 4262/26.05.2026;
 - Avizul favorabil nr. 17/04.03.2026 emis de Directia Judeteana pentru Cultura.

Conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010, pentru documentatia PUZ – “REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA”, publicul a fost implicat in urmatoarele etape de elaborare si avizare:

Etapa I - Implicarea publicului in etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare PUZ s-a desfasurat in perioada 01.09.2025 – 23.09.2025.

Primul anunt privind intentia de elaborare PUZ afisat la avizierul Primariei Comunei Produlesti si pe site-ul institutiei www.primariaprodulesti.ro, avand numarul de inregistrare/procesul verbal de afisare cu nr 6643 / 01.09.2025 in etapa pregatitoare prin care publicul a fost informat cu privire la consultarea documentatiei de urbanism in scopul elaborarii PUZ-Realizare lacuri de agrement prin exploatare agregatelor minerale, Comuna Produlesti, judetul Dambovita precum si asupra posibilitatii de a formula observatii/comentarii; Anuntul a fost insotit de plansa cu incadrarea in teritoriu, NC 76489, NC 76492.

Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiectii/comentarii au fost : formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la documentatia PUZ, acestea urmand a fi transmise in scris la sediul Primariei Comunei Produlesti si adresate persoanei responsabile cu informarea si consultarea cu publicul din partea Primariei precum si pe adresa de email a autoritatii locale (primaria.produlesti@yahoo.com).

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

Etapa II - Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor s-a desfasurat in perioada 23.09.2025 – 15.10.2025.

Al doilea anunt privind consultarea documentatiei de urbanism si a propunerilor preliminare de elaborare PUZ, a fost afisat la avizierul Primariei Comunei Produlesti si pe site-ul institutiei www.primariaprodulesti.ro, avand numarul de inregistrare 7308 / 23.09.2025 si procesul verbal de afisare nr. 7310/23.09.2025. Anuntul a fost insotit de panoul rezistent la intemperii realizat conform Ordinului 2701/2010 (60 x 90 cm) privind intentia de elaborare PUZ. Acesta a fost amplasat pe parcela care a generat PUZ, intr-un loc vizibil din spatiu public.

Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiectii/comentarii au fost : formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la documentatia PUZ, acestea urmand a fi transmise in scris la sediul Primariei Comunei Produlesti si adresate persoanei responsabile cu informarea si consultarea cu publicul din partea Primariei precum si pe adresa de email a autoritatii locale (primaria.produlesti@yahoo.com).

A fost afisat anuntul cu nr. 615/26.01.2026, insotit de procesul-verbal de afisare nr 674/27.01.2026 cu privire la intentia beneficiarului de a solicita Administratiei nationale Apele Romane, Administratia Bazinala de Apa Arges-Vedea avizul de gospodarire a apelor necesar investitiei.

Observatiile, propunerile, sugestiile si opiniile cu valoare de recomandare ale cetatenilor au putut fi adresate societatii Holcim Romania SA si Administratiei Bazinala de Apa Arges-Vedea la persoana de contact si numarul de telefon conform anuntului.

Deasemenea in aceasta etapa a fost afisat anuntul cu nr. 2661/02.04.2026, insotit de procesul-verbal de afisare nr. 2667/02.04.2026 cu privire la luarea deciziei etapei de incadrare de catre D.J.Mediu Dambovita.

Proiectul deciziei de incadrare si motivele care au fundamentat decizia au putut fi consultate la adresa <http://djmdb.anmap.gov.ro>

Pe data de 11.05.2026 la sediul institutiei s-a incheiat procesul verbal cu nr. 3833/11.05.2026 cu ocazia organizarii dezbaterii publice pentru investitia: „PUZ-REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA” NC 76489, NC 76492”, avand participanti pe reprezentanti din partea DJM D-ta, societatea Holcim si Primaria comunei Produlesti.

Nu au fost inregistrate observatii, reclamatii din partea publicului potential interesat, analiza calitatii raportului de mediu urmand sa fie facuta in sedinta Comitetului special din cadrul DJM D-ta.

A fost emis Acordul de drum nr. 4262/26.05.2026 de catre primaria comunei Produlesti in baza Certificatului de urbanism nr. 121/05.08.2025, eliberat de Consiliul Judetean Dambovita.

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

Etapa III - Implicarea publicului in etapa aprobarii PUZ

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

Al treilea anunt privind implicarea publicului in etapa aprobarii PUZ, a fost afisat la avizierul Primariei Comunei Produlesti si pe site-ul institutiei www.primariaprodulesti.ro, avand numarul de inregistrare 4433 /03.06.2026 inclusiv anuntul 5442/09.07.2026 privind desfasurarea sedintei pentru aprobarea documentatiei PUZ.

Adresa unde puteau fi depuse sesizări, obiecții, contestații, propuneri sau recomandări scrise sau verbale: registratura Primariei Comunei Produlesti, fizic, prin posta sau în format electronic la adresa de e-mail: primaria.produlesti@yahoo.com

În perioada alocată consultării publice, dedicată etapei de aprobare a PUZ-ului: nu s-au înregistrat sesizări, obiecții, contestații, propuneri sau recomandări scrise sau verbale din partea cetățenilor, vecinilor sau asociațiilor legal constituite.

În urma parcurgerii etapelor obligatorii de informare și consultare a publicului:

- Procedura de transparență decizională și implicare a publicului în etapa aprobării a fost îndeplinită integral, în condițiile legii.
- Proiectul de PUZ dispune de toate avizele tehnice favorabile solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- Informarea și consultarea publicului s-a efectuat respectând principiul transparenței în administrația publică și liberului acces la informații de interes public.

Etapa IV - Implicarea publicului in monitorizarea implementarii PUZ

Aceasta etapa se va desfasura dupa aprobarea prin Hotarare de Consiliu Local a Planului Urbanistic Zonal si se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare. In acest sens se va pune la dispozitia celor interesati plansa de "Reglementari urbanistice" si R.L.U. aferent care prezinta informatii de interes public. Acest raport a fost intocmit in conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in Comuna Produlesti, care fundamenteaza decizia Consiliului Local Produlesti responsabil cu aprobarea sau respingerea documentatiei PUZ propusa, in vederea respectarii principiilor de dezvoltare urbana durabila si asigurarii interesului general. Raportul final a fost intocmit in doua exemplare unul pentru Consiliul Local Produlesti si altul pentru beneficiar.

Tinand cont de raportul de informare si consultare a publicului pentru documentatia PUZ – "REALIZARE LACURI DE AGREMENT PRIN EXPLOATAREA AGREGATELOR MINERALE, COMUNA PRODULESTI, JUDETUL DAMBOVITA", nr. 5645/ 17.07.2025, insusit de primarul comunei Produlesti si proiectantul URBANUCA prin Urb. Iulia Maracineanu si anuntul emis de Holcim Romania SA cu nr 6206/07.08.2026 avand procesul verbal de afisare nr 6230/07.08.2026 cu privire la decizia de emitere a acordului de mediu, propun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare mai sus mentionat, deoarece indeplineste conditiile de legalitate si oportunitate.



Responsabil urbanism,
Balcangiu Larisa