

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCȚIE RECUZITĂ
CINEMATOGRAFICĂ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

BENEFICIAR STROYBAT CONSTRUCT S.R.L., CIF: 30153162
PROIECTANT GENERAL GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT Județul Dâmbovița, Comuna Crevedia, Sat Crevedia, cod poștal 137180,
T71, P530/18, 530/19, NC85913
NR. PROIECT H232/2022
DATA ELABORĂRII OCTOMBRIE 2024

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT

urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.
D₃D₂₀E

MANAGER PROIECT

ec. Dia

REDACTAT

urb. Mihai Nicolescu

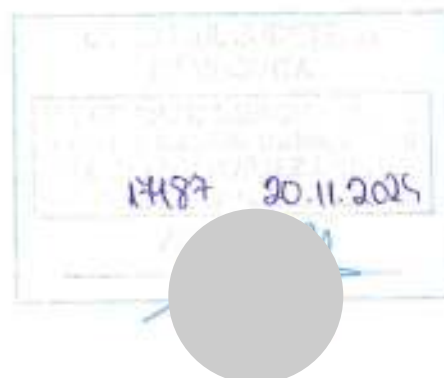
PROIECTANT DE SPECIALITATE

ing. Corina Mereu



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	pag.
1 ROLUL RLU	3
2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
3 DOMENIUL DE APLICARE	4
II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural	4
5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
8 Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	7
10 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri	8
III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	9
11 Unități și subunități funcționale	9
IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	9
IS ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	
SVp ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC	
CCr ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	
V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	22



I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL R.L.U.

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL "ELABORARE P.U.Z. REALIZARE UNITATE DE PRODUCȚIE RECUZITĂ CINEMATOGRAFICĂ".

2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizată

Legea de amenajare a teritoriului național

Legea 363/ 2006 - secțiunea 1

Legea 171/ 1997 - secțiunea 2

Legea 5/ 2000 - secțiunea 3

Legea 351/ 2001 - secțiunea 4

Legea 575/ 2001 - secțiunea 5

Legea 190/ 2009 - secțiunea 7

HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

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

Legea 50/ 1991 actualizată 2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Legea 10/ 1995 privind calitatea în construcții actualizată 2019

Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calitatii în construcții, actualizată

Legea locuinței 114/ 1996 (actualizată la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (actualizată la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale (actualizată la data de 22.06.2016)

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

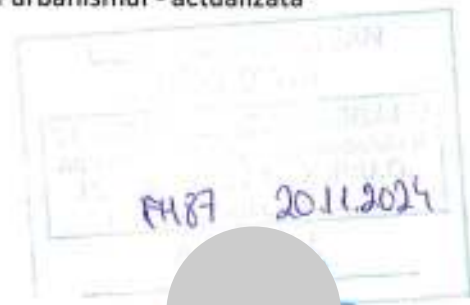
Legea 265 /2006 privind protecția mediului

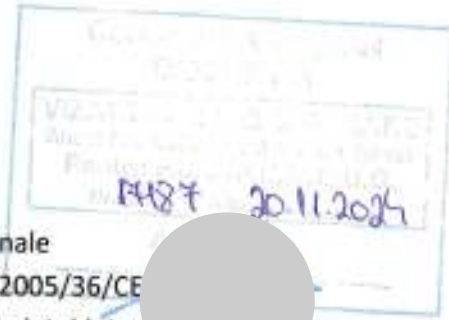
Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe (actualizată 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolvenților de învățământ superior

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

Legea 135/ 2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților





DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificările profesionale

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

Directiva 2006/123/CE privind serviciile în cadrul pieței interne

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

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

3 DOMENIUL DE APLICARE

PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) se aplică exclusiv în zona reglementată, compusă din parcela identificată cu numărul cadastral NC85913, amplasată în județul Dâmbovița, Comuna Crevedia, sat Crevedia, NC85913, având suprafața de 9.600,00 m².

ZONA STUDIATĂ are rolul de identificare a structurii funcționale a teritoriului și a elementelor naturale și antropice din vecinătatea zonei reglementată prin PUZ. Reglementările urbanistice reprezentate în zona studiată au caracter exclusiv ilustrativ și nu pot fi utilizate ca baza a emiterii autorizațiilor de construire sau de a condiționa în orice fel utilizarea zonei reglementată.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Nu există cadru natural sau construit în zona studiată prin PUZ – parcela este liberă de construcții având categoria de folosință arabil-intravilan.

Parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ aparțin teritoriului intravilan al comunei Crevedia.

În zona studiată prin PUZ nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție clasificate conform Listei Monumentelor Istorice și nu se află în interiorul zonelor de protecție aferente obiectivelor înscrise în aceasta. Zona reglementată nu este inclusă într-un sit arheologic, nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

În raport cu ariile naturale protejate, zona reglementată se află la o distanță de aproximativ 11,00 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Scroviștea, cod ROSC10224, ROSPA0140.

5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA PROTECȚIA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor care presupune la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea riscurilor pentru acestea, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și/sau altele asemenea. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă.

Coform Studiului de coexistență C-da nr. 4/2023, în proximitatea amplasamentului studiat există LEA 20 kV Avicola 2–Compresoare dublu circuit, alimentată din Stația 110/20 kV Buftea, cu stâlpi amplasați în exteriorul perimetrului terenului studiat. analizând prevederile Ordinelor ANRE nr. 239/2019 și nr. 225/2020, amplasamentul studiat (inclusiv construcțiile și parcajul auto), respectiv lucrările de reglementare rețea proiectate, se constată că nu este necesară întocmirea unei analize de risc (conform indicațiilor din Anexa nr. 6 la norma de aplicare a Ordinului ANRE nr. 239/2019, Capitolul III, pct. 3.1.1.), întrucât sunt respectate toate condițiile de siguranță și de protecție reglementate prin Ordinele ANRE nr. 239/2019 și nr. 225/2020 aplicabile în aceste cazuri.

Pentru realizarea lucrărilor proiectate nu sunt necesare amenajări speciale. Terenul este orizontal și înclinat cu pante ce nu depășesc 3% și permite realizarea lucrărilor proiectate fără să fie necesare amenajări speciale.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Zona edificabilă se va amplasa la o distanță minimă de 5,00 m față de aliniamentul propus al drumului de exploatare DE neclasificat. Retragerile minime laterale și posterioară față de limitele de proprietate vor fi de minim 3,00 m.

Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate. Zona de protecție a rețelelor / canalelor din vecinătatea zonei reglementată, se poate reconfigura / diminua automat (fără a fi necesară elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) la următoarele faze de proiectare, cu condiția avizării de către deținătorii / administratorii obiectivelor respective, în baza unor studii de coexistență / specialitate, după caz, cu respectarea zonei edificabilă.

În afară zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, pe suprafața cuprinsă între zona edificabilă și limitele de proprietate, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, parcări, amplasare cabina poartă, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul rutier și pietonal în zona reglementată se va realiza prin intermediul drumului de exploatare DE neclasificat, administrat de UAT Crevedia, cu acordul/avizul eliberat de administratorul drumului Comuna Crevedia. Poziția și soluția tehnică de realizare a accesului rutier și pietonal va fi stabilită la fazele de proiectare ulterioare, D.T.A.C, cu respectarea PLANȘEI U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată și în vecinătatea acesteia, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- CONDUCTĂ GAZE NATURALE RP.PE 90 mm;
- REȚEA ENERGIE ELECTRICĂ 0,4 KV PTA 3342 Crevedia (aflată la aproximativ 200 m distanță față de parcelă);
- REȚEA DE APĂ Dn 110 mm PEHD (aflată la aproximativ 200 m față de parcelă);
- COLECTOR MENAJER Dn 250 mm PVC-KG (aflată la aproximativ 200 m față de parcelă);

Zone de protecție existente:

- culoar de trecere LEA20kV
 - 24,00 m (12,00 m simetric față de ax)



ECHIPAREA EDILITARĂ SE VA ASIGURA DUPĂ CUM URMEAZĂ:

PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII **ECHIPAREA EDILITARĂ SE VA ASIGURA DUPĂ CUM URMEAZĂ:**

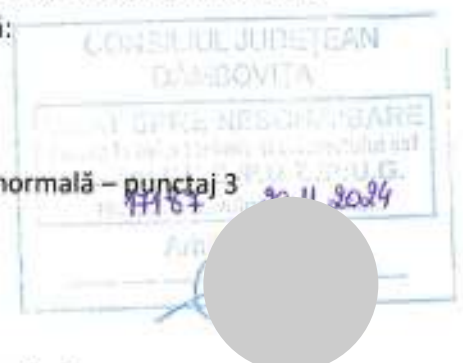
- | | |
|-------------------------------|---|
| ALIMENTARE APĂ POTABILĂ | - BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE APA Dn 110 mm PEHD (POZATĂ LA APROXIMATIV 200 m FAȚĂ DE AMPLASAMENT); |
| APE UZATE MENAJERE/CANALIZARE | - BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE CANALIZARE MENAJERĂ Dn 250 mm PVC-KG (POZATĂ LA APROXIMATIV 200 m FAȚĂ DE AMPLASAMENT); |
| ENERGIE ELECTRICĂ | - BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE ENERGIE ELECTRICĂ LEA 0,4 KV PTA 3342 Crevedia (POZATĂ LA APROXIMATIV 200 m FAȚĂ DE AMPLASAMENT); |
| ALIMENTARE GAZ METAN | - BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE GAZE RP.PE 90 mm; |

În zona reglementată prin PUZ există o rețea electrică de distribuție de tip rețea aeriană de medie tensiune LEA20kV care asigură alimentarea traseului Compersoare-Avicola 2. În vederea conformării Legii Energiei nr.123/2012 a fost trasat culoarul de trecere al liniei tip LEA (12,00 m simetric față de axul liniei, respectiv 24,00 m lațime totală).

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Conform studiu geotehnic, în urma investigațiilor de teren, se determină riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului, după cum urmează:

- Condiții de teren – terenuri bune – punctaj 2
 - Apa subterană – fără epuizmente – punctaj 1
 - Clasificarea obiectivului după categoria de importanță normală – punctaj 3
 - Vecinătăți – fără riscuri – punctaj 1
 - Zona seismică "C" – punctaj 3
- Total punctaj – 10 – categoria geotehnică 2



Suprafața minimă a parcelelor pentru construcții, în situația unor operațiuni cadastrale ulterioare, este de 1.000,00 m².

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

În zona reglementată, se va asigura un procent minim de 20% din suprafața totală a parcelelor pentru amplasarea de spații verzi.

Prin zona funcțională propusă **SVp** se asigură suprafața de spațiu verde cu caracter public de minim 5% din suprafața totală a terenului, respectând astfel legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Zona verde va fi brodată cu plantație înaltă, în conformitate cu prevederile legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia columnaris, etc.), obligatoriu numai în limita proprietății.

Spațiul verde cu caracter public va avea destinația de loc de joacă/agrement/recreere și va fi amenajat în zona de sud a parcelei reglementată, pentru a putea fi luată în considerare o posibilă dezvoltare ulterioară la nivelul zonei, prin intermediul terenului aflat în administrarea primăriei, poziționat în imediata vecinătate. Se vor amenaja arbori cu rol de protecție amplasați conform Codului Civil, art. 613.



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În zona reglementată se propun, conf. PLANȘEI U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – zonele funcționale IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, SVp – ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC și CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE.

SE PROPUNE MENȚINEREA ZONELOR FUNCȚIONALE ÎN UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R. 4).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Destinația obiectului de investiții: Unitate de producție recuzită cinematografică.

Unitatea de producție de recuzită cinematografică este destinată activităților de concepție, realizare și finisare a obiectelor decorative și de recuzită utilizate în producțiile cinematografice, teatrale și pentru evenimente speciale. Activitățile desfășurate în această unitate sunt de natură artizanală, axate pe prelucrarea manuală și semi-industrială a materialelor, fără a implica procese industriale care generează noxe, zgomote puternice sau vibrații. Materialele utilizate și procesele implicate sunt nepoluante, iar zgomotul generat este minim, corespunzător unor activități similare cu cele din domeniul manufacturier ușor, în conformitate cu prevederile regulamentului general de urbanism.

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Confecționarea și asamblarea obiectelor de recuzită;
- Prelucrarea materialelor în regim artizanal (lemn, plastic, textile, metal ușor, vopsele pe bază de apă etc.);
- Depozitarea materialelor și produselor finite;
- Activități administrative și de consultanță pentru clienți;
- Depozitare și gestionare materiale de producție;
- Zone de expunere/showroom pentru clienți;
- Spații de odihnă și facilități sanitare pentru personal;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate;
- Împrejmuiri și porți auto sau pietonale de acces;





- Construcții, amenajări, rețele și echipamente specifice infrastructurii (canalizare, electricitate și gaze naturale);
- Construcții, amenajări, rețele și echipamente specifice soluțiilor de transport sustenabilă (stații de încărcare a vehiculelor electrice);
- Lucrări și amenajări peisagistice;
- Alte construcții cu rol tehnologic necesare funcțiilor de bază;
- Elemente de semnalistică de tip totem, reclame dispuse pe fațade sau reprezentări necesare bunei funcționări a unităților comerciale (semnalizarea referitoare la culorile de traversare, funcționalitățile locației, punctele de intrare și ieșire, orientarea direcțională, orarul de activitate, precum și restricțiile sau normele stabilite);

CONDIȚII SPECIFICE DE FUNCȚIONARE conf. Aviz DSP nr. 1879/05.09.2022

- Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, mirosuri, etc, ce pot apărea în cursul aprovizionării și funcționării obiectivelor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare;
- Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.
- Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului, care se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- Instalațiile interioare de distribuție a apei potabile și de evacuare a apelor uzate (sifoane de pardoseală, obiecte sanitare, precum WC-uri, pisoare, lavoare, băi, dușuri) vor fi menținute în permanență în stare de funcționare și de curățenie.
- Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverase, ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale.
- Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Deșeurile menajere trebuie sortate la locul de producere în componente reciclabile și nereciclabile și se colectează selectiv în recipiente specifice inscripționate și amplasate în locuri special amenajate.
- Administratorul unității va lua toate măsurile pentru evitarea oricărui posibil disconfort produs prin zgomot sau alte noxe.



ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

- În interiorul zonei edificabilă trasată conf. PLANȘA U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE, în interiorul zonelor de protecție existente, cu avizul administratorului acestora, se pot amplasa utilizările admise conf. Articolului 1 – Utilizări admise.
- Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale și altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiționări, conf. art. 1 și 2 ale prezentului RLU.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona IS este de 1.000,00 m².
- În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare), ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;
- Ulterior aprobării P.U.Z. prin H.C.L. se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi) cu respectarea legislației în vigoare. În această situație, zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z., după caz.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate la o distanță minimă de 5,00 m față de aliniamentul propus al drumului de exploatare DE neclasificat, conform regimului minim de aliniere reprezentat în PLANȘA U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.



ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Retragerile minime laterale și posterioare față de limitele de proprietate vor fi de minim 3,00 m.

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta următoarele distanțe minime între clădirile amplasate pe aceeași parcelă:

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Extinderile parterului cu aceeași destinație pot fi amplasate alipit la construcțiile existente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de normele tehnice specifice domeniului de activitate.

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul în zona reglementată prin P.U.Z. se va realiza după cum urmează:

- Accesul principal rutier și pietonal se va realiza din aliniamentul drumului de exploatare DE neclasificat, administrat de UAT Crevedia. Poziția și configurația accesului rutier și pietonal în incintă se va realiza conf. Planșei U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE, configurația acestuia se va stabili și autoriza la fazele de proiectare ulterioare, DTAC și PTH;
- Accesul rutier va avea o lățime minimă de 4,00 m;
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Căile exterioare de acces și circulație a autospecialelor în caz de incendiu trebuie să permită intervenția (fără obstacole), la construcții, instalații, depozite de materiale și substanțe combustibile, precum și accesul la sursele de alimentare cu apă.
- În conformitate cu prevederile normativului P118/2016, art. 2.2.1.2, distanțele minime de siguranță între construcții sau compartimente de incendiu independente supraterane (civile, de producție și/sau depozitare) va fi de minim 5 m, în funcție de nivelul de stabilitate la incendiu al construcției. Aceste distanțe pot fi modificate cu avizul ISU.

ARTICOLUL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

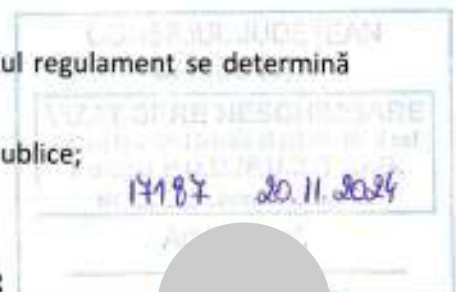
- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere, în funcție de necesitățile tehnologice;
- În funcție de suprafața activităților se va ține cont de prescripțiile din Regulamentul General de Urbanism:

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- **un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;**
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m²;
- Pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
 - în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996;
- Este interzisă staționarea autovehiculelor pe drumurile publice;

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 15,00 metri față de cota +0,00;
- Înălțimea maximă la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 12,00 metri față de cota +/-0,00;
- Sunt permise înălțimi mai mari de 15,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiții;





ARTICOLUL 11
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu mediul înconjurător și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12
CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru realizarea obiectivului de investiții, asigurarea echipării edilitare se va realiza astfel:

ALIMENTARE APĂ POTABILĂ	BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE APĂ Dn 110 mm PEHD (POZATĂ LA APROXIMATIV 200 m FAȚĂ DE AMPLASAMENT);
APE UZATE MENAJERE/CANALIZARE	BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE CANALIZARE MENAJERĂ Dn 250 mm PVC-KG (POZATĂ LA APROXIMATIV 200 m FAȚĂ DE AMPLASAMENT);
ENERGIE ELECTRICĂ	BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE ENERGIE ELECTRICĂ LEA 0,4 KV PTA 3342 Crevedia (POZATĂ LA APROXIMATIV 200 m FAȚĂ DE AMPLASAMENT);
ALIMENTARE GAZ METAN	BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE GAZE RP.PE 90 mm;

ARTICOLUL 13
SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

În interiorul zonei reglementată prin PUZ, spațiile libere și plantate se vor realiza după cum urmează:

- Fâșiile de teren cuprinse între aliniament și regimul minim de aliniere vor fi amenajate sub forma unor spații verzi de protecție sau, după caz, sub forma unor circulații de incintă perimetrare;
- Se va asigura un procent de spații plantate de minim 20%;
- Prin zona funcțională propusă SVp se asigură suprafața de spațiu verde cu caracter public de minim 5% din suprafața totală a terenului, respectând astfel legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Zona verde va fi brodată cu plantație înaltă, în conformitate cu prevederile legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia columnaris, etc.), obligatoriu numai în limita proprietății.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile principale vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi compuse dintr-un soclu opac finisat cu materiale naturale (placaj piatră sau similar) și uluci din lemn sau metal. Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, vor fi transparente sau opace și dublate de o zonă plantată cu arbori și arbuști din specii specifice arealului natural.

ARTICOLUL 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru subunitatea funcțională IS, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT:35%**

ARTICOLUL 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subunitatea funcțională IS, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT=1.00**
În calculul COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

ARTICOLUL 17 REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru subunitatea funcțională IS, regimul maxim de înălțime este **(S)+P+2**
În funcție de configurația terenului și necesitățile funcționale, cu respectarea indicatorilor urbanistici POT și CUT maximali definiți în prezentul regulament local de urbanism, se pot realiza nivele suplimentare construite sub cota pardoselii sub nivelul terenului înconjurător îngropate parțial (demisol) sau complet (subsol).

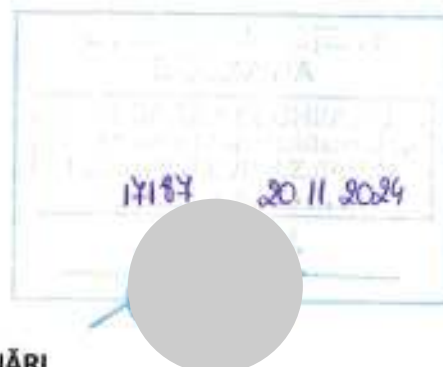


SVp – ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC

**ARTICOLUL 1
UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- Alei pietonale;
- Mobilier urban;
- Amenajări pentru sport, joc și odihnă/recreere;
- Grupuri sanitare;



**ARTICOLUL 2
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

- În interiorul zonei edificabilă trasată conf. PLANȘA U04 – REGLEMENTĂRI URBANSITICE - ZONIFICARE, în interiorul zonelor de protecție existente, cu avizul administratorului acestora, se pot amplasa utilizările admise conf. Articolului 1 – Utilizări admise.
- Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale și altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;

**ARTICOLUL 3
UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiționări, conf. art. 1 și 2 ale prezentului RLU.

**ARTICOLUL 4
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu este cazul.

**ARTICOLUL 5
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Nu este cazul.

**ARTICOLUL 6
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Se vor asigura condițiile de exploatare conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 9

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 10

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 11

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 12

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 13

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Prin zona funcțională propusă **SVp** se asigură suprafața de spațiu verde cu caracter public de minim 5% din suprafața totală a terenului, respectând astfel legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Spațiul verde cu caracter public va avea destinația de loc de joacă/agrement/recreere și va fi amenajat în zona de sud a parcelei reglementată, pentru a putea fi luată în considerare o posibilă dezvoltare ulterioară la nivelul zonei, prin intermediul terenului aflat în administrarea primăriei, poziționat în imediata vecinătate. Se vor amenaja arbori cu rol de protecție amplasați conform Codului Civil, art. 613.
- Zona verde va fi brodată cu plantație înaltă, în conformitate cu prevederile legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul



localităților (brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia columnaris, etc.), obligatoriu numai în limita proprietății.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

- Sunt admise împrejmuiri cu rol estetic, decorative, cu condiția obținerii avizului administratorului de drum, conf. legislației în vigoare, în funcție de necesitățile tehnice.

ARTICOLUL 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

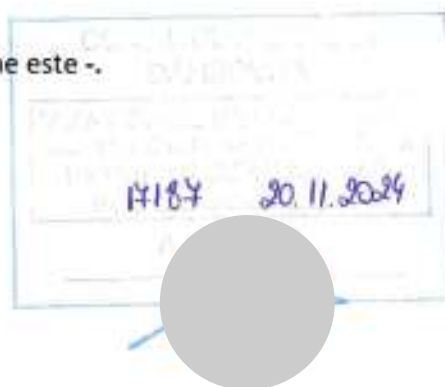
Pentru subunitatea funcțională **SVp**, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT: -%**.

ARTICOLUL 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subunitatea funcțională **SVp**, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT=-**.

ARTICOLUL 17 REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru subunitatea funcțională **SVp**, regimul maxim de înălțime este -.



CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

**ARTICOLUL 1
UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- Construcții, amenajări și instalații aferente sistemului de circulație rutieră (carosabil, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, lucrări de sistematizare verticală, pasarele, pasaje subterane și supraterane, mijloace de semnalizare rutieră activă sau pasivă, zone plantate cu rol ambiental sau tehnic, etc.);
- Construcții, amenajări și instalații aferente mijloacelor alternative de transport (autovehicule electrice, hibride, biciclete, etc.);
- Construcții, amenajări și instalații aferente stațiilor de călători pentru transportul în comun (taxi, maxi-taxi, puncte de transbordare a călătorilor etc.);
- Împrejmuiri;

**ARTICOLUL 2
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

- Utilizările admise sunt condiționate de realizarea lucrărilor recomandate pentru diminuarea riscurilor identificate în cadrul studiilor geotehnice de specialitate elaborate pentru fiecare obiectiv de investiții. Se vor realiza construcții pentru protejarea terenului, drenuri pluviale, taluzări, etc. și orice alte construcții și amenajări recomandate cu privire la stabilitatea generală și locală a zonei reglementată;
- Se vor adopta măsuri pentru reducerea poluării fonice față de vecinătăți prin utilizarea de materiale fonoabsorbante, perdele de vegetație, sistematizare verticală și alte măsuri similare între construcțiile și amenajările generatoare de disconfort și vecinătate;
- Autorizațiile de construire vor fi emise cu condiția obținerii avizelor pentru zonele de protecție instituite prin PUZ;
- Autorizațiile de construire vor fi emise cu condiția asigurării supravegherii arheologice de specialitate pe parcursul executării lucrărilor de săpătură;

**ARTICOLUL 3
UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiționări, conf. art. 1 și 2 ale prezentului RLU.

ARTICOLUL 4

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 5

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesul pietonal și rutier se va asigura prin intermediul drumului de exploatare DE neclasificat, cu respectarea soluției generale de fundamentare a circulației rutiere și pietonale avizată de către administratorul drumului la faza PUZ;

ARTICOLUL 9

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în cadrul subzonei CCR, în afara fluxurilor de circulație rutieră și pietonală, în cadrul construcțiilor și/sau amenajărilor realizate în acest sens;

ARTICOLUL 10

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 11

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.



ARTICOLUL 12
CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 13
SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 14
ÎMPREJMUIRI

- Conf. legislației în vigoare, în funcție de necesitățile tehnice;

ARTICOLUL 15
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru subunitatea funcțională CCr, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT=-%**.

ARTICOLUL 16
COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subunitatea funcțională CCr, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT=-**.

ARTICOLUL 17
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru subunitatea funcțională CCr, regimul maxim de înălțime este -.



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Parcela reglementată cu NC 85913 se află în interiorul unității teritoriale de referință U.T.R. 4.
Prin prezentul PUZ, SE PROPUNE MENȚINEREA ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE ÎN
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R. 4).

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

ȘEF PROIECT,

urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.

D₃D₂₀E



REDACTAT,

urb. Mihai NICOLESCU

