

PLAN URBANISTIC ZONAL

" ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE"

- comuna Crevedia, județul Dambovita –

decembrie 2019

BENEFICIAR
COMUNA CREVEDIA
PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL
PROIECT NR.
E115/2019

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL

SEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU

BORDEROU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

I. PIESE SCRISE

1. Memoriu general
2. Regulament local de urbanism

II. PIESE DESENATE

BORDEROU PIESE DESENATE			
COD	DENUMIRE PLANSĂ	FORMAT	SCARA
U01	INCADRAREA IN ZONA	A3L	1:2000
U02	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - REGLEMENTARI	A2L	1:1000
U03	REGLEMENTARI URBANISTICE	A2L	1:1000
U04	REGLEMENTARI EDILITARE	A2L	1:1000
U05	CIRCULATIA TERENURILOR	A2L	1:1000
U06	MOBILARE ILUSTRATIVA	A2L	1:1000

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

- cuprins -

I. INTRODUCERE 5

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI: 5

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII: 5

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE: 6

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 8

II.1 EVOLUȚIA ZONEI: 8

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE: 9

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL: 10

II.4 CIRCULAȚIA: 10

II.5 OCUPAREA TERENURILOR: 12

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ: 14

II.7 PROBLEME DE MEDIU: 14

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI: 15

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 16

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE: 16

III.2 PREVEDERI ALE PUG/PUZ: 17

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL: 17

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI: 17

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI: 19

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE: 21

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI: 21

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ: 22

IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE: 23

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANSITIC ZONAL " ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE"
BENEFICIAR	COMUNA CREVEDIA
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT SRL
SEF PROIECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU - D₃D₂₀E
Amplasament	Jud. Dambovita, comuna Crevedia, sat Crevedia, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, NC83884, CF83884

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

Documentatia urmareste, in conformitate cu cerintele beneficiarului si initiatorului **COMUNA CREVEDIA** reglementarea specifica a parcelei cu nr. cadastral NC83884, cu suprafata de 4.711,00 din acte si 4.706,00 mp din masuratori, amplasata in intravilanul comunei Crevedia cu scopul:

- Reglementarii urbanistica a parcelei si conformarea la prevederile art. nr. 32 si art. nr.47 din Legea nr.350/2001 a amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata;
- Ridicarea interdictiei temporare de construire pana la elaborare PUZ (zona centrala si zona functiuni mixta);

Din zona studiata fac parte parcelele din intravilanul comunei Crevedia, proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si terenuri aflate in domeniul public al unitatii administrativ teritoriale.

Prin prezentul PUZ se propune mentinerea in intravilanul comunei a zonei reglementate si instituirea subzonei functionale **IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL. Parcele reglementata se afla in domeniul public conf. Hotararii nr. 21 din martie 2018 privind modificarea domeniului public al comunei Crevedia, judetul Dambovita.**

Categoria actuala de folosinta a terenului: **curti constructii - intravilan.**

Zonele studiate si reglementate prin PUZ nu sunt cuprinse in zona de protectie a monumentelor istorice sau a zonelor protejate naturale.

La distanta de 12,65 km se regaseste Ariei Naturale Protejate "Lacul Snagov". Zona reglementata NU FACE PARTE DIN RETEAUA NATURA 2000 sau alte arii naturale protejate.

Zona propusa pentru reglementare are suprafata de 4.706,00 mp.

Suprafata totala a zonei studiate este de 11.996,14 m².

Zona reglementata se invecineaza cu urmatoarele proprietati:

- N** – POST DE POLITIE
- S** – DC154
- V** – Dinica Aristide, NC10241
- E** – DN1A

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

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

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

Legea de amenajare a teritoriului national

Legea 363/ 2006 - sectiunea 1

Legea 171/ 1997 - sectiunea 2

Legea 5/ 2000 - sectiunea 3

Legea 351/ 2001 - sectiunea 4

Legea 575/ 2001 - sectiunea 5

Legea 190/ 2009 - sectiunea 7

HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

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

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

Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii actualizata 2019

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

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

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

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

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

Legea 265 /2006 privind protectia mediului

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

Legea 335/2013 privind stagiul absolventilor de invatamant superior

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

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

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

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

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

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

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

e) Studii de specialitate preliminare:

Studiu geotehnic verificat Af

Suport topografic avizat OCPI

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI:

II.1.1. Asezarea geografica a comunei Crevedia

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

Comuna se afla in zona de influenta a orasului Buftea si a municipiului Bucuresti, fiind situata in interiorul unei izocrone rutiere de 30 minute fata de capitala.

Axa principala de circulatie rutiera care traverseaza comuna este DN1A (asfaltat), care face legatura intre municipiul Bucuresti si municipiul Ploiesti.

Comuna mai beneficiaza de drumurile judetene DJ701B si de drumurile comunale DC154 si DC77A, care asigura comunicatiile rutiere intra si extracomunale.

Satul de resedinta este CREVEDIA si are rangul IV, conform ierarhizarii localitatilor rurale din Legea nr. 351/2001 ; celelalte 4 sate au rangul V si statut de sate componente.

II.1.2. Date privind evolutia zonei

Zona reglementata este amplasata in zona centrala a comunei si s-a dezvoltat organic, in aceeasi perioada cu testutul rural invecinat. Nu exista particularitati in evolutia zonei, parcela avand un rol anterior administrativ.

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

Zona reglementata este amplasata in zona centrala a localitatii, la intersectia dintre DN1A si DC154, doua axe principale ale comunei. Data fiind aceasta pozitionare, in imediata vecinatate a parcelei reglementate se regasesc functiuni de interes public la nivelul localitatii: Post de politie, Biserica. Parcelele au suprafete relativ egale cu geometrii rectangulare, cu latura scurta catre DN1A. Parcela reglementata are o suprafata generoasa, de aproximativ 5000 mp, cu dubla deschidere atat catre DN1A si DC154.

II.1.4. Potential de dezvoltare

Avand in vedere pozitionarea la nivelul localitatii fata de DN1A si DC154, existenta in imediata vecinatate a unor institutii publice si servicii de interes general (politie, biserica, servicii comerciale), dimensionarea parcelei reglementate (aprox. 5.000,00 m²), aliniamentele stradale generoase, cat si existenta retelelor publice stradale, parcela reglementata are un potential ridicat in dezvoltarea institutiilor publice si serviciilor de interes general.

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

II.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiată prin PUZ este amplasată în intravilanul comunei Crevedia, în zona centrală, aflată sub interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ. Conform **Certificatului de urbanism emis cu scopul întocmirii PUZ „ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE”**, folosința actuală a terenului este curți construcții, conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUG aprobat prin HCL Crevedia nr.65 din 30.09.2008, prelungită cu Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr.54 din 30.08.2018, parcela reglementată se află în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ (zona centrală și zona funcțiuni mixte).

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

Zonele studiate și reglementate prin documentația prezentă sunt situate în intravilanul comunei Crevedia.

Sub aspectul pozitiei, zona studiată este amplasată în zona centrală a comunei și se bucură de o **accesibilitate** rutieră ridicată prin intermediul DN1A și DC154, ambele asfaltate.

Parcela are posibilitatea de a se racorda direct la rețelele publice tehnico edilitare existente, după cum urmează:

INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA:

ENERGIE ELECTRICA	- rețea publică strădală existentă;
APA POTABILA	- rețea publică strădală existentă;
CANALIZARE	- nu există rețea publică strădală;
GAZE	- rețea publică strădală existentă;
TELECOMUNICATII	- rețea publică strădală existentă;

Având în vedere natura obiectivului de investiții reglementat, zona studiată are rolul de a deservi întreg teritoriul comunei Crevedia cu instituții publice și servicii de interes general.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Zona propusa pentru reglementare prezinta un relief aproape orizontal, specific zonelor de șes, cu o slabă înclinare spre sud-vest, catre Balta nr. 7, situata la aproximativ 50,00 m sud-vest.

II.3.1. Zona reglementata, cat si zona studiata, nu se afla in arii protejate ale elementelor antropice sau naturale.

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

- **relieful:** conform Planului de situatie avizat OCPI, amplasamentele studiate si reglementate sunt slab ondulate, cu amplitudini de pana la 0,30 m, datorita intervenitiei antropice. Terenul este acoperit cu o vegetatie spontana de plante ierbacee si arbusti;
- **retea hidrografica:** conform Studiului geotehnic elaborat, nu exista pericol de inundabilitate sau alte riscuri generate de retea hidrografica.
- **Clima:** clima este temperat-continentala, anotimpurile oscilează între veri extrem de călduroase și ierni deosebit de geroase;
- **Conditii geotehnice:** Conform **Studiului geotehnic elaborat, verificat Af**, terenul destinat viitorului obiectiv se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafața, fara fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare.

II.4 CIRCULAȚIA:

II.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circualtiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.

Circulatia rutiera:

- Accesul in zona studiata/reglementata se realizeaza prin sistemul local de circulatii rutiere compus din DN1A si DC154 – ambele asfaltate, cu profile incomplete;
- Drumurile sunt utilizate in prezent pentru circulatia interna a comunei intre satele componente si cu rol de tranzit, in special de-a lungul DN1A;
- Strazile existente sunt strazi principale ale comunei;
- Profilele stradale existente sunt incomplete, lipsind trotuarele, borduri, spatii verzi amenajate, acostamente, etc.

Pe plan local, sistemul de circulatii rutiere este suficient pentru asigurarea fluentei fluxurilor de circulatie existente in zona studiata.

Nu exista probleme legate de accesibilitate si infrastructura de circulatii rutiere, pietonale sau feroviare.

Circulatia feroviara	: nu este cazul
Circulatia navala	: nu este cazul
Circulatia aeriana	: nu este cazul

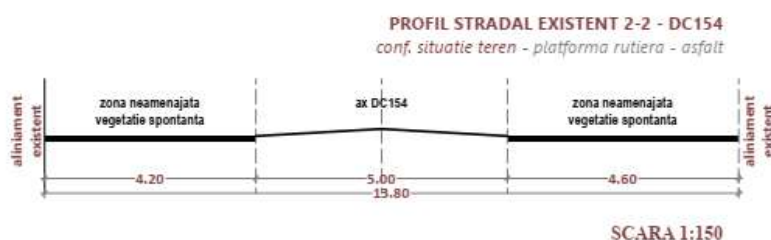
II.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Gabaritul drumului, categorie, profile:

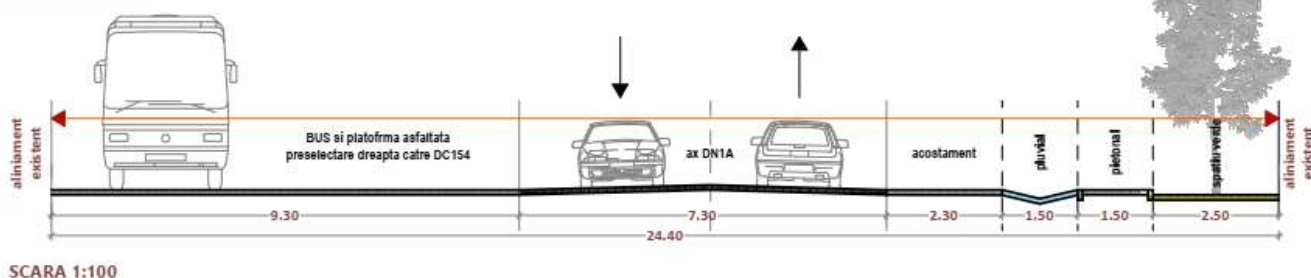
In prezent, strazile existente (DN1A si DC154) asigura capacitatea de transport necesara pentru functiunile existente in zona deservita cat si capacitatea de transport necesara pentru traficul de tranzit existent de-a lungul DN1A.

Propunerea prezentului PUZ nu modifica tipul de trafic generat, iar valorile de trafic suplimentare sunt neglijabile.

In prezent, zona este deservita in mod direct de **transportul in comun, existand o statie in zona studiata. Aceasta statie va fi mentinuta si modernizata.**



PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT 1 - 1 - Drum- DN1A
conf. situatie teren - platforma rutiera - asfalt



II.5 OCUPAREA TERENURILOR:

II.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Teren, proprietate privata in suprafata de 4.706,00 mp, nr cadastral 83884, conform Extras CF de informare, actualizat, atasat prezentei documentatii.

Functiunea reglementata conf. PUG este **M1 – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, LOCUIRE.**

BILANT TERITORIAL EXISTENT IN ZONA STUDIATA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	11,996.14	100.00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	4,706.00	39.23%

SUBZONE FUNCTIONALE

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
CR	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	3,979.95	33.18%
M1	ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, LOCUIRE	7,161.91	59.70%
IS	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	854.28	7.12%
TOTAL		11,996.14	100.00%

Conform bilantului teritorial al fondului construit existent in zona reglementata, indicii existenti sunt POT 12.00%, CUT 0,12, zona reglementata fiind ocupa de doua constructii aflate in stare avansata de degradare.

II.5.2. Relationari intre functiuni

Atat zona studiata cat si zona reglementata respecta prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona reglementata este ocupata de constructii cu regim de inaltime parter in procent de 12%.

II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit se afla intr-o stare avansata de degradare, urmand a fi desfiintat.

II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Avand in vedere natura **reglementarii urbanistice**, analiza asigurarii cu servicii a zonei este irelevantă pentru prezenta documentație, parcela reglementată urmând a asigura accesul la institutii publice și servicii întregii comune.

II.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Zona reglementată nu este ocupată în prezent de spații verzi definite conf. legislației în vigoare. Vegetația existentă este crescută spontan.

II.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform **Studiului geotehnic elaborat**, terenul destinat viitorului obiectiv se prezintă plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare.

II.5.8. Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI:

- zona aflată sub interdicție temporară de construire;
- circulație rutieră nemodernizată;
- indicatori urbanistici nereglementați;

Din punct de vedere morfo-funcțional, configurația zonei permite dezvoltarea în condiții normale a zonelor unităților agricole – piscicultura, acvacultura, ulterior exploatarea agregatelor minerale:

- accesibilitate ridicată;
- nu există incompatibilități funcționale cu funcțiunile învecinate;
- dimensionarea specifică a parcelei (suprafață mare, de aproximativ 0,50 ha);
- respectarea prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- caracter funcțional omogen – având în vedere funcțiunile existente în zona studiată;

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona studiata se suprapune urmatoarelor zone de protectie ale infrastructurii tehnico-edilitare si a elementelor naturale:

I. LINIE ELECTRICA TIP LEA 20kV

BAZA LEGALA: Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007

PREVEDERE APLICABILA ZONEI STUDIAATE:

Art. 18. -

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;

II. ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA INFRASTRUCTURA RUTIERA

BAZA LEGALA:

ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata

PREVEDERE APLICABILA ZONEI STUDIAATE:

Art. 19. - (3) **Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.**

ANEXA Nr. 1 - LIMITELE ZONELOR DRUMURILOR

b) **Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului: 50 m pentru autostrazi, 22 m pentru drumuri nationale, 20 m pentru drumuri judetene si 18 pentru drumuri comunale.**

INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA:

ENERGIE ELECTRICA	- retea publica stradala existenta;
APA POTABILA	- retea publica stradala existenta;
CANALIZARE	- nu exista retea publica stradala;
GAZE	- retea publica stradala existenta;
TELECOMUNICATII	- retea publica stradala existenta;

II.7 PROBLEME DE MEDIU:

Nu exista probleme de mediu.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Opțiunea populației pentru dezvoltarea proiectului a fost exprimată în fazele de informare și de consultare a populației, conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și a prevederilor Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică și ale Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului al unitatii administrativ teritoriale.

Au fost afisate la sediul si pe site-ul primariei anunturile publice privind intentia de elaborare si elaborarea documentatiei de urbanism, cat si afisarea pe teren a panoului privind intentia de elaborare a documentatiei.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Conform Certificatelor de Urbanism emis pentru aprobarea P.U.Z. "**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE**", este **necesară elaborarea următoarelor studii de fundamentare:**

- **STUDIUL GEOTEHNIC verificat Af** : terenul destinat viitorului obiectiv se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fara fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare – elaborator
- **REAMBULAREA TOPOGRAFICĂ**, cu avizul OCPI Dambovita pentru zona reglementată;

si obtinerea urmatoarele avize:

- Decizia Etapei de Incadrare – APM Dambovita;
- Aviz alimentare cu apa - RAJA;
- Aviz DSP;
- Aviz SDEE;
- Aviz gaze naturale
- Aviz de Gospodarie a Apelor;
- Acord administrator drum local – Primaria Crevedia;
- Aviz ANIF;
- Aviz Politia Rutiera
- Aviz amplasament ISU;
- Aviz CNAIR;

În urma elaborării studiilor de fundamentare solicitate, se impune preluarea în cadrul Planului Urbanistic Zonal a următoarelor concluzii și reglementări specifice:

I. STUDIUL GEOTEHNIC:

- se va consulta Studiului Geotehnic atasat prezentei documentatii.

II. RAPORT DE MEDIU:

- nu a fost elaborat raport de mediu;

III.2 PREVEDERI ALE PUG/PUZ:

Funcțiunea reglementată conf. PUG este **M1 – ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, LOCUIRE**. Folosința actuală a terenului este curți construcții, conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUG aprobat prin HCL Crevedia nr.65 din 30.09.2008, prelungită cu Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr.54 din 30.08.2018, parcela reglementată se află în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ (zona centrală și zona funcțiuni mixte).

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

În zona reglementată nu există un cadru natural valoros sau un cadru natural care poate să ofere posibilitatea de a îmbunătăți calitatea spațiului public sau privat prin perspective, vegetație sau alte elemente definitorii.

Execuția obiectivului se va realiza în conformitate cu prevederile legislației în vigoare de mediu. Indicatorii urbanistici propuși vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare.

Reglementarea propusă presupune realizarea unui spațiu public de calitate ridicată, reprezentativ pentru zona centrală a comunei. (prin spații verzi amenajate, spații publice pietonale de calitate ridicată, mobilier urban, accesibilizarea față de căile de circulație învecinate, etc.)

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 se vor asigura:

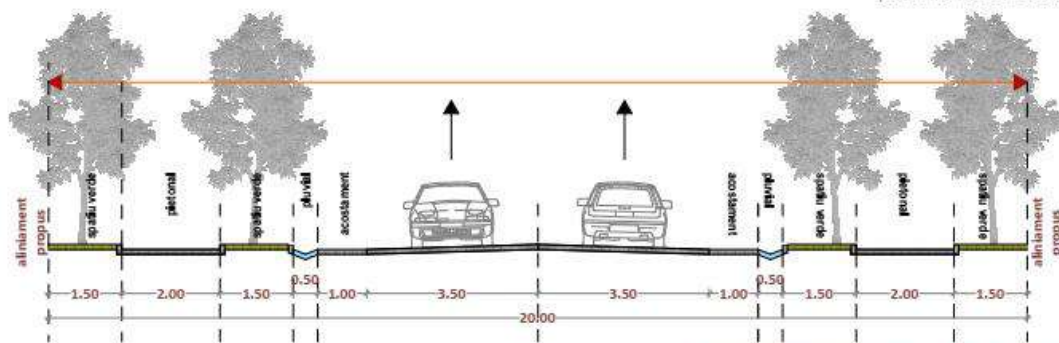
- **pentru toate categoriile de construcții și amenajări autorizate în baza prezentului PUZ și RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun – respectiv, acces rutier și pietonal din propria incintă către DC154 și DN1A;**
- *s-a propus modernizarea profilului stradal al drumurilor existente în zona studiată conform planșei Reglementări Urbanistice și a profilelor stradale minime propuse. Modificările de aliniament au fost reprezentate în cadrul planșei Circulația terenurilor – conform Profilelor stradale reprezentate pe planșa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE. Având în vedere faptul că reglementarea se realizează pe un teren aparținând domeniului public al comunei, modernizarea străzilor poate fi realizată fără modificarea aliniamentelor stradale prin amenajarea în afara zonei drumurilor a spațiilor verzi, trotuarelor și a celorlalte construcții și amenajări specifice zonei drumurilor, respectiv în interiorul propriei parcele reglementate.*
- **se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);**
- **pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;**

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS 4 - 4 - DC154

profil ilustrativ - zona studiata 1:150

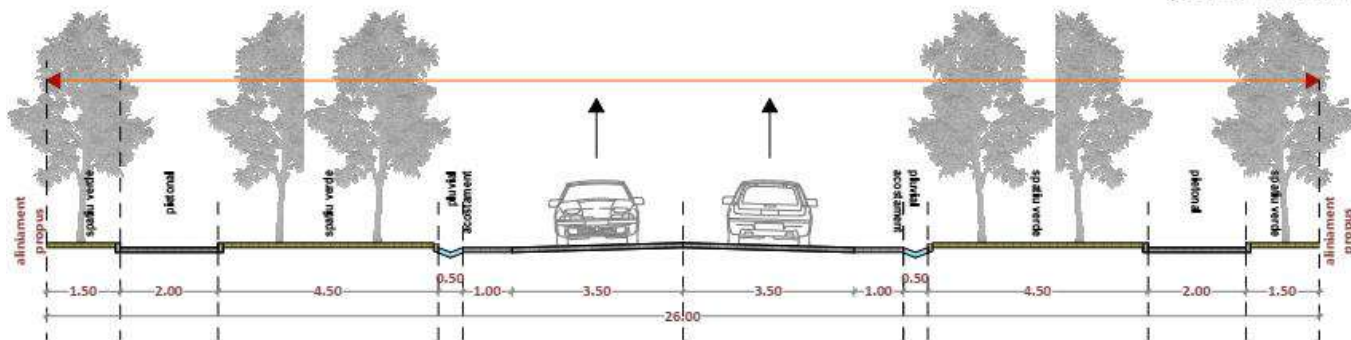
platforma rutiera - asfalt



PROFIL TRANSVERSAL PROPUS 3 - 3 - DN1A

profil ilustrativ - zona studiata 1:150

platforma rutiera - asfalt



Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

Traficul generat de functiunea propusa **nu genereaza greutati in fluenta circulatiei.**

Accesul rutier si pietonal catre zona reglementata se asigura prin sistemul existent de circulatii – aflate in domeniul public al comunei Crevedia.

Nu exista fragmentari sau incomodari intre tipurile de circulatie existente in zona, circulatia are un rol preponderent tehnologic.

In prezent, zona este deservita de **transportul in comun.**

Nu exista intersectii cu probleme sau prioritati de interventie.

III.4.1. Organizarea si a transportului in comun: se va mentine statia de transport in comun existenta.

III.4.2. Organizarea circulatiei feroviare: nu este cazul.

III.4.3. Organizarea circulatiei aeriene: nu este cazul.

III.4.4. Organizarea circulatiei pietonale: avand in vedere ca parcela reglementata este reglementata prin prezentul PUZ cu scopul realizarii principalei cladiri administrative a localitatii,

primaria, organizarea circulatiei pietonale in raport cu reseaua de strazi existenta in imediata vecinatate reprezinta un aspect deosebit de important in reglementarea urbanstica. Circulatiile pietonale vor fi dimensionate astfel incat se vor asigura latimi pentru trotuare de minim 1,50 m (doua fluxuri pietonale paralele), se va asigura accesibilizarea spatiului public pentru persoanele cu dizabilitati sau persoanele care se deplaseaza cu dificultate (persoane varstnice, copii, mame, etc.). Finisajele spatiilor publice, cat si mobilierul urban vor avea asigura o calitate ridicata spatiului public.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Reglementarile urbanistice propuse in cadrul plansei U03-REGLEMENTARI URBANISTICE se vor aplica strict asupra parcelelor care au generat Planul Urbanistic Zonal, respectiv parcelele cu nr. cadastral 83884 si suprafata de 4.706,00 m².

Reglementarile urbanistice propuse in zona studiata reprezinta **posibile variante de dezvoltare si nu au valoare de reglementare urbanistica** in cadrul documentatiei prezente.

Pentru parcelele situate in cadrul zonei reglementate, autorizatiile de construire se vor emite in conformitate cu reglementarile aferente prezentului PUZ, respectiv plansei U03-Reglementari urbanistice si Regulamentului local de urbanism, ulterior aprobarii PUZ, in conditiile legii.

Pentru parcelele situate in cadrul zonei studiate, orice autorizatie de construire se va emite in conformitate cu reglementarile urbanistice stabilite anterior prin documentatii de urbanism aprobate conform legii (PUG, PUZ, PUD).

REGLEMENTARI SPECIFICE SI INDICATORI PROPUȘI IN ZONA REGLEMENTATA – CONF. PLANSA U03 - REGLEMENTARI URBANISTICE

Funcțiunile principale ale zonei reglementate prin PUZ vor fi

IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

POT 60% CUT 1.50 Regim de inaltime P+2+M

Inaltime maxima la coama: 15,00 m

Inaltime maxima la streasina: 10,00 m

MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA:

Zona reglementată va fi introdusa în teritoriul intravilan al comunei Crevedia.

Subzonele functionale nou propuse se vor utiliza conform setului de prescripții și reglementări ale Regulamentului local de Urbanism (R.L.U.) aferent documentatiei faza PUZ.

Subzonele functionale vor fi delimitate conform planșei **U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE**.

Utilizarea morfo-funcțională se va realiza conform **RLU** aferent **P.U.Z.**

Avand in vedere configuratia zonei studiata si a vecinatatii imediate existenta in imediata vecintate a altor zone similare din punct de vedere functional, **investitia se va integra fara disfunctii in cadrul zonei si a unitatii teritoriale de referinta**. Functiunea propusa este compatibila cu functiunile existente.

Astfel PUZ-ul propus “ELABORARE PU - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE” stabileste urmatoarele subzone functionale si indicatorii urbanistici aferenti:

In zona reglementata – cu caracter reglementator:

IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

POT 60% CUT 1.50 Regim de inaltime P+2+M

Inaltime maxima la coama: 15,00 m

Inaltime maxima la streasina: 10,00 m

In zona studiata – cu caracter orientativ, exemplificativ, fara valoare de reglementare urbanistica:

M1 – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, LOCUIRE

- **POT 50 % CUT 1.50 REGIM DE INALTIME P+2+M**

BILANT TERITORIAL PROPUȘ IN ZONA STUDIATA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	11,996.14	100.00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	4,706.00	39.23%

SUBZONE FUNCTIONALE

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
CR	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	4,337.96	36.16%
M1	ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, LOCUIRE	2,456.18	20.47%
IS	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	5,202.00	43.36%
TOTAL		11,996.14	100.00%

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Zona reglementată se va racorda la rețele de distribuție locală existente și, în situația în care nu există rețele publice, se vor asigura soluții tehnico-edilitare proprii. Soluțiile de asigurare a utilitatilor vor fi dezvoltate ulterior aprobării PUZ în cadrul fazelor de proiect DTAC și PT.

UTILITATILE PENTRU OBIECTIVUL PROPUȘ SE VOR ASIGURA DUPA CUM URMEAȘA:

Alimentarea cu energie electrică	<i>Prin bransament către rețeauă publică strădală existentă</i>
Alimentare cu apă potabilă	<i>Prin bransament către rețeauă publică strădală existentă</i>
Alimentare cu gaze naturale	<i>Prin bransament către rețeauă publică strădală existentă</i>
Asigurarea evacuării apelor menajere	<i>Bazin vidanjabil</i>
Deseuri periculoase	<i>Nu este cazul</i>
Alimentarea cu apă potabilă	<i>Prin bransament către rețeauă publică strădală existentă</i>
Apararea împotriva incendiului	<i>Se vor asigura măsurile necesare conf. legislației în vigoare, conf. avizului ISU la faza DTAC.</i>
Gunoii menajer	<i>Colectare selectivă a deșeurilor menajere în pușele din plastic amplasate pe o platformă din beton împrejmuită. Gunoii menajer va fi preluat de o firmă specializată în baza unui contract.</i>

REGLEMENTARILE TEHNICO-EDILITARE AU CARACTER ILSUTRATIV, ACEȘTEA NEREPREZENTAND O SOLUȚIE TEHNICĂ PENTRU REALIZAREA EXTINDERII REȚELOR PUBLICE SAU A TRASEELOR, AMENAJĂRIILOR SAU CONSTRUCTIILOR NOI AFERENTE ELEMENTELOR TEHNICO EDILITARE. EXTINDERILE DE REȚEA ȘI/SAU REȚELELE NOI EXECUTATE SE VOR REALIZA ÎN BAZA NORMELOR LEGALE ÎN VIGOARE LA DATA REALIZĂRII ACEȘTORA.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:

Nu există probleme de mediu. PUZ nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența art. 5, alin (2), litera a) a HG nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluărilor de mediu pentru planuri și programe.

La distanța de 12,65 km se regăsește Ariei Naturale Protejate "Lacul Snagov". Zona reglementată NU FACE PARTE DIN REȚEAUA NATURA 2000 sau alte arii naturale protejate.

III.7.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare:

Gunoii menajer: colectarea gunoii menajer se va realiza în pușele din plastic amplasate pe o platformă din beton împrejmuită. Gunoii va fi preluat de o firmă specializată pe baza de contract

Deseurile periculoase: nu este cazul

III.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul

III.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate: bazin vidanjabil etans.

III.7.4 Depozitarea controlata a deseurilor: se vor amenaja platforme pentru deseuri menajere in limtele zonei reglementate.

III.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.: După finalizarea construcțiilor și amenajărilor aferente obiectivului de investii, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reșezând stratul vegetal și semănarea speciilor vegetale adecvate zonei, așa cum va prevedea programul de restaurare ambientală și de protecție a mediului inclus în faza PT-DE a proiectului.

III.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi: Conform HG525/1996 pentru aprobarea RGU, se vor amenaja spatii verzi minim 10% din suprafata terenului.

III.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu este cazul.

III.7.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana: nu este cazul.

III.7.9 Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.

III.7.10 Eliminarea disfunctiilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore: nu este cazul.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Datorită amplasamentului zonei care urmează a fi reglementată prin prezentul PUZ, într-o zona in care functiunea predominanta este agricola, nu exista obiective de utilitate publică sau dotări publice.

Parcelle cu suprafata de **4.706,00 m²**, reglementate prin PUZ apartine **domeniului public al comunei Crevedia** si isi va mentine prezentul statut juridic dupa aprobarea PUZ.

In urma aprobarii finale a Planului Urbanistic Zonal " **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE**" terenul reglementat nu isi va schimba categoria de folosinta.

III.8.1 Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:

- **toate categoriile de costuri** generate de implementarea PUZ in zona reglementata, **vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privati (beneficiarul/initiatorul PUZ).**

Grafic de etapizare a investitiilor:

- Elaborare si avizare PUZ : 6 luni
- Elaborare si avizare DTAC : 3 luni
- Elaborare PT/DTAC : 3 luni
- Exploatare agregate minerale : 36-60 luni
- Realizare constructii si amenajari piscicole-acvacultura : 12 luni
- **TOTAL: 60- 84 luni**

COSTURILE INVESTIEI VOR FI SUPTATE DUPA CUM URMEAZA:

1. **Cheltuieli privind investitia de baza, utilitati, bransamente, circulatii de incinta si toate amenajarile specifice complementare realizate pe parcelele care urmeaza a fi reglementate prin PUZ – fonduri proprii ale beneficiarului investitiei;**
2. **Cheltuielile privind extinderea infrastructurii de circulatii publice pietonale si rutiere**, impreuna cu costurile aferente schimburilor de teren realizate in conformitate cu legislatia in vigoare, dupa caz – fonduri proprii ale beneficiarului investitiei pe durata perioadei de exploatare a agregatelor minerale;

IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Având în vedere caracterul complementar al obiectivului propus pentru reglementare și lipsa oricăror difuncții morfo-funcționale sau de altă natură rezultate din analiza situației existente și elaborarea studiilor de fundamentare considerăm ca implementarea prezentului P.U.Z. este oportuna procesului de dezvoltare urbanistica a localitatii.

SEF PROIECT,

urb. dpl. Mircea Radu ATANASIU

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.

D₃,D_{z0},E

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE 2

I.1 ROLUL R.L.U.: 2

I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII: 2

I.3 DOMENIU DE APLICARE: 3

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI 4

II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit: 4

II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public: 4

II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii: 4

II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: 4

II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitare: 4

II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții: 5

II.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi: 5

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 5

III.1 Unități și subunități funcționale: 5

IV. PREVEDEREI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 6

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 6

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS - 6

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1 ROLUL R.L.U.:

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea P.U.Z. **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE.**

ZONA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSĂ DIN PARCELA CU NR. CADASTRAL NC83884 cu suprafața de 4.706,00 mp.

Reglementările urbanistice propuse în cadrul planșei U03-REGLEMENTARI URBANISTICE se vor aplica strict asupra zonei reglementate aferente Planului Urbanistic Zonal.

Reglementările urbanistice propuse în zona studiată reprezintă **posibile variante de dezvoltare și nu au valoare de reglementare urbanistică** în cadrul documentației prezente.

Pentru parcelele situate în cadrul zonei reglementate, autorizațiile de construire se vor emite în conformitate cu reglementările aferente prezentului PUZ, respectiv planșei U03-Reglementari urbanistice și Regulamentului local de urbanism, ulterior aprobării PUZ, în condițiile legii.

Pentru parcelele situate în cadrul zonei studiate, orice autorizație de construire se va emite în conformitate cu reglementările urbanistice stabilite anterior prin documentații de urbanism aprobate conform legii (PUG, PUZ, PUD).

REGLEMENTARI SPECIFICE ȘI INDICATORI PROPUȘI ÎN ZONA REGLEMENTATĂ – CONF. PLANȘA U03 - REGLEMENTARI URBANISTICE

I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

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

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- actualizată iulie 2019

Legea de amenajare a teritoriului național

Legea 363/ 2006 - secțiunea 1

Legea 171/ 1997 - secțiunea 2

Legea 5/ 2000 - secțiunea 3

Legea 351/ 2001 - secțiunea 4

Legea 575/ 2001 - secțiunea 5

Legea 190/ 2009 - secțiunea 7

HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

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

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

Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii actualizata 2019

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

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

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

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

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

Legea 265 /2006 privind protectia mediului

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

Legea 335/2013 privind stagiul absolventilor de invatamant superior

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

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

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

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

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

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

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

e) Studii de specialitate preliminare:

Studiu geotehnic verificat Af

Suport topografic avizat OCPI

I.3 DOMENIU DE APLICARE:

Prezentul R.L.U. se aplică în zona reglementata a PUZ.

Reglementarile urbanistice reprezentate in zona studiata au rol ilustrativ, orientativ si nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizatiilor de construire.

Conform propunerilor PUZ, RLU stabilește setul de prescripții și reglementări aferente **IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**, subzona propusa pentru reglementare specifica conform cerintelor Certificatului de Urbanism emis de Primaria Comunei Crevedia, jud. Dambovita.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

- nu este cazul

II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- nu este cazul

II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Regim de aliniere - minim 3,00 m față de DN1A și 3,00 m față de DC154

Retragere minima laterala/posterioara - minim 3,00 m;

Inaltime maxima la coama - 15,00 m

Inaltime maxima la streasina - 10,00 m

II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- conform Cap. III, Sectiunea 2 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, accesul in zona reglementata se va realiza din Dn7 sau DS262

II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitare:

- conform Cap. III, Sectiunea 3 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Cheltuielile privind asigurarea echiparii edilitare, inclusiv echipamente tehnice speciale, va fi asigurata de catre beneficiar;
- Zona reglementată isi va mentine racordurile existente la rețele de distributie locala sau, dupa caz, capacitatea acestora va fi sporita din fonduri proprii ale beneficiarului documentatiei PUZ, in functie de etapa de implementare a investitiei si nevoile tehnologice aferente. Solutiile de asigurare a utilitatilor vor fi dezvoltate ulterior aprobarii PUZ in cadrul fazelor de proiect DTAC și PT.
- **UTILITATILE PENTRU OBIECTIVUL PROPUȘ SE VOR ASIGURA DUPA CUM URMEAȘA:**
- Cu exceptia asigurarii evacuării apei pluviale care va fi asigurata catre un bazin vidanjabil, utilitatile vor fi asigurate prin bransamente catre rețelele publice stradale existente pe DN1A și DC154.
- **REGLEMENTARILE TEHNICO-EDILITARE AU CARACTER ILSUTRATIV, ACEȘTA NEREPRZENTAND O SOLUTIE TEHNICA PENTRU REALIZAREA EXTINDERII REȘTELOR PUBLICE SAU A TRASEELOR, AMENAJARILOR SAU CONȘTRUCȘIILOR NOI AFERENTE ELEMENTELOR TEHNICO EDILITARE. EXTINDERILE DE REȘEA ȘI/SAU REȘELELE NOI EXECUTATE SE VOR REALIZA IN BAZA NORMELOR LEGALE IN VIGOARE LA DATA REALIZARII ACEȘTORA.**

Se va asigura un minim de 1 loc de parcare pentru fiecare 20,00 m² arie construita desfasurata + 20% locuri de parcare pentru personal si tehnic. Parcarile, platformele de acces si de intoarcere se vor asigura in incinta proprie, in afara circulatiilor publice. Nu sunt admise solutii de parcare in spic, pe aliniamentul stradal. Latimea maxima a accesul rutier in incinta va fi de maxim 8 m.

II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

– conform Cap. III, Sectiunea 4 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri:

– conform Cap. III, Sectiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

– Conform HG525/1996 pentru aprobarea RGU, se vor amenaja spatii verzi minim 20% din suprafata terenului;

Procentul minim de spatii verzi va fi de 20% din suprafata parcelei reglementate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III.1 Unități și subunități funcționale:

In zona propusa pentru reglementare se constituie zona functionala **IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**. Parcelele din zona reglementata, cu suprafata de 4.701,00 m², se mentine in teritoriul intravilan al comunei Crevedia si se ridica interdictia temporara de construire instituita prin PUG.

Suprafata de 4.701,00 m² aferenta zonei reglementate va fi construita in conformitate cu Plansa U03-Reglementari Urbanistice si a prescriptiilor prezentului RLU.

In baza sintezei studiilor de fundamentare si a avizelor obtinute, consideram oportuna propunerea de reglementare realizata.

IV. PREVEDERII LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- este delimitată în baza următoarelor criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului rural: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS -

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- constructii administrative impreuna cu amenajarile aferente: sedii de primarii, sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, ONG, asociatii, agentii, fonduri, etc.
- constructii si amenajari aferente serviciilor: activităților comerciale desfășurate în construcții mici și mijlocii (magazin general, minimarket, supermarket, si altele similare), cladiri de birouri, sedii, cladiri administrative, constructii multifunctionale, cabine poarta, imprejmuiiri, bariere, semnalizari auto si pietonale, cantare auto, sedii de banci, sedii de societati de asigurari;
- constructii de cultura (pavilioane expozitionale, muzee, biblioteci, sali de reuniune, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre, sali polivalente, etc.)
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete;
- spații plantate, parcuri, scuaruri, pietete;
- mobilier urban, locuri de joaca pentru copii;
- amenajari si constructii tehnico-edilitare pentru asigurarea utilitatilor obiectivelor construite;
- imprejmuiiri si porti auto sau pietonale de acces;
- lucrari si amenajari peisagistice;
- cladiri de birouri aferente functiunii de baza;
- grupuri sanitare, vestiare;
- alte constructii cu rol tehnologic necesare functiunilor de baza;

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar si sa deserveasca activitățile dominante subzonelor funcționale:

- constructii, amenajari si instalatii aferente surselor de productie a energiilor alternative;

Utilizarile admise cu conditionari pot sa ocupe un procent de maxim 10% din suprafata parcelei reglementate si sa nu fie vizibile in mod direct din aliniamentul stradal.

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt strict interzise orice alte utilizări incompatibile cu utilizarile admise fara conditionari si care nu respecta normele si legislatia in vigoare in raport cu utilizarile admise fara conditionari.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona IS de 1000 mp, și deschiderea minimă a aliniamentului de 20 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT VA FI:

DN1A si DC154 - minim 3,00 m pentru constructii noi

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor dupa cum urmeaza:

RETRAGERE MINIMA LATERALA : 3,00 m

RETRAGERE MINIMA POSTERIOARA: 3,00 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de normele tehnice specifice domeniului de activitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina

conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere, în funcție de necesitățile tehnologice;
- se recomandă ca în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren să fie rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- Se va asigura un minim de 1 loc de parcare pentru fiecare 20,00 m² arie construită desfășurată + 20% locuri de parcare pentru personal și tehnic. Parcarile, platformele de acces și de întoarcere se vor asigura în incinta proprie, în afara circulațiilor publice. Nu sunt admise soluții de parcare în spic, pe aliniamentul stradal. Lățimea maximă a accesului rutier în incinta va fi de maxim 8 m;
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă la coama a clădirilor nu va depăși înălțimea de 15,0 metri;
- înălțimea maximă la streșina a clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 metri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se vor utiliza materiale moderne cu texturi și culori nestridente (fațade ventilate, tencuieli și vopseluri decorative, placaje cu lemn și piatră naturală). Paletarul de culori utilizat pentru fațade va fi compus din tonuri neutre, pastelate.
- nu sunt admise accente volumetrice sau de înălțime nejustificate de tip turn, minareta sau altele similare;
- învelitoarea poate fi în pantă sau tip terasă necirculabilă, circulabilă sau verde;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate, în funcție de necesitate, la rețelele publice edilitare sau la surse proprii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- din suprafața totală a parcelei reglementate, se va asigura un procent de minim 20% sub forma de spații verzi amenajate cu rol estetic, tehnic sau de protecție. Se recomandă ca suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament să fie plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală perimetrală incintei;
- se recomandă realizarea unor plantații înalte, în lungul limitelor incintelor, care vor reprezenta totodată linii de separație față de alte subzone funcționale și unități teritoriale de referință. Astfel, se va încuraja principiul compatibilității funcționale.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle se vor conforma cerinței de reprezentativitate a obiectivului cu caracter public;
- în situația în care se optează pentru realizarea împrejuririlor, înălțimea maximă a împrejuririlor stradale va fi de maxim 0.60 metri, iar cele posterioare și laterale vor fi de maxim 2,00 m;
- în funcție de conformarea zonelor de acces, porțile de intrare pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- se recomandă ca incinta parcelei reglementate să se conformeze ca o extindere a spațiului public aferent DN1A și DC154;

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

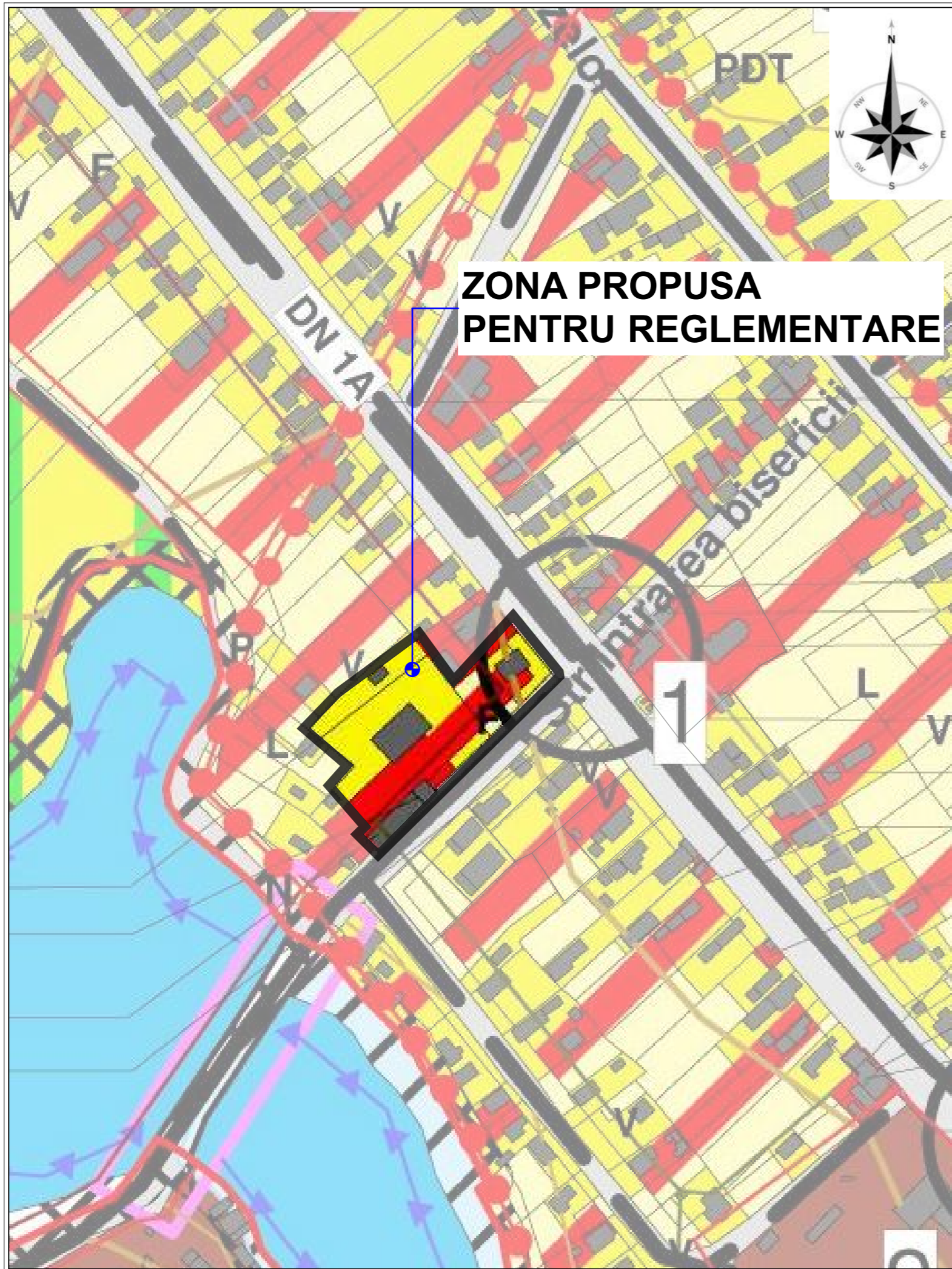
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

IS : P+2+M : POT_{maxim} = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

IS : P+2+M : CUT_{maxim} = 1.50

SEF PROIECT,
urb. dpl. Mircea Radu ATANASIU
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.
D₃, D_{z0}, E



ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE

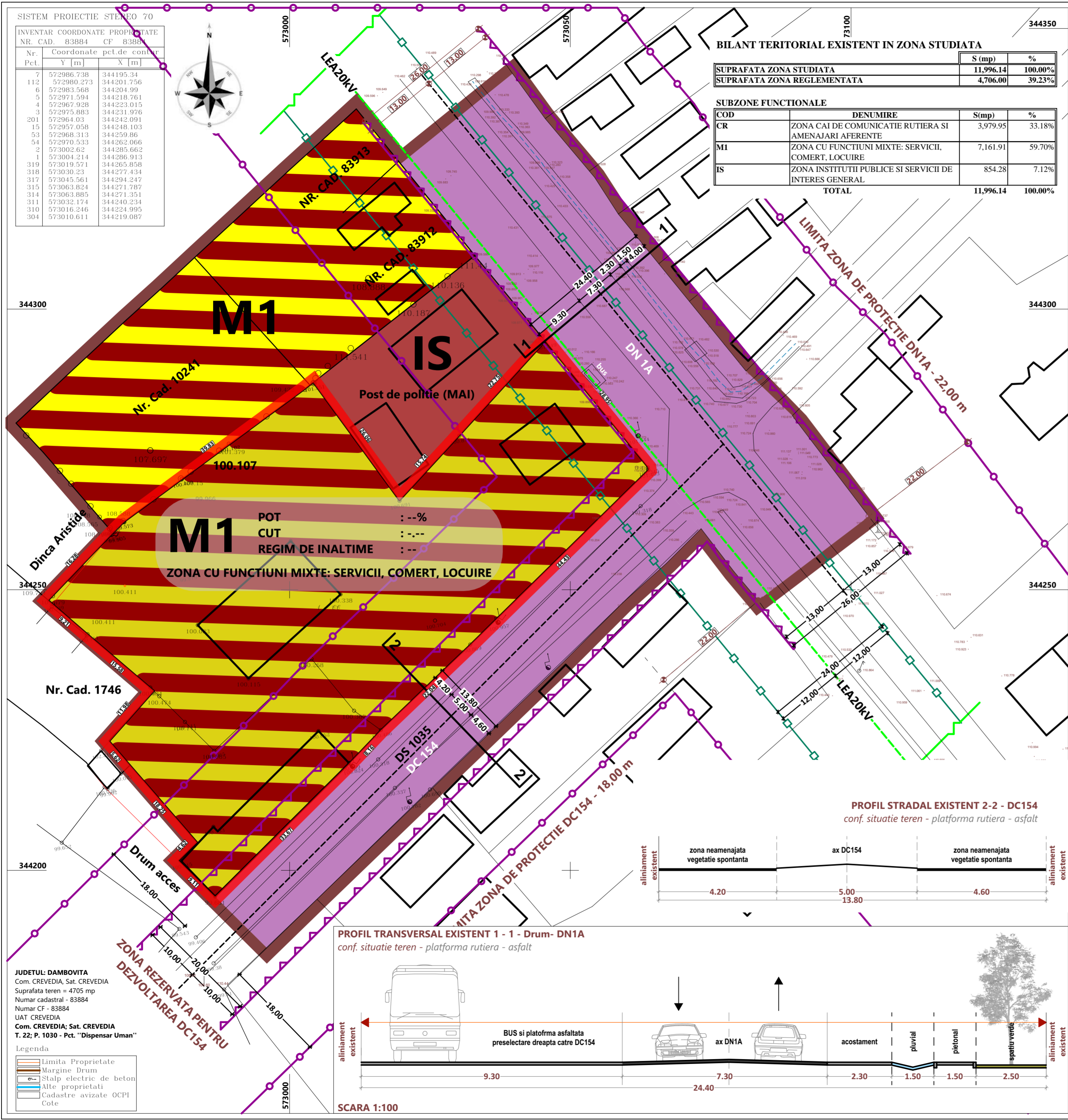
BENEFICIAR : COMUNA CREVEDIA
 INITIATOR : COMUNA CREVEDIA
 AMPLASAMENT : COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA
 PROIECTANT GENERAL : GREENWOOD TECH GWT SRL

INCADRAREA IN ZONA/PUG

SCARA 1:2000
 1 cm pe plan = 20 m pe teren

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI JUDETEAN
 - ...— LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI CREVEDIA
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS 2006
 - - - - - LIMITA SEPARARE SATE
 - ZC LIMITA ZONA CENTRALA SI NUCLEE CENTRALE
- REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- IS** ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - L** ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P,P+1,P+2
 - M1** ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE:SERVICII,COMERT,LOCUIRE
 - L1** ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - EXTINDERE P+1-2
 - LI1** ZONA LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII P+3 - 5E
 - LI2** LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT,LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII P+3-5+M
 - M2** ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE:LOCUINTE,TURISM,SPATII VERZI
 - TA** TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN DESTINATE LOCUIRII
 - SV** ZONA SPATII VERZI CU ROL DE AGREMENT,SPORT,PLANTATII DE ALINIAMENT SI DE PROTECTIE
 - ID** ZONA UNITATI INDUSTRIALE,DEPOZITARE,TRANSPORT
 - ID1** TERENURI REZERVATE DEZVOLTARILOR DE TIP INDUSTRIAL SI DEPOZITARE
 - A** ZONA UNITATI AGRICOLE
 - TE** ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

nr. proiect: E115/2019 PROIECTANT GENERAL	proiect: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE beneficiar - COMUNA CREVEDIA COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA	faza: P.U.Z.	nr. proiect: E115/2019	
 GREENWOOD TECH GWT S.R.L. Str. Nicolae Filipescu, nr.102 Targoviste, Dambovita, Romania C.U.I. 34108130, J15/107/2015 mobil +40-730-036101 mircea.atanasiu@gwtarh.ro	titlul planșei: INCADRAREA IN ZONA/PUG	scara: 1:2000	U01	
	specialitatea: URBANISM	proiectat: urb.dpl. Mircea ATANASIU		data: XII.2019
	desenat: urb.dpl. Mircea ATANASIU	șef proiect: urb.dpl. Mircea ATANASIU		printat la data de: XII.2019
	<small>COPYRIGHT© : NICI O PARTE DIN ACEST DOCUMENT NU POATE FI REPRODUSA SI SAU FOLOSITA IN ALT SCOP DECAT CEL CONTRACTUAL FARA ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI GENERAL GREENWOOD TECH GWT S.R.L.</small>			



ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE

BENEFICIAR : COMUNA CREVEDIA
AMPLASAMENT : COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA
PROIECTANT GENERAL : GREENWOOD TECH GWT SRL

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

SCARA 1:500
1 cm pe plan = 5 m pe teren

LEGENDA

LIMITE STUDIATE

- limita zonei reglementata prin PUZ
- limita zonei studiate prin PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA CONF. PUG COM. CREVEDIA

- CR** ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
POT: --% - CUT:---; Regim de inaltime: --
- M1** ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, LOCUIRE
POT: --% - CUT:---; Regim de inaltime: ---
- IS** ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
POT: --% - CUT:---; Regim de inaltime: ---

ZONE DE PROTECTIE/REGLEMENTARI EXISTENTE

- DNIA / DC154
- 22,00 m / 18,00 - zona de protectie
- 1,50 m - zona de siguranta
- 26,00 m / 20,00 m - zona rezervata pentru dezvoltarea infrastructurii rutiere
- ZONA DE PROTECTIE LEA 20 kV - 24 m - 12,00 m din axul liniei electrice
- LINEIE ELECTRICE TIP LEA - 20kV

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI IN ZONA REGLEMENTATA
NU EXISTA INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTATI, ZONA SE AFLA SUB INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ CONF. PUG APROBAT PRIN HCL nr.65/30.09.2008, prelungita prin HCL Crevedia nr.54 din 30.08.2018.

ZONA PROPUISA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSA DIN PARCELA CARE FACE OBIECTUL PUZ avand nr. cadastral 83884, cu suprafata de 4.706,00 m². Suprafata totala a zonei reglementate este de 4.706,00 m². Din zona studiate fac parte parcelele din intravilanul comunei Crevedia. Suprafata totala a zonei studiate este de 11.996,14 m².

Reglementarile urbanistice reprezentate in zona studiate au rol ilustrativ, orientativ si nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizatiilor de construire.

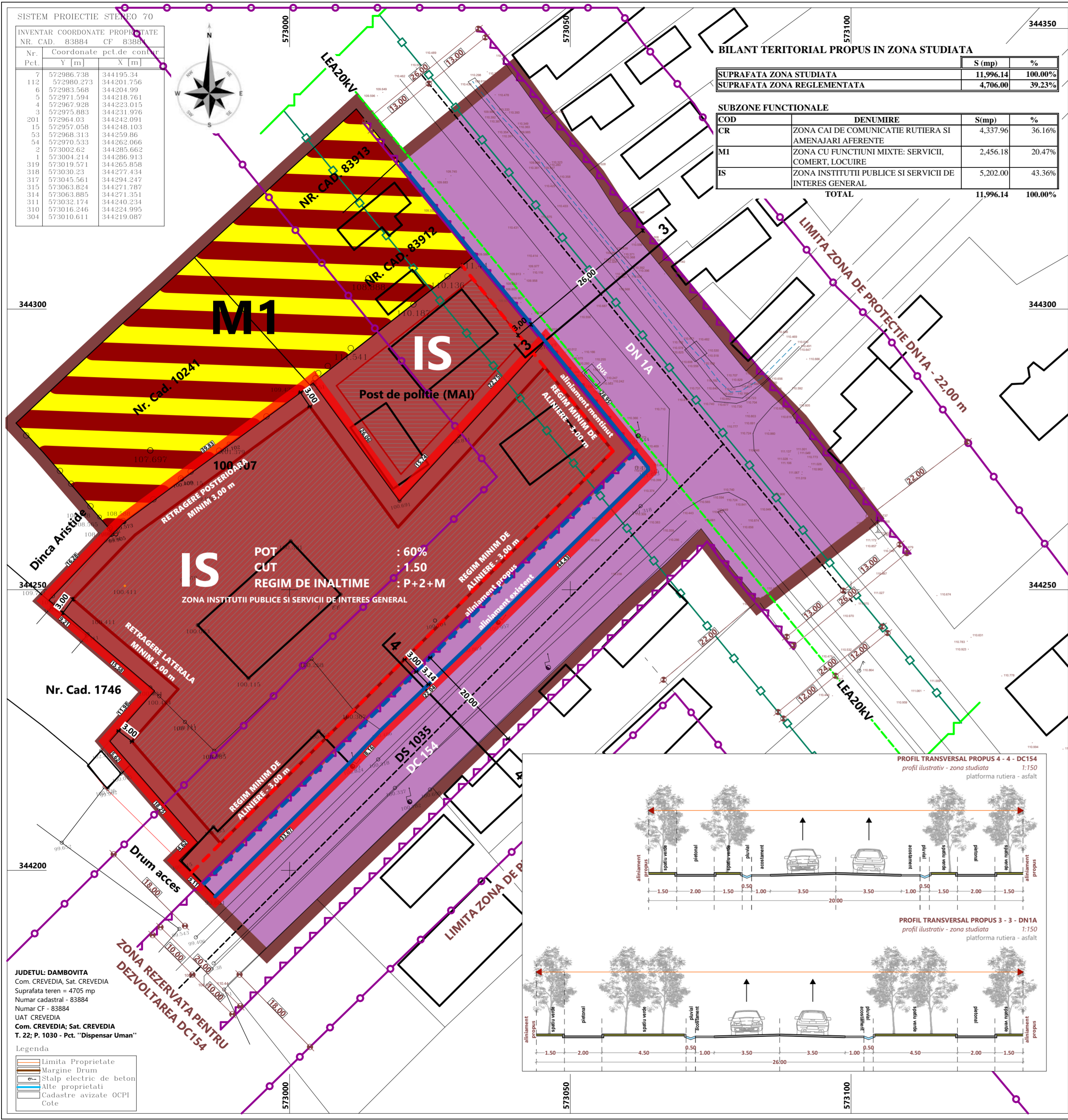
NOTA: BAZA LEGALA PRIVIND REPREZENTAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANTIA A ELEMENTELOR IDENTIFICATE IN ZONA STUDIATA

I. LINIE ELECTRICA TIP LEA 20kV
BAZA LEGALA: Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - revizia I din 09.03.2007
PREVEDERE APLICABILA ZONEI STUDIATE
Art. 18 -
(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei. Distanța de protectie/de siguranta reprezinta latimea culoarului de trecere al liniei.
(2) Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simple sau dublu circuit are valorile:
a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;

II. ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA INFRASTRUCTURA RUTIERA
BAZA LEGALA:
ORDONANȚA nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata
PREVEDERE APLICABILA ZONEI STUDIATE
Art. 19 - (3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.
ANEXA Nr. 1 - LIMITELE ZONELOR DRUMURILOR
b) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului: 50 m pentru autostrazi, 22 m pentru drumuri naționale, 20 m pentru drumuri județene și 18 pentru drumuri comunale.

nr. proiect: E115/2019	proiect: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE	faza: P.U.Z.	nr. proiect: E115/2019
PROIECTANT GENERAL	beneficiar - COMUNA CREVEDIA - COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA	scara: 1:500	cod planșa: U02
	titlul planșei: ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	specialitatea: URBANISM	
GREENWOOD TECH GWT S.R.L. Str. Nicolae Filipescu, nr.102 Targoviste, Dambovita, Romania C.U.I. 34108130, J15/107/2015 mobil +40-730-036101 mircea.atanasiu@gwtar.ro	proiectat: urb.dpl. Mircea ATANASIU	desenat: urb.dpl. Mircea ATANASIU	data: XII.2019
	șef proiect: urb.dpl. Mircea ATANASIU		printat la data de: XII.2019

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



ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE

BENEFICIAR : COMUNA CREVEDIA
AMPLASAMENT : COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA
PROIECTANT GENERAL : GREENWOOD TECH GWT SRL

REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA 1:500
1 cm pe plan = 5 m pe teren

nr. proiect: E115/2019
PROIECTANT GENERAL

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
Str. Nicolae Filipescu, nr.102 Targoviste, Dambovita, Romania
C.U.I. 34108130, J15/107/2015
mobil +40-730-036101
mircea.atanasiu@gwtar.ro

proiect: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE
Beneficiar - COMUNA CREVEDIA - COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA

faza: P.U.Z.

scara: 1:500

titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE

specialitatea: URBANISM

proiectat: urb.dpl. Mircea ATANASIU

desenat: urb.dpl. Mircea ATANASIU

șef proiect: urb.dpl. Mircea ATANASIU

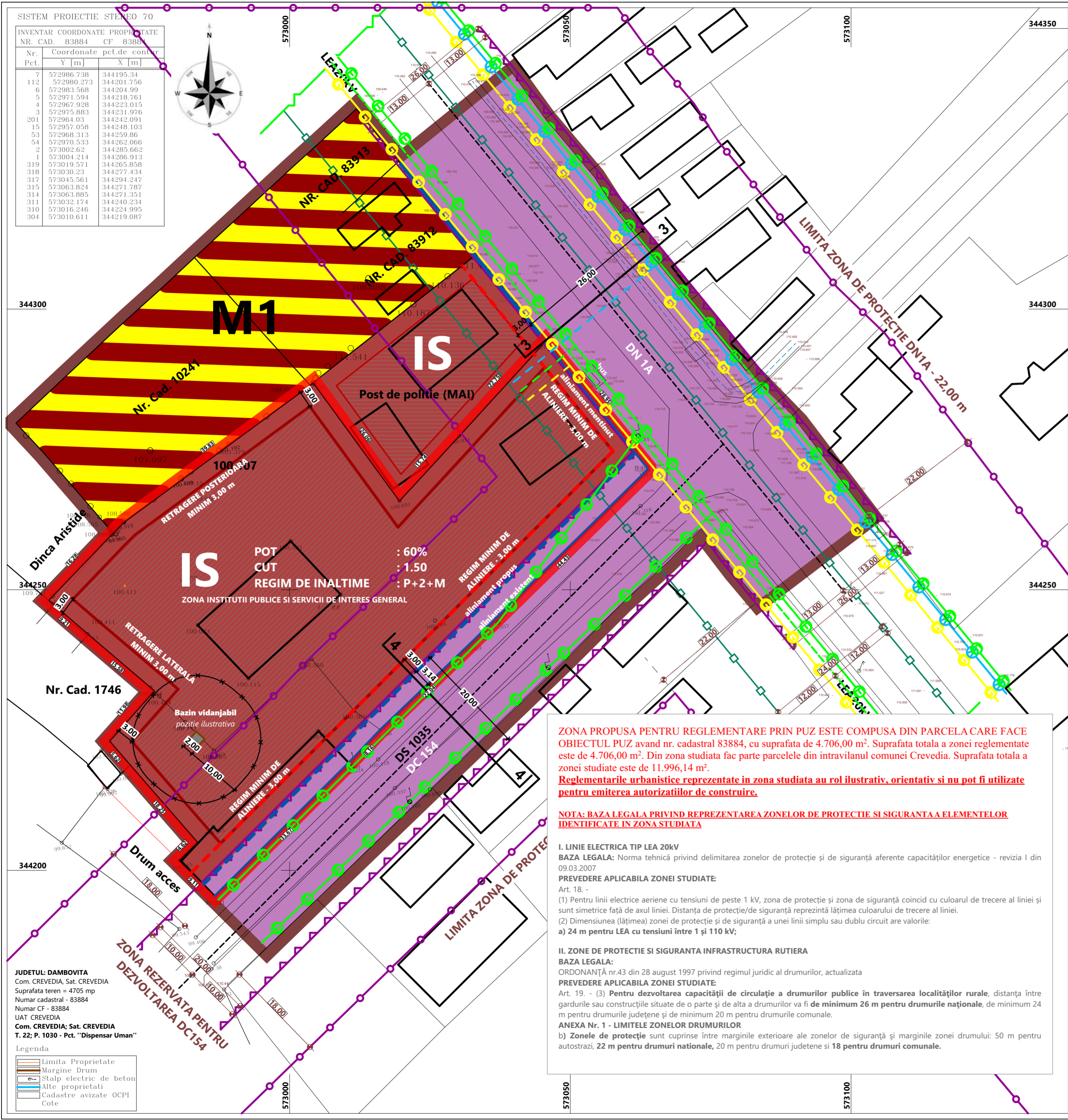
data: XII.2019

printa la data de: XII.2019

nr. proiect: E115/2019

cod planșa: U03

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



ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE

BENEFICIAR : COMUNA CREVEDIA
 AMPLASAMENT : COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA
 PROIECTANT GENERAL : GREENWOOD TECH GWT SRL

REGLEMENTARI EDILITARE

SCARA 1:500
 1 cm pe plan = 5 m pe teren

LEGENDA
LIMITE STUDIATE
 - limita zonei reglementata prin PUZ
 - limita zonei studiate prin PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

CR	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE POT: 10% - CUT:0.10; Regim de inaltime: Parter
M1	ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, LOCUIRE POT: 50% - CUT:1.50; Regim de inaltime: P+2+M
IS	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL POT: 60% - CUT:1.50; Regim de inaltime: P+2+M

ZONE DE PROTECTIE/REGLEMENTARI PROPUSE

	DN1A / DC154	- 22,00 m / 18,00	- zona de protectie
		- 1,50 m	- zona de siguranta
		- 26,00 m / 20,00 m	- zona rezervata pentru dezvoltarea infrastructurii rutiere
			ZONA DE PROTECTIE LEA 20 kV - 24 m - 12,00 m din axul liniei electrice
			LINEE ELECTRICE TIP LEA - 20kV
			ALINIAMENT EXISTENT
			ALINIAMENT PROPUZ
			REGIM MINIM DE ALINIERE PROPUZ
			ZONA EDIFICABILA

RETELE TEHNICO-EDILITARE XISTENTE

- RETEA ALIMENTARE APA POTABILA
- RETEA ELECTRICA SUPRATERANA
- RETEA GAZ METAN

REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE PROPUSE

- BAZIN VIDANJABIL PROPUZ
- BRANSAMENT APA POTABILA
- BRANSAMENT ELECTRIC SUBTERAN
- BRANSAMENT RETEA GAZ METAN

MODALITATEA DE ASIGURARE A UTILITATILOR IN ZONA REGLEMENTATA
 Zona reglementata se va racorda la retelele tehnico-edilitare existente in zona drumurilor DN1A si DC154. Retelele stradale vor fi executate dinspre str. Garii sau DN7, in functie de avizele tehnice emise de catre detinatorii/administratorii de retea.

MODALITATEA DE ASIGURARE A UTILITATILOR IN ZONA STUDIATA
 In zona studiate, retelele tehnico-edilitare se vor asigura prin extinderea retelelor publice existente de-a lungul str. DN1A si DC154, conform normativelor si legislatiei in vigoare, cu acordul Primariei com. Crevedia si a administratorilor de retea.
 REGLEMENTARILE TEHNICO-EDILITARE AU CARACTER ILLUSTRATIV, ACESTEA NEREPREZENTAND O SOLUTIE TEHNICA PENTRU REALIZAREA EXTINDERII RETELOR PUBLICE SAU A TRASEELOR, AMENAJARILOR SAU CONSTRUCTIILOR NOI AFERENTE ELEMENTELOR TEHNICO EDILITARE. EXTINDERILE DE RETEA SI SAU RELETELE NOI EXECUTATE SE VOR REALIZA IN BAZA NORMELOR LEGALE IN VIGOARE LA DATA REALIZARII ACESTORA.

ZONA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSA DIN PARCELA CARE FACE OBIECTUL PUZ avand nr. cadastral 83884, cu suprafata de 4.706,00 m². Suprafata totala a zonei reglementate este de 4.706,00 m². Din zona studiate fac parte parcelele din intravilanul comunei Crevedia. Suprafata totala a zonei studiate este de 11.996,14 m².
 Reglementarile urbanistice reprezentate in zona studiate au rol ilustrativ, orientativ si nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizatiilor de construire.

NOTA: BAZA LEGALA PRIVIND REPREZENTAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANTA A ELEMENTELOR IDENTIFICATE IN ZONA STUDIATA

I. LINEA ELECTRICA TIP LEA 20kV
 BAZA LEGALA: Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - revizia I din 09.03.2007
 PREVEDERE APLICABILA ZONEI STUDIATE:
 Art. 18. -
 (1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei. Distanța de protectie/de siguranta reprezinta latimea culoarului de trecere al liniei.
 (2) Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simple sau dublu circuit are valorile:
 a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;

II. ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA INFRASTRUCTURA RUTIERA
 BAZA LEGALA:
 ORDONANȚA nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata
 PREVEDERE APLICABILA ZONEI STUDIATE:
 Art. 19. - (3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.
 ANEXA Nr. 1 - LIMITELE ZONELOR DRUMURILOR
 b) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului: 50 m pentru autostrăzi, 22 m pentru drumuri naționale, 20 m pentru drumuri județene și 18 pentru drumuri comunale.

JUDETUL: DAMBOVITA
 Com. CREVEDIA, Sat. CREVEDIA
 Suprafata teren = 4705 mp
 Numar cadastral - 83884
 Numar CF - 83884
 UAT CREVEDIA
 Com. CREVEDIA; Sat. CREVEDIA
 T. 22; P. 1030 - Pct. "Dispensar Uman"

Legenda

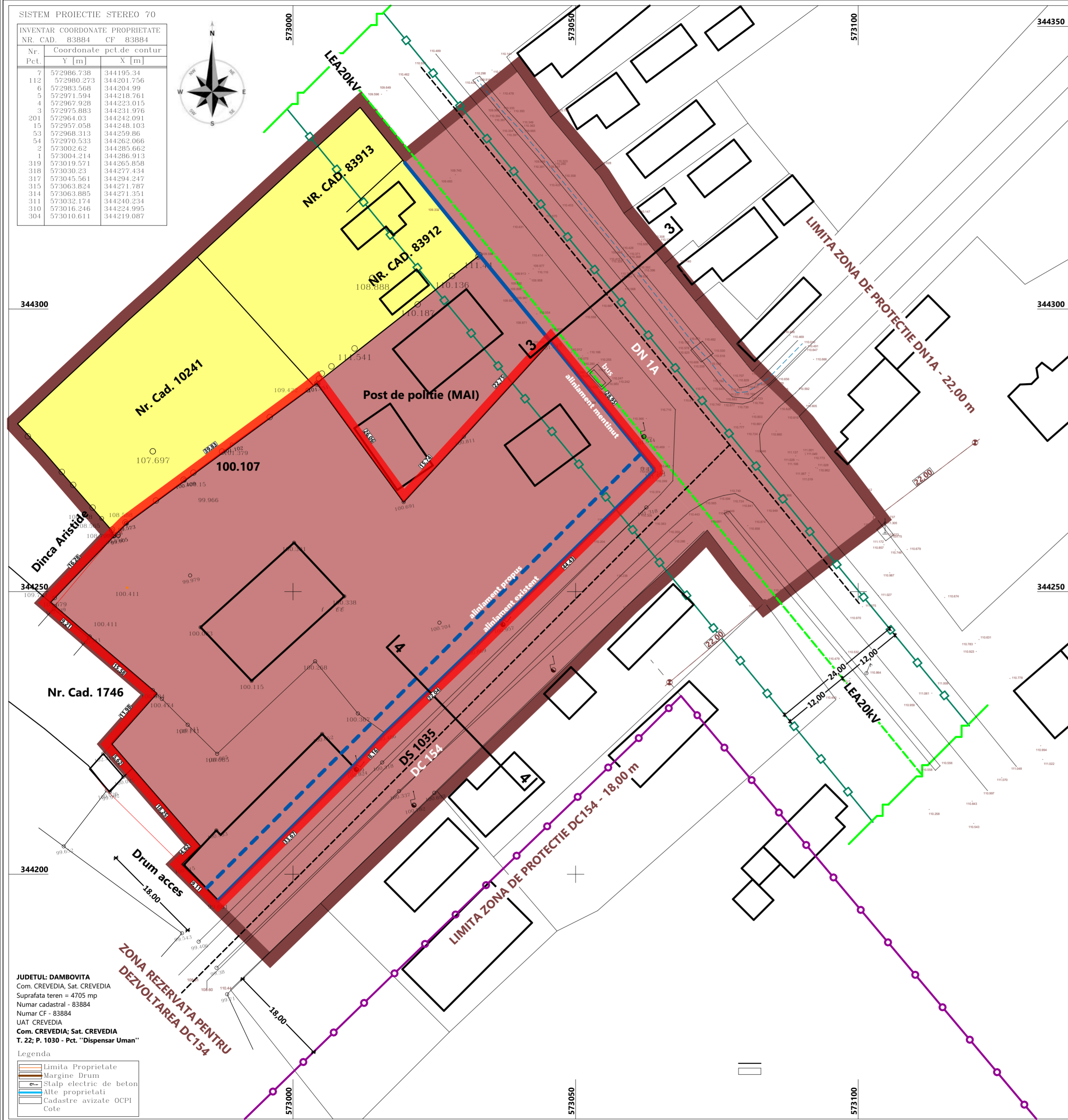
- Limita Proprietate
- Margine Drum
- Stalp electrice de beton
- Alte proprietati
- Cadastru avizate OCPI
- Cote

nr. proiect: E115/2019 PROIECTANT GENERAL	proiect: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE beneficiar - COMUNA CREVEDIA - COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA	faza: P.U.Z.	nr. proiect: E115/2019
	titlul planșei: REGLEMENTARI EDILITARE	scara: 1:500	cod planșa:
GREENWOOD TECH GWT S.R.L. Str. Nicolae Filipescu, nr.102 Targoviste, Dambovita, Romania C.U.I. 34108130, J15/107/2015 mobil +40-730-036101 mircea.atanasiu@gwtar.ro	specialitatea: URBANISM	data: XII.2019	U04
	proiectat: urb.dpl. Mircea ATANASIU		
	desenat: urb.dpl. Mircea ATANASIU		
	șef proiect: urb.dpl. Mircea ATANASIU	printat la data de: XII.2019	

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

SISTEM PROIECTIE STEREO 70

INVENTAR COORDONATE PROPRIETATE NR. CAD. 83884 CF 83884			
Nr. Pct.	Coordonate pcd.de contur		
	Y [m]	X [m]	
7	572986.738	344195.34	
112	572980.273	344201.756	
6	572983.568	344204.99	
5	572971.594	344218.761	
4	572967.928	344223.015	
3	572975.883	344231.976	
201	572964.03	344242.091	
15	572957.058	344248.103	
53	572968.313	344259.86	
54	572970.533	344262.066	
2	573002.62	344285.662	
1	573004.214	344286.913	
319	573019.571	344265.858	
318	573030.23	344277.434	
317	573045.561	344294.247	
315	573063.824	344271.787	
314	573063.885	344271.351	
311	573032.174	344240.234	
310	573016.246	344234.995	
304	573010.611	344219.087	



JUDETUL: DAMBOVITA
Com. CREVEDIA, Sat. CREVEDIA
Suprafata teren = 4705 mp
Numar cadastral - 83884
Numar CF - 83884
UAT CREVEDIA
Com. CREVEDIA; Sat. CREVEDIA
T. 22; P. 1030 - Pct. "Dispensar Uman"

Legenda

	Limita Proprietate
	Margine Drum
	Stalp electric de beton
	Alte proprietati
	Cadastru avizate OCPI
	Cote

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE

BENEFICIAR : COMUNA CREVEDIA
AMPLASAMENT : COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA
PROIECTANT GENERAL : GREENWOOD TECH GWT SRL

CIRCULATIA TERENURILOR

SCARA 1:500
1 cm pe plan = 5 m pe teren

LEGENDA

LIMITE STUDIATE

- limita zonei reglementata prin PUZ
- limita zonei studiate prin PUZ

I. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATILOR ADMINISTRATIV- TERITORIALE
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

II. CIRCULATIA TERENURILOR

PARCELE DIN ZONA REGLEMENTATA NU ISI SCHIMBA STATUTUL JURIDIC

ZONE DE PROTECTIE/REGLEMENTARI EXISTENTE

- ALINIAMENT EXISTENT
- ALINIAMENT PROPU
- REGIM MINIM DE ALINIERE PROPU

ZONA REGLEMENTATA SE AFLA SUB INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ CONF. PUG APROBAT PRIN HCL nr.65/30.09.2008, prelungita prin HCL Crevedia nr.54 din 30.08.2018.

ZONA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSA DIN PARCELA CARE FACE OBIECTUL PUZ avand nr. cadastral 83884, cu suprafata de 4.706,00 m². Suprafata totala a zonei reglementate este de 4.706,00 m². Din zona studiate fac parte parcelele din intravilanul comunei Crevedia. Suprafata totala a zonei studiate este de 11.996,14 m².

Reglementarile urbanistice reprezentate in zona studiate au rol ilustrativ, orientativ si nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizatiilor de construire.

NOTA: BAZA LEGALA PRIVIND REPREZENTAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANTAA ELEMENTELOR IDENTIFICATE IN ZONA STUDIATA

BILANT TERITORIAL CIRCULATIA TERENURILOR

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	11.996.14	100.00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	4.706.00	39.23%

TIPURI DE PROPRIETATE

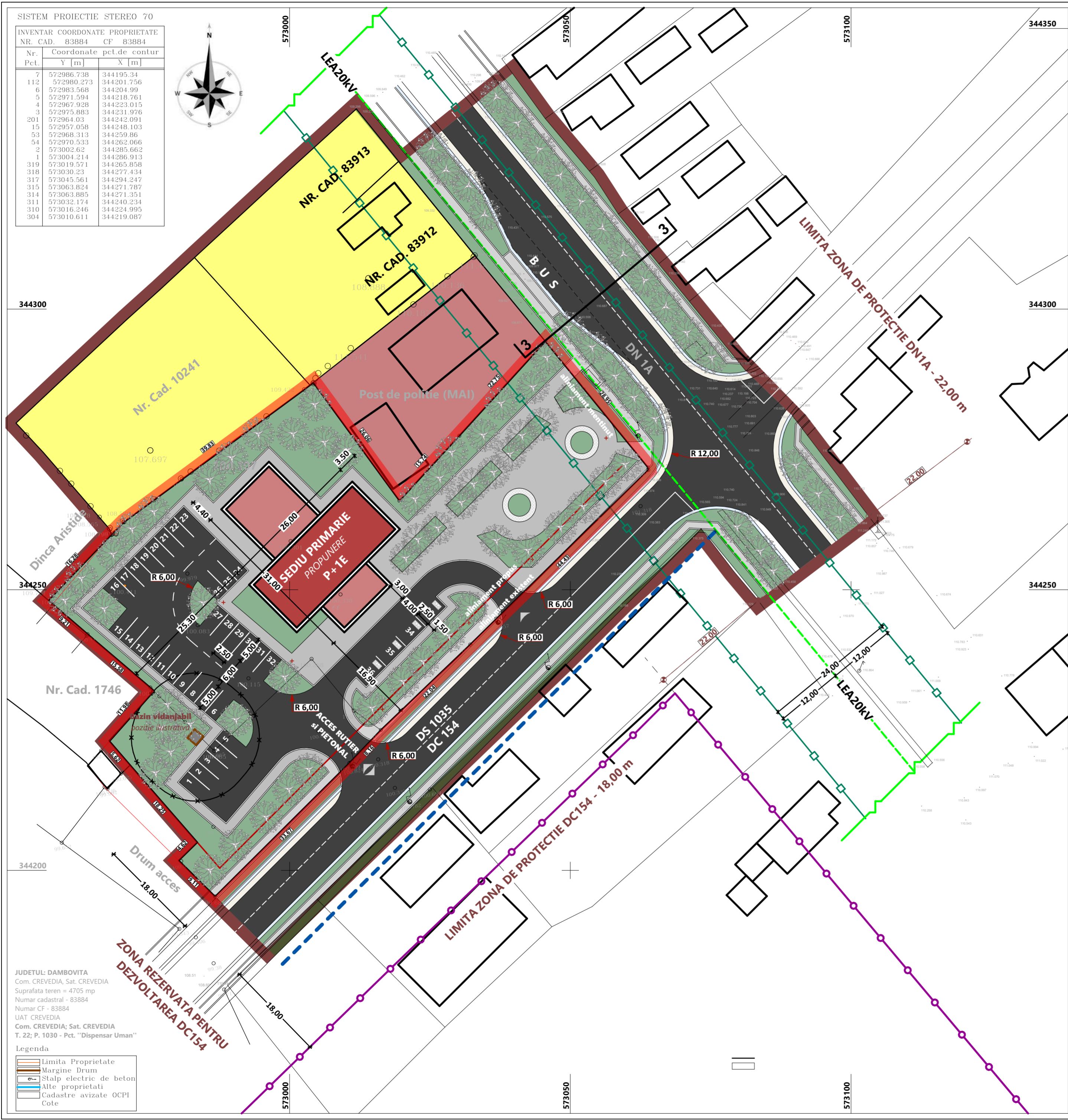
COD	DENUMIRE	S(mp)	%
	TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATILOR ADMINISTRATIV- TERITORIALE	9,539.96	79.53%
	PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE	2,456.18	20.47%
TOTAL		11,996.14	100.00%

nr. proiect: E115/2019	proiect: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE	faza: P.U.Z.	nr. proiect: E115/2019
PROIECTANT GENERAL	beneficiar: COMUNA CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA	scara: 1:500	cod planşa: U05
	titlul planşei: CIRCULATIA TERENURILOR	specialitatea: URBANISM	
GREENWOOD TECH GWT S.R.L.	proiectat: urb.dpl. Mircea ATANASIU	desenat: urb.dpl. Mircea ATANASIU	data: XII.2019
Str. Nicolae Filipescu, nr.102 Targoviste, Dambovita, Romania C.U.I. 34108130, J15/107/2015 mobil +40-730-036101 mircea.atanasiu@gwtarh.ro	şef proiect: urb.dpl. Mircea ATANASIU	printat la data de: XII.2019	

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

SISTEM PROIECTIE STEREO 70

INVENTAR COORDONATE PROPRIETATE NR. CAD. 83884 CF 83884			
Nr. Pct.	Coordonate pcd.de contur		
	Y [m]	X [m]	
7	572986.738	344195.34	
112	572980.273	344201.756	
6	572983.568	344204.99	
5	572971.594	344218.761	
4	572967.928	344223.015	
3	572975.883	344231.976	
201	572964.03	344242.091	
15	572957.058	344248.103	
53	572968.313	344259.86	
54	572970.533	344262.066	
2	573002.62	344285.662	
1	573004.214	344286.913	
319	573019.571	344265.858	
318	573030.23	344277.434	
317	573045.561	344294.247	
315	573063.824	344271.787	
314	573063.885	344271.351	
311	573032.174	344240.234	
310	573016.246	344234.995	
304	573010.611	344219.087	



ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE

BENEFICIAR : COMUNA CREVEDIA
 AMPLASAMENT : COM. CREVEDIA, SAT CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA
 PROIECTANT GENERAL : GREENWOOD TECH GWT SRL

MOBILARE ILUSTRATIVA

SCARA 1:500
 1 cm pe plan = 5 m pe teren

LEGENDA

LIMITE STUDIATE

- limita zonei reglementata prin PUZ
- limita zonei studiate prin PUZ

MOBILARE ILUSTRATIVA

- CIRCULATII RUTIERE
- CIRCULATII PIETONALE
- CONSTRUCTIE PROPUSA - PRIMARIE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- BAZIN VIDANJABIL PROPUS

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI IN ZONA REGLEMENTATA IN VARIANTA ILUSTRATIVA DE MOBILARE

ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 POT: 10.00% - CUT:0.20; Regim de inaltime: P+1E

ZONA REGLEMENTATA SE AFLA SUB INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ CONF. PUG APROBAT PRIN HCL nr.65/30.09.2008, prelungita prin HCL Crevedia nr.54 din 30.08.2018.

ZONA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSA DIN PARCELA CARE FACE OBIECTUL PUZ avand nr. cadastral 83884, cu suprafata de 4.706,00 m². Suprafata totala a zonei reglementate este de 4.706,00 m². Din zona studiate fac parte parcelele din intravilanul comunei Crevedia. Suprafata totala a zonei studiate este de 11.996,14 m².

Reglementarile urbanistice reprezentate in zona studiate au rol ilustrativ, orientativ si nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizatiilor de construire.

NOTA: BAZA LEGALA PRIVIND REPREZENTAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANTAA ELEMENTELOR IDENTIFICATE IN ZONA STUDIATA

BILANT TERITORIAL PROPUS - MOBILARE ILUSTRATIVA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	11,996.14	100.00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	4,706.00	39.23%

CONSTRUCTII SI AMENAJARI IN ZONA REGLEMENTATA

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
1	CIRCULATII RUTIERE	1,153.41	24.51%
2	CIRCULATII PIETONALE	1,269.05	26.97%
3	CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE - PRIMARIE	460.00	9.77%
6	SPATII VERZI	1,813.54	38.54%
7	TEHNICO-EDILITARE	10.00	0.21%
TOTAL		4,706.00	100.00%

JUDETUL: DAMBOVITA
 Com. CREVEDIA, Sat. CREVEDIA
 Suprafata teren = 4705 mp
 Numar cadastral = 83884
 Numar CF = 83884
 UAT CREVEDIA
 Com. CREVEDIA, Sat. CREVEDIA
 T. 22; P. 1030 - Pct. "Dispensar Uman"

Legenda

	Limita Proprietate
	Margine Drum
	Stalp electrice de beton
	Alte proprietati
	Cadastru avizate OCPI
	Cote

nr. proiect: E115/2019	proiect: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SI AMENAJARE SEDIU ADMINISTRATIV PRIMARIE	faza: P.U.Z.	nr. proiect: E115/2019
PROIECTANT GENERAL	beneficiar: COMUNA CREVEDIA, str. Bucuresti-Targoviste, nr.621, JUD DAMBOVITA	scara: 1:500	cod planşa: U06
	titlul planşei: MOBILARE ILUSTRATIVA	specialitatea: URBANISM	
GREENWOOD TECH GWT S.R.L.	proiectat: urb.dpl. Mircea ATANASIU	data: XII.2019	
Str. Nicolae Filipescu, nr.102 Targoviste, Dambovita, Romania C.U.I. 34108130, J15/107/2015 mobil +40-730-036101 mircea.atanasiu@gwtar.ro	desenat: urb.dpl. Mircea ATANASIU	şef proiect: urb.dpl. Mircea ATANASIU	printat la data de: XII.2019

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