

COMUNA CREVEDIA, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA



Tel: 0245-241840

Fax: 0245-241840

e-mail: primarie@primariacrevedia.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 114 din 07.10.2024

**privind aprobarea proiectului "ELABORARE PUZ - LOTIZARE TEREN
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE" beneficiar SC BUBU CONS 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 Valentin Pîrvu în calitate de împuternicit ,pentru beneficiar SC BUBU CONS SRL , înregistrată la Primăria comunei Crevedia cu nr. 13.279 /27.08.2024 ;
- Anunt privind Etapa de informare, nr. 6951/11.05.2023;
- Anunț privind Etapa de documentare, nr.7541 din 23.05.2023;
- Anunț privind Etapa de elaborare a propunerilor, nr. 10.215 din 10.07.2023;
- Certificatul de urbanism nr. 152/12.09.2024 emis de Primăria comunei Crevedia și vizat spre neschimbare de către Consiliul județean Dâmbovița;
- Avizul – tehnic al arhitectului șef nr. 17.167/14.08.2024;
- Planul de Urbanism Zonal pentru"ELABORARE PUZ- PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE" întocmit de către proiectantul SC ARCHITECTURE SRL;

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"ELABORARE PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE" beneficiar SC BUBU CONS SRL .

(2) Terenul intravilan este amplasat în jud. Dâmbovița, com. Crevedia, satul COCANI, în suprafața de 43.307 mp, având N.C. 87660, categoria de folosință curți arabil.

În vederea realizării scopului pentru care a fost elaborată documentația de urbanism,

nu vor fi afectate alte proprietăți/terenuri publice sau private.

(3) Prevederi urbanistice (P.U.Z.) aprobate anterior (H.C.L comuna Crevedia nr. 65/ 30.09.2008, prelungit prin H.C.L comuna Crevedia nr. 54/30.08.2018, prelungită prin H.C.L comuna Crevedia nr.58/09.10.2020)

- UTR : imobil in suprafata de 43.307 mp situat in jud. Dambovita comuna Crevedia, satul Cocani, categoria de folosinta arabil nr. cad. 87660 – UTR 4;
- Functiunea predominanta existenta L1 (zona locuinte si functiuni complementare)
- P.O.T. max =35,00%
- C.U.T. max. = 1,05
- R.H.max = P+2E;
- H. Max cornisa = nereglementat
- H. Max coama = nereglementat
- Retrageri minime fata de aliniament= nereglementat
- Retrageri minime fata de limitele laterale = nereglementat
- Retrageri minime fata de limitele posterioare = nereglementat

Categoriile functionale ale dezvoltarii propuse:

- U.T.R : terenul reglementat se situeaza in intravilanul comunei Crevedia si se propune mentinerea in intravilan.
- Functiuni predominante reglementate (propuse) : M-IS/LI(zona pentru institutii si servicii/ locuinte si functiuni complementare); SV (zona spatii verzi)
- Subzone functionale: TE(zona activitati tehnico – edilitare); CC (zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajari aferente); CC1(zona drum de exploatare propus pentru modernizare);
- Regim de construire :izolat

Indicatori urbanistici maxim reglementati:

LI (zona de locuinte si functiuni complementare)

- P.O.T max =35,00%
- C.U.T. max = 1,05
- Rh max = P,p+2E;
- Hmax.cornisa = 9,00 m
- Hmax coama = 12,00m
- SVmin = 20,00%
- Retrageri zona edificabil:
- Retrageri edificabil(spre DE68)= minim. 3,00 m fata de noul aliniament al terenului cu respectarea avizului administratorului drumului (Primaria comunei Crevedia);
- Retrageri drum de incinta = minim 3,00 m fata de limita de proprietate;
- Limita posterioara = minim 3,00 m fata de limita de proprietate, cu respectarea avizului administratorului cabnalului existent.

IS (zona pentru institutii si servicii)

- P.O.T max =50,00%
- C.U.T. max = 1,00
- Rh max = P, P+1E;
- H max.cornisa= 8,00m
- H max coama= 11,00m
- SVmin = 10,00%

- **Retrageri zona edificabil:**

- o Retrageri edificabil (spre DE 68) = 3,00 m fata de noul aliniament al terenului cu respectarea avizului administratorului drumului (Primaria Crevedia)
- o Retrageri drum de incinta = 3,00 m fata de limita de proprietate;
- o Limite laterale = 3,00 fata de limita de proprietate
- o Limita posterioara = 3,00 m fata de limita de proprietate

SV(zona spatii verzi)

- **P.O.T max =10,00%**
- **C.U.T. max = 0,10**
- **Rh max = (S+) P**
- **H max.coama= 6,00 m**

Pentru zona aflata in interiorul parcelelor destinate locuintelor Li, se vor amenaja spatii verzi de minim. 20,00% din suprafata parcelei;

Pentru zona aflata in interiorul parcelelor destinata institutiilor si serviciilor IS, se vor amenaja spatii verzi de minim 10,00% din suprafata parcelei;

In conformitate cu prevederile legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, spatiul verde central in suprafata de : 199 mp, 3.090 mp, 297 mp si 605 mp va fi spatii verde public cu acces nelimitat (se interzice schimbarea destinatiei / diminuarea suprafetelor).

Se vor respecta retragerile/zonele de protectie si siguranta aferente drumurilor, retelelor de utilitati, apa sau canale, normele de sanatatea populatiei, normele 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;

In afara zonei de edificabil se pot realiza, daca este cazul, constructii de tip imprejmuire cu exceptia imprejmuirii spre DE 68 care trebuie retrasa cu min 2,50 m , alei pietonale/carosabile, constructii subterane edilitare, amplasare mobilier urban etc, cu respectarea legislatiei si a normativelor in vigoare.

Dotari de interes public necesar, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

- Accesul la imobil se propune a se realiza din str. D.E. 68 – modernizat conform profil transversal propus, avizului administratorului drumului (Primaria comunei Crevedia);

- In vederea modernizarii drumului de exploatare D.E. 68 la o ampriza de 9,00 m se va retrage imprejmuirea cu minim 2,50 m . Suprafata de 202 mp este propusa pentru trecere in domeniul public;

- Strazile/aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbura conform normativelor tehnice in vigoare (min 6,00 m);

- Se vor amenaja locuri de parcare in interiorul suprafetei reglementate si necesarului real de functionare, corelat cu specificul functiunii propuse, conform legislatiei in vigoare, prevederilor Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G 525 republicata, locurile de parcare se vor asigura numai pe loturile private interioare propuse in afara circulatiei publice carosabile si pietonale; se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare lot destinat zonei de locuinte;

- Nu este permisa parcare autoturismelor/autoutilitarelor pe zona afectata drumurilor publice;

- Asigurarea utilitatilor in sistem colectiv se va realiza conform studiului de

echipare edilitara pentru asigurarea capacitatii optime de functionare a ansamblului propus:

- Asigurarea utilitatilor se va face conform avizelor gestionarilor de utilitati si numai cu respectarea legislatiei in vigoare;
- In conformitate cu prevederile Legii 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii emiterea autorizatiei de construire, pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru utilitatilor publice, pentru asigurarea accesului carosabil si pietonal la reseaua de drumuri DE 68, emiterea autorizatiei de construire pentru infrastructura tehnico -edilitara se poate face distinct de emiterea autorizatiei de construire a imobilelor;

- Receptia imobilelor se realizeaza doar ulterior executarii lucrarilor de infrastructurii (utilitati – drum) in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991;

- Cheltuielile privind realizarea utilitatilor vor fi asigurate de beneficiar

Capacitatile de transport admise

- Se vor respecta prevederile:
- Ordinul nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Alte normative tehnice in vigoare;
- Ordinul nr. 1836/2017, pentru aprobarea normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum- mediu inconjurator;
- Ordinul nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Greutatea maxima :conform normativelor in vigoare
- Se vor respecta gabaritele si normele legale in vigoare privind circulatia pe drumurile publice

Obligatiile beneficiarului / initiatorul P.U.Z.

- Inaintea solicitarii lucrarilor de construire, beneficiarul va dezmembra terenul numai conform plansei 3.1 Reglementari urbanistice zonificare: 58 loturi locuinte si functiuni complementare in suprafata totala de 26.557 mp, 2 loturi functiunea mixta cu suprafata totala de 1230mp, 1 lot aferent circulatiei rutiere si pietonale, 1 lot de 202 mp pentru largirea drumului DE 68, 2 loturi pentru functiunea tehnico – edilitara, 6 loturi pentru spatiu verde ambiental cu caracter public cu suprafata totala de 4627mp;

- 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.A.T.C) se poate intocmi numai dupa aprobarea 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 avize / 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 .

Inițiat
Pri
Com
Petr
CREVEDIA - Judec

Avizează pentru legalitate,
Secretar general,

.....
jr. Stancu Virginia Olimpia