

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

- I.1 Rolul R.L.U.
- I.2 Baza legală a elaborării
- I.3 Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

- II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară
- II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
- II.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- III.1 Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- L1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- SP – SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT
- CR – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA



I.

DISPOZIȚII GENERALE

I.1 ROLUL R.L.U.:

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea PUZ *"ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA"*.

I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

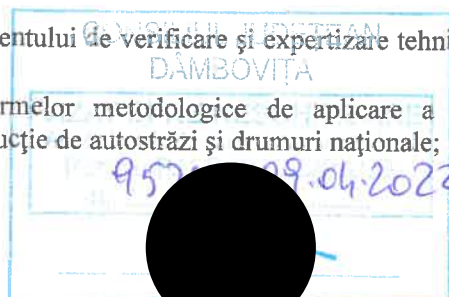
Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi:

a) în domeniul urbanismului:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 21N_2000_Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU
- Ordin 176/N/16 august 2000_Ghid privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al planului urbanistic zonal
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995 (NOTĂ: are aplicabilitate și în domeniul construcțiilor);

b) în domeniul construcțiilor:

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (Legea nr.587/2002);
- Legea nr.184/2001, republicată, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Ordonanța Guvernului nr.19/1997 privind transporturile, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- Hotărârea Guvernului nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Hotărârea Guvernului nr.941/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;



- Hotărârea Guvernului nr.766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții (regulamente privind: activitatea de metrologie în construcții; conducerea și asigurarea calității în construcții; stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor; urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor; agrementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții; autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în construcții; certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții), cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea Guvernului nr.62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- Hotărârea Guvernului nr.28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.287/2001 din 31 mai 2001;
- Precizări comune ale ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, ministrului muncii și protecției sociale și al ministrului transporturilor nr.5.122/NN/1.384/ 178/1999, privind modul de constituire și virare de către investitori sau proprietari a cotei de 0,5% din valoarea devizului de construcții, cu corespondent în devizul general al lucrării, cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor;

c) în domeniul administrației publice

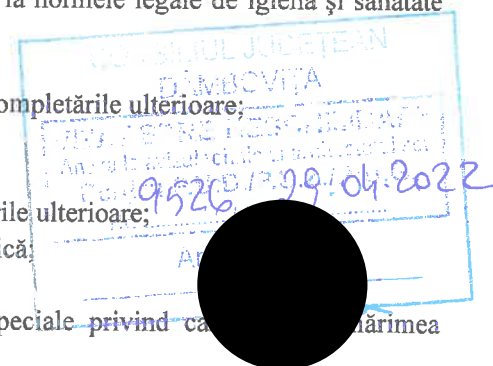
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.188/1999 privind Statutul funcționarului public, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

d) în domeniul proprietății funciare

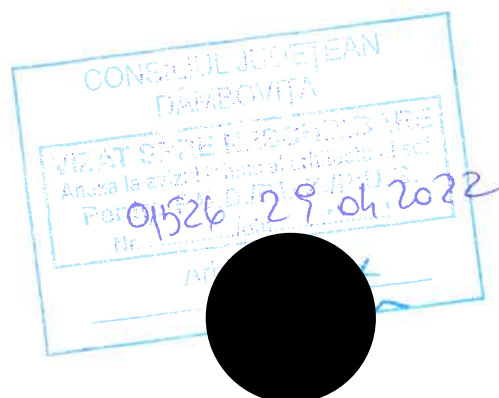
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE:

- Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată;
- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr.45/1994, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Hotărârea Guvernului nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caștigarea și delimitarea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul nr.536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;



- Ordinul nr.117/2002 al ministrului sănătății și familiei privind aprobarea Procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate în acestea, altele decât cele supuse înregistrării în registrul comerțului, și a Procedurilor de reglementare sanitară a punerii pe piață a substanțelor și produselor noi sau importate pentru prima dată și destinate utilizării ori consumului uman;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.27/2003 privind procedura aprobării tacite, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
- Hotărârea Guvernului nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr.1.141/2002 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor nr.326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74-103 din Legea nr.18/1991, republicată;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;



I.3 DOMENIU DE APLICARE:

Prezentul R.L.U. se aplică în zona demarcată pe planșele desenate aferente PUZ “**ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA**”, cu suprafața de 35.170,00 m², amplasată în comuna Crevedia, sat Darza, jud. Dambovita.

Conform propunerilor PUZ, RLU stabilește setul de prescripții și reglementări aferente subzonelor functionale L1, SP, CR, propuse conform plășei U03-Reglementări urbanistice.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

II.1.1 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

II.1.2 Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor și Ministerul Dezvoltării Regionale și al Turismului.

II.1.3 Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

II.1.4 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și al Turismului.

II.1.5 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor de specialitate publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul

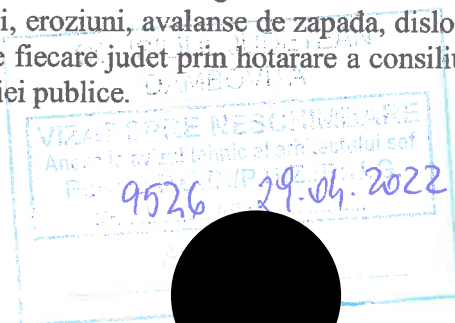
II.1.6 Perimetrele de protecție ale obiectivelor de patrimoniu natural și construit, în care proiectele de construcție vor afecta structura solului se va realiza în baza avizului conform din partea DJCCPCN Dambovita pentru descărcare de sarcină arheologică, după cum urmează: perimetre de protecție pentru elemente de patrimoniu construit de 200 m în mediul rural.

II.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC:

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stanci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.



Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

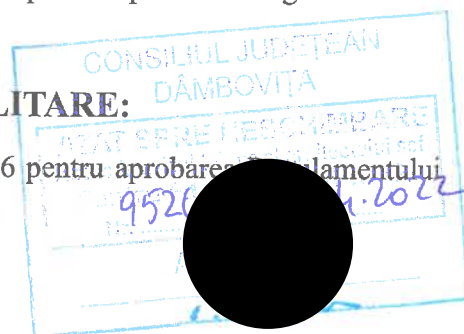
- conform Cap. III, Secțiunea 1 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:

- conform Cap. III, Secțiunea 2 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARE:

- conform Cap. III, Secțiunea 3 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;



II.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII:

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

II.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III.1 Unități și subunități funcționale:

Conform Certificatului de Urbanism 357/03.07.2020 eliberat de Primaria comuna CREVEDIA, pentru aprobarea PUZ – ELABORARE PUZ: PARCELARE LOTURI TEREN, SAT DARZA au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

- Studiu geotehnic – verificat Af
- Studiu topografic
- Studiu pedologic

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

I. STUDIUL GEOTEHNIC:

- se va consulta Studiului Geotehnic elaborat pentru fundamentarea PUZ;

Zona se compune din următoarele subzone funcționale:

- L1** – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SP – SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT
CR – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Subzonele funcționale ale zonei: **L1, SP, CR** sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

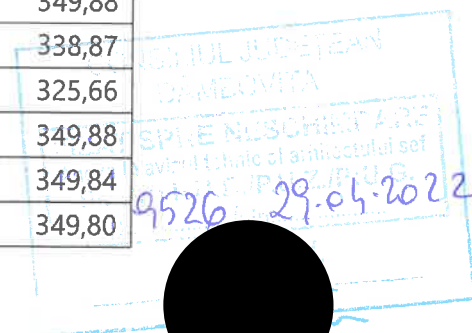
Se propune parcelarea NC85277 în 70 de parcele, după cum urmează:

PARCELA	FUNCTIUNE	S(mp)
1	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42
2	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42
3	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42
4	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42
5	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42

**GREENWOOD TECH GWT****ARHITECTURA - URBANISM - CONSULTANTA**

adresa: str. Nicolae Filipescu, nr. 102
mun. Targoviste, jud. Dambovita
web : www.gwtarh.ro
email : mircea.atanasiu@gwtarh.ro
telefon : +4 0730.036.101

6	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	324,42
7	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	324,42
8	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42
9	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42
10	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42
11	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42
12	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42
13	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	342,42
14	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	319,37
15	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	454,10
16	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	408,85
17	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	338,87
18	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	310,71
19	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	364,77
20	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	388,08
21	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	405,12
22	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	446,27
23	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	345,61
24	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	345,11
25	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	326,61
26	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	327,99
27	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	309,66
28	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	405,29
29	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	352,81
30	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	347,45
31	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	363,61
32	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	355,54
33	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,63
34	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,67
35	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,71
36	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,75
37	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,79
38	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,83
39	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,88
40	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	338,87
41	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	325,66
42	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,88
43	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,84
44	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,80



45	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,76
46	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,71
47	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,67
48	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	349,63
49	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	347,56
50	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	411,57
51	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	379,12
52	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	376,49
53	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	391,93
54	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	405,25
55	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	418,77
56	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	432,22
57	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	445,68
58	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	360,29
59	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	344,10
60	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	339,71
61	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	339,35
62	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	339,35
63	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	339,35
64	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	339,35
65	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	341,16
66	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	379,82
67	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	370,02
68	L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA	370,53
69	SP - SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT	2.214,20
70	CR - CIRCULATII RUTIERE	13.949,25

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA

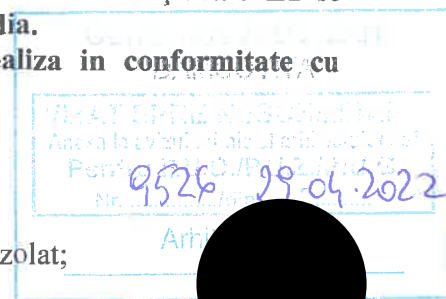
Pentru parcela reglementata prin prezentul PUZ, apartinand subzonei funcționale L1 se modifica setul de prescriptii si reglementari ale PUZ comuna Crevedia.

Modul de amenajare si construire a parcelelor se va realiza in conformitate cu prezentul RLU si PUZ si a pieselor desenate aferente documentatiei.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim 3 niveluri, în regim de construire izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni pentru uz casnic, panouri solare pentru producerea apei calde, panouri



fotovoltaice de capacitate mica, pentru uz casnic, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici;

- toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

ARTICOLUL L1.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- nu sunt admise alte funcțiuni decat cele definite in cadrul art. 1;

ARTICOLUL L1.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni altele decat cele admise cu sau fara conditionari;

SECȚIUNEA L1.II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL L1.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

L1 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă parcela	
	Suprafața mp.	Front m.
Izolate si cuplate (in cazul dezmembrarilor ulterioare)	300	10

-) - conform Regulamentului General de Urbanism

ARTICOLUL L1.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

L1 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

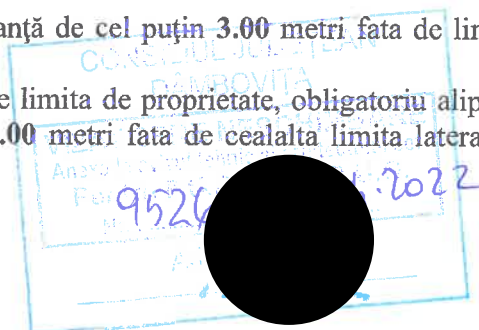
în cazul regimului de construire individual clădirile pot fi dispuse față de aliniament:

- retras față de aliniamentul stradal, în interiorul zonei edificabile, cu minim 3,00 metri, sau la distanțe mai mici în funcție de edificabilul trasat în cadrul planșei U04.1-Reglementari urbanistice;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau elemente tehnico edilitare;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, anexelor gospodaresti (garaj, magazie, etc.), echipamentelor si constructiilor tehnico-edilitare, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL L1.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

L1

- clădirile individuale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 3.00 metri fata de limitele laterale ale parcelelor propuse;
- clădirile cuplate se vor amplasa cu o latura pe limita de proprietate, obligatoriu alipite la constructiile invecinate si la o distanță de cel puțin 3.00 metri fata de cealalta limita laterala de proprietate;



- retragerea față de limita posterioară ale parcelelor va fi de minim 5.00 metri, conform zona edificabila reprezentata in cadrul plansei U03-Reglementari urbanistice.

Distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi diminuate in functie de reprezentarea zonei edificabile conf. Plansei U03-Reglementari urbanistice ;

ARTICOLUL L1.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

L1

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 2.00, respectiv 3.00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL L1.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

L1

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri din aleea de deservire locala propusa in zona reglementata;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL L1.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

L1

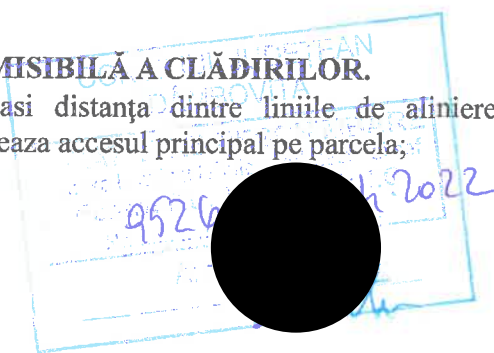
- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

In cadrul subzonei L1 se vor asigura minim:

- 1 loc de parcare / locuinta cu regim de inaltime P+1+M;
- suprafetele aferente accesului, manevrarii si parcarii autovehiculelor se vor asigura in propria incinta, in afara domeniului public, fara afectarea circulatiilor pietonale si a spatiilor verzi aferente aliniamentului stradal al segmentului de drum prin care se realizeaza accesul pe parcela pe o lungime mai mare de 10 m. Distanța minima între două accese consecutive pe parcele private va fi de minim 10,00 m.

ARTICOLUL L1.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă nu poate depasi distanța dintre liniile de aliniere ale edificabilelor fronturilor opuse strazii din care se realizeaza accesul principal pe parcela;



- pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 5.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (streasina/atic) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coama) (metri)	Număr niveluri convenționale
L	10	13	P+1+M

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

ARTICOLUL L1.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor, fiind interzise accente volumetrice sau de înălțime nejustificate funcțiunii;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale nedurabile;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațada principală a locuințelor sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

ARTICOLUL L1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

L1

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- în situația în care se realizează rețeaua publică stradală de canalizare, racordarea burlanelor la aceasta este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare (atunci când va fi realizată rețeaua publică de canalizare);
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL L1.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

L1

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 120 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL L1.14 - ÎMPREJMUIRI.

L1

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, opace sau translucide, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace sau transparente, dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- împrejmuirile laterale și/sau principale pot fi realizate din orice material, în culori care nu sunt stridente, respectând prevederile paragrafului anterior;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

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

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

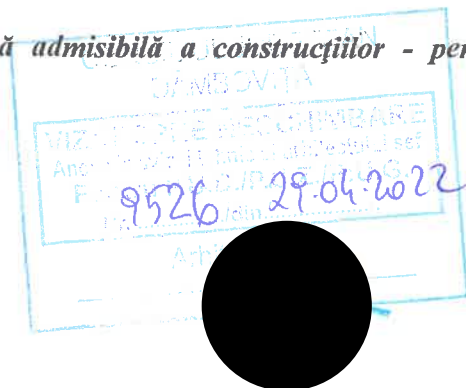
L1 : P+1+M : POT_{maxim} = 35%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

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

L1 : P+1+M : CUT_{maxim} = 1.05

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - CR -

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - CR -

Pentru parcela reglementata prin prezentul PUZ se instituie pe suprafata delimitata subzona functionala CR.

Modul de amenajare si construire a parcelelor se va realiza in conformitate cu prezentul RLU si PUZ si a pieselor desenate aferente documentatiei.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

CR

- imprejmuiri, alei pietonale, instalatii tehnico-edilitare subterane;
- accese pietonale si rutiere;
- constructii, amenajari si semnalizari rutiere si pietonale specifice;
- alte constructii si amenajari tehnice conforme legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CR

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CR

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte amenajari si constructii decat cele descrise in cadrul art. 2 si 3;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform legislatiei in vigoare;

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

- conform legislatiei in vigoare;

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

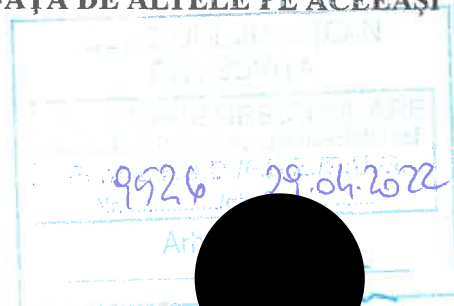
- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- conform legislatiei in vigoare;



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

CR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la coama (metri)	Înălțimea maximă admisă la cornisa (metri)	Regim de inaltime
CR	4	3	PARTER

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Se va asigura un procent minim de spații verzi de 10% din suprafața totală a subzonei funcționale CR;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

CR

- conform necesităților tehnologice, în condițiile legislației și normativelor în vigoare;

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

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

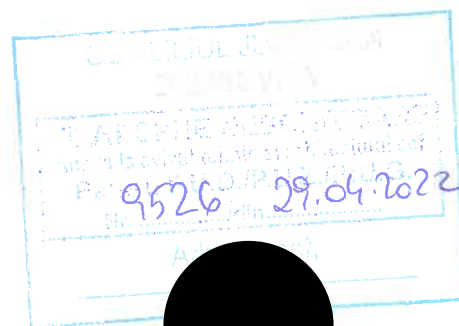
CR : PARTER : POT_{maxim} = 10%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

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

CR : PARTER : CUT_{maxim} = 0,10

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*



ARTICOLUL SP1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- conf. normelor si legislatiei in vigoare;
- Zone verzi amenajate cu acces public;
- Plantari de arbori si arbusti;

ARTICOLUL SP2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile

- se vor adopta masuri pentru reducerea poluarii fonice fata de vecinatati prin utilizarea de materiale fono-absorbantem perdele de vegetatie, sistematizare verticala si alte masuri similare;
- utilizarile admise sunt conditionate de realizarea lucrarilor recomandate pentru diminuarea riscurilor identificate in cadrul studiilor geotehnice de specialitate elaborate pentru fiecare obiectiv de investitii. Se vor realiza constructii pentru protejarea terenului, drenuri pluviale, taluzari, etc. si orice alte constructii si amenajari recomandate cu privire la stabilitatea generala si locala a zonei reglementate.
- alei pietonale, mobilier urban, panouri stradale pentru expozitii și activități culturale de mici dimensiuni, spații pentru întreținere si alte suprafete agregate. cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*)

ARTICOLUL SP3 UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte amenajari si constructii decat cele descrise in cadrul art. 2 si 3;

SECȚIUNEA SP: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL SP4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Nu este cazul;

ARTICOLUL SP5 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

- Nu este cazul;

ARTICOLUL SP6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Nu este cazul;

ARTICOLUL SP7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

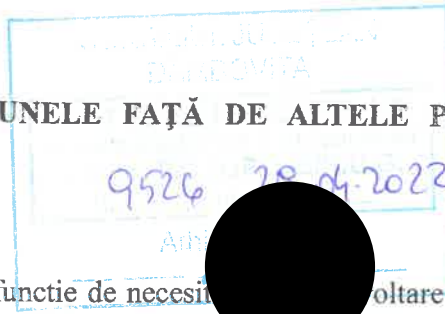
- Nu este cazul;

ARTICOLUL SP8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Nu este cazul;

ARTICOLUL SP9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Configuratia circulatiilor si acceselor se va conforma in functie de necesitate si de necesitatea de asigurare a spatiului public al comunei Aninoasa;
- In functie de amplasamentul subzonei functionale, accesul rutier si pietonal va fi asigurat prin intermediul aliniamentelor strazilor publice;



- **ARTICOLUL SP10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**
- Stationarea autovehiculelor se va realiza in cadrul parcarilor amenajate in cadrul subzonei CR. Este interzisa stationarea oprirea sau gararea autovehiculelor in cadrul subzonei functional SP;

ARTICOLUL SP11 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la coama (metri)	Înălțimea maximă admisă la cornisa (metri)	Regim de inaltime
SP	6,00 m	4,00 m	PARTER

ARTICOLUL SP12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu sunt admise cladiri in cadrul subzonei SP cu exceptia amenajarilor si constructiilor aferente parcurilor, scuarurilor, mobilierului urban (pavilioane, foisoare, scene, pergole, locuri de joaca pentru copii, etc);

ARTICOLUL SP13 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- In functie de necesitatile functionale, cu acordul administratorilor rețelilor publice, se pot executa lucrari de extindere, modernizare, construire si dezafectare a rețelilor tehnico-edilitare din zona reglementata;

ARTICOLUL SP14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Se va asigura un procent minim de spatii verzi de 70% din suprafata totala a subzonei functionale SP;

ARTICOLUL SP15 - ÎMPREJMUIRI.

- conform necesitatilor tehnologice, in conditiile legislatiei si normativelor in vigoare;
- pentru protejarea vecinatatilor, se recomanda dublarea imprejmuirilor cu gard viu, opac, din specii mereu verzi (conifere, buxus etc.) cu inaltimea minima de 2,00 m;

Sef proiect,
urb.dpl. Mircea Atanasiu

Proiectat,
Mereu

