

BLOM

TÂRGOVIȘTE, Str. Ion Heliade Rădulescu nr. 3-5
Târgoviște - România 130010
Tel: +40 245 214 725, +40 245 606 150, Fax: +40 245 710 852
www.blominfo.ro; office@blominfo.ro
J 15/266/1999, RO 12540535
BRD: Târgoviște RO57BRDE160SV01302001600
e-mail: office@blominfo.ro, www.blominfo.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG
- Comuna Crevedia, Județul Dambovită -
- Piese scrise -

Denumire contract: Actualizare PUG si RLU comuna Crevedia
Beneficiar: Consiliul local al comunei Crevedia
Executant: S.C. BLOMINFO -GEONET SRL Târgoviște

2007



COMUNA CREVEDIA

JUDETUL DAMBOVITA

PROIECT NR. 082	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA CREVEDIA - ACTUALIZARE PIESE SCRISE	2007
-----------------------	---	------

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CREVEDIA

PROIECTANT GENERAL: S.C. BLOMINFOGEONET SRL - TARGOVISTE

DIRECTOR :
SEF PROIECT: Ing. Ionut SAVOIU
Silviu CIOFLEA

SUBPROIECTANT : S.C. URBANPRO SRL - TARGOVISTE

DIRECTOR: c.arh. Nicolae GAMAN



COLECTIV DE ELABORARE: URBANPRO SRL - TARGOVISTE

ing.urb.Mihaela VLADESCU - sef proiect
urb. dipl. Alexandrina SOARE - proiectant urbanism
c.arh. Nicolae GAMAN - proiectant urbanism
teh. Mirela KISS - proiectant urbanism



CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autoritatea de
desfintare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA CREVEDIA - ACTUALIZARE

CONTINUTUL RLUC

PIESE SCRISE

FILA DE CAPAT, COLECTIV DE ELABORARE

CONTINUTUL LUCRARI:

I DISPOZITII GENERALE

pag. 1 - 3

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

pag. 3 - 15

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

pag. 16

IV PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE (INTRAVILAN)

pag. 17 - 51

V PREVEDERILE RLU LA NIVEL DE UTR

pag. 52 - 74

ANEXE; - LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CONFORM ORDINUL MCC NR. 2314/2004
- PROFILURI TRANSVERSALE STRAZI

- LISTA AVIZE SI ACORDURI: CONPET, PETROTRANS, TRANSGAZ, AND, CFR, OCPI

CONSILIUL JUDETEAN
DĂMBOVITIA

VIZAT SPRE NESCHIMBARI

Anexa la autorizatie de construire

nr. 08 din 12.08.2008

direct sef.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA CREVEDIA

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al Comunei CREVEDIA
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLCC (Consiliul Local al Comunei Crevedia, prin Hotararea nr. din data de
- 1.3. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (PUZ sau PUD) pentru parti componente ale satelor componente ale Comunei CREVEDIA se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUG.
- 1.4. In cazul in care se solicita o derogare de la prevederile PUG si RLU, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentatii de urbanism prin care sa se justifice si sa se demonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate.
- 1.5. Noua documentatie de urbanism, cuprinzand interventia solicitata, poate fi aprobata numai dupa o perioada de 12 luni de la data aprobarii PUG si RLU.
- 1.6. Modificarile aduse reglementarilor din Planul Urbanistic General asupra procentului de ocupare al terenului (POT) si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin planul urbanistic de detaliu (PUD), iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT) si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin planurile urbanistice zonale (PUZ).
- 1.7. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 2.1. La baza elaborarii RLU pentru satele Comunei CREVEDIA, stau in principal :
 - Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPAT nr. 13 N din 10.03.1999
 - Ordinul 1 943 / 2002 al MLPTL pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare ;
 - Legea 453/ 2001 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
 - Legea 401 / 2003 pentru completarea si modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
 - Legea 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii din 13.10.2004 (cu anexele 1 si 2)
 - Legea privind protejarea monumentelor istorice (422 / 2001) ;
 - Legea 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
 - Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
 - Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
 - Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicata ;
 - HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;
 - Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;



- Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului;
 - OUG nr. 114 / 2007 pentru modificarea si completarea OUG nr. 195/ 2005 privind protectia mediului;
 - HG nr. 930 / 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
 - Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
 - Legea 575 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a V-a – zone de risc natural;
 - Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – sectiunea a III – a – zone protejate;
 - Legea 351 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a IV – a – reseaua de localitati;
 - Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- 2.2. Regulamentul Local de Urbanism** reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUG, el intarind si detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din PUG.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan (trupurile de baza ale satelor Comunei CREVEDIA), cat si in trupurile cuprinse in intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al comunei.

Teritoriul intravilan al comunei CREVEDIA este compus din :

- 3.1.1. Trupul de baza al satului CREVEDIA – resedinta de comuna ;
- 3.1.2. Trupul de baza al satului DARZA ;
- 3.1.3. Trupul de baza al satului SAMURCASI ;
- 3.1.4. Trupul de baza al satului MANASTIREA ;
- 3.1.5. Trupul de baza al satului COCANI ;



3.1.6. Trupuri in teritoriul administrativ cu functiunea de locuire si functiuni complementare introduse in intravilan ca urmare a avizarii si aprobarii de Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamente de Urbanism aferente si care nu au fost incluse in trupurile de baza ale satelor in solutia propusa.

3.2. Teritoriul intravilan al Comunei CREVEDIA, prezentat in Plansele nr.3 A, 3 B, 3C - Reglementari Urbanistice - "Zonificare" pentru satele Crevedia, Darza, Samurcasi, Manastirea si Cocani ale documentatiei PUG pentru COMUNA CREVEDIA, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996, prin grija administratiei publice locale.

3.3. Zonificarea functionala a satului CREVEDIA s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea functionala este prezentata in plansele 3 A, 3 B, 3C – « REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE » care fac parte integranta din RLU si PUG si este conforma cu prevederile art. 14 din RGU si cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zona functionala stabilita in PUG.

3.4. Teritoriul intravilan al comunei s-a impartit in 13 UTR-ri, fiecare UTR corespunzand unei zone functionale pe fiecare plansa de reglementari urbanistice s-a prezentat schema cu nr. de UTR – ri corespunzator zonelor functionale care se regasesc in satul / satele respective (terenuri cu reglementare identica). Delimitarea pe UTR – ri s-a facut pe urmatoarele criterii :

- I. Limite fizice existente in teren (limite cadastrale, strazi importante, elemente naturale importante), astfel incat sa se deteremine cu usurinta zonele pentru care se elaboreaza PUZ cu Regulament aferent ;
- II. Functiunea predominanta a zonei ;
- III. Caracteristici comune care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata ;

Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului localitatii cu o functiune predominanta, caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune urbana.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI

4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei;

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din RGU si a altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa nr. 3A - « REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - satul COCANI », in plansa nr. 3B - « REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE satele CREVEDIA, DARZA » si nr. 3C - « REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE satele SAMURCASI SI MANASTIREA ».

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din RGU si altor reglementari legale ce pot apare ulterior ;

4.3.1. Se introduce in intravilan padurea defrisata din satul Samurcasi pentru functiuni turistice si servicii cu caracter general, cu conditia ca cel putin 50 % din suprafata sa ramana in regim silvic si sa fie revitalizata ;

4.4. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora, majora si in zonele de protectie a raurilor Crevedia, Colentina, a canalului de derivatie Cocani - Darza si a canalelor hidrotehnice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7. din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107/1997 republicata, Ordinul MPAM nr. 277 /1997, legea mediului etc.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit si in zonele lor de protectie:

a. Zonele de protectie ale monumentelor istorice inscrise pe lista DMI in vigoare - 200 m cf. legii 422/2001;

b. Zona de protectie a monumentelor de arta plastica inscrise in lista DMI in vigoare - 200 cf. legii 422/2001

c. Siturile arheologice din zona de sud a satului Cocani

4.5.1. Autorizarea oricarei interventii la o constructie declarata monument istoric si inscrisa pe lista monumentelor istorice aprobata, de la art. 4.5.a., 4.5.b. se face dupa obtinerea avizului DCCPCN Dambovita - Comisia Zonala Muntenia.

4.5.2. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in imediata vecinatate a unui monument istoric (incinta monumentului delimitata topografic - zona protejata) inscrise pe lista monumentelor aprobata, se face in conditiile de la punctul 4.5.1. si cu obligativitatea descarcarii de sarcina istorica, conform legislatiei in vigoare.

4.5.3. Autorizarea constructiilor si/sau a amenajarilor in zonele de protectie ale monumentelor istorice evidentiate in PUG, cele enumerate la art. 4.5.a., 4.5.b., 4.5.c. se face conform avizului DCCPCN Dambovita.

4.6. Autorizarea executarii oricarei constructii sau amenajari in zona siturilor arheologice - art. 4.5.c. se face numai cu avizul Complexului Muzeal « Curtea Domneasca » Targoviste si al DCCPCN Dambovita.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU ; zonele expuse la riscuri naturale sunt evidentiate in plansele nr. 2A - « SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI satul COCANI, 2B - « SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI satele CREVEDIA, DARZA » si 2C - SITUATIA EXISTENTA,

DISFUNCTIONALITATI satele SAMURCASI, MANASTIREA »; terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate in detaliu in studiul pregatitor « STUDIU DE RISCURI NATURALE COMUNA CREVEDIA », care face parte integranta din PUG.

Riscul producerii unor dezastre si efectele lor – tipologia fenomenelor, in sensul art. 10 din RGU sunt:

5.1.1. Riscul seismic

- 1 : 2,4 in roci sedimentare cimentate.
- 1,4 : 4, 4 in nisipuri umede.
- 4,4 : 11,6 in rambleuri.
- 12 in terenuri mlastinoase.

5.1.2. Risc de instabilitate

Riscul de instabilitate este practic nul in perimetru, conform evaluarii pe baza criteriilor pentru estimarea potentialului de producere a alunecarilor de teren din normativele de specialitate.

5.1.3. Riscul de inundabilitate :

- Zona de locuit, functiunile complementare si echipamentele publice din zonele adiacente raurilor Colentina si Crevedia, datorita eroziunilor de mal, dar si lipsei lucrarilor de reabilitare a digurilor si a celorlalte amenajari hidrotehnice care sunt inechitate ;
- Zonele in care stagneaza apele meteorice, zonele in care scurgerea apelor meteorice este obstructionata si poate provoca distrugerii in cazul in care sunt precipitatii cu volum mare si in timp indelungat ; sunt zonele prezentate pe plansele 3A, 3B, 3C in care s-au semnalat stagnari ale apelor meteorice ;
- Obiective de infrastructura expuse la distrugere : digurile carosabile de peste raurile Colentina si Crevedia care leaga zonele de locuit sunt expuse la riscuri, daca nu se iau masuri de reabilitare ;

5.1.4. Se stabilesc urmatoarele permisivitati si restrictii in zonele de risc :

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, cu drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrari de combatere a eroziunii malurilor).

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor sigurate in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la art.10 din RGU.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia **eliminarii factorilor naturali de risc** prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale – santuri de drenare a apelor pluviale, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor raurilor Crevedia, Colentina si a afluentilor acestora, plantatii si lucrari specifice pentru stabilizarea zonelor : ziduri de spijin, drenuri etc), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, gospodaria apelor, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme centrale si teritoriale interesate, dupa caz.

In zonele marcate pe plansele 3A, 3B, 3C cu hasura dubla (zonele de protectie a cursurilor si oglinzilor de apa – 10 m si a canalelor hidrotehnice – 3m) nu se va autoriza construirea de locuinte si alte functiuni ; amenajarile cu rol peisagistic si cu functie utilitara se pot autoriza numai cu avizul Apelor Romane ;

In zonele cu stagnare a apelor din precipitatii marcate pe aceleasi planse, autorizarea construirii se face numai dupa eliminarea riscului semnalat prin lucrari specifice ;

Utilizari interzise :

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscuri naturale mentionate la alin 2, art 10 din RGU, in plansele PUG si in studiul de fundamentare « Studiu de riscuri naturale » care face parte integranta din PUG, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa (puturi captare apa, rezervoare de inmagazinare, statii de pompare apa), canalizare (statii de epurare), a cailor de comunicatie (zonele de protectie ale infrastructurii rutiere si feroviare) si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice (conducta de transport titel CONPET, conducta de transport benzina si motorina PETROTRANS, CONDUCTELE TRANSGAZ pentru transportul gazelor naturale de inalta presiune) si in

zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidenciate în Planșele nr. 3A, 3B, 3C- "Reglementari Urbanistice-Zonificare", sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări pentru eliminarea efectelor poluării solului cu produse petroliere, lucrări de consolidare, lucrări de marcă și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizări permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării zonelor de protecție instituite, a servitutilor de utilitate publică existente sau propuse pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorare și exploatare resurse, apărarea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise :

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme, decât cele sanitare, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea conductelor de transport petrol, benzină, motorină, gaze naturale cu înaltă presiune, a depozitelor de combustibili și a materialelor explozive etc. Se vor respecta condițiile impuse în avizele gestionarilor acestor instalații.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică pe terenurile pe care este instituită servitute de utilitate publică, ori un anumit tip de protecție se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 /RGU și cu Legea nr.213 / 1998.

5.3.1. Se instituie zona de protecție pe baza normelor specifice pe distanța de 10 metri de o parte și de alta a conductelor de transport petrol CONPET Ploiești și condiționarea la autorizare de obținerea avizului gestionarului conductei conform Avizului CONPET S.A. nr. 6894 / 11.10.2007.

5.3.2. Se instituie zona de protecție pe baza normelor specifice (Ordin MIR 371/ 2002) de 5 metri stânga – dreapta conductelor și o zonă de siguranță de 100 metri de o parte și de alta a celor 3 conducte de transport benzină și motorină PETROTRANS Ploiești și condiționarea la autorizare de obținerea avizului gestionarului ; Avizul PETROTRANS S.A. Ploiești nr. 6489 / 11.10.2007.

5.3.3. La autorizarea construcțiilor se vor respecta toate condițiile tehnice impuse în Avizul SNTG TRANSGAZ S.A. MUREȘ nr. 7655 / 283 / 07.04.2008, anexat documentației.

Distanța minimă pe orizontală dintre axele conductelor de gaze naturale și diferitele obiective este următoarea :

a. Construcții industriale, sociale și administrative – 20 m, până la 45 clădiri ; peste 45 clădiri, începând cu a 46 – a clădire distanța minimă este de 200 m ; în situația în care spațiul public va fi ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) – 100 m ;

b. Locuințe individuale / colective – 20 m, până la 45 de clădiri / unități separate de locuit dintr-o locuință colectivă în unitatea de clasă de locație (UCL) sau în cazul unor clădiri cu patru sau mai multe etaje, se impun cheltuieli pentru creșterea gradului de siguranță al conductelor, care vor fi suportate de către solicitant ;

c. Parcări auto – 6 m ;

d. Stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice – 20 m ;

e. Paralelism cu drumuri :

- drumuri comunale, publice – 18 m ;

- drumuri private – 6 m ;

- depozite de deseuri – 50 m ;

f. Pentru obținerea avizului de amplasare a obiectivelor, inclusiv pentru eventualele intersecții subterane sau supraterane ale drumurilor de acces sau ale diverselor canalizații (conducte de distribuție gaze, de alimentare cu apă, cabluri electrice și de telecomunicații) cu conductele magistrale, se va întocmi în conformitate cu Ordinul Comun nr. 47/1203/509/2003 o documentație tehnică ce se va înainta la SNTGN « TRANSGAZ » S.A. MEDIAS pentru avizare.

g. La intersecția conductelor cu drumuri de acces la obiective, acestea vor fi protejate în tub de protecție, conform STAS 9312 – 87.

5.3.4. În toate zonele traversate de conductele TRANSGAZ, autorizarea construirii se face pe baza PUZ cu Regulament aferent avizat și aprobat conform legii, care a primit Avizul favorabil al SNTGN « TRANSGAZ » S.A.

VIZAT SPRE NESCIMBARI
01/2-11/2008
Anexa la autorizarea de destinație

02 din 12.08.2008

sef.

5.3.5. Se instituie zona de protectie pe baza normelor specifice pe distanta de **35 metri** fata de limitele cadastrale (imprejurii) ale rezervoarelor de combustibil si obligativitatea obtinerii avizului gestionarului la autorizarea construirii pe parcelele adiacente.

5.3.6. Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrative teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998), sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, exproprii sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

5.3.7. Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", se instituie urmatoarele distante minime de protectie sanitara intre zonele protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante:

- Ferme de pasari pana la 5000 de capete : distanta minima de protectie sanitara : **500 m** ;
- Ferme de pasari cu peste 5000 de capete si complexe avicole industriale : distanta minima : **1000 m** ;
- Ferme de porci, pana la 2000 de capete : distanta minima de protectie : **500 m** ;
- Ferme de porci, intre 2000 – 10 000 de capete : distanta minima de protectie : **1000 m** ;
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale : distanta minima de protectie : **100 m** ;
- Abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor : distanta minima : **500 m** ;
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala : distanta minima : **300 m** ;
- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : **500 m** ;
- Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine : distanta minima : **1000 m** ;
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10000 de capete : distanta : **1000 m** ;
- Statie de epurare a apelor uzate orasenesti : distanta minima de protectie : **300 m**, daca nu este echipata cu treapta mecanica, biologica si chimica conform normelor UE ;
- Cimitire : distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum **50 m**; Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard si cu o perdea de arbori. Intre morminte si gardul cimitirului va fi lasata o zona libera de **3 m** ;
- Statii de epurare a apelor uzate industriale : distanta minima : **200 m** ;
- Cimitire de animale, crematorii : distanta minima de protectie : **200 m** ;
- Ferme de ovine : **100 m** ;
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala : **300 m** ;
- Depozite controlate la reziduuri solide : distanta minima de protectie : **1000 m** ;
- Deseurile zootehnice, rezultate din amenajari in gospodarii particulare, care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare in instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel putin **10 m** de ferestrele locuintelor ;
- Unitatile care prin specificul activitatii lor necesita protectie speciala (gradinite, scoli, centre de sanatate, biblioteci, muzee, pensiuni agroturistice, hoteluri, tabara scolara, complex balnear etc.) vor avea o zona de protectie de minim **50 m** fata de locuinte si unitati cu activitati poluante ori cu volum mare de transporturi ;
- Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (de cel mult **5 capete porcine si 5 capete bovine**) se amplaseaza la cel putin **10 m** de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza, astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor ;

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si a Autorizatiei de Mediu (programele de conformare), conform legii mediului.

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in PUG.

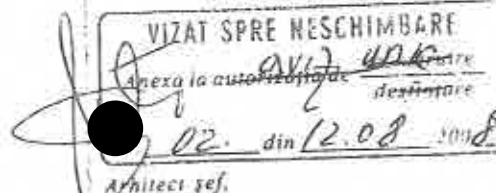
Utilizari permise cu conditii :

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

Orice fel de constructii si amenajari, altele decat cele pentru care au fost rezervate terenurile.

5.4. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU. In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.



Extinderea rețelilor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați. În cazul unor investiții ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Reguli de amplasare fata de drumurile publice

6.1.1. Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare, coform Ordinului nr.45/1998 si nr.50/1998 ale MT si Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

a. In conformitate cu Acordul de principiu nr.SC 388.2 / 20.03.2008 eliberat de Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania S.A. se va asigura distanta dintre garduri / constructii situate de o parte si de alta a drumului national in zonele construite de minim 26,00 m (minim 13,00 m fata de axul drumului national, pe ambele parti ale acestuia).

b. Se va asigura scurgerea apelor pluviale in lungul drumului national.

6.1.2. Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.

6.1.3. Zona strazilor din localitatile rurale cuprinde ampriza drumului si zonele de siguranta ale drumului, in conformitate cu prevederile "Ordonantei nr. 43/1998, privind regimul juridic al drumurilor", astfel :

a. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta ;

b. Zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si alte asemenea.

c. Vor fi prevazute locuri de parcare in incinta, pentru evitarea perturbarii traficului rutier si evitarea producerii unor accidente pe drumul national DN1A.

6.1.4. La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din satele componente, se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, de planurile de urbanism si amenajarea teritoriului (profilele transversale caracteristice stabilite pentru strazi), precum si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia.

6.1.5. Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in localitatile Comunei CREVEDIA se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara, cf. art. 3.17 din Ordinul nr.50/1998 al M.T.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corecta a urmatoarelor intersectii (plansele 3A, 3B, 3C - "Reglementari Urbanistice - Zonificare"), apreciate ca prioritati de interventie :

- Km 22 + 450 : intersectia cu DC 158 unde se propune infintarea unui DJ care va face legatura cu DN7;
 - Km 23 + 900 : intersectia cu DC 158 - accesul in satul Darza prin zona centrala a satului Crevedia;
 - Km 24 + 200 : 2 intersectii cu strazi locale betonate in zona Primariei Crevedia ;
 - Km 25 + 300 : intersectia cu DJ 701 B care leaga DN 1A cu DN 7 prin Ciocanesti ;
 - Km 25 + 950 : intersectia DN 1A cu o strada rurala principala betonata ;
 - Km 28 + 300 : intersectia dintre DN 1 A cu strada locala principala a satului Cocani propusa pentru asfaltare ;
 - Km 30 + 400 : intersectia cu cele doua strazi colectoare propuse in satul Cocani - dreapta si stanga DN 1A ;
- Pentru realizarea corecta a acestor intersectii se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari in zonele invecinate pe o distanta de cel putin 50,0 m, pana la elaborarea si aprobarea PUZ si/sau PUD ; este

obligatorie obtinerea avizelor de la administratorul drumurilor publice de interes national si judetean pentru intersectiile cu DN 1A, DJ 701 B si de la Politia Rutiera Dambovita, cf. art. 18 din RGU.

c. Lucrarile de modernizare a DN1A si a intersectiilor cu DN1A propuse pentru amenajare vor incepe numai dupa obtinerea de la D.R.D.P. Bucuresti a autorizatiei pentru amplasarea si / sau executie de lucrari in zona DN1A.

6.1.6. Lucrari necesare in zona cailor ferate :

- Reinfintarea punctului de oprire de la Samurcasi pe linia ferata Bucuresti - Pitesti ;
- Modernizarea si amenajarea adecvata a punctului de oprire din satul Darza pe linia ferata Bucuresti - Ploiesti ;
- Pasaje rutiere denivelate la intersectia cu calea ferata Bucuresti - Ploiesti in satul Darza pentru articularea corecta a zonelor de locuit situate de o parte si de alta a liniei c.f. ;
- Pasaj rutier la intersectia liniei c.f. Bucuresti - Pitesti cu strada de legatura cu satul Gulia (DJ propus) ;

a. In conformitate cu Avizul de principiu eliberat de Regionala CFR Bucuresti nr. R2 / 8 / 243 din 14.04.2008 si in conformitate cu OUG nr. 12 / 07.07.1998, aprobata prin Legea nr. 89 / 1999, republicata, s-a instituit « **zona de siguranta** » a infrastructurii publice feroviare, in limita a 20 metri de o parte si de alta a cailor ferate, zona in care se amplaseaza instalatii CFR. Zona este destinata numai constructiilor si instalatiilor feroviare.

b. In baza aceleiasi ordonante, s-a instituit « **zona de protectie a infrastructurii feroviare publice** » cuprinzand terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a cailor ferate, indiferent de proprietar, in limita a 100 m de la calea ferata delimitata cadastral. In aceasta zona pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de MTCT.

c. Pentru constructiile care se vor amplasa in **zona de siguranta si de protectie a infrastructurii feroviare** se va solicita avizul Regionalei CFR Bucuresti si apoi se va obtine autorizatia MTCT.

6.1.7. Functiile si caracteristicile strazilor din satele Comunei Crevedia sunt conform Ordinului nr. 50/1998 al MT pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale, astfel :

- a. **strazi rurale principale** (cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens) :
- DN 1A, DJ 701B, DJ PROPUS, DC 158, DC 154, DC 77A ;
 - alte strazi rurale cu rol de colectoare existente si /sau propuse in PUG ;
- b. **strazi secundare** - restul strazilor, cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa (deservire locala), conform legii.

6.1.8. **Profilul transversal al strazilor**, se stabileste in functie de clasa tehnica, categoria functionala si de elementele prevazute in ANEXA la Ordinul nr.50/1998 al MT si in ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al MT, in situatia in care autorizarea construirii se face direct ; in situatiile zonelor pentru care s-au instituit interdictii temporare de construire pana la aprobarea PUG cu regulament aferent si in zonele de protectie a monumentelor istorice, profilele transversale ale strazilor noi si propuse spre modernizare se stabilesc prin acea documentatie. Pentru zonele cu autorizare directa, se stabilesc urmatoarele elemente geometrice ale strazilor (dimensiuni minimale obligatorii) :

- a. **Latimea platformei si a partii carosabile**, in functie de clasa tehnica, categoria functionala si de elementele geometrice cuprinse in legislatia specifica, pentru strazile situate in satele Comunei Crevedia, vor fi :
- **DN 1A** : zona strazii (26,0 m, 13 m din ax pana la aliniamentul strazii, profilul tip 1 - 1) ; latimea platformei 16 m ; latimea partii carosabile de minimum 14,0m ; acostament 1,0 ; sant 1,00 m ; trotuare minimum 2,50m ; spatii verzi 1,50m (zona de siguranta a drumului national) in conformitate cu art.3.6. din Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri , fara demolari de cladiri , asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; in zona centrala stabilirea " zonei strazii " se face obligatoriu prin PUG cu regulament aferent aprobat cf. legii ; zona de protectie a drumului national este de 22 m fata de axul drumului ;
 - **DJ 701B, DJ PROPUS** : zona strazii (14 - 16,00 m, profilul tip 2 - 2) ; latimea platformei 8,50 m ; latimea partii carosabile de minimum 7,00 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuare minimum 1,00 m ; spatii verzi 0,75 - 1,00 in conformitate cu art.3.6. din Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri , fara demolari de cladiri , asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; in zona centrala si in zonele de protectie a monumentelor istorice, stabilirea " zonei strazii " se face obligatoriu prin PUG cu regulament aprobat cf. legii ;
 - **DC 158, DC154, DC77A strazi colectoare** (profilul tip 3 - 3) : zona strazilor are latimea de minim 11,00 m ; latimea partii carosabile minimum 5,50 m ; acostamente de 0,50 m ; santuri 1,00 m ; trotuare minim 1,00 m ;
 - **Strazi rurale principale** (profilul tip 4 - 4) : zona strazilor are latimea de 10,0 - 11,0 m ; latimea partii carosabile 5,50 m, acostamente de cate 0,50 m, santuri de cate 1,0 m, trotuare minim 1,0 m ;

- Strazi rurale secundare (de deservire locala), profil tip 5 - 5 : zona strazilor are intre 8 - 10,0 m ; latimea partii carosabile minim 5,00 m ; acostamente 0,50 m ; santuri 0,75 - 1,00 m ; trotuar 1,00 m ;

6.2. Retrageri minime obligatorii fata de strazile principale

6.2.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor principale

Fata de aliniament (definit ca linie de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- Pe aliniament**, cand frontul construit existent se confunda cu limita proprietatilor catre strada ;
- Retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei, fie conform PUZ / PUD aprobat, fie profilelor transversale stabilite in PUG) ;
 - obtinerea unor distante de protectie in cazul DN 1A, DJ 701B, DJ propus (retragere de la aliniamentul stabilit in profilele transversale cu cel putin 4,0 m pentru realizarea gradinilor de fatada) ;
 - facilitarea creerii unor pietre sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ; amenajarile si amplasarea constructiilor de interes public se fac in urma PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii ; pana la elaborarea si aprobarea PUZ si/sau PUD se recomanda o retragere minima de 6,0 m de la aliniament cu avizul administratorului drumului, pentru institutii publice si serviciile publice aglomerate ce se vor amplasa in fronturile adiacente drumului national DN 1A, a drumurilor judetene (DJ 701B, DJ propus), a drumurilor comunale (DC 158, DC 154, DC 77A), a strazilor colectoare propuse, paralele cu DN 1A si a celorlalte strazi rurale principale ;

VIZAT SPRE RESCHIMBARI

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare si amplasare a acestora ; o parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

b. Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

c. Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform alin.(2) al art.25 din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri.

d. Prin autorizatia speciala de construire, precizata la alin. (4) al art. 25 din H.G. 525/1996, se intelege actul emis de administratia drumului public, prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) sa poata fi autorizat, executat si utilizat.

7.1.1. Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii (administrative, financiar - bancare, comerciale, invatamant, culte, locuinte, unitati economice etc.) prezentate in ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996, se face in raport cu :

- destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitati sau din teritoriu strazi de categoria II, III, IV (DN1A, DJ 701 B, DJ PROPUS, DC 158, DC 154, DC 77A, strazile colectoare propuse in PUG, alte strazi de folosinta locala) ;
- conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport in comun) ;

7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DN 1A (in zona centrala a satului Crevedia, in nucleul central al satului Manastirea) la eventuale dotari administrative, culturale, turistice ce vor aparea, se vor prevedea accese cu amenajari speciale (strazi noi locale, largiri locale, benzi suplimentare de intrare/iesire).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin.1), art. 25, HG 525/1996, este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri, cu aria mai mare de 600mp si diferenta de nivel fata de drumul public (neracordata functional prin pante/rampe carosabile), mai mica de 0,50 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime. Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional), se asigura numai accese pentru personalul de interventie, prin treceri pietonale de minim 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (alin.2), art. 25 din RGU, atunci cand conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora (ex: anexe gospodaresti), la constructii incadrate la categoria "D" de importanta redusa (cf. Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf. art. 35 si 36 din Ord. G.R. nr. 2/1994, privind calitatea in constructii).

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute la **alin.(4) art.25** al RGU este necesara obtinerea **autorizatiei speciale** (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa - canal, telefonie, electrica, telecomunicatii etc.) stabiliti prin lege. Se recomanda evitarea creerii de noi accese in zona drumului national DN 1a la distante sub 450 m.

- **Utilizari permise**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizari admise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului **unitatii teritoriale de pompieri**, cf. prevederilor **alineatului (2) al art. 25** din RGU;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile conform legislatiei in vigoare **art. 25 RGU, - Anexa nr. 4 la RGU.**

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinerii sigurantei a deplasarii, indeosebi in relatia cu circulatia vehiculelor de orice categorie. In aceste conditii, aplicarea **art.26** din HG 525/1996 - se va efectua cu urmatoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

- **Utilizari permise**

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si **exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.**

- **Utilizari admise cu conditii**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servitute de utilitate publica:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii, in conformitate cu

Hotararea Consiliului Local al Comunei CREVEDIA;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesese pietonale.

CONSILIUL JUDETULUI

VIZAT SPRE RESCHIMBARE

Anexa la autorizatie de

destinatie

221 din 12.08.2008

Adoptat de

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente. Conform prevederilor **art. 27** din HG 525/1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii:

8.1.1. Cand retelele edilitare publice au capacitati si grad de acoperire a teritoriului rural suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

8.1.2. Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in perspectiva, se admite construirea de locuinte individuale in urmatoarele conditii

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si bazine vidanjabile), precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca acestea nu se inscriu in normele europene.

8.1.3. In zonele locuite neracordate la reseaua de apa potabila , serviciul care exploateaza reseaua centralizata de alimentare cu apa este obligata, conform legii, sa asigure distributia apei prin amenajarea de cisme publice.

8.1.4. Cand beneficiarul constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar capacitatea retelor publice existente sau sa construiasca noi retele ; autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (HG 525).

8.1.5. Cand zona in care urmeaza a fi amplasata constructia nu dispune de retele publice de apa, canalizare, energie electrica, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie), se face in urmatoarele conditii :

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610) ;
- in momentul realizarii retelor centralizate publice ale localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local ;

8.2. Realizarea de retele edilitare

8.2.1. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice, apartin domeniului public national sau local.

8.2.2. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei CREVEDIA; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza cf. legii.

8.2.3. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.4. Indiferent de forma de finantare si de executare a retelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

8.2.5. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniu.

8.3. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii, se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. , astfel :

8.3.1. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

a. Retelele si instalatiile tehnico - edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumurilor: canalizare pluviala si drenaje, iluminatul public, semnalizarea luminoasa rutiera, stalpii pentru telecomunicatii ;

- instalatiile edilitare necesare functionarii: ansamblurilor de constructii de locuinte - si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere etc.

a.1. Amplasarea retelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor, indiferent de categoria acestora. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

Conditii specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul MT nr. 47 / 1998.

a.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare , se face de regula , in locurile unde strada este in aliniament, intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°

a.3. Traversarile instalatiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze , se executa la adancimea minima de 1,20 m sub cota axului drumului si la 0,50 m sub cota fundului santului .

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel , care comunica direct cu cladiri ;
- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;



a.5 Administratorul drumului este obligat sa-i instinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza:

- cu cel putin 12 luni inainte de inceperea lucrarilor a caror executie impune mutarea ori modificarea, pentru constructii cu caracter definitiv;

- cu cel putin 3 luni inainte de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii;

8.3.2. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, anexa nr. 1 care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie).

a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor, trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

a.2. Amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament)

8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.4.1. Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului, a judetului sau a comunei.

8.4.2. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice.

8.4.3. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei CREVEDIA. Prevederile alin 3, art. 29 din RGU privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.4. Fac exceptie de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525 retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati, iar administratia publica locala stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

8.5. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare:

8.5.1. Sistemul de alimentare cu apa compus din puturi de captare apa potabila (front de captare existent pe teritoriile satelor Darza si Manasirea, front de captare propus pe teritoriul satului Darza), conducta de aductiune, gospodarie de apa compusa din rezervoare si statii de hidrofor situata in satul Manastirea (uzina de apa Buftea).

Se instituie zona de protectie sanitara cu regim sever pentru sistemul de alimentare cu apa potabila, astfel:

Se instituie zona de protectie sanitara cu regim sever conform HG 930 / 2005, astfel:

- 50 m in amonte si 20 m in aval si lateral pentru captari ape subterane de la adancimi mai mici de 50 m;
- 10 m raza din centrul forajului pentru ape subterane de mare adancime - conform anexei nr. 1 - cazul putului forat;
- 20 m de la zidurile exterioare rezervorului;
- 20 m de la zidurile exterioare ale statiei de tratare;
- 10 m de la zidurile exterioare ale statii de pompare;
- 10 m de la la generatoarele exterioare ale aductiunilor;
- 3 m de la conductele de distributie apa;

La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica, conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica, asigurandu-se o distanta intre ele de minim 0,40 m pe verticala; Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 930/2005;

In plansa nr. 3B - « Reglementari Urbanistice, Zonificare » s-a instituit zona de protectie cu regim sever la puturile de alimentare apa potabila: 50 m in amonte si 20 m pe directia aval si 20 m lateral.

Autorizarea construirii in zonele in care exista puturi de alimentare cu apa potabila in sistem centralizat, se face cu conditia determinarii perimetrului de protectie hidrologica, astfel incat calitatea apei sa nu fie afectata de noile constructii si amenajari.



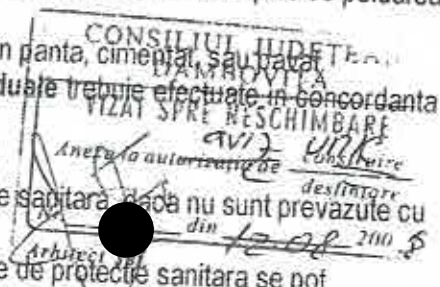
8.6. Fantani publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apa de baut

La emiterea autorizarii constructiilor se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

- a. **Fantana** trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.
- b. **Adancimea** stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 4 m.
- c. **Peretii** fantanii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o inaltime de 70 - 100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans.
- d. **Fantana** trebuie sa aiba **capac**, iar deasupra ei un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei: **galeata proprie sau pompa**.
- e. In jurul fantanii trebuie sa existe un **perimetru de protectie**, amenajat in panta, cimentat sau pavat.
- f. **Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale** trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile prezentate anterior.

8.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate (cf. Ordinului M.S. 536 / 1997):

- **Statii de epurare a apelor reziduale menajere**: 300 m raza de protectie sanitara, daca nu sunt prevazute cu treapta: mecanica, biologica si chimica conform directivelor UE;
- Conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micșora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform legislatiei, sau daca statiile de epurare sunt ecologice; intregul sistem de canalizare propus in PUG, inclusiv epurarea apelor uzate menajere este in cooperare cu orasul Buftea; pe teritoriul comunei Crevedia nu se va amplasa in prima etapa de dezvoltare nici o statie de epurare a apelor uzate menajere.
- **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**
 - a. **Indepartarea apelor uzate menajere si industriale** se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (executata cf. STAS); in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).
 - b. **Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare** se face prin instalatii de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.
 - b.1. In zonele adiacente lacurilor amenajate pe raurile Colentina si Crevedia se recomanda utilizarea statiilor de epurare ecologice de tip Biosystem din care apele se evacueaza conventional curate.

**9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE PARCELELOR PENTRU CONSTRUCTII**

- 9.1. **Actele vizand orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan** (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.
- 9.2. Pentru **functiunea de locuire**, RGU fixeaza: pentru parcelarile noi, suprafete de minimum 150 mp si front la strada de minimum 8 m pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor etc) si respectiv o suprafata de minimum 200 mp si front la strada de minim de 12 m in cazul in care se are in vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate; adancimea oricarui lot trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
 - 9.2.1. Sunt considerate loturi construibile numai cele care respecta conditiile de la art.9.2.
 - 9.2.2. **Parcelarea** este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarii constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legate de igiena si de protectia mediului.

9.3. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (structuri de primire turistice, comert, depozitare, activitati de mica productie, servicii, birouri etc) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent si/sau PUD) avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii, in temeiul alin. (2) si (3) art. 30 din RGU.

9.4. Atat pentru parcelarile destinate locuirii, cat si pentru alte functiuni, se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele 1 - 6 la HG 525 / 1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului, indiferent daca autorizarea se face direct sau indirect.

9.5. In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor se va face respectand specificul tesutului existent, dar si normele minime actuale de igiena si de protectie impotriva incendiilor (cf. PAC).

9.6. Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice (PUZ si PUD) aprobate de Consiliul Local al Comunei CREVEDIA, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism respective.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform art. 34 din RGU si Anexei nr. 6 la RGU.

10.1.1. In vecinatatea monumentelor istorice si in zonele de protectie ale acestora, stabilite la art. 4.5, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.

10.1.2. La constructiile administrative si financiar - bancare conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ si/sau PUD). Spatiile verzi cu rol decorativ nu vor fi mai mici de 15 % din suprafata parcelei.

10.1.3. La constructiile de cult se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de categoria de valoare.

10.1.4. La constructiile culturale pentru toate categoriile vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de capacitatea si rolul constructiei, minimum 20 % din suprafata parcelei;

10.1.5. La constructiile de sanatate alinamente simple sau duble cu rol de protectie si parc organizat de minimum 10 - 15 mp / bolnav, in cazul in care vor apare astfel de functiuni.

10.1.6. La constructiile de turism si agrement - minim 25 % din suprafata terenului aferent.

10.1.7. La constructii comerciale - 5 % din suprafata totala a terenului.

10.1.8. La cimitire, unitati economice, agricole si platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie pe parcela proprie.

10.1.9. Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

a. Distanțele minime de plantare de-a lungul strazii între arborii aceluiași rând vor fi în funcție de clasa tehnica a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel:

- pentru drumul national DN1A, DJ701B, DJ propus, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferica, ovala sau tubulara - de 20 m;
- pentru drumurile comunale DC 158, DC 154, DC 77A - distanțele minime de plantare: idem DJ;
- pentru drumurile locale - (care au rol de strazi principale la nivelul localitatilor), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, pentru cele cu coroana sferica, ovala sau tubulara - de 15 m.

b. Se interzice plantarea pomilor in interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.

c. Latimea fasii verzi situate in profilul transversal al strazii, in functie de felul plantatiilor vor fi:

- pentru plantatii de pomi intr-un sir: minimum 1,00 m;
- pentru plantatii de arbusti: minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon si flori: minimum 0,75 - 1,00 m;

d. Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 x 1,00 m sau circular, cu diametrul de 1,00 m, acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat.

e. Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile in care sunt amplasate retele edilitare subterane.

f. Distanțele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori (arbusti), va fie de minim 1,00 m.

- g. Plantatiile verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si traversarile pentru pietoni.
h. Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdelele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa pericliteze siguranta circulatiei rutiere.
i. Curatarea plantatiilor in zona retelelor electrice se face prin taierea coroanelor arborilor, pastrandu - se forma de baza a acestora.

10.2. Reguli cu privire la imprejmuiri

10.2.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformarea a lor putand fi stabilita prin **regulamente ale administratiei publice locale**. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

10.2.2. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii; modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor.

10.2.3. Imprejmuirile realizate spre aliniament (spatiul public) vor fi transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc), sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor.

10.2.4. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei vor fi de preferinta opace, inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de **2 metri**.

10.2.5. In zonele pentru care s-a instituit protectie: toata zona centrala, nucleele centrale, zonele istorice protejate, zonele de protectie ale monumentelor incluse in lista DMI, imprejmuirile se autorizeaza in conditiile stabilite prin avizului autoritatilor competente.

10.2.6. Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevazute cu **dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale** si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.a. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune rurala principala si alte functiuni rurale secundare ; zonele functionale stabilite in Planul Urbanistic General sunt puse in evidenta in plansele nr. 3A, 3B, 3C - « Reglementari Urbanistice - Zonificare », care insoteste prezentul RLU al satelor componente ale Comunei CREVEDIA

11.b. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansele nr. 3A, 3B, 3C - « Reglementari Urbanistice - Zonificare ».

11.c. Teritoriul intravilan al satelor Comunei CREVEDIA este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA (plansele 3A, 3B, 3C)

- ZC, IS Zona centrala, nuclee centrale, zona pentru institutii publice si servicii
- L Zona locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P+1- 2E
- M1 Zona cu functiuni mixte : servicii, comert, locuire P + 2 + M
- L1 Zona locuinte si functiuni complementare - extindere - P, P + 1- 2E
- LI1 Zona locuinte colective mici si medii P + 3 - 5 E (M)
- LI2 Zona locuinte individuale pe lot, locuinte colective mici si medii P+2, 3 - 5E (M)
- M2 Zona cu functiuni mixte : locuinte, turism, spatii verzi P, P + 1 - 2
- TA Terenuri agricole (neconstruite) in intravilan destinate locuirii
- SP Zona cu functiuni mixte : servicii, comert, turism in spatiu preponderent plantat
- SV Zona spatii verzi cu rol de agrement, sport, plantatii de aliniament si protectie
- SV1 Spatiu verde de protectie in zona conductelor TRANSGAZ
- ID Zona unitati industriale, de depozitare si transport
- ID1 Terenuri rezervate dezvoltarilor de tip industrial si depozitare
- A Zona unitatilor agricole
- TE Zona constructiilor aferente lucrarilor tehnico - edilitare
- GC Zona gospodarie comunala, cimitire
- CR Zona aferenta cailor de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- CF Zona aferenta cailor de comunicatie feroviara si amenajari aferente
- TH Cursuri si oglinzi de apa, canale hidrotehnice

CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

aviz *aviz*

destinarii

N *12.08* din 12.08 2008

Arhitect sef.

IV. PREVEDERILE R.L.U.T. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

11. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

11.1. **ZC, IS, M1** - ZONA CENTRALA, ALTE FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC

CAP. 1 GENERALITATI, CARACTERUL ZONELOR

Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (pe criteriul functiunii, in sensul ca aici construirea se face mai ingrijit si in consecinta restrictiile sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general (primarie, politie, centru cultural, gradinita, scoala, dispensar uman, oficiu postal, centrala telefonica, complexe comerciale), utile intregii localitati alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile. Valoarea arhitectural - urbanistica deosebita a fondului construit, densitatea, calitatea constructiilor si prezenta celor mai reprezentative institutii si servicii de interes general ale comunei in spatiul cu caracter central al satului CREVEDIA justifica amplasamentul si delimitarea zonei centrale a resedintei de comuna si a nucleelor centrale ale satelor componente.

11.1.0. Zona centrala a satului Crevedia (UTR nr. 1) este compusa din doua nuclee centrale formate la intersectia principalelor axe de compozitie : DN 1A pe directia N-S cu DJ 701B, DC 154 pe directia E- V cu DN1A; - **Primul nucleu central** s-a dezvoltat aproximativ la intersectia dintre DN 1A cu DJ 701B si cuprinde primaria, gradinita, scoala, spatii comerciale si de alimentatie publica specializate, piata gospodariilor; - **Al doilea nucleu central** s-a dezvoltat la intersectia DN 1A cu DC 154 si cuprinde caminul cultural si biblioteca, politia, Biserica « Sf. Nicolae », casa parohiala, cabinete medicale si stomatologice, spatii comerciale si de alimentatie publica, rezerva de teren pentru o sala de sport, un centru medical si farmaceutic, sediu serviciu pompieri propus.

Cele doua nuclee centrale sunt legate cu zone mixte, in care sunt din ce in ce mai prezente alte tipuri de functiuni decat locuirea : servicii, comert, spatii pentru depozitare, astfel incat ambele fronturi ale DN 1A se prezinta ca o zona cu functiuni complexe de interes public.

- In zona in care se extinde intravilanul satului Crevedia (partea de est) se propune crearea unui **nou nucleu central (dezvoltare policentrica)** in etapa II de dezvoltare a comunei Crevedia care va cuprinde spatii pentru invatamant primar, gimnazial, liceal, administratie publica, sanatate, cultura, culte.

- **Noul nucleu central propus** se leaga de zona centrala traditionala a satului Crevedia printr-o zona cu functiuni complexe de interes public : mixta - servicii, comert, locuire.

- Deoarece satele Manastirea si Crevedia sunt contopite, **nucleul central al satului Manastirea (UTR nr. 1)** compus din fronturile adiacente ale DN1A se continua cu zona mixta si zona centrala a satului de resedinta

11.1.0 bis1. **Nucleul central al satului Darza (UTR nr. 1)** concentraza toate institutiile publice de interes local : scoala, gradinita, biserica, dispensarul medical, complex comercial, alte spatii comerciale, posta, toate grupate in fronturile adiacente drumului comunal DC 158.

- In zona in care se propune dezvoltarea in etapa II a satului Darza (intre calea ferata Bucuresti - Ploiesti) si limita administrativa a comunei (vecinatatea cu padurea Brancoveanca) se propune organizarea unui **nou nucleu central** care sa contina toata gama de dotari necesare unui ansamblu rezidential.

- **Nucleul central traditional al satului Darza** se leaga prin zone cu functiuni mixte (servicii, comert, locuire) cu nucleul central nou propus pentru satul Crevedia, dar si cu cel propus in satul Darza - zona de nord - est.

11.1.0 bis2. **Nucleul central al satului Samurcasi (UTR nr. 1)** care concentraza in doua nuclee principalele dotari ale satului : unul in zona de nord - vest in care este amplasata biserica si mai multe spatii comerciale si de alimentatie publica - in fronturile adiacente DC 77A, la al doilea la intersectia dintre DC 158 si DC 77A; el

VIZAT SPRE HESCHIMBARE
Anexa la autorizatia de construire
desfasurata
din 12.08.2011

12.08.2011

cuprinde școala, grădinița, dispensarul medical, spații comerciale și de alimentație publică, terenul de sport în curs de modernizare; data fiind dezvoltarea explozivă a satului în direcția sud – vest spre calea ferată București – Pitești (limita cu satul Gulița din comuna Tartășești), se mai propune un nucleu central la cca 1 km față de zona de locuințe și funcțiuni complementare existentă în scopul asigurării echipamentelor publice necesare zonelor rezidențiale care urmează a fi dezvoltate în partea de mijloc a satului; se propune articularea nucleelor centrale prin zone cu funcțiuni complexe de interes public (zone mixte) de o parte și de alta a drumului județean propus.

11.1.0 bis3. Nucleul central tradițional al satului Cocani (UTR nr. 1) este format la intersecția dintre strada Calea Cocani – Barbătești și cursul de apă al râului Crevedia și este reprezentativ prin Biserica « Sfinții Voievozi », monument istoric, școala, grădinița, terenul de sport, cantonul nodului hidrotehnic; cuprinde fronturile adiacente străzii principale de legătură cu DN 1A; se propune un nou nucleu central în zona de nord a satului, acolo unde majoritatea terenurilor au fost introduse în intravilan prin PUZ-uri aprobate anterior PUG. Cele două nuclee centrale sunt legate printr-o zonă mixtă: servicii, comerț, locuire – funcțiuni complexe de interes public.

11.1.1. Subzonele funcționale ale zonei centrale Crevedia sunt următoarele:

- **nucleul central** al satului Crevedia - centrul civic - spații publice primărie, grădinița, CEC, POSTA, Telefoane la intersecția DN 1A cu str. Intrarea Berzelor și Intr. Dispensarul Vechi; există în această zonă clădiri predominant rezidențiale (clădiri cu funcțiune mixtă - locuire și funcțiuni IS în proporție de 50 % din aria desfășurată) și există multe parcele cu funcțiune exclusivă IS; se propune extinderea funcțiilor mixte (IS și L) în fronturile adiacente străzilor existente pentru valorificarea terenurilor neconstruite disponibile și ridicarea prestigiului zonei; piața gospodărilor și spațiile comerciale și de alimentație publică situate la intersecția dintre DJ701B cu DN1A subliniază o zonă importantă de interes;
- **al doilea nucleu de dotări (pol de interes)** al zonei centrale Crevedia este compus din servicii de interes public, spații comerciale, biserică Sf. Nicolae, caminul cultural cu bibliotecă și este spațiul adiacent DN 1A cuprins între Calea Darzei și Intrarea Bisericii; sunt prezente și aici clădiri cu funcție predominant rezidențială (50 % din aria desfășurată, funcțiuni IS);
- **Nucleele centrale din satele Darza, Samurcasi, Manastirea și Cocani** descrise la art. 11.1.0.bis1,2,3.
- **subzona cu funcțiuni mixte M1** - cu funcțiune locuințe și funcțiuni complementare locuirii, care se dezvoltă între nucleele centrale ale satelor și care au tendința de amplificare a spațiilor destinate serviciilor publice de interes general, comerțului și locuințelor;
- **terenuri neconstruite în zona centrală și în nucleele centrale** destinate extinderii funcțiilor de tip IS.

11.1.2. Funcțiunile dominante ale zonei centrale a satului Crevedia, a nucleelor centrale și a zonelor de tip M1:

11.1.2.1. În nucleele centrale ale satului Crevedia: IS; între cele două nuclee centrale predominant IS;

11.1.2.2. În nucleele centrale tradiționale ale satelor componente funcțiunea este mixtă IS și L JUDEȚUL DAMBOVITA

11.1.2.3. În nucleele centrale nou propuse (zonele extinse ale intravilanului): funcțiune predominantă IS;

11.1.3. Funcțiunile complementare admise ale zonelor centrale: SV, L1, LI1, LI2, MAZTE, ȘRI, THESCHIMBARE

11.1.3. bis. Funcțiuni interzise în zona centrală: A, ID, GC;

CAP.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

11.1.4. Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor din ZC, nucleele centrale și alte zone cu funcțiuni complexe de interes public IS, M1 (zone cu funcțiuni mixte: servicii, comerț, locuire).

11.1.4.1. Instituții publice și servicii de interes general în proporție de 100% din SD a fiecărei clădiri; în cazul L și IS compatibile, proporția dintre cele două funcțiuni urmând a se stabili prin PUZ cu regulamente aferente și / sau PUD ulterioare aprobării RLU;

11.1.4.2. Locuire în proporție de 70% din SD a fiecărei clădiri (preponderent IS);

11.1.4.3. Locuire în proporție de 100 % din SD a unei clădiri în subzona M1 sau ZC;

11.1.4.4. Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes local, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe; pentru conversiile funcționale ale monumentelor de arhitectură se obține avizul DCCPCN Dambovita;

11.1.4.5. În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turistilor;

11.1.4.6. Parcuri, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, plantații de protecție, locuri de joacă;

11.1.4.7. Construcții aferente lucrărilor edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte

in spatiul construit, existent;

11.1.4.8. Parcaje si garaje pentru institutiile si serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, corect integrate in spatiul construit.

11.1.4.9. Spatii de circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (in fata spatiilor comerciale / alimentatie publica);

11.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala si din nucleeele centrale se refera la cele situate in zonele cu valori definite la art. 4.5. si in cele cu protectii pe baza normelor sanitare, alte norme.

11.1.5.1. Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 m de institutiile publice comunale si de lacasurile de cult;

11.1.5.2. Se admit extinderi sau reconstrucii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele conditii:

a. Functiunea propusa sa nu stanjeneasca vecinatatile sau, in caz contrar, proiectul sa demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

b. Proiectul sa asigure ameliorarea aspectului constructiei si amenajarilor si mai buna integrare in zona centrala;

11.1.6. Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari ale terenurilor si cladirilor din zona ZC, IS, M1:

11.1.6.1. Activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata in limita zonei de protectie de 200 m conform legii 422 / 2001;

11.1.6.2. Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

11.1.6.3. Constructii provizorii inestetice;

11.1.6.4. Activitati de depozitare en-gros;

11.1.6.5. Depozitarea spre vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

11.1.6.6. Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

11.1.6.7. Depozitari de materiale re folosibile;

11.1.6.8. Platforme de pre colectare a deseurilor menajere;

11.1.6.9. Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA

AVIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizatia de construire

desfinita

22 din 12.08.2008

publice si a birourilor.

putin jumătate din numărul

na favorabile (sud).

11.1.8. Amplasarea cladirilor fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.2. RLU.

11.1.8.1. Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii

u urmatoarele conditii :

. In cazul in care parcelele invecinate constructiilor sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea

distanta ;daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta spre strada, instituita prin

gulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si in stare buna ;

In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura

o constructie buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi

pusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa pentru a nu evidientia un calcan.

In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta

ira cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la

aliniament conform regulamentelor anterioare, de regula cu 4,0 m, noua cladire se va retrage de la aliniament

form retragerii existente.

a intersectiile dintre strazi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului

e strazi avand o lungime de minim 6,0 metri pe DJ 701B , DC 158, DC 154, DC 77A ; la racordarea cu

11.1.9. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil (servitutea de vedere – art.611 - 614 și servitutea de picatura streasinilor – art.615) și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor. Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.

11.1.9.1. Lucrarile de construire vor respecta prevederile codului civil referitoare la servitutea de vedere, art.611 - 614 C. Civ., precum și servitutea de picatura streasinilor, art. 615, C.Civ.

a. Servitutea de vedere constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 1,90 m (între zidul cu vedere și proprietatea vecină, dacă deschiderea este dreaptă) și mai aproape de fondul vecin de 6 (șase) decimetri, dacă vederea este oblică, piezică. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform art. 612 C. Civ., adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 19 (nouă - spre - zece) decimetri.

b. Servitutea de streasina constă în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploaie să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Derogarea de la aceste reguli este posibilă numai baza acordului dintre vecini exprimat în formă notarială, autenticată.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

VIZAT SPRE Neschimbare

Anexa la autorizația de

11.1.10. Accese carosabile conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7.2. din RLU. Caracteristicile acceselor trebuie să corespundă normelor în vigoare pentru proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție personală a persoanelor cu mobilitate redusă. Se interzice autorizarea construirii pe terenul care nu are acces în spațiul public.

11.1.11. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, și condițiile locale, sunt de mai multe categorii : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale (piața civică, degajamente la dotări). Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente. Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

11.1.12. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU și art.8.1. din RLU

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă de 30 m între fantani și fose septice etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

11.1.13. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU și art.8.2.

Realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor de la serviciile publice gestionare.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

11.1.14. Parcelarea : conform art. 30 din RGU și art. 9.1 - 9.7. din RLU.

Pentru obținerea unui tesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

11.1.14.1. În zonele de protecție ale monumentelor istorice se recomandă să nu se comaseze parcelele, iar în situația în care este imposibil de utilizat o singură parcelă, să fie marcat parcelarul ;

11.1.14.2. ... cladirile cu functiunea IS, caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) vor respecta prevederile anexei la RGU si PUZ cu Regulament aferent si/sau PUD.

11.1.15. Inaltimea maxima a constructiilor in zona centrala a satului Crevedia si in zona mixta M1-fronturile adiacente DN1A : $P + 2 + M$; in nucleele centrale ale satelor componente: maxim $P + 2 + M$ cu conditia elaborarii PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii.

H cornisa = 11,50 m ; H coama = 14,0 m; nr. niv. = 3,5

- Regimul de inaltime a noilor constructii (P , $P+1$, $P+2 + M$) va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

- In toata zona centrala a satului Crevedia si in nucleele centrale ale satelor componente se stabileste prin PUZ, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor potrivit destinatiei lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si cele vecine

- Se admit si inaltimei mai mari in zonele centrale decat $P + 2 + M$, dar nu mai mult de $P + 5E$ si cu conditia elaborarii PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii.

11.1.16. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

11.1.16.1. Orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate si cuprinse in lista DMI se va putea realiza in conditiile legii si ale art.4.5.

11.1.16.2. Orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al unor noi constructii, completari sau extinderi, elemente de mobilier urban ori reclama necesita studii de specialitate.

11.1.16.3. Se va respecta caracterul general al zonelor si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, culori, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii).

11.1.17. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

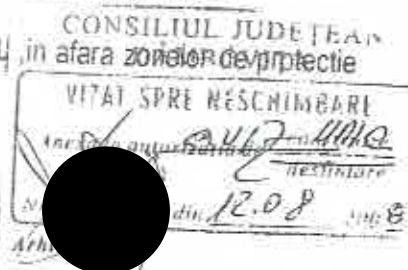
Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele ZC, IS, M1, va fi :

- maxim 30 % in zonele de protectie ale monumentelor istorice pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii indiferent de functiune (L, IS) ;
- maxim 50 % pe terenurile din zona si din nucleele centrale cu destinatia exclusiv IS pe terenurile amplasate in afara zonelor de protectie ale monumentelor ; idem pe parcelele predominant rezidentiale (L, IS) cuprinse in zonele si nucleele centrale;
- maxim 40 % in zonele mixte de tip M1, in afara zonelor si nucleele centrale ;

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT. Prezentul PUG accepta derogatoriu o depasire a POT cu 10 %.

11.1.18. Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) :

- maxim 0,90 in zonele de protectie ale monumentelor istorice pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii indiferent de functiune (L, IS) ;
- maxim 1,75 pe terenurile din zona si din nucleele centrale cu destinatia exclusiv IS si L, pe terenurile amplasate in afara zonelor de protectie ale monumentelor ; idem pe parcelele predominant rezidentiale (L, IS) cuprinse in zonele si nucleele centrale;
- maxim 1,20 % in zonele mixte de tip M1 cu destinatia exclusiv IS si L, in afara zonelor de protectie ale monumentelor;



Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**11.1.19. Parcaje** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiect se va dimensiona conform **Normativ P 132-93**.

Spatiile de parcare pentru autovehiculele pe parcelele din zona centrala, din nucleeele centrale si din zona mixta M1 se vor amplasa conform cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare, in mod special DN1A) pentru parcare;

11.1.20. Spatii verzi conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU art.10.1. din RLU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

-Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

-Curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti.

-Elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

-In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie vizuala ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a cladirilor.

-Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor si nici sa acopere elementele importante de plastica arhitecturala ale ansamblului.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minime si orientative pentru toate parcelele indiferent de functiunea alocata. Proportia de spatii verzi difuze pentru fiecare tip de functiune se stabileste in P.U.Z si /sau P.U.D.

11.1.21. Imprejmuiri conform art. 35 din RGU si art.10.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor in zona centrala ZC a satului Crevedia, in nucleeele centrale ale satelor Darza, Samurcasi, Manastirea si Cocani, precum si in zonele cu functiuni complexe de interes public, in toate subzonele cu functiunea IS, in zona M1 se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ si / sau PUD).

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor

Prezentul Regulament Local de Urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor:

- Imprejmuirile spre aliniament (spre spatiul public) vor fi transparente, conform traditiei;
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m;
- In zonele protejate, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente;
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant;
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii si cu acordul Administratiei Publice Locale;



11.2. L, L1, TA - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P, P+1, P+2 (pana la 10 m)**CAP. 1 GENERALITATI****11.2.1. Zone si subzone functionale :**

L - Zona rezidentiala de tip rural cu cladiri Parter, P+1, P+2 - UTR nr. 3 - zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip rural in vetrele traditionale ale satelor - autorizare directa;

L1 - Subzona rezidentiala de tip semiurban P, P+1, P+2 - UTR nr. 4 - ca extindere a zonei de tip L, dar cu influente de tip urban, ca urmare a interferentelor de tip cultural (urban - rural);

TA - Subzona terenurilor neconstruite (cu functie agricola) din intravilan destinate locuintelor si functiunilor complementare; aceste terenuri se gasesc in vetrele traditionale ale satelor ca extensii ale gospodariilor existente si reprezinta o rezerva pentru dezvoltarea locuirii si densificarea zonei construite - autorizare directa pentru locuinte, dar pe baza PUZ pentru alte functiuni decat locuirea;

11.2.2. Functiuni dominante : L - locuire pe parcele (locuinte individuale pe lot P, P+1, P+2) pe terenuri neconstruite care au acum folosinta agricola in intravilan, sau prin inlocuirea fondului existent construit;

11.2.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

pe aceeasi parcela - IS, SV, TE, CR;

pe parcele distincte - IS (in special comert, turism, alimentatie publica, servicii), ID (nepoluante), SV, TE, CR;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**11.2.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :**

11.2.4.1. In subzona exclusiv rezidentiala - (L - locuinte si functiuni complementare):

- Locuire, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 70 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri.

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu reglementarile Consiliului Local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 30 % din SD a fiecarei cladiri in parte.

11.2.4.2. In subzona exclusiv rezidentiala L1 ca extindere a zonei de locuit traditionale, dar intr-un mod si un stil de viata mult mai apropiat de cel urban;

11.2.4.3. In subzona cu functiune TA - terenuri agricole in intravilan destinate locuirii - in momentul de fata functia este agricola, dar exista permisivitatea ocuparii acestor terenuri cu cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare locuirii;

▪ In zona in care s-a extins intravilanul - L1: Locuire ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte (pondere 70% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri), sau exclusiva; idem zonele neconstruite din vatra satelor - zona L;

▪ Locuire in scop turistic (vacanta, sfarsit de saptamana etc.) ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte - pondere minimum 70 % din SD a fiecarei cladiri in parte;

▪ Ocupatii relaxante:

- ingrijirea spatiilor verzi amenajate pe parcela, activitati de bricolaj etc.;

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuintelor sunt urmatoarele:

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei (invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, birouri, comert, cultura, distractii etc.);

- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere);

- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto) - cu caracter public;

- alimentare cu apa (in sistem centralizat);

- alimentare cu energie electrica; telecomunicatii;

- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual;

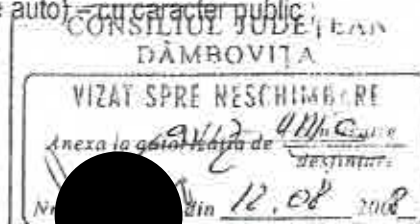
- salubritate si igiena urbana;

b. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul zonei, sunt urmatoarele:

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii;

- locuinte de vacanta (locuire cu caracter nepermanent);

- structuri de primire turistice - pensiuni agroturistice integrate in zone rezidentiale;



- activitate economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi (maxim 5 auto/parceta);

c. Functiunile complementare locuirii la nivel de parcela sunt urmatoarele:

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor, cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe, fan etc.);
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei;
- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere si a gunoiului de grajd;
- ocupatii relaxante: piscina, bricolaj - la toate subzonele, in mod special la M3;

d. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei, sunt urmatoarele:

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela);
- depozitare de marfuri (en gros);
- comerț en - detail;
- servicii;
- activitati profesionale liberele, in conformitate cu actele normative in vigoare;
- activitati de mica industrie, nepoluante si cu volum mic de trafic;

11.2.4.4. In toate subzonele sunt permise activitati complementare locuirii (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, turism de sejur, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme precollectare deseuri menajere).

11.2.5. Utilizari permise cu conditii:

Se fac urmatoarele precizari cu privire la caracteristicile geometrice ale parcelelor pe care urmeaza a se autoriza construirea de locuinte de tip L:

Pentru a fi construibila, o parcela noua (zonele neconstruite si /sau parcele neconstruite integrate in zonele de locuinte existente) trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime:

a) pentru parcelarile noi, suprafete de minimum 150 mp si front la strada de:

- minimum 8,0 m in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale);

b) pentru parcelarile noi, suprafete de minimum 200 mp si front la strada de:

- minimum 12,0 m, in cazul locuintelor izolate sau cuplate;

c) adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau egala cu latimea parcelei.

Pentru locuintele de vacanta si pentru pensiunile agroturistice se recomanda forme dreptunghiulare si suprafete de minimum 700 - 1000 m²/lot;

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea executiei constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie contra incendiilor.

11.2.5.1. Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere in zona L, cu conditia suprafata acestora sa nu depaseasca **250 mp ADC**, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie, daca acesta este vizibil din spatiul public.

11.2.5.2. Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste **250 mp** in toate zonele L, L1, TA se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ.

11.2.5.3. Orice interventii in zonele de protectie ale monumentelor se vor aviza conform legislatiei in vigoare.

11.2.5.4. In zonele expuse la riscuri naturale (risc de inundabilitate, eroziuni ale malurilor raurilor, lacurilor, in zonele in care stagneaza apele pluviale etc. - conform art. 5.1), cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor; obligatoriu studiu geotehnic si PUZ.

11.2.5.5. Se admite construirea pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru apararea malurilor si micșorarea proceselor de eroziune, scurgerea corecta a apelor pluviale) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului si apararea civila.

11.2.5.6. In zona de protectie a drumurilor publice, a caiilor de comunicatie feroviara (100 m), a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie pe baza normelor sanitare, in zonele de protectie instituite pe baza altor norme, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare, de la organismele teritoriale interesate (Inspectoratul Judetean de Mediu, Institutile care gestioneaza echipamentele edilitare, conductele de petrol, benzina, motorina, gaz de inalta presiune etc.



11.2.5.7. In zonele acoperite cu fond forestier si cuprinse in intravilan, cu conditia obtinerii avizelor de la institutia care gestioneaza fondul forestier (DIRECTIA SILVICA, ITRSV etc.).

11.2.6. Utilizari interzise :

11.2.6.1. Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00 si produc poluare.

11.2.6.2. Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici /zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00.

11.2.6.3. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ; statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini ; spalatorii auto cu capacitate peste 3 locuri ;

11.2.6.4. Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

11.2.6.5. Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, kioskuri, etc.) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

CONSILIUL JUDETEAN

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

12.08.2008

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii, cf. anexei 1 din RGU.

11.2.7. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU.

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoirii minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

Pentru obiective publice, complementare si compatibile locuirii se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insoirea spatiilor publice si a birourilor.

11.2.8. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU, cu respectarea profilelor transversale stabilite in PUG - plansele nr. 3A, 3B, 3C valabile pentru toate strazile comunei.

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice.

11.2.8.1. Amplasarea imprejmirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze " zona strazii ".

In conformitate cu aceleasi norme tehnice, amplasarea imprejmirilor spre zona publica se stabileste astfel : pe traseul DN1A (imprejmirile parcelelor se vor amplasa la distanta de 13,0m fata de axul drumului , conform profilului transversal tip 1 - 1 si legislatiei in vigoare), pe traseele DJ 701B, DJ propus (imprejmirile parcelelor se vor amplasa la distanta de 7,0 - 8,00 m fata de axul drumului - profilul transversal tip 2 - 2) ; pe traseele DC158 DC154, DC77A si strazile colectoare - la distanta de 5,50 m fata de axul strazii - profilul tip 3 - 3, iar la strazile locale principale - profilul tip 4 - 4, distanta axul strazii - aliniamentul frontal minimum 5,0 - 5,50 m ; profilul tip 5 - 5 pentru drumurile rurale secundare, vicinale - distanta axul strazii - imprejmuire 4,0 - 5,0 m. Exceptie de la aceasta regula sunt situatiile in care o documentatie de urbanism ulterioara PUG elaborata si aprobata conform legii nu mareste aceasta distanta din nevoi functionale si configurativ spatiale.

11.2.8.2. Amplasarea cladirilor fata de strazile colectoare propuse (pe traseele drumurilor de exploatare - trasee informative), paralele cu DN1A si fata de strazile propuse pentru modernizare pe traseele drumurilor de exploatare agricola existente se face conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii ; se vor respecta profilele transversale propuse in PUZ pentru fiecare tip de strada.

11.2.9. Amplasarea cladirilor fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2. RLU

Cladirile vor fi dispuse in functie de caracterul strazii, astfel :

- pe aliniament, cand frontul construit existent coincide cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei - retragerea minima fata de aliniament minimum 4,0 m in cazul locuintelor si 6,0 m in cazul altor functiuni admise) ;

- respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice, conform categoriei : DN1A – 22 de metri fata de axul drumului, (DJ 701 B, DJ propus - 20,0 m fata de axul drumului), DC 158, DC 154, DC77A – 18 m fata de axul drumului comunal;

- facilitarea crearii de pietre sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa : instituti publice si servicii amplasate in afara zonei centrale, in zonele rezidentiale propuse pentru dezvoltare ;

- obtinerea latimii minime a frontului la strada ;

Distanța între fronturile construite (de o parte și de alta a străzii) măsurată pe orizontală nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, PUD, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noilor construcții în fronturile existente, chiar dacă prin PUG zona respectivă are autorizare directă.

11.2.10. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (**asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri la cel puțin o fatadă vitrată**), a normelor de însoțire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul urban și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte (înălțimea la cornișă), dar nu mai mică de 3,00 m, pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor. Distanța minimă de 3,00 m, necesară în situația de mai sus, se majorează la 4,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente pe care se desfășoară activități de producție sau servicii și la 6,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități de producție existente pe parcela vecină.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 1,90 m (**servitutea de vedere, art. 611 – 614**) ; **se va respecta servitutea de picătură streasinelor cf. art. 612 C.Civ.**, caz în care distanța până la limita proprietății poate fi de 0,60 m (**servitutea de vedere este oblică, piezică și nu dreaptă**).

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel :

- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți - regim tradițional);
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim închis, înșiruite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale ale parcelei);

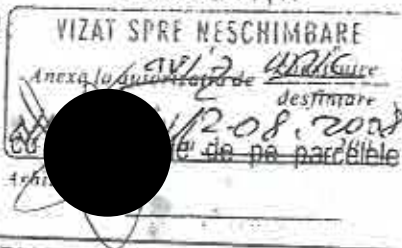
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.2.11. Accese carosabile : conf. art. 25 și anexa nr. 4 din RGU, și art.7.1. RLU.

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere instituită asupra unei parcele vecine.
- Pentru construcții de locuințe noi, accesul carosabil se realizează cf. **anexei nr. 4 din RGU, alin. 4.11.1.**
- Accesul trebuie îndepărtat, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic.
- Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.
- Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și protecție civilă, **circulației persoanelor cu handicap.**
- Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinației, structurii funcționale și capacității construcției, trebuie să corespundă prevederilor **anexei nr.4 din RGU, (pct. 4.11.1)**

Pentru locuințele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor ;
- alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m și lățime de minimum 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere ;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servitute locală (fundaturi) cu o singură bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru lungimi de până la 30,00 m, sau cu minimum două benzi decirculație (7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură, supralargiri pentru manevre și întoarcere, pentru lungimi de până la 100,00 m.



Accesul carosabil pe doua parcele vecine trebuie sa fie, de regula, alaturate limitei de vecinatate. Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate incat sa permita accesul autovehiculelor in curtea din spatele cladirii, in cazul in care aceasta are suprafata mai mare de 40,00 mp, la garajele si parcajele amenajate pe parcela. **Dimensiunile minime ale spatiului liber necesar sunt 2,80 m latime si 3,50 m inaltime.**

11.2.12. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art.7.2. din RLU

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituita asupra unor parcele vecine.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.2.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27, RGU si art.8.1., 8.6. si 8.7. din RLU.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanța minima de 30 m între fantani si bazine vidanjabile etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

11.2.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art.8.2.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate.

-In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren proprietate publica.

- Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.2.15. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si regulilor de la art.11.2.3 din RLU aferent PUG.

- Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minime (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament), in functie de complexitatea functionala a acestor constructii.

In conformitate cu art. 30 din RGU pentru situatiile in care o suprafata de teren se divizeaza in cel putin 4 subparcele, se elaboreaza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.2.16. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si planselor 3A, 3B, 3C.

11.2.16.1. Inaltimea maxima a cladirilor va fi P + 2 (Hcornisa = 10 metri; Hcoama = 13,0 metri) in zona L; in zona L1 (zonele de locuinte si functiuni complementare extinsa), inaltimea maxima a constructiilor va fi P + 2 (H cornisa = 10 m; H coama = 13 metri); in zona TA, se respecta regulile de la zona L;

In zonele de protectie ale monumentelor, autorizarea se face dupa obtinerea avizului DCCPCN Dambovita.

11.2.17. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

11.2.18. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

In zona L - POT maxim = 30%; in zona L1 POT maxim = 35%; in zona TA -idem L;

In subzona L - in zonele de protectie ale monumentelor, autorizare directa cu aviz DCCPCN Dambovita. **Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.**

Prin prezentul regulament se admite o depasire de maxim 10% in cazul in care garajele sunt realizate independent pe parcela si nu este inglobat in cladire si terasele sunt acoperite.

11.2.19. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

In zona L – CUT maxim = 0,90

In zona L1 – CUT maxim = 1,05

In subzona TA – UTR.nr.6 – CUT maxim = 0,90 ;

Se admite o depasire a CUT corelata cu depasirea POT conform art. 11.2.18.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**11.2.20. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona cf. **Normativ P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. **Consiliul local va restrictiona sever folosirea domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.**

Calculul necesarului de parcaje/garaje se face prin cumulara necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru locuinte minimum un loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit; pentru fiecare din celelalte functiuni complementare sau compatibile necesarul se stabileste in conformitate cu **P 132 – 93**.

Garajele se pot realiza pe parcela, fie la partea inferioara a cladirii, fie in cladiri anexa, provizorii sau durabile.

11.2.21. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1. din RLU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament pentru DN1A, DJ, DC si alte strazi rurale principale se stabilesc conform legii si cu respectarea art.10.1.6. din RLU. Se va respecta Ordinului M T nr.47/1998, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5. Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative**.

11.2.22. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art.10.2. din RLU.

- Imprejmuirile spre strada (spatiu public) vor avea inaltimea de **maxim 2,00 m** din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu.
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de **maxim 2,50 m**.
- Toate parcelele cu cladiri ale institutiilor si serviciilor publice integrate in zonele L, L1, vor avea imprejuriri transparente dublate de vegetatie sau gard viu.
- In zonele de protectie ale monumentelor, autorizarea se face in conditiile legii (aviz DCCPCN Dambovita).

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CV 12 4/12/2008
desfurata
din 12.08.2008

11.3. M2 - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE : LOCUINTE, TURISM, SPATII VERZI P, P + 1 - 2**CAP. 1 GENERALITATI**

Subzonele functionale sunt urmatoarele :

11.3.1. Subzona structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare, alimentatie publica si servicii suplimentare de turism compusa din vile, pensiuni, hoteluri, locuinte de vacanta.

11.3.2. Subzona locuintelor si a spatiilor comerciale si a serviciilor cu caracter general cu rol de deservire a functiei turistice si a locuirii cu caracter permanent.

11.3.1. Subzona structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare, alimentatie publica, servicii suplimentare pentru turism

11.3.1.1. In aceasta subzona functionala se incadreaza parcelele si constructiile care ofera servicii turistice la standardele impuse de legislatia in vigoare - toate terenurile amplasate pe langa paduri si cele care sunt adiacente oglinzilor de apa ;

11.3.1.2. Functiunea dominanta a subzonei este turismul (cazare, alimentatie publica si servicii specifice) pe parcela si in constructie;

11.3.1.3. Functiunile complementare admise pe parcelele din subzona : SV, CR, TE, TH, GC.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.3.1.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele destinate structurilor de primire turistice :

a. Turism, ca activitate preponderanta; in SD ponderea activitatilor de cazare, alimentatie publica si servicii suplimentare pentru turism complementare activitatii de baza va raspunde criteriilor obligatorii stabilite prin Ordinul Ministrului Turismului pentru aprobarea Normelor metodologice si a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice nr. 510/2002 , corespunzator hotelurilor din categoria 2 - 3 stele minim.

b. Activitati compatibile turismului ca activitati secundare; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale in conformitate cu normele in vigoare, fara a afecta desfasurarea serviciilor de baza; activitatile compatibile sunt in principal cele cuprinse in Anexa nr. 7 la Normele din Ordinul nr. 510 / 2002.

11.3.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din subzona :

a. Respectarea zonei de protectie a apelor conform legislatiei ;

b. Executarea lucrarilor de protectie impotriva inundatiilor, conditie esentiala pentru autorizarea construirii ;

c. In zonele in care exista probleme de scurgerea apelor din precipitatii si in zonele in care s-a semnalat stagnarea apelor din precipitatii, autorizarea construirii este conditionata de eliminarea riscului respectiv ;

d. In zonele de protectie ale monumentelor istorice, autorizarea construirii dupa obtinerea avizului DCCPCN, JUDETUL DAMBOVITA

11.3.1.5. Interdictiile temporare de construire pana la :

a. Elaborare PUZ cu regulament local de urbanism avizat si aprobat conform legii - pentru zona M2, JUDETUL DAMBOVITA, DISTRICTELOR NISCHIMBARE, AVIZ URBANISM, desfiintare

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

11.3.1.6. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU.

Orientarea constructiilor in raport de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice , in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic) ;
- asigurarea iluminatului natural ;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic) ;

Spatiile cu activitati de tip club vor fi orientate obligatoriu spre sud , sud - vest , sud - est ;

11.3.1.7. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea profilului transversale stabilite in PUG ;

11.3.1.8. Marcarea limitelor de proprietate fata de vecinatati se va face astfel incat sa nu afecteze zona strazii.

11.3.1.9. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU, art. 6.2. RLU si PUZ.

11.3.1.9.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament se face cu retragere obligatorie pana la limita edificabilului stabilit in PUZ pentru zona M2.

11.3.1.10. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si PUZ aprobat.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.3.1.11. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.RLU

a. Pentru orice constructie din subzona vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere. In PUZ, PUD se vor indica obligatoriu accesele carosabile si pietonale ; idem in PAC. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa in conditiile legii si articolelor 7.1.1. , 7.1.2. si 7.1.3. din RLU.

11.3.1.12. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU si PUZ ; PAC

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.3.1.13. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art.8.1.1.

11.3.1.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art.8.2.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.3.1.15. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1 din RLU.

a. Caracteristicile parcelelor destinate construirii structurilor turistice de primire : forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicatie rutiera, acces la echiparea edilitara se stabilesc in PUZ.

11.3.1.16. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Regimul de inaltime al structurilor de primire turistice din subzona : maxim $P + 2 + M$; H cornisa = 11,50 metri ; H coama = 13,50 metri ; in PUZ se accepta ridicarea regimului de inaltime din motive estetic - compozitionale in anumite zone, cu 2 niveluri ;

11.3.1.17. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU art. (1) si (2). Si PUZ.

a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin aspectul arhitectural (conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi etc.) , materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa ; in zonele limitrofe padurilor, spatiile construite se vor subsuma peisajului natural.

11.3.1.18. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU, PUZ aprobat.

Indici urbanistici orientativi : POT = 35 % ; CUT = 1,30 ; nr. niveluri = 3,5 ; se coreleaza indicii urbanistici daca este cazul, cu art. 11.3.1.16.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii

11.3.1.19. Parcaje , garaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU. Se vor prevedea parcaje langa fiecare unitate turistica, in functie de numarul de locuri si de serviciile suplimentare complementare turismului.

11.3.1.19.1. Toate constructiile din subzona se autorizeaza numai daca parcajele proprii se amenajeaza pe parcela proprie (in afara domeniului public) , numarul minim al acestora fiind indicat in PUZ, PUD, PAC.

11.3.1.19.2. Amenajarea de garaje pe parcela se poate realiza numai la partea inferioara a cladirii, situatie in care suprafata acestuia se include in SC a cladirii, dar se exclude in calcularea CUT.

11.3.1.19.3. Amenajarea de garaje in cladiri anexa provizorii sau definitive pe amenajabilul parcelei se interzice, cu exceptia locuintelor de vacanta.

11.3.1.20. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU , art.10.1. din RLU.

a. Suprafata spatiilor verzi amenajate pe parcela va fi de minimum 25 % din suprafata totala a acesteia.

b. Se interzice taierea arborilor solitari si/sau grupati, cu exceptia situatiilor din necesitate ;

Distante minime intre plantatii si cladiri :

b.1. Intre peretii cu ferestre si axul trunchiului : la arbori : 5 m si la arbusti 1,5 m ;

b.2. Intre peretii fara ferestre si axul trunchiului : la arbori 2 m si la arbusti 1,5 m ;

c. Distantele minime indicate se masoara, in plan orizontal, de la fata obiectului dinspre axul arbustului pana la axul acestora ;

d. In cazurile in care la amplasarea constructiei nu se poate evita extragerea arborilor solitari si/sau a grupurilor de arbori, beneficiarul este obligat prin AC sa replanteze pe parcela proprie puietti din specia respectiva cel putin in acelasi numar ;

e. In situatia in care din motive estetice (diminuarea efectelor de plastica arhitecturala ale cladirii) nu se pot replanta toti arborii pe aceeasi parcela, proprietarul va efectua plantarea acestora in zonele indicate de Administratia Publica locala cu consultarea Ocolului Silvic ;

11.3.1.21. Imprejurii : conform art. 35 din RGU si art.10.2. din RLU.

CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA

VIZAT SPRE NESCIMBARE

la autorizarea de construire

denofinare

din 12.08.2008

a. Imprejmuirile pe toate laturile parcelei cu destinatia structuri turistice de primire vor fi garduri vii ; se admit imprejmuiri transparente cu inaltimea maxim 1,80 m si cu soclu din beton de 0,60 m, dublate de vegetatie. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

11.3.2. Subzona locuintelor, a spatiilor comerciale si serviciilor cu caracter general

CAP.1 GENERALITATI

11.3.2.1. In aceasta subzona functionala se incadreaza parcelele care vor fi utilizate pentru construirea de cladiri cu SD100% destinata comertului, alimentatiei publice, jocurilor, divertismentului si distractiei, ca functiune complementara turismului.

11.3.2.2. Subzona cuprinde si cladiri cu functiunea locuire cu caracter permanent si/sau nepermanent.

11.3.2.3. **Funciunea dominanta** a subzonei este locuirea pe fiecare parcela si in fiecare constructie in parte.

11.3.2.4. **Funciunile complementare** admise pe parcelele destinate locuirii din subzona : comert, servicii cu caracter general care vor deservi atat locuintele, cat si structurile turistice de primire : SV, TE, GC, CR.

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.3.2.5. **Utilizarile permise** ale terenurilor si cladirilor din subzona :

a. Comert si alimentatie publica, servicii cu caracter general ca activitate preponderenta pe parcela; in SD a fiecarei cladiri ponderea activitatilor de comert, alimentatie publica va fi de 30 %.

b. Locuire cu caracter permanent si /sau nepermanent (locuinte de vacanta).

11.3.2.6. **Utilizari permise cu conditii** ale terenurilor si cladirilor din subzone :

a. Pe parcelele situate in zona de protectie a cursurilor de apa, constructiile si amenajarile vor fi autorizate conform legii cu conditia obtinerii avizului de la Inspectoratul Teritorial de Mediu ;

b. Pe parcelele situate in zonele de protectie ale monumentelor istorice, dupa obtinerea avizului DCCPCN.

c. Pe toate parcelele situate in zonele cu risc natural potential (stagnarea apelor pluviale, eroziuni de mal, zone inundabile etc.) evidentiata in studiul de specialitate « Studiu de riscuri naturale » si in plansele nr. 3A, 3B, 3C – « REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE », autorizarea construirii se face dupa eliminarea riscurilor si cu avizul Inspectoratului Teritorial de Mediu ;

11.3.2.7. **Interdictiile temporare de construire** pana la elaborare PUZ

a. In toate zonele in care s-a alocat functiunea M2 se impune elaborarea si aprobarea PUZ, cu exceptia zonelor construite anterior (satele Samurcasi si Crevedia – malurile lacurilor) in care, numai atunci cand administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru autorizare directa a construirii, va solicita PUZ.

b. In toate zonele in care s-au elaborat PUZ – ri anterior PUG, autorizarea construirii se face conform conditiilor stabilite in documentatii.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

11.3.2.8. **Orientarea fata de punctele cardinale** : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU, art.

11.3.2.9. **Amplasarea fata de drumurile publice** : conform art. 18 din RGU, cu respectarea

transversale stabilite in PUG si indicate in plansele 3.A, 3B, 3C care face parte integranta din prezentul RLU.

11.3.2.9.1. **Marcarea limitelor de proprietate** fata de zonele aferente strazilor se va face astfel incat sa nu afecteze zona strazii (art.10.2.).

11.3.2.10. **Amplasarea fata de aliniament** : conform art. 23 din RGU, art. 6.2. RLU, PUZ.

11.3.2.10.1. **Amplasarea cladirilor fata de aliniament** se face cu retragere obligatorie pana la limita edificabilului

stabilit in PUZ pentru fiecare parcela in parte destinata subzonelor ; minimum 4,0 m distanta aliniere - aliniament

in situatia in care zona este echipata edilitar cu canalizare in sistem centralizat ; in cazul utilizarii bazinelor

vidanjabile, distanta aliniere - aliniament se stabileste la 10,0 m ;

11.3.2.11. **Amplasarea in interiorul parcelei** : cf. art. 24 din RGU si art. 6.3. din RLU.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform

prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau

formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insonorizare si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CREVEDIA
DAMBOVITA

VIZAT SPRE NLSCHIMBARE

anexa la autorizatia de construire

destinatie

din 12.08.2007

35

noctivitatilor. Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu este de 1,90 m pentru zonele cu autorizare directa, iar pentru zonele cu autorizare indirecta conform PUZ, PUD. Amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcelele destinate subzonei locuintelor, comertului si serviciilor se vor inscrie in limitele edificabilului stabilit in PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.3.2.12. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art. 7.1. RLU

a. Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute. Pentru orice constructie din subzona comertului si serviciilor vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

b. Fiecare parcela destinata construirii de locuinte cu caracter permanent si/sau nepermanent (locuinte, locuinte de vacanta) va avea acces la un drum public, fie direct, fie prin intermediul unui drum de servitute, daca nu se indeplineste aceasta conditie, **autorizarea construirii se interzice.**

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa in conditiile legii si articolelor 7.1.1., 7.1.2., 7.1.3. din RLU si PUZ.

11.3.2.13. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU, PUZ.

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.3.2.14. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU, art. 8.1.1. din RLU.

11.3.2.15. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art. 8.2.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.3.2.16. Parcelarea : conform art. 30 din RGU, art. 9.1 - 9.7. din RLU si conform PUZ.

11.3.2.17. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Regimul de inaltime a noilor constructii din subzona, se stabileste astfel :

a. Inaltimea maxima a constructiilor din subzona $H_{\text{cornisa}} = 11,50 \text{ m}$; $H_{\text{coama}} = 13,50 \text{ m}$; pentru cladiri mai inalte necesar a fi amplasate din motive de compozitie se admite cresterea regimului de inaltime cu 2 niveluri ;

11.3.2.18. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU art. (1) si (2). Se recomanda utilizarea cu precadere a materialelor naturale si mai putin a inlocuitorilor. Culorile vor fi deschise.

11.3.2.19. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15, anexa nr. 2 din RGU si PUZ.

POT = 35 % ; CUT = 1,30 ;

11.3.2.19.1. Se permite majorarea valorilor indicilor de la art. 11.3.2.19. in urmatoarele situatii :

a. Proprietarul doreste marirea capacitatii pentru servicii turistice ;

b. In cladire se prevad spatii pentru servicii turistice suplimentare, alte activitati cu rol de divertisment ;

c. In cazul in care prin CU s-au impus conditii suplimentare pentru o parcela situata intr-o pozitie deosebita (volumetrie deosebita la o parcela de colt etc.) ;

In aceste cazuri este admisa majorarea CUT cu un procent de maximum 10 % si corelat cu art. 11.3.2.11 ;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

11.3.2.20. Parcaje : conform art. 33, anexa nr. 5 din RGU, PUZ.

11.3.2.20.1. Toate constructiile din subzona se autorizeaza numai daca parcajele proprii se amenajeaza pe parcela proprie (in afara domeniului public).

11.3.2.20.2. Amenajarea de garaje pe parcela se poate realiza la partea inferioara a cladirii, situatie in care suprafata acestuia se include in SC a cladirii, dar se exclude in calcularea CUT ;

11.3.2.21. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, art. 10.1. din RLU.

a. Suprafata spatiilor verzi pe parcelele cu functiune comerciala va fi de minim 10 % din suprafata parcelei ;

b. Constructiile si amenajarile sportive vor fi prevazute cu spatii verzi (minim 30% din suprafata totala a terenului) ;

. Pentru constructiile de locuinte cu caracter permanent si/sau nepermanent vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 15 % din suprafata totala a terenului.

d. Distanțe minime intre plantatii si cladiri - idem 11.3.1.20.

11.3.2.22. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. 2. din RLU. Imprejuririle pentru toate parcelele (delimitarea proprietatii) vor fi transparente, cu inaltimea de 1,80m si dublate de vegetatie. Exceptie vor face imprejuririle pe laturile posterioare care pot fi opace din motive de protectie a proprietatii impotriva intruziunilor.

paj.

11.4. LI1 – ZONA LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII – P + 3 – 5 + M NIVELURI (peste 10,0 m) LI2 – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT P + 2, LOCUINTE COLECTIVE P + 3 – 5 E + M

GENERALITATI

Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele :

11.4.1. Subzona LI1 – Locuinte colective mici si medii P + 3 – 5 + M

11.4.2. Subzona LI2 – Locuinte individuale pe lot P + 2 + M , locuinte colective mici si medii P + 3 – 5 + M

In comuna Crevedia, s-au aprobat prin PUZ –uri anterioare PUG zone de locuit compuse din locuinte individuale pe lot si locuinte colective mici si medii ; unele sunt ansambluri de proportii mari – peste 100 ha (satul Samurcasi) , altele au utilizat locuinta colectiva din motive compositionale (Cocani, Manastirea, Darza, Crevedia) . Apropierea de Bucuresti (cca 18 km) stimuleaza investitorii in construirea de locuinte colective, o oferta atractiva pentru locuitorii Capitalei care nu-si pot permite preturile practicate in metropola.

In consecinta, prin PUG se prevede extensia unor zone cu locuinte colective si se creeaza zone noi, in special in Etapa II de dezvoltare a comunei Crevedia in satele Samurcasi si Crevedia.

11.4.1.1. Functiunea dominanta a subzonei este locuirea colectiva in cladiri cu regim de inaltime cuprins intre P + 3 + M si P + 5 + M (locuinte colective mici si medii) ;

11.4.1.2. Functiunile complementare admise : IS (institutii publice si servicii cu caracter general – comert, alimentatie publica) , SV (spatii verzi cu rol de agrement, activitati sportive) , TE (echipare tehnico – edilitara) , CR (cai de comunicatie rutiere si pietonale, parcaje) ; GC – activitatea de pre colectare a deseurilor menajere.

11.4.2.1. Functiunea dominanta a subzonei este locuirea colectiva in cladiri cu regim de inaltime cuprins intre P + 3 + M si P + 5 + M si locuirea individuala pe lot cu regim de inaltime P + 2 + M , in proportii cvasiegal,

11.4.2.2. Functiunile complementare admise : IS (institutii publice si servicii cu caracter general – comert, alimentatie publica) , SV (spatii verzi cu rol de agrement, activitati sportive) , TE (echipare tehnico – edilitara) , CR (cai de comunicatie rutiere si pietonale, parcaje) ; GC – activitatea de pre colectare a deseurilor menajere.

11.4.3. Functiuni interzise: ID (unitati poluante) , A (unitati agricole) ;

UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.4.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din subzone ocupate de functiunea dominanta :

a. Locuirea ca activitate preponderenta in fiecare cladire in parte.

b. Se admite ca locuintele (apartamentele) situate la parterul blocurilor sa fie utilizate integral conform legislatiei in vigoare, pentru urmatoarele activitati :

- comert cu amanuntul
- servicii nepoluante
- exercitarea unor profesii libere,

Utilizarea spatiilor pentru aceste activitati, altele decat locuirea se va admite cu conditia ca accesele in cladire, accesele in apartament si forma exterioara a cladirilor sa nu se modifice.

c. Se admite ca fiecare locuinta (apartament) sa utilizeze una din camere pentru activitatile enumerate la pct. b. cu respectarea acelorasi conditii.

d. Activitatile pentru care este permisa autorizarea de constructii si amenajari pe terenurile dintre blocuri sunt :

- Parcaje si garaje
- Alei carosabile
- Alei pietonale
- Spatii gospodaresti
- Locuri de joaca si sport pentru copii, spatii verzi cu rol decorativ;
- Spatii comerciale
- Activitati pentru prestari de servicii nepoluante
- Instalatii pentru echipare edilitara
- Spatii amenajate pentru pre colectarea si depozitarea temporara a deseurilor

11.4.5. Utilizari permise cu conditii

a. In zonele in care s-a semnalat stagnare a apelor din precipitatii, autorizarea construirii se face dupa eliminarea oricarui risc posibil;



11.5.6. Interdicții temporare de construire :

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament și studii de fezabilitate, în acele subzone funcționale care necesită studii și cercetări suplimentare pentru stabilirea regulilor de execuție, cu referire la :

- condițiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia funcțională, precum și condițiile impuse de caracteristicile sitului;
- tipurile de plantații specifice fiecărui amplasament, starea plantațiilor existente și recomandările necesare pentru întreținerea, conservarea și revitalizarea acestora;
- tipurile de plantații de completare și sursele de obținere a acestora;
- etapizarea realizării spațiilor plantate;
- lucrările de construcții pentru funcțiunile complementare admise și etapizarea realizării acestora în corelare cu lucrările de spații verzi;
- tipul de vegetație, modul de regenerare al pădurii defrisate din Samurcasi;
- recomandări pentru activitatea de producție dendro-floricola.

Problemele gestionării spațiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ și/sau studii de fezabilitate, organizate într-un program specific, se constituie în obiectiv de acțiune al Administrației Publice Locale. Programul specific se întocmește pe baza unui studiu care privește organizarea activității respective în ansamblu.

11.5.7. Interdicții permanente de construire :

Sunt interzise orice alte funcțiuni cu excepția celor care susțin și potentează funcțiunea de bază, orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spațiilor respective și ar putea altera calitatea mediului.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

11.5.8. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU și art. 6.1 cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii (Ordinele : 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50/1998 ale MT și Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul lor juridic ; respectarea zonelor de protecție și siguranță a zonelor C.F. Plantațiile din cuprinsul arterelor de circulație se vor subordona cerințelor specifice funcțiunii respective, cu respectarea normelor tehnice și a cerințelor privind buna desfășurare a circulației, în condiții optime de siguranță.

Amplasarea oricărei împrejurimi (limita de proprietate), a oricărei construcții și a spațiilor verzi în cuprinsul arterelor de circulație pe toată zona cuprinsă în intravilan, pe parcelele adiacente DN1A, DJ701B, DJ propus, DC158, DC154, DC77A, se va face conform art. 6.1. În mod special, la autorizarea construcțiilor și amenajărilor, precum și a altor documentații de urbanism, în zone cu acces la DN1A, DJ701B, DJPROPUS, DC158, DC154, DC77A se va ține seama de condițiile legislației în vigoare (Ordinul nr. 47/1998 al MT pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale - Capitolul 5).

11.5.9. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU, art. 6.2.1. și studiilor de specialitate.

11.5.10. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Amplasarea în interiorul parcelelor a diferitelor tipuri de plantații se face funcție de :

- tipul de plantație ce se amplasează, specific SV, SV1;
 - tipurile de plantații existente care se mențin, stadiul de dezvoltare al acestora, în special în zonele de protecție;
 - relația plantație - construcție, plantație - circulație ;
 - specificul funcțional al parcelei pe care se realizează plantația (parcuri pentru agenți economici și servicii publice, sport, turism, activități industriale și agricole, obiective edilitare și de gospodărie comună etc.).
- Plantațiile cu funcții utilitare (de protecție a surselor de apă, plantații de protecție împotriva nocivităților) se amplasează pe perimetrul interior al parcelelor respective.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.5.11. Accese carosabile : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1.

Accesele carosabile în interiorul oricărui amplasament al zonelor funcționale SV, SP se dimensionează astfel încât să se asigure în exclusivitate: deservirea activităților de pe parcelă, activitățile de execuție-întreținere, activitățile de intervenție.

CONSILIUL JUDEȚEAN

BĂNEȘTI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizația de

destinație

na SP: 200

12.08.2008

trih

- b. In zonele traversate de conductele de transport titei (CONPET), in cele traversate de conductele de gaz de inalta presiune (TRANSGAZ), in cele traversate de conductele de benzina si motorina (PETROTRANS), autorizarea construirii se face dupa obtinerea avizelor gestionarilor retelelor.
- c. Este obligatorie coordonarea zonelor studiate in PUZ cu solutiile adoptate in documentatii de urbanism aprobate anterior in vecinatatea imediata;
- 11.4.6. Interdictii temporare de construire se introduc pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii in toate zonele in care s-au rezervat terenuri pentru functiunile LI1 si LI2.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.4.7. Orientarea fata de punctele cardinale.

Se va evita orientarea spre nord a incaperilor cu functiunea de locuit, in special a dormitoarelor, iar in cazul in care orientarea este nord, dormitoarelor vor avea orientare si pe alta fatada insorita.

11.4.8. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverana drumurilor publice se face cf. art. 6.1.

11.4.9. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele / aliniamentul parcelei, cf. art. 6.2.1.

11.4.10. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face astfel:

a. Pe fiecare parcela din subzona se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in ambele cazuri utilizările fiind cele precizate la art. 11.4.4.

b. Distanțele dintre limitele parcelei și oricare dintre clădirile de pe parcela, vor fi:

- între limita de fund a parcelei și fatada clădirii – 0,5 x înălțimea maximă admisibilă a clădirii.
- între limitele laterale ale parcelei și fațadele clădirilor – 0,3 x înălțimea maximă admisibilă a clădirii.

11.4.11. Accesele carosabile pe parcela.

a. Accesul autovehiculelor din spațiul carosabil la clădirile noi, nu trebuie să aducă incomodari, ori să creeze servituti suplimentare pe terenul aservit imobilelor de locuințe; se respectă condițiile Anexei nr. 4 RGU, art. 4.11.

11.4.12. Accesele pietonale din spațiul public se vor asigura conform art. 26 din RGU.

11.4.13. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va realiza în condițiile art. 8.2.

11.4.14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare, idem art. 8.2

11.4.15. Înălțimea maximă admisă a constructiilor în subzona LI1: H cornisa = 19,50 m; Hcoama = 21,50 m; Înălțimea maximă a constructiilor în subzona LI2, va fi:

- în subzona locuintelor individuale pe lot: H cornisa = 11,50 m; Hcoama = 13,50 m;
- în subzona locuintelor colective mici și medii: H cornisa = 19,50 m; Hcoama = 21,50 m;

11.4.16. Aspectul exterior al constructiilor, conform art. 32 din RGU art. (1) și (2).

11.4.17. Procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului

11.4.17.1. Valorile maxime ale indicilor urbanistici în subzona LI1: POT = 40 - 45 %; CUT = 1,80 - 2,70;

11.4.17.2. Valorile maxime ale indicilor urbanistici în subzona LI2: POT = 35 - 45 %; CUT = 1,05 - 2,70;

- în subzona locuintelor individuale pe lot: POT = 35 %; CUT = 1,22 (în cazul construirii cu mansarda)
- în subzona locuintelor colective mici și medii: POT = 40 - 45 %; CUT = 1,80 - 2,70

11.4.18. Parcarea / gararea autovehiculelor pe terenurile aferente locuintelor se va face astfel:

a. Dimensionarea parcajelor și a garajelor se va face conform anexei nr. 5 din H.G. 525 / 1996. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93;

b. Amplasarea parcajelor / garajelor se va face la o distanță minimă de 10m, față de ferestrele incaperilor de locuit.

c. Pentru fiecare apartament se va asigura minim un loc de parcare, iar pentru functiunile complementare SA compatibile cu locuirea se va asigura numărul de parcare conform normelor în vigoare.

11.4.19. Spațiile plantate se vor realiza astfel:

a. Pe terenurile dintre blocuri și trotuare.

b. În interiorul ansamblurilor, spații verzi cu rol de recreere, locuri de joacă pentru copii, etc.

c. În cuprinsul strazilor perimetrale, plantatii de aliniament cu rol de protecție și ambianță.

11.4.20. Imprejmuirile terenurilor

a. În zona blocurilor, se recomandă ca marcarea proprietăților să se facă numai cu gard viu sau cu o împrejmuire transparentă, simbolică dublată de spațiu verde;

b. În zona locuintelor individuale pe lot, se recomandă împrejmuiri de tip transparent dublate de vegetație; delimitarea spațială a diferitelor tipuri de locuire se poate realiza prin perdele verzi cu rol decorativ;



11.5. SV, SV1 - ZONA SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT / SPATIU VERDE DE PROTECTIE TRANSGAZ SP - ZONA SERVICII, COMERT, TURISM IN SPATIU PREPONDERENT PLANTAT

CAP.1. GENERALITATI

11.5.1. Zona functionala SV (UTR nr. 8) – spatii verzi amenajate, sport, agrement, plantatii de aliniament in cuprinsul arterelor de circulatie rutiera, alte plantatii de protectie cu **subzona SP (UTR nr. 8b)** – zona destinata serviciilor si turismului in spatiu predominant plantat (padurea defrisata din satul Samurcasi).

Zona functionala SV este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, parcuri publice, zone de agrement, scuaruri), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport etc.) spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, a cursurilor si oglinzilor de apa, a cailor ferate si de protectie impotriva nocivitatilor situate in incintele unitatilor agricole, industriale si de depozitare).

Subzonele functionale ale zonei verzi SV sunt:

- Parcuri propuse cu rol de agrement in satele Crevedia, Darza, Samurcasi, Cocani;
- Spatii verzi cu rol de protectie al liniilor c.f.;
- Plantatii de aliniament (din cuprinsul arterelor de circulatie rutiera);
- Sala de sport, terenuri de sport amenajate (in satele: Crevedia, Darza, Samurcasi, Cocani)
- Alte spatii verzi cu profil specializat si cu acces limitat; terenuri neconstruite acoperite de vegetatie.

Subzonele functionale ale zonei SP sunt:

- Padure in proportie de 50 % din toata suprafata care va ramane in regim silvic si care va fi regenerata in scop ecologic si ambiental;
- Activitati de turism, comert, servicii de interes general (IS) complementare turismului si zonelor de locuit limitrofe pentru care exista PUZ aprobat;
- Plantatii cu rol de protectie si ambiental de-alungul cursurilor de ape cu debit permanent si a lacurilor;

11.5.2. Functiuni dominante:

in subzona sport

in subzona plantatii de protectie

- activitati sportive (terenuri de sport, sala de sport, complex sportiv);
- plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale si agricole la sursele de apa, instalatii edilitare; plantatii de protectie la cursurile si oglinzile de apa, plantatii de protectie la cimitire etc.
- spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie carosabila si feroviara, cele publice si cele din cadrul gospodariilor (spatii verzi difuze- gradini de fatada)
- parcuri cu rol de agrement, scuaruri amenajate pe terenuri publice;
- padure cu rol de protectie si ambiental (50 % cu regim silvic)

in subzona alte spatii verzi

aferente obiectivelor

in subzona parcuri

in subzona SP

11.5.3. Functiuni complementare admise: servicii publice, comert, alimentatie publica, turism, echipament tehnico-edilitar, circulatie rutiera si pietonala;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.5.4. Utilizari permise:

Pentru fiecare tip de subzona sunt permise activitatile de baza ale acesteia, activitatile care sustin si potenteaza functiunea principala, activitatile de intretinere ale functiunilor complementare admise.

Spatiile plantate prevazute in plansele nr.3 A, 3 B si 3C sunt minimale si obligatorii.

11.5.5. Utilizari permise cu conditii

Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative a functiunilor de baza si complementare se face prin PUZ cu regulament aferent, pentru fiecare amplasament si apoi prin studii de fezabilitate. Aprobarea acestor documentatii de urbanism este posibila numai pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, oglinzi de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, regim silvic, sursele de risc (conductele TRANSGAZ, PETROTRANS etc.)

CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA

VIZA SI SPRE NESCIMBARE

Anexa la autorizatia de constructii nr. 2017/2017

destinatie

complementare

din

principale si a celor

Din punct de vedere administrativ accesul autovehiculelor pe parcelele din zona functionala SV este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea.

11.5.12. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.5.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente este posibila numai in conditiile in care capacitatea si gradul de acoperire a retelelor edilitare publice existente ofera conditii de satisfacere a necesarului noilor consumatori. Racordarea obiectivelor din zona SV, SP la retelele tehnico-edilitare existente se va face in conditiile stabilite la art. 8.1. din RLU.

11.5.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art. 8.2.

11.5.15. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conf. art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.5.16. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.5.17. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Constructiile din zona functionala SV, SP nu vor depasi, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Fac exceptie acele constructii care detin o functie deosebita in cadrul parcelei, sau care se inscriu in repere urbane specifice unui teritoriu mai larg. Se recomanda pentru functiunile complementare maxim P + 1 niveluri (zonele de agrement - parcuri - propuse in satele Crevedia, Darza, Cocani, Samurcasi).

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare.

In subzona SP, regimul maxim de inaltime va fi P + 2E, astfel incat zona construita sa fie subsumata vegetatiei.

In subzona SV1 (plantatie de protectie in zona conductelor TRANSGAZ) vegetatia utilizata sa nu afecteze conductele si nici sa nu creeze incomodari in exploatarea acestora.

11.5.18. Aspectul exterior al constructiilor : conf. art. 32 din RGU si studiilor de specialitate avizate.

Se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

Aspectul exterior al constructiilor din zonele SV, SP va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat existent;
- In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de reperare decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte.

11.5.19. Procentul de ocupare a terenului : conf. art. 15 si anexa nr. 2 din RGU, se coreleaza cu

specificul fiecarei functiuni in parte si se stabileste fie in PUZ aprobat, fie prin studii de fezabilitate ; se recomanda POT maxim 15 % in zonele de agrement - parcuri propuse in satele componente si maximum 30 % in subzona SP (padurea de la Samurcasi propusa pentru regenerare). Este obligatoriu ca minim 50% din suprafata fostei paduri sa ramana in regim silvic.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

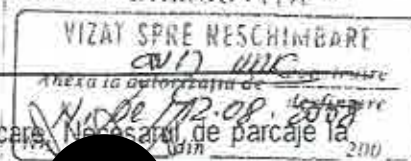
11.5.20. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarii de parcaje la fiecare obiectiv va fi dimensionat cf. Normativului P 132-93.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zonele SV, SP se asigura in concordanta cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin asigurarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (strazi si trotuare) pentru parcare.

11.5.21. Spatii libere si spatii plantate : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art. 10.1. din RLU, PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii sau studiu de fezabilitate.

- Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de plantatie.
- Toate parcajele din zonele de agrement propuse vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.
- Se recomanda din motive ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice locale.



Suprafata spatiilor verzi si plantate se stabileste in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. Se vor respecta valorile minimale prevazute in Anexa nr. 6 din RGU

11.5.22. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art 10.1., PUZ, PUD.

- Conform normelor specifice existente, se recomanda imprejmuiri transparente de 2,0 m inaltime, din care soclu opac de 0,60 m, dublate de gard viu.

- Spre deosebire de zonele de agrement si sport, scuarurile, fasilile plantate, padurile din intravilan nu vor fi ingradite;

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor pentru parcelele din zona SV, SP se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ - si regulament aferent), sau in cadrul PAC in zonele cu autorizare directa. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. In zona SV1 nu se recomanda realizarea de imprejmuiri.



11.6. ID, ID1 - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT**CAP.2. GENERALITATI****11.6.1. Tipurile de subzone functionale**

11.6.1.1.ID (UTR nr. 9) - Unitati industriale din domeniul maselor plastice, al tamplariei pentru locuinte, diferite componente pentru industria constructiilor, conducte de transport petrol, benzina, motorina, rezervoare de combustibili, statii de benzina. Activitatile de depozitare pentru materiale de constructie, legume- fructe; activitatea de transport gaz de inalta presiune prin conducte magistrale. Subzona ID1 - terenuri destinate extinderii unitatilor industriale nepoluante in relatie directa cu zonele industriale existente.

11.6.1.2. Unitati prestatoare de servicii industriale si neindustriale, mica industrie integrate in zona de locuit si functiuni complementare locuirii, ca activitati compatibile, nepoluante: mori, brutarii, ateliere pentru reparatii auto, prestari de servicii, activitati mestesugaresti.

11.6.2. Functiunea dominanta a zonei

11.6.2.1. Subzona industrială : predominat prelucrarea, depozitarea si transportul materialelor de constructii; activitati pentru fabricarea de componente din mase plastice etc.;

11.6.2.2. Subzona microintreprinderilor, prestarilor de servicii industriale: ramura morarit si panificatie, activitati manufacturiere;

11.6.2.3. Subzona depozitelor de legume - fructe, a depozitelor de materiale de constructii;

11.6.3. Functiuni complementare admise.

In toate subzonele industriale si de depozitare sunt admise urmatoarele functiuni complementare : IS (comert, prestari de servicii cu caracter industrial), SV, GC, TE, CR, CF;

11.6.3.bis. Functiuni interzise.

a. Locuire de tip L, LI cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care deservește activitatea respectiva de interventie conform legislatiei specifice; in situatia in care se renunta la functiunea industrială, iar terenul se dorește a fi valorificat pentru alte functiuni, reconversia este posibila numai pe baza PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii;

b. Activitati cu caracter special, cu exceptia celor legate de specificul subzonei;

c. In toate subzonele este interzisa amplasarea unor activitati poluante;

*complementare
temporare*

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA**11.6.4. Utilizari permise.**

a. Pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala ID si ID1 sunt ID si IS (prestari de servicii si comert pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu);

b. Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacitatilor, se face de asemenea in urma obtinerii Autorizatiei de Mediu si de la caz la caz pe baza unui Studiu de Impact.

c. Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici (functiunea, suprafata totala de teren ocupat de functiuni industriale si de functiunile complementare, volumul de trafic si indicii de ocupare a terenului stabiliti prin PUZ si/sau studii de fezabilitate) in cele doua subzone, pot fi determinate de urmatoarele motive:

- aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise;
- divizari rezultate din motivatii tehnice, de management, cerintele normelor;
- necesitati de protectie a mediului;
- modificari ale tehnologiei initiale;
- cerinte ale factorilor de protectia mediului;

11.6.5. Utilizari permise cu conditii.

PUZ cu regulament aprobat cf. legii sau SF si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru monumente istorice, drumuri publice, conducte de transport titei, benzina, motorina, conducte de gaz de inalta presiune, calea ferata, surse de apa potabila, conducte de aductiune, constructii si amenajari care necesita protectie sanitara, constructii si amenajari cu grad mare de risc natural si antropic.



11.6.6. Interdictii temporare de construire

a. Toate subzonele enumerate la art. 11.6.2. se afla in interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, in functie de complexitatea activitatilor, care trebuie sa stabileasca reguli cu privire la urmatoarele aspecte :

- Modul in care va evolua functiunea de baza si functiunile complementare, criteriu de baza in organizarea urbanistica a respectivei subzone;
- Modul in care se alocă suprafețele de teren corelat cu viitoarele funcțiuni ale zonificării stabilite în PUG;
- Evoluția previzibilă a modificărilor volumelor de transport auto împreună cu implicațiile asupra altor tipuri de zone funcționale vecine;
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT și CUT) specifici activității ;
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor ;
- Implicațiile asupra mediului și soluții de diminuare a factorilor de poluare, în special afectarea solului;
- Soluții de integrare a activităților industriale în zonele rezidențiale și de stimulare a dezvoltării celor nenocive ;
- Identificarea situațiilor în care apar servituti pe terenuri destinate locuirii sau altor activități care utilizează terenuri aparținând altor proprietari ;

b. Funcție de evoluția fiecărei subzone, de interesul managerial și de interesul administrației publice, CLCC va elimina suprafețele de studiu pentru elaborarea PUZ. (una sau mai multe parcele). În situația în care se pune problema realizării unor construcții și amenajări de mai mică anvergură și care nu modifică esențial parametrii urbanistici ai zonei industriale, la solicitarea Serviciului de specialitate al CLCC și cu aprobarea acestuia, se va admite elaborarea PUD pentru o parcelă, dar se va solicita prin documentația de urbanism elaborarea unui set de reglementări și reguli pentru zonele limitrofe viitorului obiectiv, de care se va ține seama la autorizarea construcțiilor, în mod special în satul Mănești unde este cea mai mare concentrare de activități industriale.

CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**11.6.7. Orientarea fata de punctele cardinale.**

Măsurile pentru împiedicarea transmisiei noxelor prin vântul dominant reprezintă obligația proprietarilor, indiferent de tipul zonei funcționale afectate. Aceste măsuri sunt cele stabilite prin avizul de

11.6.8. Amplasarea construcțiilor fata de drumurile publice, conf. art. 6.1.

11.6.8.1. Conform PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii și profilelor transversale stabilite.

11.6.8.2. Pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație rutieră pentru următoarele activități :

- a. Parcaje pentru orice tip de autovehicul care aparține unei societăți industriale, de depozitare și transport ;
- b. Amenajări de acces noi, carosabile și pietonale în incintele unităților industriale, de depozitare și transport ;
- c. Rețele tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin societăților industriale, indiferent de proprietate.

11.6.9. Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii și/sau PUD și cf. art. 6.2.1. care vor ține cont de următoarele aspecte :

- a. Asigurarea profilului transversal minim al căii de circulație și a dezvoltărilor viitoare;
- b. Nevoile funcționale ale drumurilor publice în raport cu categoria acestora ;
- c. Asigurarea unor zone minime de protecție a celorlalte activități față de factorii poluanți și față de alți factori de risc, în mod special față de conductele transport titei, benzina, motorina, gaze de înaltă presiune ;
- d. Asigurarea corectă a cerințelor funcționale ale unităților industriale în relație cu spațiul public al străzii (accese, parcaje) fără a afecta domeniul public.

11.6.10. Amplasarea în interiorul parcelei industriale a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure următoarele condiții :

- a. Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- b. Preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituti posibilă a fi generate de alte activități proprii. (ex : puturi captare apă potabilă , rezervoare înmagazinare apă, stații de epurare / preepurare, stații de transformare, stații de oxigen, depozitarea deșeurilor etc.) ;
- c. Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.
- d. Pe parcelele cu destinație ID, ID1 este interzisă construirea pe limita parcelei , cu excepția celor aprobate prin PUZ cu Regulament aferent.

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizația de construire
Nr. 12/15.02.2008
Destinatar
2008

11.6.11. Accesul autovehiculelor pe parcela.

- a. Rezolvarea accesului / acceselor carosabile pe o parcela industrială, de depozitare sau transport se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii și cu avizul Inspectoratului Județean de Poliție Dâmbovița, indiferent de categoria drumului din care se asigură accesul;
- b. Spațiile de înregistrare și control a autovehiculelor, precum și spațiile de staționare și de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafața parcelei și fără a afecta spațiul public;
- c. Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul căii de circulație; aspectul este valabil și pentru accesele secundare, dacă acestea există, ori urmează a fi create;
- d. Nu se admit servituti de trecere pentru activități industriale și de depozitare, pe parcele cu alte funcțiuni decât industria și depozitarea;

11.6.12. Accesul pietonal.

- a. Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spațiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – ieșire în incintă în special în orele de vârf.
- b. Accesul persoanelor în incintă industrială se va face astfel încât să nu fie stăjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulație. În funcție de amploarea activității și de rigorile impuse de un anumit specific tehnic, fluxurile pietonale se organizează specializat.
- c. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industrială.

11.6.13. Racordarea la rețele tehnico – edilitare existente se va face în urma obținerii avizelor care garantează posibilitatea tehnică și de utilizare a următoarelor tipuri de rețele publice: apă potabilă, canalizare, energie electrică, telefonie, gaze naturale, alte tipuri de rețele specifice activităților industriale, cf. art. 8.1. din RLU.**11.6.14. Realizarea de rețele tehnico- edilitare noi**, extinderea sau redimensionarea, se face cf. art. 8.2.**11.6.15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**, conform art. 8.4. din RLU.**11.6.16. Parcelarea.**

- a. Crearea de parcele industriale, de depozitare și transport, noi prin ocuparea teritoriului cu destinația ID1.
- b. Crearea de parcele noi prin împărțirea celor existente, datorită schimbării regimului de proprietate – ID;
- c. Indiferent de motivația care impune crearea de parcele noi cu funcțiunea industrie și depozitare, se impune elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.6.17. Înălțimea construcțiilor.

Înălțimea maximă în cele două subzone se va stabili prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Înălțimea maximă se va exprima în m, numărul de nivele fiind irelevant la aceste funcțiuni. Se recomandă $H_{max} = 10$ m pentru orice tip de activitate industrială și de depozitare.

11.6.18. Aspectul exterior al construcțiilor.

PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii va stabili condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic, al materialelor de fatadă și a caracteristicilor plastice.

11.6.19. Procentul de ocupare a terenului se stabilește conform PUZ aprobat, PUD, SF, PAC.**11.6.20. Parcaje.**

- a. Pentru fiecare parcela cu funcțiune ID este obligatorie asigurarea condițiilor de parcare/garare și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, astfel:
- autovehicule de orice tip care participă la procesul tehnologic prin aprovizionare și desfășurare;
 - autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității industriale respective;
 - autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității industriale / depozitare / transport, în funcție de desfășurarea activității pe parcela respectivă;

b. Dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132-93, în funcție de specificul fiecărei unități economice.

c. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, gararea și staționarea autovehiculelor de orice fel se stabilește prin PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii sau SF.

11.6.21. Spații verzi.

Pe fiecare parcela vor fi prevăzute spații plantate de aliniament și cu rol de protecție în funcție de specificul unității industriale/de depozitare / transport, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a parcelei.

11.6.22. Imprejmuri.

Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie să răspundă exigentelor Codului Civil și prescripțiilor PUZ cu regulament aferent; CLCC poate impune anumite reguli suplimentare pentru tipul imprejmuirilor. Se respecta recomandările generale ale RGU în cazul autorizării directe a construcțiilor (PAC).

11.7. A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE, PISCICOLE, SERE**GENERALITATI****11.7.1. Subzonele functionale sunt:**

- 11.7.1.1. Ferme "Avicola" in satele Crevedia, Manastirea si Cocani, abator de pasari, FNC propriu,
 11.7.1.2. Unitati agricole de dimensiuni mici in sistem privat, servicii de specialitate: ferme de bovine, FNC-ri,
 11.7.1.3. Unitate piscicola in sistem privat;

11.7.2. Functiunea dominanta a subzonelor:

- a. Cresterea pasarilor pentru comercializare in unitati specializate (sistem privat); echipamente tehnico - edilitare care sustin activitatea de baza; alte activitati: statie epurare, utilitati, depozit gunoi de pasare etc.
 b. Miniferme de bovine cu capacitati mici, prelucrare si depozitare hrana pentru animale;
 c. Unitate specializata in cresterea si comercializarea pestelui in sistem privat (Piscicultorul SA), utilizand oglinzile de apa de pe raurile Crevedia si Colentina;

11.7.3. Functiuni complementare. Sunt admise numai birourile, grupurile sociale, locuintele de serviciu s.a., cele care deservesc functiunea dominanta,**UTILIZAREA FUNCTIONALA****11.7.4. Utilizari permise** - cele care deservesc functiunea dominanta.**11.7.5. Utilizari permise cu conditii.**

- PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, in cazul vecinatatilor cu drumurile publice clasate existente sau propuse in PUG;
- In situatia reconversiei functionale a spatiilor - PUZ cu Regulament aferent aprobat;
- Dezafectarea in timp, a depozitului de gunoi pentru pasari care functioneaza in locul Fermei nr. 10, pe malul raului Colentina si utilizarea terenului in scop de agrement;
- Dezafectarea treptata a statiei de epurare a Fermei "Avicola" situata pe malul raului Crevedia, in apropierea zonei de locuit a satului Crevedia si utilizarea terenului in scop de agrement;

11.7.6. Interdictii temporare de construire.

- a. Elaborare Studiu de Impact asupra mediului si eliberarea Autorizatiei de Mediu pentru fiecare unitate agricola in parte, indiferent de capacitatea instalata;
 b. Elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, in situatia in care rezultatele Studiului de Impact o cer si daca se schimba regimul juridic si apar investitii noi cu alte fluxuri tehnologice.

11.7.7. Interdictii permanente. Se interzice amplasarea functiunilor de tip A in alte zone functionale, fara respectarea distantelor de protectie pe baza normelor sanitare, ori fara respectarea altor reglementari legale.**CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR****11.7.8. Amplasarea fata de drumurile publice** - conform art.6.1.**11.7.9. Amplasarea fata de aliniamentul parcelei** - conform 6.2.**11.7.10. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei** - conform 6.2.1.**11.7.11. Accesele carosabile**

a. Accesele carosabile pe parcela se fac in conditiile art. 7.1.

b. Accesele vehiculelor cu tractiune animala se va face pe traseele si prin punctele stabilite de CLCC.

11.7.12. Accesele pietonale - in conditiile de la art. 7.2.**11.7.13. Racordarea la retelele tehnico - edilitare** se va face conform actelor legislative in vigoare si cu avizul gestionarilor de utilitati; se vor respecta hotararile cu caractere reglementativ emise de CLCC.**11.7.14. Realizarea de retele tehnico - edilitare noi** se vor face conform art. 8.1.**11.7.15. Divizarea parcelelor existente** se va face conform art. 9.4.**11.7.16. Inaltimea constructiilor** - P, P+1 (pana la 10,0 m);**11.7.17. Aspectul exterior al constructiilor** - in conditiile art. 32 din RGU.**11.7.18. POT si CUT** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii sau prin studiu de fezabilitate potrivit fluxurilor tehnologice si specificului activitatii.**11.7.19. Parcaje/ garaje** - conform Anexei nr. 5 la RGU.**11.7.20. Spatii verzi si plantate pe parcela** - conform Anexei nr.6 la RGU si art.10.1.**11.7.21. Imprejmuiri** - conform art.10.2.; transparente spre spatiul public dublate de vegetatie;

11.8. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE**CAP. 1 GENERALITATI****11.8.1. Zone si subzone functionale**

GC - Zona de gospodarie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena, salubritate si confort a localitatilor componente ale comunei Crevedia.

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone :

11.8.1.1. Subzona constructiilor si amenajarilor specifice gospodariei comunale (igiena si salubritate) ;

11.8.1.2. Subzona cimitirelor ;

11.8.2. Functiuni dominante : GC - Gospodarie comunala - cimitire comunale si parohiale existente si propuse in PUG, puncte de pre colectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora, serviciu de salubritate ;

11.8.3. Functiuni complementare admise

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, circulatie si transporturi, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie ; toate satele trebuie sa beneficieze in viitor de deservire specializata pentru colectarea deseurilor menajere, industriale, agricole.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**11.8.4. Utilizari permise**

In subzona 11.8.1.1. :

- Constructii, instalatii, si amenajari specifice pentru activitate de gospodarie comunala ;

- Birouri autonome ;

In subzona 11.8.1.2. :

- cimitire si cladiri anexe ;

- cimitire ;

- capela mortuara ;

- circulatii carosabile ;

- parcaje ;

- plantatii ;

- pavilion pentru administratie, depozitare, anexe sanitare ;

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala GC sunt cele specificate in prezenta zonei functionale, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

11.8.5. Utilizari permise cu conditii :

- Se vor asigura zonele de protectie conform normelor pentru toate constructiile si instalatiile necesare asigurarii igienei si a salubritatii ;

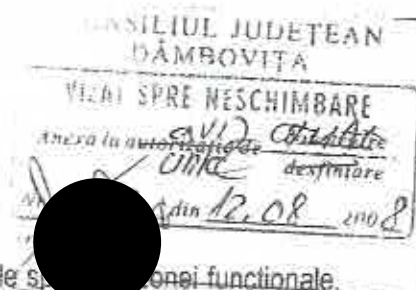
- Se va asigura o zona de protectie sanitara pentru cimitire de **50,0 m** de la imprejmuire, intre gardul cimitirului si primul mormant, distanta va fi de 3,0 m ; zona va fi obligatoriu plantata cu arbori inalti ;

- Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala GC este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii Acordului de mediu si Autorizatiei de mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului.

Obiective noi in cadrul zonei functionale GC - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei (Ordinul M.S. nr. 536/1997) si Legii 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195 / 2005 privind protectia mediului.

- In zonele expuse la riscuri naturale (terenuri pe care stagneaza apa pluviala, scurgerea apelor pluviale, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor si siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

- Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (lucrari hidrotehnice pentru prevenirea inundatiilor si eroziunilor de



mal, curatire a santurilor etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz si cu respectarea Ordinului nr. 277/1997 al MAPM Art. 33, alin. (c).

11.8.6. Interdictii temporare de construire

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile de baza, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva.

11.8.7. Interdictii permanente de construire :

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1.

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, titei, motorina, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie rutiera, feroviara si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2.

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora se face cf anexei nr. 1 RGU, punctul 1.4.

11.8.8. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU si art.6.1. cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii si profilelor transversale tip stabilite in PUG.

11.8.9. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2.1.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor de gospodarie comuna, fata de aliniamentul parcelei respective, se face pe baza PUZ cu Regulament aferent, aprobat si/sau cu avizul Inspectoratului Teritorial de Mediu.

11.8.10. Amplasarea in interiorul parcelei : conf. art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conf. actelor normative specifice
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ;

- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

- In zona functionala GC este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor fi date obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.8.11. Accese carosabile : conf. art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind amenajarea si executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie. Pentru subzona 11.8.1.2. se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de 5% din suprafata totala a cimitirului in cazul amplasamentelor noi propuse pentru cimitire.

11.8.12. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia GC se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.8.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

11.8.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

11.8.15. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU si art.8.4.RLU

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.8.16. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala GC.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale GC si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

11.8.17. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor din zona GC este de maxim 10,00 m indiferent de functiune si corelare cu inaltimile admise ale cladirilor din zonele functionale invecinate.

Daca necesitati functionale, tehnologice, simbolice, estetice, impun inaltimi mai mari de 10,00 m, conditiile de construire se vor stabili prin PUZ cu regulament.

11.8.18. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

In subzona 11.8.1.1. volumele construite (in situatia in care vor apare astfel de necesitati) vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

In subzona 11.8.1.2., se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

11.8.19. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU; conform PUZ, PAC.

Suprafata totala aferenta unui loc de veci va fi de 7,5 – 10 m, din care 15% circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii si 1 % constructii, in situatia infiintarii cimitirelor propuse in satele Crevedia si Darza.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

11.8.20. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv se dimensioneaza conform **Normativului P 132-93.**

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe fiecare parcela.

Pentru fiecare parcela din zona GC este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/garare si/sau stationarea autovehiculelor de orice tip. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului principal, parcaje pentru folosinta publica ocazionala (la cimitire).

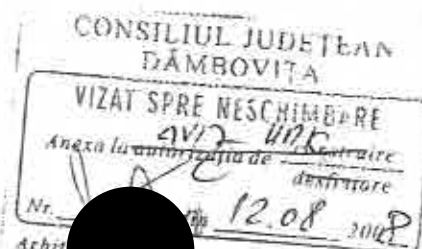
11.8.21. Spatii libere si plantate : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1.

Pe fiecare parcela din zona functionala GC este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minim 20 % din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare, de protectie, a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire) ; se respecta distanta de protectie la cimitire de 50 m cf. normelor Ordinului Sanatatii nr. 536/1997 si fasie plantata de 3,0 m pe parcela intre imprejurirea cimitirului si ultimul mormant.

11.8.22. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU ; conform PUZ, PUD, PAC.

In subzona 11.8.1.1. imprejuririle spre strada vor fi transparente cu inaltimi de minim 2,0 m , din care un soclu opac de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu. Portile de intrare vor fi retrase fata de la aliniament pentru a permite stationarea autovehiculelor tehnice inainte de intrarea lor in incinta.

In subzona 11.8.1.2. imprejuririle spre strada vor fi semi – opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2,0 m.



11.9. TE - ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE**CAP. 1 GENERALITATI****11.9.1. Zone si subzone functionale :**

TE - Zona pentru echipamente tehnico-edilitare cuprinde un ansamblu de lucrari ingineresti menite sa asigure utilitati si servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte functiuni de pe teritoriul localitatilor.

Alte conducte si instalatii pe teritoriul comunei care nu fac parte din infrastructura edilitara a satelor componente :conducta transport titei CONPET, conducta benzina si motorina PETROTRANS, conducte de transport gaze naturale de inalta presiune, TRANSGAZ ;

11.9.2. Functiuni dominante : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare : (constructii tehnologice speciale de productie si conversie specifica amplasate, in general, pe parcele situate in afara spatiului public al strazilor (puturi captare apa potabila, rezervoare inmagazinare apa, statii pompare apa, statii de epurare, statii pompare ape uzate, posturi de transformare etc.) si constructii liniare - retele - de transport si distributie amplasate, in general, in spatiul public), privind alimentarea cu apa potabila, canalizare menajera, energie electrica - telecomunicatii, alimentarea cu gaze a satelor componente.

11.9.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activitati de intretinere si reparatii, servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie).

CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizatia de constructii
desfintare

02/12-08-2008

11.9.4. Utilizari permise

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona TE sunt cele specificate zonei functionale respective pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

11.9.5. Utilizari permise cu conditii

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala TE se poate realiza si se realizeaza cu conditia asigurarii zonelor de protectie sanitara si a obtinerii Acordului de Mediu si Autorizatiei de Mediu.

Obiective noi in cadrul zonei functionale TE - cu conditia obtinerii avizelor si acordurilor de la gestionarii retelor si de la Inspectoratul teritorial de Mediu.

In zonele expuse la riscuri naturale (eroziuni de mal la rauri si oglinzile de apa, zone inundabile, zone cu stagnare de ape pluviale, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (lucrari hidrotehnice pentru aparare impotriva inundatiilor, eroziunii, scurgerea apelor pluviale etc.) aprobate de autoritatile competente din domeniu.

11.9.6. Interdictii temporare de construire :

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul Local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale TE (parcele in cauza, parcelele adiacente din zona respectiva sau, in anumite situatii si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru realizarea lucrarilor de extindere a sistemului de alimentare cu apa, a sistemului de canalizare si epurare, a modernizarii si extinderii posturilor de transformare existente.

In zonele expuse la riscuri naturale, autorizarea construirii va fi eliberata dupa eliminarea riscurilor.

11.9.7. Interdictii permanente de construire :

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1.

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave (zonele de protectie a conductelor CONPET, PETROTRANS, TRANSGAZ) precum si in zonele de servitute pentru protectia caiilor de comunicatie rutiera, feroviara si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2.

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

Se interzice amplasarea de constructii TE supraterane in zonele de protectie a monumentelor istorice si in zona siturilor arheologice din satul Cocani, fara avizul DCCPCN Dambovita.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

11.9.8. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU si art.6.1. din RLU cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

11.9.9. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2.1.

11.9.10. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform legii ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la autorizari ulterioare ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

In zona functionala TE este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) aprobat.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.9.11. Accese carosabile : conf. art. 25 - anexa nr. 4 din RGU si art.7.1. din RLU

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia TE (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

11.9.12. Accese pietonale : conf. art. 26 din RGU si art.7.2. din RLU.

Accesul persoanelor pe parcela de tip TE se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei, in afara spatiului public.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.9.13. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si regulilor generale de la art. 8.1. din RLU.

11.9.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

11.9.15. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conf. art. 29 din RGU si art. 8.4. RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.9.16. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala TE.

Pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 200 mp si un front la strada de minim 12 m.

11.9.17. Inaltimea constructiilor : conf. art. 31 din RGU ; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta in care sunt amplasate.

Regulament aferent aprobat conform legii si /sau in PAC, in functie de zona in care se amplaseaza constructia; conductele pentru transport si distributie se amplaseaza conform art.8.3. din RLU.

11.9.18. Procentul de ocupare a terenului : conf. art. 15 si anexa nr.2 din RGU. Se stabileste conform reglementarilor specifice de ordin tehnologic si urbanistic, conform PAC.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

11.9.19. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU. Anexa nr. 5 la RGU cu dimensiunile minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje se dimensioneaza conform Normelor de aplicare a art. 33 din RLU.

11.9.20. Spatii libere si spatii plantate : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art. 10.2. din RLU.

- Orice parte a terenului incintei, pentru orice tip de constructie de tip TE vizibila dintr-o circulatie publica va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii ;

- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament (in special la minisatiile de epurare propuse) vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40 % formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei ;

Pe fiecare parcela din zona functionala TE este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de min. 20 % din suprafata parcelei, cu rol decorativ si de protectie a activitatilor proprii sau a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor, (pe limitele interioare ale parcelei).

11.9.21. Imprejmuiri : cf. art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU; transparente, H = 2 m dublate de gard viu.

11.10. CR,CF - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI FERoviARA SI AMENAJARILE AFERENTE**CAP. 1 GENERALITATI****11.10.1. Tipurile de subzone functionale**

11.10.1.1. Subzona pentru caile de comunicatie rutiera, pietonala si constructii aferente ; poduri noi, reabilitare diguri carosabile intre satele Crevedia si Manasirea si Samurcasi ;

11.10.1.2. Subzona pentru circulatia feroviara si amenajari aferente; linia C.F. Bucuresti – Pitesti cu propunere pentru reanfiintarea Punctului de Oprea din satul Samurcasi ; linia C.F. Bucuresti – Ploiesti cu Punct de Oprea in satul Darza, propus in PUG pentru modernizare ; pasaje

11.10.2. **Funcțiuni dominante** ale fiecărei subzone sunt cele de la art.11.10.1.

11.10.3. **Funcțiuni complementare admise** in fiecare subzona sunt :

11.10.3.1. In ambele subzone nu sunt funcțiuni complementare admise ;

11.10.3.bis. **Funcțiunile interzise** sunt toate funcțiunile care nu sunt destinate direct funcțiunilor dominante ale fiecărei subzone ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**11.10.4. Utilizarile permise sunt urmatoarele :**

11.10.4.1. Subzona 11.10.1.1. - circulatie rutiera (strazi principale si secundare, intermedii, nivel sau denivelate), trotuare pentru circulatia pietonala, pietre civice, lucrari de arta, mobilier urban, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico - edilitare subterane si aeriene ; unitati de transporturi auto,

11.10.4.2. Subzona 11.10.1.2. - circulatie feroviara, constructiile aferente acesteia, pasaje denivelate propuse in PUG in satele Darza si Samurcasi, plantatii decorative si de protectie, lucrari de arta.

11.10.5. Utilizari permise cu conditii :

11.10.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (pe terenurile amenintate de eroziuni si/sau inundatii, in zonele in care apele din precipitatii stagneaza) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor sigurate in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si obtinerea avizelor organismelor teritoriale si centrale interesate.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (drenarea apelor pluviale, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului si de alte organisme interesate, dupa caz.

11.10.5.2. In zona de protectie a drumurilor publice, toate constructiile si amenajarile, cu conditia respectarii prescriptiilor tehnice si reglementarilor urbanistice in conditiile stabilite de Ordonanta Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislatia in vigoare ;

11.10.5.3. Respectarea in extravilan a urmatoarelor zone minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, astfel : DN1A: 22 m, drumuri judetene : 20 m, drumuri comunale : 18 m ;

11.10.5.4. In zona de protectie sanitara a echipamentelor tehnico-edilitare cf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 536/1997; in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, a lacurilor, precum si a lucrarilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 930/2005, in conditiile obtinerii avizelor conforme prevazute de legislatia in vigoare.

11.10.5.5. In zonele de protectie a monumentelor istorice, cu avizul DCCPCN Dambovita ;

11.10.5.6. In conditiile in care se vor realiza pasaje rutiere denivelate propuse in satele Darza si Samurcasi, constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR si a Ministerului Transporturilor, conform art.20 din RGU modificat.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acesteia ;

11.10.6. Utilizari interzise :

11.10.6.1. Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare a cailor de comunicatie rutiera si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere ;

11.10.6.2. Se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru :



- largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse in special pe traseele drumurilor de exploatare ;
- strazile colectoare propuse, paralele cu DN1A ;
- modernizarea intersectiilor ;

11.10.6.3. In zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari :

- constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscul unor accidente ;
- panouri independente de reclama publicitara ;

11.10.6.4. Se interzice cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere sau feroviare ;
Se interzice amplasarea in incinta unitatilor de transporturi si a garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor defasurate pot produce poluare peste normele admisibile si/sau prezinta risc de incendiu / explozie.

11.10.7. Interdictii temporare de construire

In zona strazilor principale si secundare pana la eliminarea factorilor de risc datorati stagnarii apelor din precipitatii, scurgerii incorecte a apelor meteorice, risc de inundabilitate ; este obligatorie conditionarea la autorizare de obtinerea avizelor de la administratorul drumurilor, de la Inspectoratul Teritorial de Mediu, precum si de alti factori interesati in legatura cu aceste cai de comunicatie.

11.10.8. Interdictii permanente de construire :

- Strazi noi in zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1.
- In zonele expuse la riscuri tehnologice grave (conductele de transport gaze naturale de inalta presiune TRANSGAZ, conducte transport gaze CONPET, conducte transport benzina si motorina PETROTRANS rezervoare de benzina si motorina), precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, conform art. 5.2.

In zona de protectie si siguranta a drumurilor publice este interzisa amplasarea de constructii sau instalatii care nu apartin drumului si care pericliteaza buna desfasurare a traficului si siguranta circulatiei .

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

11.10.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform Ordonantei Guvernului nr.43/1997 si in conformitate cu toata legislatia si actele normative emise de ministerul de specialitate si indicate la art. 6.1.

11.10.10. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2.1.

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona functionala se va face spre interiorul parcelei subzonei respective; se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru toate tipurile de constructii si instalatii amplasate in zona de siguranta si de protectie a drumului si a liniilor C.F.

11.10.11. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conf. actelor normative specifice
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare .

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.10.12. Accese carosabile : conf. art. 25, anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia CR, CF (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate pe parcela. Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriuzise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.



11.10.13. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU și art.7.2. din RLU.

Toate lucrările din zona drumurilor publice se autorizează numai cu avizul conform al administratorului drumului și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare; idem în zona de protecție a căilor ferate – cu avizul administratorului căilor ferate.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

11.10.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU. și art. 8.1. RLU.

11.10.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU și art.8.2.

În zona drumurilor publice sau deschise circulației publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările edilitare subterane se amplasează de regulă în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizibile, cf. art.8.3. din RLU. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se face cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației.

11.10.16. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare : conf. art. 29 din RGU și art.8.4. RLU.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

11.10.17. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Crearea de parcele noi în zonele de tip CR și CF se face prin ocuparea teritoriului cu destinația CR și CF din PUG, sau prin alocarea de suprafețe noi. Parcelele noi create trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională CR.

11.10.18. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitatea teritorială de referință.

11.10.19. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitatea sitului și valorile de patrimoniu.

11.10.20. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa nr.2 din RGU.

În zonele funcționale CR, CF procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

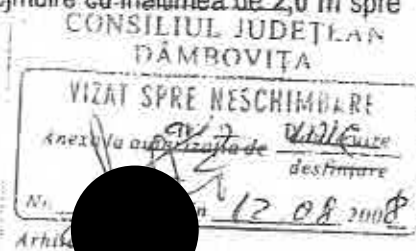
10.21. Parcaje : conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU. Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv (construcții și amenajări aferente CR, CF) în parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

11.10.22. Spații libere și spații plantate : conform art. 34, anexa nr. 6 din RGU și art. 10.1. 6. din RLU.

În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din subzone, atât în intravilan, cât și în extravilan se subordonează exigentelor de calitate a imaginii în mod special pentru DN1A, DJ 701B și DJ propus, DC158, linia CF București – Ploiești, București – Pitești.

11.10.23. Împrejurimi : conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU, PUZ, PUD, PAC.

În situația creerii de parcele noi cu funcțiunea CR, CF acestea vor avea împrejurimi cu înălțimea de 2,0 m spre strada, transparentă și dublată de vegetație.



11.11. TH – TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE : CURSURI SI OGLINZI DE APA**CAP. 1 GENERALITATI****11.11.1. Tipurile de subzone functionale**

- 11.11.1.1. Subzona salbei de lacuri din cadrul « Amenajarii Piscicole Crevedia » formata din lacurile Crevedia I, II, III, VI, VII, VIII ; Subzona cursurilor de ape cu debit permanent: raurile Colentina, Crevedia
- 11.11.1.2. Subzona canalelor hidrotehnice si derivatia Cocani – Darza ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**11.11.2. Utilizarile permise , art. 7 din RGU, alin (1) sunt urmatoarele :****11.11.2.1. In subzona 11.11.1.1.:**

- lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive ale apelor ;
- lucrari pentru decolmatare si prevenirea colmatarei lacurilor ;
- lucrari pentru reabilitarea tuturor barajelor, in special a celor carosabile pentru prevenirea riscurilor ;
- realizarea de canale de evacuare cu rol de evacuatori de ape mari, pe baza unor proiecte aprobate cf. legii ;
- lucrari hidrotehnice pentru stoparea fenomenelor de eroziune a malurilor si pentru prevenirea inundatiilor ;
- reabilitarea digurilor carosabile care leaga zonele rezidentiale dezvoltate pe ambele maluri ale apelor ;
- orice tip de lucrare in legatura nemijlocita cu functiunea de baza care poate sa conduca la buna functionare a amenajrilor piscicole, la inlaturarea riscului de inundabilitate si la limitarea efectelor eroziunii de mal ;
- plantatii de protectie – benzi inierbate - cu latimea de minim 5,0 m pentru diminuarea scurgerilor de nitrati catre apele de suprafata ;

11.11.2.2. In subzona 11.11.1.2.

- lucrari pentru intretinerea lucrarilor hidrotehnice si combaterea actiunilor distructive ale apelor ;
- lucrari de poduri pentru traversarea canalelor – poduri propuse peste derivatia Cocani - Darza ;
- plantatii de protectie – benzi inierbate – in zona de protectie a canalelor hidrotehnice – 3,0 m ;

11.11.3. Utilizari permise cu conditii :**11.11.3.1. In subzona 11.11.1.1. :**

- utilizarea lacurilor in scopul mentinerii activitatii piscicole, dar si pentru agrement – pescuit sportiv – si luarea de masuri pentru prevenirea deteriorarii calitatii apelor cu respectarea zonelor de protectie a oglinzii de apa ;
 - respectarea zonei de protectie a apelor in cazul utilizarii terenurilor adiacente raurilor si lacurilor : – 10,0 m de la limita zonei inundabile indicate in plansele de Reglementari Urbanistice ;
 - toate constructiile indiferent de functiune vor avea fatadele principale orientate catre oglinzile de apa ;
- se va respecta conditia corelarii fatadei principale cu cursul de apa cu care se invecineaza, conform Ordinului MAPPM 277 / 1997 ;

11.11.3.2. In subzona 11.11.1.2.

- lucrari de poduri pentru traversarea canalelor si buna functionare a zonelor de locuit si functiuni complementare cu conditia nedeteriorarii lucrarilor hidrotehnice si respectarea zonei de protectie a acestora : 3,0 m ;

11.11.4. Utilizari interzise :

- Orice fel de constructie si amenajare in zonele inundabile pana la eliminarea riscurilor ;
- Orice fel de constructie in zonele de protectie ale cursurilor si oglinzilor de apa si a canalelor hidrotehnice ;
- Orice fel de constructie in zonele in care s-a indicat « stagnare de ape meteorice » pana la eliminarea riscurilor ;

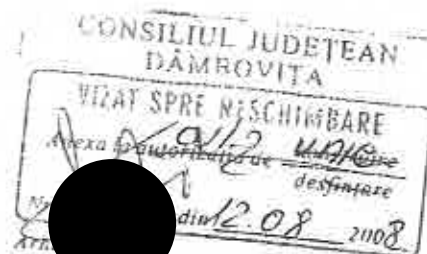
CONSILIUL JUDETEAN
DĂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizația de
destinație

Nr. 12.08.2008

V. PREVEDERILE RLU LA NIVEL DE UTR



12. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

S-au stabilit urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

UTR. NR. 1 – Zona centrala si nuclee centrale (ZC, IS) care cuprinde :

- Zona centrala a satului Crevedia (cu doua nuclee existente) ;
- Nucleu central satul Crevedia in zona de nord – est in zona in care s-a extins intravilanul propus in PUG ;
- Doua nuclee centrale in satul Cocani (unul in vatra traditionala a satului si unul propus in zona de nord – vest ;
- Doua nuclee centrale in satul Darza (unul in vatra actuala a satului) si unul nou, in zona de est unde s-a extins intravilanul ;
- Trei nuclee centrale in satul Samurcasi (doua in vatra actuala a satului) si unul nou, in zona in care s-a extins intravilanul – spre comuna Tartasesti, sat Gulia ;
- Nucleul central al satului Manastirea in vatra traditionala a satului ;

In toate aceste zone autorizarea construirii este indirecta : pe baza de PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii ;

UTR. NR. 2 - Zona cu functiuni mixte (M1) : servicii, comert, locuire, care cuprinde:

- Fronturile adiacente DN 1A in satele Crevedia si Manastirea ; fronturile adiacente strazii de legatura dintre nucleul central al satului Crevedia cu nucleul central propus in PUZ – est ;
- Fronturile adiacente DC 158 in satul Darza ; fronturile strazilor prin care se leaga nucleul central al satului Darza de noile nuclee propuse in satele Darza si Crevedia ;
- Fronturile adiacente strazii de legatura care leaga nucleul central, existent al satului Cocani cu nucleul central propus in zona de nord a satului Cocani ;
- Fronturile adiacente viitorului DJ propus in satul Samurcasi intre nucleul central existent si cel propus ;

In toate aceste zone autorizarea construirii este indirecta : pe baza de PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii ;

UTR NR. 3 - Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L , TA), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta (vetrele traditionale ale satelor) in care, cu anumite exceptii autorizarea se face direct (fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG) ;
- Terenurile agricole neconstruite din intravilan in stransa legatura cu zona existenta de locuit – prelungiri ale parcelelor existente, loturi neconstruite in vatra satului etc ;

UTR NR. 4 – Zona de locuinte si functiuni complementare locuirii-extindere P + 1 – 2 (LI1), care cuprinde :

- Toate terenurile agricole care s-au introdus in intravilan prin PUG ca extinderi ale zonei de locuit si functiuni complementare locuirii ; in toate aceste zone, autorizarea este indirecta : pe baza PUZ cu Regulament local aferent, avizat si aprobat conform legii ;

UTR NR. 5 – Zona mixta : locuinte individuale P + 2, locuinte colective mici si medii P+3- 5 + M (LI2) :

- Terenuri rezervate pentru aceasta zona sunt in satele : Crevedia, Samurcasi, Cocani ; In zonele in care exista PUZ –uri aprobate, se respecta reglementarile documentatiilor de urbanism ; In zonele noi, propuse in PUG (satul Crevedia) autorizarea construirii se face dupa intocmirea PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii ;

UTR NR. 6 – Zona locuinte colective mici si medii P + 3 – 5 + M (LI1), care cuprinde :

- Terenuri rezervate pentru locuinte colective mici si medii in satele Manastirea, Samurcasi si Darza ; cu exceptia zonelor in care s-au aprobat PUZ –ri si in care se vor respecta reglementarile impuse prin documentatiile avizate si aprobate, pentru restul zonelor, autorizarea construirii este conditionata de elaborarea si aprobarea PUZ cu Regulament avizat si aprobat conform legii ;

UTR NR. 7 – Zona cu functiuni mixte : locuinte, turism, spatii verzi (M2) , care cuprinde :

- Toate zonele amplasate in vecinatatea padurilor, a cursurilor si oglinzilor de apa in satele Crevedia, Samurcasi, Darza, Cocani, Manastirea ;

Autorizarea construirii se va face indirect : pe baza PUZ si regulament aferent avizat si

aprobat conform legii, in toate zonele, cu exceptia celor pentru care s-au intocmit anterior PUZ-uri si sunt aprobate;

UTR NR. 8 – Zona spatii verzi cu rol de agrement, sport, plantatii de aliniament si de protectie (SV) si cuprinde :

- Parcuri cu rol de agrement propuse in satele : Crevedia, Darza, Samurcasi, Cocani ;
- Plantatii de aliniament si de protectie in cuprinsul drumurilor clasificate, in special la DN1A, plantatii cu rol de protectie in zona liniilor ferate ;
- Zone in care se desfasoara activitati de sport : baze si terenuri de sport, sali de sport in satele Crevedia, Darza, Cocani, Samurcasi ;
- Plantatii cu rol de protectie si ambiental de-alungul cursurilor si oglinzilor de apa, a canalelor de derivatie, a canalelor hidrotehnice ;
- Toate spatiile verzi cu functii utilitare: in incintele unitatilor industriale si agricole, al institutiilor publice, al cimitirelor etc.

In aceste zone, autorizarea construirii se face dupa intocmirea PUZ cu regulament avizat si aprobat conform legii si/sau Studiu de fezabilitate.

UTR NR. 8a – Spatiu verde de protectie in zona conductelor TRANSGAZ (SV1): in aceasta zona este interzisa autorizarea construirii, cu exceptia lucrarilor specifice activitatii de transport gaz de inalta presiune ; se instituie interdictie permanenta de construire in acesta zona pe durata functionarii conductelor , care isi va pierde valabilitatea in momentul dezafectarii conductelor ;

UTR NR. 8b – Zona cu functiuni mixte in spatiu preponderent plantat (SP) care cuprinde un teren cu regim silvic din satul Samurcasi – o padure atribuita unui mare numar de proprietari si care in momentul de fata este defrisata, neangrijita.

In aceasta zona autorizarea va fi indirecta, conditionata de elaborarea si aprobarea PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii ;

UTR NR. 9 – Zona unitatilor industriale, de depozitare si transport (ID, ID1) si cuprinde :

- Zona ocupata cu activitati industriale si de depozitare existente (ID) : satele Manastirea, Crevedia
- Terenurile rezervate dezvoltarii de tip industrial, de depozitare si transport (ID1) : satele Manastirea si Darza (pana in zona c.f. a liniei Bucuresti – Ploiesti) ;
- Toate conductele de transport liti, benzina si motorina si gaze naturale cu inalta presiune existente pe teritoriul comunei Crevedia, impreuna cu zonele lor de protectie si siguranta ;

In toate zonele ID1, autorizarea construirii se face in urma PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii ;

UTR NR.10 – Zona unitati agricole (A) care cuprinde toate unitatile agricole situate pe teritoriul comunei : fermele « Avicola » din satele Crevedia, Manastirea si Cocani, fermele de vaci din satul Crevedia, Fabricile de Nutreturi concentrate din satele Crevedia si Manastirea ;
In situatia in care aceste incinte vor suferi conversii functionale si/sau diminuari ale suprafetelor pe care le detin in prezent, autorizarea construirii se face dupa elaborarea si aprobarea de PUZ, uru cu Regulamente aferente avizate si aprobate conform legii ;

UTR NR. 11 – Zona gospodarie comunală, cimitire (GC), care cuprinde :

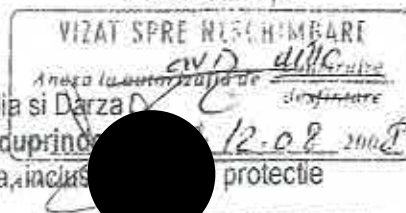
- Cimitirele existente in toate satele comunei ;
- Cimitirele si capelele pentru care s-au rezervat terenuri in satele Crevedia si Darza ;

UTR NR. 12 – Zona constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (TE), care cuprinde :

- Frontul de captare apa potabila si gospodaria de apa a orasului Buftea, inclusiv protectie sanitara cu regim sever si zona de protectie hidrologica ;
- Statia reglare gaze existenta in satul Crevedia ;
- Front captare apa potabila si gospodarie de apa pentru dezvoltari viitoare cu zonele lor de protectie
- Statie/ statii de epurare pentru viitoarele dezvoltari ale zonelor rezidentiale propuse ;
- Toate retelele pentru alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, energie electrica, telefonie, gaze naturale ;

UTR NR. 13 – Zona cailor de comunicatie feroviara si amenajari aferente (CF), care cuprinde :

- Zona aferenta caii ferate Bucuresti – Ploiesti cu punct de oprire in satul Darza ;
- Zona aferenta caii ferate Bucuresti – Pitesti in satul Samurcasi cu propunere pentru punct de oprire ;



ZONA CENTRALA / NUCLEE CENTRALE**UTR NR. 1**

ZONA CENTRALA SAT CREVEDIA – RESEDINTA DE COMUNA – NUCLEE TRADITIONALE EXISTENTE ;
 NUCLEELE CENTRALE TRADITIONALE ALE SATELOR COMPONENTE : DARZA, SAMURCASI, MANASTIREA SI COCANI.
 NUCLEELE CENTRALE NOI, PROPUSE IN PUG IN SATELE : CREVEDIA, DARZA, SAMURCASI, COCANI.

12.1.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
IS, L, TA, SV, SV1, TH, M1, TE, CR ;

12.1.2. FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI
IS si L (nucleele centrale existente) ; IS – nuclee centrale noi

- 12.1.3. FUNCTIONI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**
- Spatii verzi SV cu rol de protectie si ambiental, plantatii de aliniament, parcuri, scuaruri ;
 - Functionea M1 (IS – comert, alimentatie publica, turism, servicii de interes general, L) ;
 - Functionea L - (locuire si functiuni complementare traditionale – cu specific rural) ;
 - Functionea LI1 – dupa elaborarea PUZ si RLU avizat si aprobat conform legii ;
 - Functionea CR- alei carosabile si pietonale existente si noi, parcaje, amenajare intersectii ;
 - Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila, canalizare, gaze naturale etc. ;
 - Activitati TH – terenuri acoperite permanent de ape (canale hidrotehnice, rauri, lacuri) ;
 - Activitati GC pentru imbunatatirea salubritatii zonei (puncte in incinte pentru pre colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere) ;
 - Functionea TA pana la construire si amenajare ;

- 12.1.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- Zonele de protectie a monumentelor istorice – avizul DCCPCN Dambovita ;
 - Zona de protectie a raurilor si lacurilor Colentina si Crevedia (minim 10,0 m) ;
 - Zona de protectie a canalelor hidrotehnice – 3,0 m ;
 - Distanta dintre garduri sau constructii la DN1A – 13 m din ax) ;
 - Distanta dintre garduri sau constructii la DJ 701B, DJ propus – 12 m din ax ;
 - Distanta dintre garduri sau constructii la DC 158, DC 154, DC77A – 10 m din ax ;
 - Zona intersectiilor propuse spre amenajare ;

- 12.1.5. UTILIZARI INTERZISE**
- Activitati de tip industrial si de depozitare ID, ID1 ;
 - Unitati agricole A, indiferent de dimensiunea acestora ;
 - Activitati de tip TE supraterane fara aviz de mediu si aviz DCCPCN Dambovita ;
 - Utilizari ale TA - pentru cresterea animalelor mari ;

- 12.1.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)**
- Toate zonele si nucleele centrale existente si propuse ;

- 12.1.7/8/9 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE /
 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT /
 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**
- Pentru tot UTR se stabilesc prin PUZ cu regulament avizat si aprobat conform legii ;
 - Se respecta alinierea existenta in fronturile in care sunt integrate cladiri cu valoare istorica, arhitecturala si ambientala ;

INSTITUTUL JUDETEAN
 DAMBOVITA

VIZA SPRE NESCHIMBARE

12.08.2008

12.1.10/11. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1.,7.2. RLU ; este interzisa autorizarea construirii pe parcelele care nu au accese carosabile si pietonale corecte, conform legii ;

**12.1.12/13. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica ;

12.1.14/15/16 PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR

- Pe baza PUZ avizat si aprobat conform legii, cu mentinerea parcelarului in zonele de protectie ale monumentelor istorice pe cat posibil ;
- In tot UTR : regimul maxim de inaltime : P + 2 + M, indiferent de functia cladirii ;
- Pe baza PUZ cu RLU aferent se poate ridica regimul de inaltime cu 2 niveluri ;
- In zona de protectie a monumentelor istorice se obtine avizul DCCPCN Dambovita ;

12.1.17. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- POT maxim UTR : 50 % ; CUT max = 1,75 ; Nr. Niv. = 3,5 ;
- CUT se majoreaza corespunzator daca se ridica nivelul de inaltime ;
- Pentru alte functiuni decat locuirea, indicii se stabilesc prin PUZ si/sau PUD ;

12.1.18. PARCAJE

- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazilor pentru toate institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR ;
- Fiecare locuinta va avea amenajat pe propria parcela un loc de parcare pentru un apartament ;

12.1.19. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- pe parcele SV – scuaruri, parcuri, plantatii decorative, de protectie etc ;
- de protectie : pe marginile raului Crevedia (minimum 5,0 m) ;
- de protectie si cu rol estetic-plantatii de aliniament la DN1A, DJ 701B, DC158, DC154, DC 77A ;
- decorativ – pe parcelele cu functiuni de tip IS si pe parcelele care au ca functiune locuirea , fie in exclusivitate, fie predominant (zona M1) ;

12.1.20. IMPREJMUIRI

- garduri vii la toate incintele cu functiunea IS (administratie, invatamant, cultura, turism) care participa direct la compozitia centrului civic si a zonei centrale ;
- imprejmuiuri transparente dublate de vegetatie in toata zona (obligatoriu gradini de fatada) ;
- in vederea conservarii caracterului zonei se recomanda imprejmuiuri traditionale, in acord cu arhitectura cladirilor ; portile se vor deschide spre incinta ;
- se respecta documentatiile de urbanism PUZ si/sau PUD aprobate ;

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE ÎNȘCHIMBARE

Anexa la proiectul de
destinație

Nr. din 12.08.2008

ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE (M1) : servicii, comerț, locuire**UTR NR. 2**

12.2.1. **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
IS, L, TA, SV, SV1, TH, M1, TE, CR ;

12.2.2. **FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
M1 (IS si L cel puțin în proporții cvasilegale)

12.2.3. **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Funcțiunea SV – baza sportiva Crevedia ;
- Funcțiunea SV1 – spațiu verde de protecție în zona conductelor TRANSGAZ ;
- Funcțiunea CR- alei carosabile și pietonale existente și noi, parcaje, amenajare intersecții ;
- Activități TE pentru îmbunătățirea asigurării cu apă potabilă și canalizare ;
- Activități GC pentru îmbunătățirea salubrității zonei (puncte în incinte pentru pre colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere) ;
- Funcțiunea TH – cursuri de apă, lacuri, canale hidrotehnice ;
- Funcțiunea TA ,pana la construire și amenajare ;

12.2.4. **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Zona de protecție a monumentelor istorice – 200 m ;
- Zona de protecție a drumului național DN1A ;
- Zona de protecție a drumului județean DJ701B, a DC158, DC154, DC 77A ;
- Zona intersecțiilor propuse pentru amenajare ;
- Zona de protecție a conductei « PETROTRANS » - 100 m din ax ;
- Zona de protecție a căii ferate București – Ploiești – 100 m de la limita proprietății ;
- Zona de protecție a conductelor TRANSGAZ – 200 m din ax ;

12.2.5. **UTILIZARI INTERZISE**

- Activități de tip ID, ID1, A ;
- Orice activitate poluantă și /sau cu volum mare de transporturi ;
- Activități de tip TE supraterane, inestetice ;
- Activități de utilizare a TA pentru creșterea animalelor mari ;

12.2.6. **INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)**

- Toate zonele de tip M1, cu excepția zonelor și nucleelor centrale care vor fi incluse în alți PUZ -ri ;

12.2.7/8/9 **AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE /
AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT /
AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

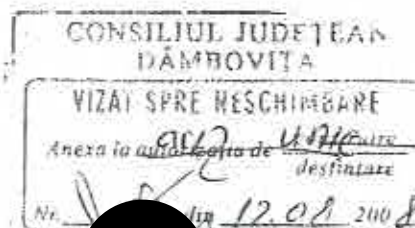
- Pentru tot UTR se stabilesc prin PUZ cu regulament avizat și aprobat conform legii ;

12.2.10/11. **ACCESSE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesele carosabile principale vor fi însoțite de trotuare și vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite cf. art.7.1.,7.2. RLU ;
- Autorizarea construirii este condiționată de posibilitatea asigurării accesului corect la spațiul public al drumului ;

12.2.12/13. **RACORDAREA LA REțele TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE REțele TEHNICO - EDILITARE**

- În condițiile stabilite pentru toate zonele funcționale din UTR și în conformitate cu programele administrației publice locale și cu legislația specifică ;



12.2.14/15/16 PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR / POT, CUT

- Regimul maxim de inaltime : P + 2, indiferent de functia cladirii;
- POT max. locuinte UTR : 40 % ; CUT max = 1,20 ; Nr. niv. = 3,0
- Pentru alte functiuni se stabileste prin PUZ si/sau PUD;

12.2.17. PARCAJE

- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazilor pentru toate institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR , conform normelor;
- Se asigura numarul minim de parcaje -1 loc pentru fiecare locuinta unifamiliala pe lot ;

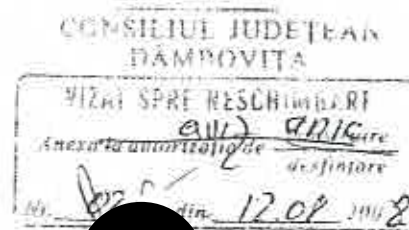
12.2.18. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si cu rol estetic: plantatii de aliniament la DN1A, DJ 701B, DC158, DC154, DC77A ;
- decorativ – pe parcelele cu functiuni de tip IS si pe parcelele care au ca functiune locuirea , fie in exclusivitate, fie predominant ;

12.2.19. IMPREJMUIRI

- imprejmuiiri transparente dublate de vegetatie in toata zona (obligatoriu gradini de fatada) spre spatiile publice (strazi) ;
- in vederea conservarii caracterului zonei se recomanda imprejmuiiri traditionale, in acord cu arhitectura cladirilor ; portile se vor deschide spre incinta ;
- se respecta documentatiile de urbanism PUZ si/sau PUD aprobate anterior PUG;



ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (L, TA)**UTR NR. 3**

ZONELE DE LOCUIT TRADITIONALE ALE SATELOR - VETRELE SATELOR CREVEDIA, DARZA, SAMURCASI, MANASTIREA, COCANI, IN AFARA ZONELOR SI NUCLEELOR CENTRALE SI A ZONELOR MIXTE DE TIP M1.

12.3.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
L, IS, TA, SV, SV1, ID, TH, TE, CR ;

12.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

- L (locuire si functiuni complementare), TA (rezerva locuinte si ca activitati complementare locuirii)

12.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala;
- Activitati de tip ID nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu apa si canalizare, retea distributie gaze;
- Activitati GC - colectare deseuri menajere pentru locuinte si alte functiuni complementare si compatibile cu locuirea;
- Functiunea CR : modernizari de strazi, intersectii, poduri, diguri carosabile peste raurile Colentina si Crevedia;
- Terenurile agricole in intravilan TA - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire (parcelele cu adancimi mari) ;
- Terenuri acoperite in permanenta de ape : TH -canalele hidrotehnice, lacuri, rauri ;

12.3.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentelor istorice - 200 m;
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare : cimitir (50 m), rezervoare si statii de apa (20m), puturi captare apa potabila, unitati agricole - ferme de bovine, FNC, fermele « Avicola » ;
- Zone si culoare de protectie pe baza altor norme : conductele de transport titei CONPET - (10,0 m parte si de alta a conductei), conducte transport benzina si motorina PETROTRANS (100 m din axul conductelor de o parte si de alta) ; zona de protectie fata de conductele de gaz de inalta presiune TRANSGAZ - (200 m fata de axul conductelor) ;
- Zonele de protectie ale cursurilor si oglinzilor de apa - 10 m zona de protectie ;
- Zonele de protectie ale canalelor hidrotehnice - 3,0 m zona de protectie ;
- Parcelele adiacente intersectiilor propuse spre amenajare;
- Respectarea aliniamentelor propuse in PUG prin profilele transversale propuse ;

12.3.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ, PUD)

- Toate parcelele cu functia TA inaccesibile (funduri de loturi) care urmeaza a fi construite ;
- Parcelele care vor primi functiunea ID ;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii ;

12.3.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazilor principale DN1A, DJ 701B, DC158, DC 154, DC77A (in afara zonei centrale), se face cf.regulilor generale ; in situatia in care nu se pot respecta conditiile din RLU, se elaboreaza PUZ, sau PUD ;
- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu Regulament aferent aprobat, se respecta regulile instituite prin documentatie ;
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD), conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala, PAC si alte norme cu caracter local.

CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA
PRESEDINTE AL COMISIEI
ANEXA LA AUTORIZATIA DE
CONSTRUIRE
12.08.2008

12.3.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1.,7.2. RLU;

**12.3.9/10. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica;
- Nu se vor autoriza activitati noi de tip ID fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare, cf. art. 8.1. si art.8.2.;
- In situatia alimentarii cu apa prin fantani rurale, conform art.8.6. si 8.7. din RLU;

**12.3.11/12/13 PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Lotizarea parcelelor pe care se intentioneaza construirea mai multor cladiri (peste 2) se face conform PUZ si / sau PUD;
- Inaltimea maxima a constructiilor $P + 1 - 2$ (H cornisa = 10,0 m; H coama = 13,0 m);
POT max. locuinte = 30%; CUT max. = 0,90; Nniv.max. = 3,0
- Pentru alte functiuni se stabileste prin PUZ, PUD sau PAC;

12.3.14. PARCAJE

- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazilor pentru locuinte, institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR; idem pentru orice alta functiune;

12.3.15. SPATII VERZI

- Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:
- de protectie si cu rol estetic - plantatii de aliniament la DN1A, DJ701B, DC158, DC154, DC77A; in incintele serviciilor publice complementare zonei de locuinte;

12.3.16. IMPREJMUIRI

- imprejmuiuri transparente dublate de vegetatie (obligatoriu gradini de fatada la locuinte) spre Strada (spatiu public);
- in vederea conservarii caracterului zonei se recomanda imprejmuiuri traditionale, in acord cu arhitectura cladirilor; portile se vor deschide spre incinta, indiferent de functiune;



ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - EXTINDERE P + 1 - 2 (L1) UTR NR. 4**12.4.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
L1, IS, TA, SV1, ID, TH, TE, CR, CF;**12.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
L1 (locuire si functiuni complementare),**12.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala;
- Activitati de tip ID1 nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu apa si canalizare ;retea distributie gaze;
- Activitati GC - colectare deseuri menajere pentru locuinte si alte functiuni complementare si compatibile cu locuirea;
- Functiunea CR : modernizari de strazi, intersectii, poduri, diguri carosabile peste raurile Colentina si Crevedia;
- Terenurile agricole in intravilan TA – rezervate locuirii si functiunilor complementare ;
- Terenuri acoperite in permanenta de ape : TH – raurile Colentina, Crevedia, canalele hidro ;

12.4.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentelor istorice – 200 m;
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare: cimitire (50 m), rezervoare si statii de apa (20m), puturi pentru captare apa potabila, unitati agricole (ferme « Avicola », ferme de bovine, FNC) ;
- Zone si culoare de protectie pe baza altor norme : conductele de transport titei CONPET – (10,0 m parte si de alta a conductei), conducte transport benzina si motorina PETROTRANS (100 m din axul conductelor de o parte si de alta) ; zona de protectie fata de conductele de gaz de inalta presiune TRANSGAZ – (200 m fata de axul conductelor) ;
- Zonele de protectie ale cursurilor si oglinzilor de apa – 10 m zona de protectie ;
- Zonele de protectie ale canalelor hidrotehnice – 3,0 m zona de protectie ;
- Parcelele adiacente intersectiilor propuse spre amenajare;
- Respectarea aliniamentelor propuse in PUG prin profilele transversale propuse;

SILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

01/12/2008
autorizatie de construire
destinatie**12.4.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ, PUD)**

- In toata zona L1, autorizarea este indirecta ;
- In toate zonele in care exista PUZ si RLU aprobat conform legii, autorizarea constructiilor se face in conformitate cu documentatia aprobata ;

12.4.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazilor principale DN1A, DJ 701B, DC158, DC 154, DC77A (in afara zonei centrale), se face cf.regulilor generale ; in situatia in care nu se pot respecta conditiile din RLU, se elaboreaza PUZ, sau PUD ;
- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu Regulament aferent aprobat, se respecta regulile instituite prin documentatie ;

12.4.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1.,7.2. RLU ;
- Pe terenurile de tip L1 pe care nu au fost inca elaborate PUZ si RLU si sunt adiacente DN1A, debusarea nu se va face in zona drumului national, ci in strazile colectoare propuse in PUG;

**12.4.9/10. RACORDAREA LA REțele TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE REțele TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica ;
- Nu se vor autoriza activitati noi de tip ID fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare , cf. art. 8.1. si art.8.2. ;
- In situatia alimentarii cu apa prin fantani rurale, conform art.8.6. si 8.7. din RLU ;
- In zonele construibile stabilite pentru Etapa II de dezvoltare a comunei, echiparea cu utilitati se va asigura in sistem privat , pe cheltuiala dezvoltatorilor ;

**12.4.11/12/13 PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Lotizarea parcelelor pe care se intentioneaza construirea mai multor cladiri (peste 2) se face conform PUZ si RLU avizat si aprobat conform legii ;
- Inaltimea maxima a constructiilor P + 1 – 2 (H cornisa = 10,0 m ; H coama = 13,0 m) ;
POT max. locuinte = 35% ; CUT max. = 1,05 ; Nniv.max. = 3,0
- Pentru alte functiuni se stabileste prin PUZ ;

12.4.14. PARCAJE

- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazilor pentru locuinte, institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR ;idem pentru orice alta functiune ;

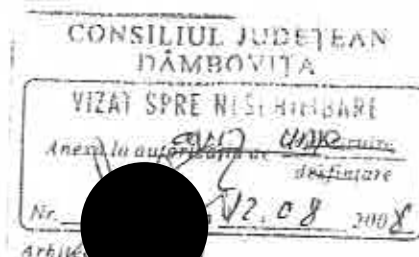
12.4.15. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si cu rol estetic - plantatii de aliniament la DN1A, DJ701B, DC158, DC154, DC 77A, in incintele industriale, in incintele institutiilor si serviciilor publice de tip IS, in zona de protectie a caii ferate Bucuresti – Ploiesti (zona de est) ;

12.4.16. IMPREJMUIRI

- imprejmuiiri transparente dublate de vegetatie (obligatoriu gradini de fatada la locuinte) in toate fronturile adiacente DN1A, DJ701B, DC158, DC 154, DC 77 A ; idem institutii ;
- in vederea conservarii caracterului zonei se recomanda imprejmuiiri traditionale, in acord cu arhitectura cladirilor ; portile se vor deschide spre incinta ;



ZONA MIXTA: locuinte individuale pe lot, colective mici si medii (LI2)**UTR NR. 5****12.5.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

LI2, IS, SV, SV1, TH, TE, CR, CF, GC ;

12.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LI2 (locuire individuala pe lot si locuinte colective mici si medii in proportii cvasieegale)

12.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala- zone in care se amenajeaza si nuclee centrale ;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu apa si canalizare ; retea distributie gaze;
- Activitati GC - colectare deseuri menajere pentru locuinte si alte functiuni complementare si compatibile cu locuirea;
- Functiunea CR : modernizari de strazi, intersectii, poduri etc.
- Terenurile agricole in intravilan TA – rezervate locuirii si functiunilor complementare ;
- Terenuri acoperite in permanenta de ape ; TH –canale hidrotehnice ;

12.5.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentelor istorice – 200 m;
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare: cimitire (50 m), rezervoare (20m), puturi pentru captare apa potabila, ministatii de epurare ;
- Zone si culoare de protectie pe baza altor norme : conductele de transport titei CONPET – (10,0 m parte si de alta a conductei), zona de protectie fata de conductele de gaz de inalta presiune TRANSGAZ – (200 m fata de axul conductelor) ;
- Zonele de protectie ale cursurilor si oglinziilor de apa – 10 m zona de protectie ;
- Zonele de protectie ale canalelor hidrotehnice – 3,0 m zona de protectie ;
- Parcelele adiacente intersectiilor propuse spre amenajare;
- Respectarea aliniamentelor propuse in PUG prin profilele transversale propuse;
- Respectarea traseelor propuse pentru strazi colectoare paralel cu DN1A;

12.5.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ)

- In toata zonele LI2, autorizarea este indirecta;

12.5.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Conform PUZ si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;

12.5.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1.,7.2. RLU ;

12.5.9/10. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica ;
- Zonele de tip LI2 propuse in PUG sunt in Samurcasi si in Crevedia si sunt prevazute in Etapa II de dezvoltare a comunei (etapa dupa 2016) ; daca dezvoltatorii vor promova aceste lucrari inca din prima etapa de dezvoltare a comunei, isi vor asigura toata infrastructura tehnica necesara unei bune functionari (strazi, alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie elctrica etc.)



12.5.11/12/13 PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Parcelarea se face conform PUZ si RLU aferent avizat si aprobat conform legii ;
- Inaltimea maxima a constructiilor P + 5 (H cornisa = 18,0 m ; H coama = 21,0 m) ; in cazul construirii si cu mansarda , P + 5 + M : H cornisa = 19,50 ; Hcoama = 21,50 m ; CUT se majoreaza corespunzator ; in cazul cladirilor care au parterul comercial sau cu alte servicii, inaltimea cladirii se majoreaza corespunzator ;
- POT maxim = 35% - 45 % ; CUT max = 1,05 - 2,70 ; Nr. niv. = 3 - 6 ;

12.5.14. PARCAJE

- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazilor pentru locuinte, institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR ; idem pentru orice alta functiune ;

12.5.15. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si cu rol estetic - plantatii de aliniament la strazile principalele ale ansamblurilor, scuaruri etc.
- de protectie si cu rol ambiental : in incintele institutiilor si serviciilor cu caracter general complementare locuirii ;

12.5.16. IMPREJMUIRI

- La acest tip de zona se recomanda marcarea proprietatilor prin imprejmuii transparente, de inaltime mica - medie, dublata de vegetatie, in zonele in care se construiesc locuinte colective ;
- In zonele in care se construiesc locuinte individuale pe lot in combinatie cu locuintele colective mici si medii, se recomanda imprejmuii transparente pe toate laturile dublate de vegetatie specifica zonei.



ZONA LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII P + 3 - 5 + M (LI1)**UTR NR. 6**

- 12.6.1. **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
LI1, IS, SV, SV1, TH, TE, CR, C.F.;
- 12.6.2. **FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
LI1 (locuire si functiuni complementare in locuinte colective mici si medii);
- 12.6.3. **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**
- Activitati de tip IS pentru deservirea locala (comert, servicii de interes general);
- Activitati TE pentru asigurarea cu apa si canalizare; retele de distributie gaz, electrica;
- Activitati GC - colectare deseuri menajere pentru locuinte si alte functiuni ale ansamblului;
- Functiunea CR: modernizari de strazi, strazi noi carosabile si pietonale, intersectii, poduri etc.
- Terenuri acoperite in permanenta de ape: TH - canale hidrotehnice;
- 12.6.4. **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- Zona de protectie a monumentelor istorice - 200 m;
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare: cimitire (50 m), rezervoare si statii de apa (20m), puturi pentru captare apa potabila, ministatii de epurare, unitati economice poluante;
- distanta din axul DN1A pana la gard: 13 m din ax; distanta din ax la constructii in zona DJ propus - minim 12 m din ax; la DC - minim 9 m din ax;
- Zone si culoare de protectie pe baza altor norme: conductele de transport titei CONPET = (10,0 m parte si de alta a conductei), zona de protectie fata de conductele de gaz de inalta presiune TRANSGAZ - (200 m fata de axul conductelor);
- Zonele de protectie ale canalelor hidrotehnice - 3,0 m zona de protectie;
- Parcelele adiacente intersectiilor propuse spre amenajare;
- Respectarea aliniamentelor propuse in PUG prin profilele transversale propuse;
- 12.6.5. **INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUG, PUD)**
- 12.6.6. **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**
- In toate zonele LI1, autorizarea este indirecta;
- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazilor principale DN1A si DJ propus se va face conform regulilor generale;
- In zonele in care s-au elaborat PUG si RLU, se respecta regulile instituite prin actiuni anterioare;
- 12.6.7/8. **ACCESSE CAROSABILE SI PIETONALE**
- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1., 7.2. RLU;
- 12.6.9/10. **RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE
- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale, cu legislatia specifica si cu etapizarea propusa in plansa nr. 4.;
- 12.6.11/12/13 **PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ POT, CUT**
- Inaltimea maxima a constructiilor P + 5 (H cornisa = 18,0 m; H coama = 21,0 m);
- POT maxim = 40% - 45%; CUT max = 1,80 - 2,70; Nr. niv. = 4 - 6; in situatia solicitarii de mansarde, indicii se corecteaza corespunzator;
- 12.6.14. **PARCAJE**
- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazilor pentru locuinte, institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR; idem pentru orice alta functiune; pentru locuinte: 1 loc de parcare / apartament; pentru alte functiuni se dimensioneaza cf. normelor;
- 12.6.15. **SPATII VERZI**
Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:
- de protectie si cu rol estetic - de aliniament la strazile principalele ale ansamblurilor, scuaruri;
- de protectie si cu rol ambiental: in incintele institutiilor si serviciilor cu caracter general;
- 12.6.16. **IMPREJMUIRI**
- la acest tip de zona se recomanda marcarea proprietatilor prin imprejmuiuri transparente, de inaltime mica - medie, dublata de vegetatie;



ZONA MIXTA M2: locuinte, turism, spatii verzi**UTR NR. 7****12.7.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

L1, L, IS, SV, TH, TE, CR, CF;

12.7.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

M2 (L1, IS, SV) in proportii cvasieegale

12.7.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati turistice si servicii complementare turismului (specializate)
- Activitati de tip SV cu rol de protectie, decorativ, sport, agrement ;
- Activitati TE pentru asigurarea cu apa potabila si canalizare ; puturi forate, retea de aductiune, retea distributie gaze, retea alimentare cu energie electrica etc;
- Mentinerea frontului de captare a orasului Buftea in satul Darza si extinderea acestuia;
- Functiunea TH – cursuri si oglinzi de apa, canale hidrotehnice;
- Activitati GC - pre colectare deseuri menajere pentru toate functiunile zonei;
- Functiunea CR : modernizari de strazi, strazi noi, amenajari de intersectii;
- Terenurile agricole intravilan TA - zonele neconstruibile datorita riscurilor antropice (conducte de transport titei, benzina, motorina) si /sau riscuri naturale : inundabilitate, stagnarea apelor din precipitatii, scurgerea incorecta a apelor meteorice ;

12.7.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Profilele transversale stabilite in PUG ; zonele de siguranta ale drumurilor, distantele minime dintre garduri la toate drumurile clasate cuprinse in acest UTR ;
- Zone in care stagneaza apele pluviale, in care se scurg incorect apele meteorice ;
- Zonele de protectie ale lacurilor, raurilor - 10 m ; zonele de protectie ale canalelor : 3,0 m ;
- Zonele de protectie pe baza normelor sanitare : puturi apa potabila, gospodarii de apa, echipamentele tehnico – edilitare de zona etc ;
- Zona de protectie si siguranta a cailor ferate : 100 m fata de limita cadastrala ;

12.7.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ)

- Se instituie interdictie temporara de construire in toata zona M2 pana la intocmirea PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii ;

12.7.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Conform PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii ;

12.7.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale se vor asigura din drumurile publice existente in fiecare sat care detine acest tip de zona si vor fi insotite de trotuare si trotuare corect ;

12.7.9/10. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica ;conform PUZ aprobat;

12.7.11/12/13 PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/**PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Parcelarul pentru toate functiunile se stabileste prin PUZ ;
- Inaltimea constructiilor P + 2 + M (H cornisa = 11,50 m ; H coama = 13,50 m) ; POT max.locuinte = 35 % ; CUTmax. = 1,30 ; Nniv.max. = 3,5 ; pentru alte functiuni, cf. PUZ ;

12.7.14. PARCAJE

- Spatii de parcare in afara zonei strazilor pentru toate functiunile din UTR conform normelor ;

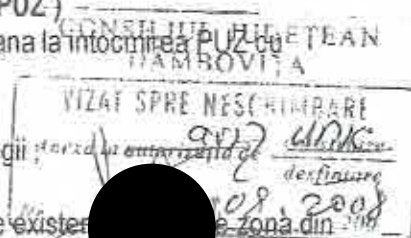
12.7.15. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si ambiental - plantatii de aliniament , scuaruri, zone de protectie la echipamente tehnico – edilitare, la cursuri si oglinzi de apa, la canale hidrotehnice; decorativ la functiuni IS,GC

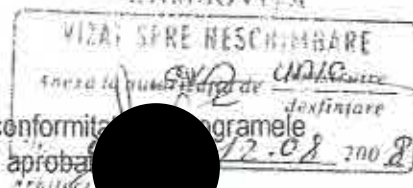
12.7.16. IMPREJMUIRI

- imprejmuiri transparente dublate de vegetatie (obligatoriu gradini de fatada) in toate fronturile adiacente spatiilor publice ; idem institutiilor ;



ZONA SPATII VERZI (SV) : agrement, sport, plantatii**UTR NR. 8**

- 12.8.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
SV, IS, SV1, TH, TE, CR, GC ;
- 12.8.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
SV (parcuri, scuaruri, terenuri de sport, baze sportive, plantatii de protectie, de aliniament)
- 12.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**
- Activitati de tip IS ca functiuni complementare activitatii de agrement ;
 - Activitati TE pentru asigurarea cu apa potabila si canalizare ; rezervoare de inmagazinare apa potabila si incendii pentru toate zonele ; retea distributie gaze ;
 - Functiunea TH – cursuri si oglinzi de apa, canale hidrotehnice ;
 - Activitati GC - pre colectare deseuri menajere pentru toate functiunile zonei ;
 - Functiunea CR : modernizari de strazi, strazi noi, amenajari de intersectii ;
 - Subzona SV1 - spatii verzi si/sau TA - zonele neconstruibile datorita riscurilor antropice (conducte de transport titel, benzina, motorina) si /sau riscuri naturale : inundabilitate, stagnarea pelor din precipitatii, scurgerea incorecta a apelor meteorice ;
- 12.8.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- Respectarea profilurilor transversale stabilite in PUG ;
 - Zone in care stagneaza apele pluviale, in care se scurg incorect apele meteorice ;
 - Zonele de protectie ale lacurilor, raurilor - 10 m ; zonele de protectie ale canalelor : 3,0 m ;
 - Zonele de protectie pe baza normelor sanitare : puturi apa potabila, gospodarii de apa, echipamentele tehnico – edilitare de zona , cimitire etc ;
 - Zone de protectie ale monumentelor istorice – 200 m ;
 - Zona de protectie si siguranta a caiilor ferate : 100 m fata de limita cadastrala ;
- 12.8.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ)**
- Se instituie interdictie temporara de construire in toata zona SV pana la intocmirea PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii ; in situatia in care lucrarile nu au anvergura foarte mare se poate elabora direct Studiu de fezabilitate ;
- 12.8.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELI**
- Conform PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii, sau S.F. ;
- 12.8.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**
- Accesele carosabile principale se vor asigura din drumurile publice existente in fiecare zona din fiecare sat care detine acest tip de zona, vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite ;
- 12.8.9/10. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE
- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica ; conform PUZ aprobat
- 12.8.11/12/13 PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/**
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
- Lotizarea pentru toate functiunile se stabileste prin PUZ si /sau S.F. ;
 - Inaltimea constructiilor maxim $P + 1$ (H cornisa = 7,0 m m ; H coama = 10,0 m) ;
POT maxim 15% ;
- 12.8.14. PARCAJE**
- Se vor organiza spatii de parcare in afara strazilor pentru toate activitatile compatibile cu functiunea de baza ;
- 12.8.15. SPATII VERZI**
- Se vor amenaja spatiile plantate pe baza unor lucrari de specialitate, cu prioritate in parcuri si in scuaruri ;
- 12.8.16. IMPREJMUIRI**
- imprejmuiri transparente dublate de vegetatie la toate subzonele destinate activitatilor de agrement (parcuri) ;



SPATIU VERDE SV1 IN ZONA CONDUCTELOR « TRANSGAZ »**UTR NR. 8a**

- 12.9.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
SV1, TA, TE, TH, CR.;
- 12.9.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
SV (spatiu plantat in zona de protectie -20 m de o parte si de alta a conductelor TRANSGAZ)
- 12.9.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**
- Functiunea TH –canale hidrotehnice;
- Functiunea CR : modernizari de strazi, strazi noi, amenajari de intersectii;
- Functiunea TE : alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, retea distributie gaz ;
- Functiunea TA – in situatia in care aceasta zona de protectie nu se amenajeaza specific ;
- 12.9.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- Zona de protectie a conductelor TRANSGAZ – 200 m de o parte si de alta a conductelor ;
- Este obligatorie obtinerea avizului SNTGN TRANSGAZ Medias pentru orice investitie situata in zona de protectie a conductelor TRANSGAZ , conform avizului PUG;
- 12.9.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ)**
- Se instituie interdictie temporara de construire in toate zonele adiacente conductelor TRANSGAZ (pe distanta de 200 m de o parte si de alta) pana la elaborare si aprobare PUZ ;
- 12.9.6/7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**
Pentru traversarea zonei SV1 cu cai de comunicatie carosabila si pietonala se va obtine avizul gestionarului retelei TRANSGAZ ;
- 12.9.8/9. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE
Conform avizului gestionarilor de retele, dar si a TRANSGAZ;
- 12.9.10. SPATII VERZI**
Zona verde din UTR 8a poate sa ramana si cu functie agricola, daca SNTGN TRANSGAZ Medias nu preia terenurile limitrofe in gestiune si le amenajeaza ca spatii verzi de protectie ;
- 12.9.11. IMPREJMUIRI**
Se recomanda marcarea pe teren a traseului conductelor TRANSGAZ si a zonei de siguranta - 20 m de o parte si de alta a sa in care nu se permite construirea decat in anumite conditii (conform avizului SNTGN TRANSGAZ MEDIAS)



ZONA FUNCTIUNI MIXTE (SP) : comert, turism, servicii, in spatiu plantat UTR NN. 8b

- 12.10.1. **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
SP, IS, SV, TH, TE, CR, CF, padure in regim silvic ;
- 12.10.2. **FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
SP (comert, turism, servicii de interes general in spatiu preponderent plantat) si padure (regim silvic 50% din suprafata totala) in proportii cvasieegale ;
- 12.10.3. **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**
- Activitati TE pentru asigurarea cu apa potabila si canalizare ; rezervoare de inmagazinare apa potabila si incendii pentru toata zona ; retea edilitare ;
 - Functiunea TH – canale hidrotehnice ;
 - Activitati GC - pre colectare deseuri menajere pentru toate functiunile zonei ;
 - Functiunea CR : modernizari de strazi, strazi noi, amenajari de intersectii ;
- 12.10.4. **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- Zonele de protectie ale canalelor hidrotehnice : 3,0 m ;
 - Zona de protectie a liniei ferate Bucuresti – Pitesti : 100 m de la limita cadastrala a acesteia ;
 - Zonele de protectie pe baza normelor sanitare : puturi apa potabila, gospodarii de apa, echipamentele tehnico – edilitare de zona etc ;
 - Mentinerea regimului silvic in proportie de minim 50 % si reabilitarea padurii defrisate ;
 - Organisme centrale si teritoriale interesate (Ministere, Directia Silvica, ITRSV etc.)
- 12.10.5. **INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ)**
- Se institue interdictie temporara de construire in toata zona SP pana la intocmirea PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii ;
- 12.10.6. **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**
- Conform PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii.
- 12.10.7/8. **ACCES CAROSABILE SI PIETONALE**
- Accesele carosabile principale se vor asigura din drumurile publice existente perimetral, prin modernizarea acestora ; se vor corela cu trama stradala locala stabilita in PUZ – rile aprobate in vecinatatea imediata.
- 12.10.9/10. **RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE
- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica ; conform PUZ aprobat.
- 12.10.11/12/13 **PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**
- Parcelarea pentru toate functiunile se stabileste prin PUZ avizat si aprobat conform legii ;
 - Inaltimea constructiilor maxim $P + 2$ (H cornisa = 10,0 m m ; H coama = 13,0 m) ;
 - POT maxim 30% ; in cazul unor structuri turistice cu capacitati mai mari se va stabili in functie de dezvoltare pavilionara ; inaltimea cladirilor va fi subsumata vegetatiei, din motive estetice ;
- 12.10.14. **PARCAJE**
- Se vor organiza spatii de parcare in afara strazilor pentru toate activitatile compatibile cu functiunea de baza ;
- 12.10.15. **SPATII VERZI**
Zona verde din UTR 8b care va ramane in regim silvic va fi plantata cu arbori din speciile stabilite prin studii de specialitate, in scopul reabilitarii padurii defrisate ; se recomanda utilizarea speciilor caracteristice zonei ;
- 12.10.16. **IMPREJMUIRI**
- Imprejmuiri transparente dublate de vegetatie la toate subzonele destinate activitatilor turistice, de comert si serviciilor de interes general ;
 - Zona care ramane in regim silvic nu se va imprejmu ; in cazul in care se va imprejmu (in functie de configuratia rezultata in urma PUZ), materialele utilizate nu vor fi opace, ci transparente ;

VIZAT SPRE NESCIMBARE

12.08.2008

UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE (ID, ID1)**UTR NR. 9****12.11.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE : ID, ID1, TA, TE, CR, CF, TH ;****12.11.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : ID****12.11.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala (comert, alimentatie publica, asistenta medicala);
- Activitati de tip SV cu rol de protectie, ambiental ;
- Activitati TE pentru asigurarea cu apa potabila si canalizare ;rezervoare de inmagazinare apa potabila si incendii pentru unitatile zonei; retea distributie gaze;statii de preepurare a apelor uzate industriale pentru fiecare activitate in parte; conducta de aductiune si de distributie; conducta transport benzina si motorina PETROTRANS , conducte de gaze - TRANSGAZ;
- Activitati TH – canale hidrotehnice ;
- Activitati GC - pre colectare deseuri menajere si industriale pentru toate functiunile in incinte;
- Functiunea CR : modernizari de strazi, intersectii, accese in incinte ;
- Functiunea C.F. : linii de racord pentru deservirea activitatilor industriale ;

12.11.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zone cu stagnarea apelor pluviale – pana la eliminarea riscurilor;
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare : echipamentele tehnico – edilitare de zona ;
- Zona de protectie a conductei de aductiune Darza – Manastirea ;
- Zona de protectie si siguranta a drumului national DN1A – 22 m din ax si avizul AND ;
- Zona de protectie a DC 158 – 18 m fata de axul drumului ;
- Zona de protectie a caii ferate Bucuresti – Ploiesti : 100 m de la limita cadastrala ;
- Zona de protectie conducte TRANSGAZ – 200 m din axul fasciculului, cu avizul gestionarului
- Zona de protectie a conductei de transport benzina si motorina a PETROTRANS – 100 m de o parte si de alta a conductelor ;

12.11.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ)

- Pe terenurile neconstruite din zona ID1, la amplasarea unei unitati noi se solicita PUZ avizat si aprobat conform legii ;
- In oricare situatie, in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru emiterea autorizatiei de construire ;

12.11.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELI

- Amplasarea constructiilor noi, conform PUZ, SF, PAC ;

12.11.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesesele carosabile principale se vor asigura din strazile laterale ; se va evita accesul direct in zona drumului national principal DN 1A ; in situatia in care se propune un astfel de acces, se vor prevedea benzi de accelerare – decelerare pentru a nu se stanjeni traficul

**12.11.9/10. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica ;conform PUZ aprobat si PAC;

**12.11.11/12/13 PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Pentru functiunile ID, ID1 – se stabileste prin PUZ, PUD, PAC ; H max = 10,0 m ;

12.11.14. PARCAJE

- In fiecare incinta se vor prevedea spatii pentru manevrele autovehiculelor agabaritice si pentru manevrele autospecialelor de pompieri;parcagele pentru personal si productie se amenajeaza in totalitate in incinte, fiind conditie la autorizare;

12.11.15. SPATII VERZI

- de protectie si cu rol estetic – in toate incintele, perimetral pe parcela proprie 20% din suprafata;
- decorativ – pe parcelele cu functiuni complementare admise : IS, TE, Locuinte de serviciu;

12.11.16. IMPREJMUIRI

- se stabilesc in toata zona prin PUZ, PUD, PAC in functie de specificul functiunilor ;

CONSILIUL JUDETEAN
DĂMBŌVITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizatia de construire
Nr. 02/12.08.2008
din 200

UNITATI AGRICOLE (A)**UTR NR. 10****12.12.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

A, TA, TE, CR, TH, GC ;

12.12.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI : A**12.12.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala (comerț, alimentare publica, asistenta medicala);
- Activitati de tip SV cu rol de protectie, ambiental ;
- Activitati TE pentru asigurarea cu apa potabila si canalizare ; rezervoare de inmagazinare apa potabila si incendii pentru unitatile zonei; retea distributie gaze; statii de preepurare a apelor uzate industriale pentru fiecare activitate in parte;
- Activitati TH – canale hidrotehnice ;
- Activitati GC - precolectare deseuri menajere si agricole pentru toate functiunile in incinte;
- Functiunea CR : modernizari de strazi, intersectii, accese in incinte ;

12.12.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zone cu stagnarea apelor pluviale – pana la eliminarea riscurilor;
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare : echipamentele tehnico – edilitare de zona ;
- Zona de protectie a drumului national DN1A – 22 m din ax si avizul AND ;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ701B – 20 m din ax ; avizul gestionarului ;
- Zona de protectie a DC 158 – 18 m fata de axul drumului ;
- Zona de protectie a canalelor hidrotehnice – 3,0 m ;
- Zona de protectie a raurilor si lacurilor : 10,0 m de la albia majora ;
- Zona de protectie conducte TRANSGAZ – 200 m din axul fasciculului, cu avizul gestionarului

12.12.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ , PUD)

- Pe terenurile neconstruite din zona A, la amplasarea unei unitati noi se solicita PUZ avizat si aprobat conform legii ;
- In oricare situatie, in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru emiterea autorizatiei de construire ;

12.12.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELI

- Amplasarea constructiilor noi, conform PUZ, SF, PAC ;

12.12.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale se vor asigura din strazile laterale ; se va evita intrarea in zona drumului national principal DN 1A in satul Manastirea si din DJ 701B in Crevedia;

12.12.9/10. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica ; conform PUZ aprobat si PAC;

12.12.11/12/13 PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/**PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Pentru functiunile A – se stabileste prin PUZ, PUD, PAC ; H max = 10,0 m ;

12.12.14. PARCAJE

- In fiecare incinta se vor prevedea spatii pentru manevrele autovehiculelor agabaritice si pentru manevrele autospecialelor de pompieri;
- Parcajele pentru personal si productie se dimensioneaza in functie de complexitate si se amenajeaza in totalitate in incinte, fiind conditie la autorizare;

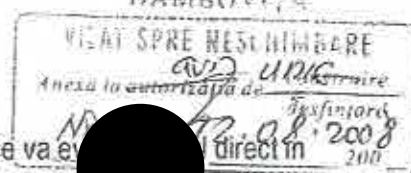
12.12.15. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si cu rol estetic – in toate incintele, perimetral pe parcela proprie 20% din suprafata;
- decorativ – pe parcelele cu functiuni complementare admise : IS, TE, Locuinte de serviciu;

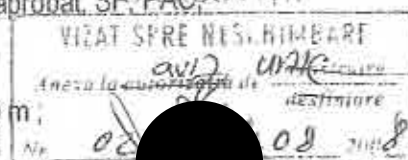
12.12.16. IMPREJMUIRI

- se stabilesc in toata zona prin PUZ, PUD, PAC in functie de specificul functiunilor ; spre spatiile publice, imprejmuire transparenta dublata de vegetatie inalta ;



ZONA GOSPODARIE COMUNALA (GC)**UTR NR. 11**

- 12.13.1. **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
GC, SV, TE, CR, TH ;
- 12.13.2. **FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI**
GC
- 12.13.3. **FUNCTIONI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**
- Activitati de tip IS pentru deservire specifica (capela in fiecare cimitir) ;
- Activitati de tip SV cu rol de protectie, ambiental ;
- Activitati TE pentru asigurarea cu apa potabila si canalizare ;
- Activitati TH – canale hidrotehnice ;
- Activitati GC - precolectare deseuri menajere pentru toate functiunile in incinte ;
- Functiunea CR : modernizari de strazi, intersectii, accese in incinte ;
- 12.13.4. **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- Zone cu stagnarea apelor pluviale – pana la eliminarea riscurilor ;
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare : 50 m fata de imprejmuire ;
- Zona de protectie a drumurilor prin care se asigura accesul in spatiile GC ;
- Zona de protectie a canalelor hidrotehnice – 3,0 m ;
- Zona de protectie a raurilor si lacurilor : 10,0 m de la albia majora ;
- 12.13.5. **INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ , PUD)**
- Pe terenurile neconstruite din zona GC Crevedia si Darza, la amplasarea unei unitati noi se solicita PUZ avizat si aprobat conform legii ;
- In oricare situatie, in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru emiterea autorizatiei de construire ;
- 12.13.6. **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**
- Amplasarea constructiilor noi, conform PUZ, SF, PAC ;
- 12.13.7/8. **ACCESSE CAROSABILE SI PIETONALE**
- Accesele carosabile si pietonale se vor asigura, astfel incat sa nu fie obstructionata circulatia ;
- Cand sunt parcele de colt, accesese se vor organiza din strada secundara ;
- Portile cimitirelor se vor deschide spre interiorul incintei ;
- 12.13.9/10. **RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE
- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele de dezvoltare ale administratiei publice locale si cu legislatia specifica ,conform PUZ aprobat, SF, PAC ;
- 12.13.11/12/13 **PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/**
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
- Pentru functiunile GC – se stabileste prin PUZ, PAC ; H max = 10,0 m ;
- 12.13.14. **PARCAJE**
- In fiecare incinta se vor prevedea spatii pentru manevrele autovehiculelor, agabar, pentru manevrele autospecialelor de pompieri ;
- Parcajele pentru personal se dimensioneaza in functie de complexitate si se amenajeaza in totalitate in incinte, fiind conditie la autorizare ;
- 12.13.15. **SPATII VERZI**
Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel ;
- de protectie si cu rol decorativ – in toate incintele, perimetral pe parcela proprie – minim 10 % din suprafata totala ;
- 12.13.16. **IMPREJMUIRI**
- se stabilesc in toata zona prin PUZ, PUD, PAC in functie de specificul functiunilor si de traditie ;



ZONA CONSTRUCTII TEHNICO – EDILITARE (TE)**UTR NR. 12**

12.14.1. **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
TE, TA, CR, CF, TH;

12.14.2. **FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI : TE**

12.14.3. **FUNCTIONI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip SV cu rol de protectie, ambiental in zona fronturilor de captare apa si a gospodariei de apa potabila din satul Manastirea;
- Activitati TH – canale hidrotehnice, cursuri de apa, oglinzi de apa;
- Activitati GC - pre colectare deseuri menajere si la gospodaria de apa;
- Functiunea CR : modernizari de strazi, intersectii, accese in incinta statiilor de epurare, si a gospodariilor de apa;
- Functiunea CF : traversari ale zonei c.f. cu conductele de aductiune de la frontul de captare;

12.14.4. **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Zone cu stagnarea apelor pluviale – pana la eliminarea riscurilor;
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare : regim sever de protectie, zona de protectie hidrologica ;
- Zona de protectie a monumentelor istorice - 200 m ;
- Zona de protectie a drumului national DN1A si avizul AND ;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ701B ; avizul gestionarului ;
- Zona de protectie a DC 158, DC 154, DC 77A ;
- Zona de protectie a canalelor hidrotehnice – 3,0 m ;
- Zona de protectie a raurilor si lacurilor : 10,0 m de la albia majora ;
- Zona de protectie conducte TRANSGAZ – 200 m din axul fasciculului, cu avizul gestionarului
- Zona de protectie a conductelor CONPET (10 m), a conductelor PETROTRANS (100 m) ;

12.14.5. **INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ , PUD)**

- Pe terenurile neconstruite din zona TE la amplasarea unei unitati noi se solicita PUZ avizat si aprobat conform legii si /sau SF;
- In oricare situatie, in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru emiterea autorizatiei de construire ;

12.14.6. **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- Amplasarea constructiilor noi, conform PUZ, SF, PAC ;

12.14.7/8. **ACCES CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesele carosabile principale se vor asigura din strazile laterale ; se va evita accesul in zona drumului national principal DN 1A in satul Manastirea si din DJ 701B in satul

12.14.9/10. **RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**

REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica ;conform PUZ aprobat si PAC;

12.14.11/12/13 **PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Pentru functiunile TE – se stabileste prin PUZ, PUD, PAC ; H-max = 10,0 m ;

12.14.14. **PARCAJE**

- In fiecare incinta TE se vor prevedea spatii pentru manevrele autovehiculelor agabaritice si pentru manevrele autospecialelor de pompieri;
- Parcajele pentru personal si productie se dimensioneaza in functie de complexitate si se amenajeaza in totalitate in incinta, fiind conditie la autorizare;

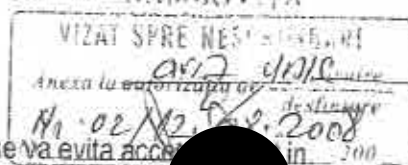
12.14.15. **SPATII VERZI**

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si cu rol decorativ – in toate incintele, perimetral pe parcelele proprii la ministatiile de epurare, fronturile de captare si gospodariile de apa ;

12.14.16. **IMPREJMUIRI**

- se stabilesc in toata zona prin PUZ, PUD, PAC in functie de specificul functiunilor ;



H

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA, FERROVIARA (CR, CF)**UTR NR. 13****12.15.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
CR, CF, TE, TH, SV, SV1 ;**12.15.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
CR, CF**12.15.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip SV cu rol de protectie, ambiental in cuprinsul arterelor de circulatie rutiera si in zonele de protectie ale cailor ferate Bucuresti – Ploiesti, Bucuresti - Pitesti;
- Activitati TE in cuprinsul strazilor pentru asigurarea cu utilitati a zonelor rezidentiale si a altor functiuni stabilite in PUG;
- Activitati TH – canale hidrotehnice in cuprinsul cailor de circulatie, care traverseaza strazi etc; diguri carosabile peste raurile Crevedia si Colentina ;
- Activitati SV1 – zona de protectie a conductelor TRANSGAZ – 20 m de o parte si de alta a conductelor de gaz metan;
- Functiunea CR : modernizari de strazi, intersectii, strazi noi , accese in incinte, pasaje rutiere denivelate la traversarea cailor ferate Bucuresti – Ploiesti in satul Darza si a caii ferate Bucuresti – Pitesti in satul Samurcasi ;
- Functiunea CF – modernizarea Punctului de Oprea din satul Darza ; reanfiintarea Punctului de Oprea din satul Samurcasi ;

CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA

VIZAT SI PE NECHIMBARE

Anexa la Certificatul de
destinare

Nr. 1030 din 12.08.2008

12.15.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zone cu stagnarea apelor pluviale – pana la eliminarea riscurilor;
- Podete subdimensionate care conduc la scurgerea incorecta a apelor meteorice ;
- Intersectii neamenajate ;
- Zona de protectie a canalelor hidrotehnice – 3,0 m ;
- Zona de protectie a raurilor si lacurilor : 10,0 m de la albia majora ;
- Zona de protectie a conductei TRANSGAZ – 200 m din axul fasciculului, de la gestionarul
- Zona de protectie a conductelor de transport titei CONPET – 10 m de o parte si de alta ;
- Zona de protectie a conductelor de benzina si motorina PETROTRANS : 100 m de o parte si de alta a fasciculului de conducte ;
- Zonele de protectie ale monumentelor istorice – 200 m ;

12.15.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la elaborarea si aprobarea PUZ, SF)

- Amenajarea intersectiilor propuse in PUG ;
- Strazi modernizate si/sau strazi noi – pe baza PUZ avizat si aprobat conform legii ;
- Racorduri c.f. pentru unitati industriale in zona satelor Manastirea si Darza- conform PUZ ;

12.15.6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor noi, in zonele de protectie ale drumurilor, conform PUZ, SF, PAC si avizul gestionarilor DN 1A, DJ 701 B, DC 158, DC 154, DC77A ;

12.15.7/8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale se vor asigura pe cat posibil din strazile laterale ; se va evita accesul direct in zona drumului national principal DN 1A in satele Manastirea, Crevedia, Cocani
- In situatia in care se autorizeaza constructii cu functiune alta decat locuirea, se vor amenaja benzi de accelerare – decelerare de o parte si de alta a accesului in incinta, iar parcarile se amenajeaza pe parcela ; se interzice parcarea autovehiculelor in spatiul public, aferent drumului public, indiferent de categoria acestuia ;

**12.15.9/10. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- In conditiile stabilite pentru toate zonele functionale din UTR si in conformitate cu programele administratiei publice locale si cu legislatia specifica ,conform PUZ aprobat si SF;

**12.15.11/12/13 PARCELARE / INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Pentru functiunile CR, CF – se stabileste prin PUZ, PUD, PAC ; H max = 10,0 m (cladirile situate in zona CF – punctele de oprire pentru calatori, alte functiuni complementare activitatii c.f.;

12.15.14. PARCAJE

- In fiecare incinta care apartine functiunilor CR, CF se vor prevedea spatii pentru manevrele autovehiculelor agabaritice si pentru manevrele autospecialelor de pompieri;
- Parcajele pentru personalul de deservire se dimensioneaza in functie de complexitate si se amenajeaza in totalitate in incinte, fiind conditie la autorizare;

12.15.15. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si cu rol ambiental – plantatiile de aliniament din cuprinsul cailor de comunicatie rutiera cu vegetatie adecvata categoriei strazii, conform legislatiei in vigoare ;
- de protectie si cu rol decorativ – plantatiile din zona cailor ferate in satele Darza si Samurcasi ;

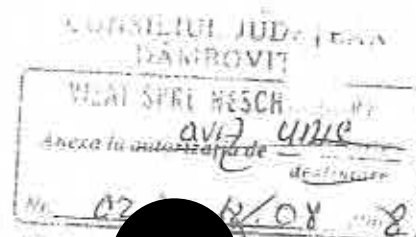
12.15.16. IMPREJMUIRI

- se stabilesc in zonele CF si CR prin PUZ, PAC in functie de specificul functiunilor propuse;



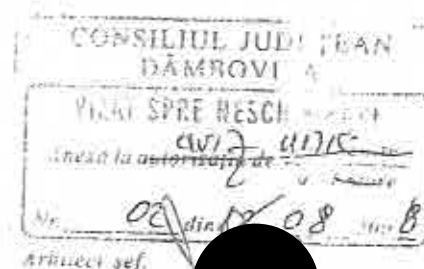
LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CONFORM ORDINUL MCC nr. 2314 /2004

Nr.crt. Cod LMI 2004	Denumire	Localitate	Adresa, datare
118 DB - I - s - b - 17000	Situl arheologic de la Cocani ; sat Cocani, Comuna Crevedia ; » VII » (« Saivan ») la sud de sat, pe malul stang al raului Crevedia ;		
119 DB - I - M - B - 17000. 01	Asezare ; sat Cocani ; comuna Crevedia ; » VII » (« Saivan ») la sud de sat, pe malul stang al raului Crevedia ;		
120 DB - I - m - B 17000.02	Asezare ; sat Cocani ; Comuna Crevedia ; » VII » (« Saivan ») la sud de sat, pe malul stang al raului Crevedia ;		
773 DB - II - m - A - 17443	Biserica « Sf. Nicolae » Rebegesti ; sat Manastirea ;		1669
774 DB - II - m - B - 17444	Casa (parohiala) sat Cretulesti - Darza ;	Ulita Principala 1,	sec XIX
781 DB - II - m - B - 17451	Biserica « Dumunica Tuturor Sfintilor » ; sat Darza ; comuna Crevedia		1801
755 DB - II - m - B - 17425	sat Cocani, Biserica « Sf. Voievozi » ; sat Cocani, comuna Crevedia		1833 - 1834
1200 DB - IV - m - B - 17814	sat Darza - in fata scolii, 1814 - 1818		



PUG SI RLU COMUNA CREVEDIA - ACTUALIZARE
AVIZE SI ACORDURI DIN PARTEA ORGANISMELOR CENTRALE SI TERITORIALE INTERESATE

1. AVIZ OCPI DAMBOVITA nr. 6936 / 28.05.2008 cu privire la limitele administrativ - teritoriale ale Comunei Crevedia (contine adresa si extrase din plansele 3A, 3B, 3C - " Reglementari urbanistice").
2. ACORD DE PRINCIPIU nr. SC.388.2 / 20.03.2008 de la COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE DIN ROMANIA S.A., Directia Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti, Serviciul Siguranta Circulatiei.(contine adresa).
3. AVIZ FAVORABIL nr. R.2 / 8 / 243 din 14.04.2008 de la REGIONALA CFR BUCURESTI, CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC (contine adresa).
- 4.a. AVIZ INFORMATIV SNTGN TRANSGAZ S.A. MEDIAS , Departamentul exploatare gaze naturale Medias, Exploatarea Teritoriala Bucuresti nr. 3964 / 21.11.2007 (contine adresa si planşa suport pentru PUG cu traseul informativ al conductelor).
- 4.b. AVIZ FAVORABIL nr. 7655 / 283 / 07.04.2008 de la SOCIETATEA NATIONALA DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ " S.A. MEDIAS, Departamentul Exploatare (contine adresa si extrase din plansele care au fost semnate si stampilate de avizator - plansele 3A, 3B, 3C)
5. AVIZ CONPET S.A. nr. 6894 / 11.10.2007 (contine adresa si extras din planşa suport pentru PUG cu traseul conductei cu stampila institutiei)
6. AVIZ PETROTRANS S.A. PLOIESTI nr. 6489 / 11.10.2007 (contine adresa si planul suport pentru PUG cu traseul conductei)



PROFILURI TRANSVERSALE STRAZI

