

COMUNA CREVEDIA, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA



Tel: 0245-241840

Fax: 0245-241840

e-mail: primarie@primariacrevedia.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 55 din 23.04.2024

**privind aprobarea Planului de Urbanism Zonal pentru” CONSTRUIRE
ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE
INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE ZONA COMERCIALA SI RETAIL,
PARCARI, SERVICII, BIROURI, COMUNELE CREVEDIA,
CIOCANESTI, JUDEȚUL DAMBOVITA ” beneficiar PLUSFINANCE ESTATE
1 SRL**

Primarul comunei Crevedia, județul Dâmbovița, domnul Petre Florin ;
Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (r1), cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 4 lit. b) și art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică (r), cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- Cererea înaintată de către domnul POPA GHEORGHE, persoana fizică română, cu domiciliul în oraș Bufta, strada Marasesti, nr 32C, Jud. Ilfov este reprezentant al PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL înregistrată la Primăria comunei Crevedia cu nr. 5900/09.04.2024;
- Anunt privind Etapa de informare, nr. 18.737 din 16.12.2022
- Anunț privind Etapa de documentare, nr. 74 din 04.01.2023
- Anunț privind Etapa de elaborare a propunerilor, nr. 6930 din 11.05.2023
- Certificatul de urbanism nr. 206/28.11.2022 emis de către Consiliul județean Dâmbovița;
- Avizul – tehnic al arhitectului șef nr. 2551 din 01.04.2024, ;
- Planul de Urbanism Zonal pentru **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUITE ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI, COMUNELE CREVEDIA, CIOCANESTI, JUDEȚUL DAMBOVITA ”** beneficiar **PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL** întocmit de către proiectantul arh.DAN NIȚESCU;

în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

P R O P U N E:

Art. 1. (1) Se propune aprobarea Planului de Urbanism Zonal pentru 'CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE/INSIRUIE ZONA COMERCIALA SI RETAIL, PARCARI, SERVICII, BIROURI, COMUNELE CREVEDIA, CIOCANESTI, JUDETUL DAMBOVITA " beneficiar PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL

(2) Terenul intravilan este amplasat în jud. Dâmbovița, com. Crevedia, satul Samurcași , în suprafața de 1.241.316 m.p. masurata (1.561.054 din acte) avand N.C.87682, N.C.87579, N.C. 70128, N.C. 70117) compusa din:

- Imobil avand N.C. 87682 , categoria de folosita curti constructii, suprafata de 392.460 mp
- Imobilul avand N.C. 87579, categoria de folosinta arabil, suprafata de 389.830 mp
- Imobilul avand N.C. 70128, categoria de folosinta arabil, suprafata masurata de 279.177 mp
- Imobil avand N.C.70117,categoria de folosinta arabil, suprafata masurata de 179.849 mp

În vederea realizării scopului pentru care a fost elaborată documentația de urbanism, nu vor fi afectate alte proprietăți/terenuri publice sau private.

(3) Categorii functionale ale dezvoltarii propuse:

- UTR : terenul este situat in intravilanul comunei Crevedia si se propune mentinerea in intravilan.
- UTR1, UTR2 – Crevedia.
- Documentatia PUZ propune realizarea investitiei etapizate astfel:
Faza 1 de dezvoltare – UTR 1 Crevedia;
Faza 2 de dezvoltare – UTR 2 Crevedia
- Funcțiuni predominante reglementate:
 - Li(zona pentru locuinte individuale);
 - Lc(zona pentru locuinte colective – blocuri)
 - IS (zona pentru institutii si servicii de interes general);
 - ID (zona activitati industriale de depozitare si transport)
 - SV (zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement);
 - TE (zona echipare tehnico-edilitara)
 - CC(zona cailor de comunicatie);
- Subzonele functionale : CC1 (zona parcarei propuse), CC2 (zona promenada, pietonala, piste de biciclete, spatii agora);
- Regim de construire : izolat/ cuplat/ insiruit.

Indicatori urbanistici maxim reglementati

Li (zona pentru locuinte individuale)

- P.O.T max = 35,00%
- C.U.T. max = 1,05
- Rh max = (S/DS +) P+1E+M;
- H max cornisa= 7,00 m;
- H max coama = 12,00 m

- SV. Min = 20% in interiorul loturilor de locuinte individuale suprafetele libere vor fi ocupate cu 1 arbore la 150mp(recomandat platani, fagi, stejari, tei, mesteacani);
- Retrageri zona edificabil: conform „Reglementari urbanistice plansa 3.1., - geometrie neregulata, astfel :
 - Fata de aliniament = 3,00 m aliniamentul drumurilor propuse(noi)
 - Fata de limita loturilor adiacente (D.C. 686)= variabil 3,00 m – 6,50 m ;
 - Fata de limita loturilor adiacente (D.E. 334/2) = variabil 3,00-9,00 m;
 - Fata de limita loturilor adiacente (D.E. 334/2) = variabil 3,00-9,00 m;
 - Fata de limita loturilor spre CN3= 3,00 m
 - Limite laterale= 2,00 m fata de limita de proprietate / alipit pentru cuplat si insiruit;
 - Limita posterioara = 3,00 m fata de limita de proprietate;
 - Se vor respecta retragerile/ zonele de protectie si siguranta aferente drumurilor, retelelor de utilitati, ape sau canale, normele privind sanatatea populatiei, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativel tehnice in vigoare si prevederile avizelor institutiilor abilitate;
 - In zonele de protectie / siguranta aferente cailor de comunicatie, retelelor de utilitati, ape, canale altele asemenea pot executa lucrari de constructie specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv
 - Se va tine seama de prevederile art. 11 din RGU
 - Se recomanda utilizarea de materiale durabile, naturale, similar cu cele existente in subzonele functionale invrecinate.
 - In conformitate cu prevederile art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor de construire pentru lucrarile prevazute in autorizatia de construire se face impreuna cu receptia la terminarea lucrarilor de bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitara aferente ansamblurilor de locuinte individuale si colective, constructiilor de utilitate publica si cailor de acces.

Lc (zona pentru locuinte colective- blocuri)

- P.O.T max = 35,00%
- C.U.T. max = 1,75
- Rh max = P+4E
- H max cornisa= 15,00 m;
- H max coama = 18,00m si sunt permise inaltimi mai mari de 18,00m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investitie etc)
- S.V. min. = 10% in interiorul loturilor de locuinte colective suprafetele libere vor fi ocupate cu 1 arbore la 150mp; (recomandat plantani, fagi, stejari, tei, mesteceni);
- La amplasarea locuintelor colective se va tine cont de prevederile H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicata privind distanta minima obligatorie legala cu jumatate din inaltimea cladiri si asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- Retrageri zona edificabil: conform plansa „ Reglementari urbanistice plansa 3.1<< - geometrie neregulata;

- Fata de aliniament = 6,00 m fata de strazile noi propuse
- Fata de canal CN 314 = minim 8,00m
- Limitele laterale = se vor respecta prevederile art. 24 RGU, distantele minime obligatorii fata de limitele laterale = min. 6,00m;
- Limita posterioara = se vor respecta prevederile art. 24 din RGU,, distantele minime obligatorii fata de limitele posterioare ale parcelei, conform Codului civil, norme de protectie contra incendiilor si normelor de insorire;
- Se vor respecta retragerile / zonele de protectie si siguranta aferenta drumurilor, retelelor de utilitati, ape sau canale, normele privind sanatatea populatiei, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice in vigoare si prevederile avizelor institutiilor abilitate;
- In zonele de protectie / siguranta aferenta cailor de comunicatie, retelelor de utilitati ape, canale, administratorului obiectivului respectiv;
- In conformitate cu prevederile art. 22 li. f) din Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor de construire pentru lucrarile prevazute in autorizatia de construire se face numai impreuna cu receptia la terminarea lucrarilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitara aferente ansamblurilor de locuinte individuale si colective, constructiilor de utilitate publica si cailor de acces.

IS (zona pentru institutii si servicii de inters general)

- P.O.T max = 50,00%
- C.U.T. max = 1,50
- Rh max = (S +) P+2E
- H max cornisa= 12,00m;
- H max coama = 15,00m (sunt permise inaltimei mai mari de 12,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investitie, totem publicitar etc.);
- S.V. min = 10% spatiu verde pe fiecare parcela cu destinatia IS; spatiile libere neocupate vor fi inierbate si plantate cu arbori la fiecare 40 mp(recomandat brazi, plantani fagi, stejari, tei etc); se recomanda realizarea zonelor de parcare cu dale.
- Retrageri zona edificabil : conform plansa „ Reglementari urbanistice plansa 3.1., - geometrie neregulta;
 - Fata de aliniament = variabil 3,00 m – 6,00 fata de strazile noi propuse;
 - Limite laterale = conform prevederilor art. 24 din RGU, distantele minime obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei, variabil min 3,00- 6,00m;
 - Limita posterioara = conform art. 24 din RGU, distantele minime obligatorii fata de limitele posterioare ale parceli, variabil min 3,00-6,00m;
 - Se vor respecta retragerile / zonele de protectie si siguranta aferenta drumurilor, retelelor de utilitati ape sau canale, normelor privind sanatatea populatiei, normelor privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice in vigoare si prevederile avizelor institutiilor abilitate;
 - In zonele de protectie / siguranta aferente cailor de comunicatie, retelelor de utilitati de ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrari de

construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

ID (zona activitati industriale de depozitare si transport)

- P.O.T max = 60,00%
 - C.U.T. max = 0,60
 - Rh max = P tehnologic;
 - H max cornisa= 15,00m (sunt permise inaltimi mai mari de 15,00m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investitie, stalpi de racord la retele electrice, pnouri fotovoltaice etc);
 - SV min = 20%; perimetral se va realiza o zona verde de protectie, plantata cu vegetatie inalta si densa (recomandat tuia); se vor planta si intretine min 1 arbore/100mp (recomandat brazii plantanistejari tei etc), se recomanda realizarea zonelor de parcare cu dale.
 - Retrageri zona edificabil : conform planșa ., Reglementari urbanistice planșa 3.1., - geometrie neregulata
- Retrageri edificabil (drum propus) = 6,00 m fata de limita de proprietate;
 - Limite laterale= 6,00 fata de limita de proprietate;
 - Limita posterioara = 6,00 m fata de limita de proprietate;
 - Se vor respecta retragerile / zonele de protectie si siguranta aferente drumurilor, retelelor de utilitati, ape sau canale, normele privind sanatatea populatiei, normelor privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice in vigoare si prevederile avizelor institutiilor abilitate;
 - In zonele de protectie / siguranta aferente cailor de comunicatie, retelelor de utilitati ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrari de constructie specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

SV (zona parc spatiu verde plantat, ambiental si de protectie, locuri de joaca)

- Se vor asigura un minim de 166.859 mp amenajat ca spatii verzi cu caracter public in conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind regimul spatiilor verzi (se interzice schimbarea destinatiei / diminuarea suprafetelor), din care:
 - Zona Sp1 – subzone amenajari locuri de joaca (7.740 mp);
 - Zona SP2 – subzone spatii verzi amenajate, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat (80.180 mp);
 - Zona SP3 – subzone spatii verzi cu destinatie tehnica (culoare de protectie pentru infrastructura de comunicatie rutiera, infrastructura de transport energetic, gaze apa,) 28.939 mp;
- 116.859 mp (zona parc spatiu de plantat, ambiental si de protectie, locuri de joaca), dupa cum urmeaza:
- Zona SP1 – subzone amenajari locuri de joaca (7.740 mp) dupa cum urmeaza:
 - Lotul 1 – loc de joaca = 1.408 mp
 - Lotul 2 – loc de joaca = 1.557 mp;
 - Lotul 3 – loc de joaca = 1.119 mp;
 - Lotul 4 – loc de joaca = 1.301 mp;

- Lotul 5 – loc de joaca = 1.086 mp
- Lotul 6 = loc de joaca = 1.269 mp
- Zona SP 2 – subzone spatii verzi amenajate, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat (80.180 mp) dupa cum urmeaza :
 - Lotul 1 – parc / zona agrement loisir = 17.131 mp
 - Lotul 2 – parc / zona agrement loisir = 5.566 mp
 - Lotul 3 – parc / zona agrement loisir = 2.722 mp;
 - Lotul 4 – parc / zona agrement loisir = 8.992 mp;
 - Lotul 5 –parc / zona agrement loisir = 6.095 mp;
 - Lotul 6 –parc / zona agrement loisir = 10.165 mp;
 - Lotul 7 –parc / zona agrement loisir = 13.870 mp;
 - Lotul 8 –parc / zona agrement loisir = 15.639 mp;
- Zona SP 3 – subzone spatii verzi cu destinatie tehnica (culoare de protectie pentru infrastructura de comunicatie rutiera, infrastructura de transport energetic, gaze , apa, etc) 28.939 mp;
- P.O.T max = 10,00%
- C.U.T. max = 0,10;
- Rh max = P
- H max cornisa= 3,00 m;
- H max coama = 6,00 m
- Retrageri zona edificabil: conform plansa „ Reglementari urbanistice plansa 3.1<< - geometrie neregulata;
- Se vor respecta retragerile / zonele de protectie si siguranta aferente drumurilor, retelelor de utilitati, ape sau canale, normele privind sanatatea populatiei, normelor privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice in vigoare si prevederile avizelor institutiilor abilitate;
- In zonele de protectie / siguranta aferente cailor de comunicatie, retelelor de utilitati ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrari de constructie specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

TE(spatii tehnico – edilitare)

- P.O.T max = 60,00%
- C.U.T. max = 0,60;
- Rh max = P tehnologic;
- SV min = 20,00% din suprafata terenului pe fiecare lot;
- Aliniamentul = 3,00 m fata de drumurile propuse
- Limite laterale = 3,00 m fata de limita de proprietate;
- Limita posterioara = 3,00 m fata de limita de proprietate;
- Retrageri zona edificabil: conform plansa „ Reglementari urbanistice plansa 3.1<< - geometrie neregulata
- Se vor respecta retragerile / zonele de protectie si siguranta aferente drumurilor, retelelor de utilitati, ape sau canale, normele privind sanatatea populatiei, normelor privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice in vigoare si prevederile avizelor institutiilor abilitate;
- In zonele de protectie / siguranta aferente cailor de comunicatie, retelelor de utilitati ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrari de constructie specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

CC (cai de comunicatie rutiere si pietonale)

- Conform legislatiei si normativelor tehnice in vigoare

CC1 (zona parcarei propuse)

- Conform legislatiei si normativelor tehnice in vigoare

CC2 (zona promenada, pietonala, piste de biciclete, spatii agora)

- Conform legislatiei si normativelor tehnice in vigoare

Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

- Accesul se va realiza din DC 686 (drumul Guliei), DE 309/12, DE neclasificat, DE 334/2, DE 306/2, conform avizelor administratorilor drumurilor (Primaria comunei Ciocanesti, Primaria comunei Crevedia)
- Strazile / alei carosabile vor avea racorduri realizate cu raza de curbura conform normativelor tehnice in vigoare;
- strazile existente si propuse vor avea profile transversale amenajate conform profilelor de tip de pe plansa

Reglementari urbanistice zonificare;

- Parcaje
 - o Se vor amenaja locuri de parcare in interiorul parcelei conform legislatiei in vigoare si necesarului real de functionare , corelat cu specificul functiunii propuse in conformitate cu prevederile Anexei 5,pct.5.3 din H.G. 525/1996 Regulamentul General de Urbanism, se vor realiza inclusiv locuri de parcare dotate cu kit pentru incarcarea autovehiculelor electrice;
 - o Pentru Li se va asigura min 1 loc de parcare /80 mp
 - o Pentru Lc se va asigura 1 loc de parcare/ unitate locativa;
 - o Pentru IS/ID conform prevederilor Anexei 5 din H.G 525/1996 republicata
 - o Se vor amenaja min 2000 locuri de parcare /1 loc de parcare pentru 80mp suprafata locuibila pe propria parcela, 3000 locuri de parcare /1 loc parcare pt 80mp suprafata locuibila pe propia parcela (pentru zona de locuire individuala); 350 locuri (zona parcarei propuse), 320 locuri de parcare pentru institutii si servicii),
 - o Nu este permisa parcare autoturismelor pe zona aferenta drumurilor publice;
- Asigurarea utilitatilor:
 - o Asigurarea utilitatilor se va face conform avizelor gestionarilor de utilitati si numai cu respectarea legislatiei in vigoare;
 - o Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico -edilitare publice;
 - o Noile bransamente la retele de electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropate;
 - o Alimentare cu apa se va realiza prin solutie proprie (put forat si gospodarie de apa); dupa realizarea retelei publice de alimentare cu apa, obiectivele se vor racorda la retea;
 - o La realizarea retelei publice de alimentare cu apa s-au luat in considerare un sistem mixt format din surse proprii (puturi de apa potabila avand

- raza de protecție de 10m de orice sursă posibilă de poluare); gospodărie de apă, rezervoare subterane, stații hidrofor
- Canalizarea va fi asigurată prin soluție proprie (bazin vidanjabil), după realizarea rețelei publice de canalizare, obiectivele se vor racorda la rețea;
 - Energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă; la faza PUZ, se va clarifica traseul propus pentru rețeaua de inserție a energiei electrice în sistemul energetic;
 - În perioada de funcționare a centralei fotovoltaice nu este necesară alimentarea cu apă; dacă va fi cazul, alimentarea cu apă se va asigura prin soluție proprie (put forat cu gospodărie de apă / bazin apă), după realizarea rețelei publice de alimentarea cu apă, obiectivul se va racorda la rețea, după caz;
 - În perioada de funcționare a centralei fotovoltaice nu este necesară canalizarea; dacă va fi cazul, canalizarea va fi asigurată prin soluție proprie (bazin vidanjabil / toalete ecologice); după realizarea rețelei publice de canalizare, obiectivul se va racorda la rețea după caz;
 - Colectarea deșeurilor se face în recipient acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință;
 - Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
 - Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilitatilor publice, pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la rețeaua de drumuri; emiterea autorizației de construire pentru infrastructura tehnico-edilitară se poate face și distinct de emiterea autorizației de construire a imobilelor, iar recepția imobilelor se realizează doar ulterior executării lucrărilor de infrastructurii (utilități-drum).
 - În conformitate cu prevederile art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire se face împreună cu recepția la terminarea lucrărilor de bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.

Capacitățile de transport admise

- Se vor respecta prevederile :
 - Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale;
 - Ordonanța nr. 43/1997, privind regimul drumurilor;
 - Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum- mediu înconjurător;
 - Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
 - Alte normative tehnice în vigoare;
 - Greutatea maximă:

- Conform normativelor in vigoare;
- Se vor respecta gabaritele si normele legale in vigoare privind circulatia pe drumurile publice.

Obligatii ale beneficiarului / initiatorului P.U.Z

- Respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare teritoriului si de urbanism;
- Beneficiarul / initiatorul documentatiei va transmite Consiliului Judetean Dambovita, Hotararea Consiliului Local de aprobare a documentatiei de urbanism;
- Documentatia aprobata prin H.C.L., va fi depusa la O.C.P.I. pentru actualizarea cartii / cartilor funciare si / sau a documentatiei cadastrale, dupa caz;
- Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (D.T.A.C.) se poate intocmi numai dupa aprobare P.U.Z. si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acestuia;
- In cazul unei documentatii de rang superior, prevederile prezentei documentatii pot fi anulate, inglobate, sau modificate, in functie de caz;
- Elaboratorul si initiatorul / beneficiarul documentatiei au obligatia respectarii tuturor conditiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritatile competente la toate fazele parcurse de proiect .

Art. 2. La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Art. 3. Termenul de valabilitate a documentatiei PUZ, este de 5 ani de la data aprobării .

Inițiator

Prim

Petre F



Avizează pentru legalitate,
Secretar general

jr. Stancu V

.....

