

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru construire spațiu comercial, bransamente la utilități

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Având în vedere:

Cererea nr. 4604 din 19.04.2023 prin care dl Toader Rodel Mihai solicită aprobare P.U.Z. pentru construire spațiu comercial, bransamente la utilități în orașul Bolintin Vale, sat Malu Spart, nr. cad. 35164;

Referatul de aprobare al primarului privind necesitatea și oportunitatea proiectului de hotărâre nr. 4761/21.04.2023;

Raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și disciplina în construcții din cadrul Primăriei Bolintin-Vale nr. 4760/21.04.2023;

Avizul Arhitectului-Şef nr. 1/20.04.2023;

Rapoartele informării și consultării publicului nr. 1761/29.02.2023 nr. 2358/15.03.2023, nr. 2943/29.03.2023 și nr. 3762/12.04.2023;

Avizul Comisiei pentru organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și arhitectură și al Comisiei juridice și pentru apărarea ordinii publice;

Văzând și prevederile art. 25, alin. 1, art. 27¹, lit. c), art. 37, alin. 1³, art. 56, 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale H.C.L. nr. 53/21.10.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în Orașul Bolintin-Vale;

În temeiul art. 129 alin. 2 lit. c) și alin. 6 lit. c), al art. 139 alin. 1 și al art. 196 alin. 1 lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru construire spațiu comercial, bransamente la utilități, beneficiar Toader Rodel Mihai, conform proiect nr. 15/2022 elaborat de S.C. ARHITRAD 474 S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. arhitect Sofian M. Niculescu, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Art.2. Se însușesc Rapoartele informării și consultării publicului nr. 1761/29.02.2023 nr. 2358/15.03.2023, nr. 2943/29.03.2023 și nr. 3762/12.04.2023 întocmite în conformitate cu prevederile art. 11 din Anexa nr. 1 la Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010.

Art.3. Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre are termen de valabilitate 2 de la data adoptării acesteia în Consiliul Local al Orașului Bolintin-Vale.

Art.4. Compartimentul urbanism și disciplina în construcții din cadrul Primăriei Bolintin-Vale va duce la îndeplinire prevederile prezentei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Stanciu Nicoleta-Claudia

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Bran Rodica

JUDEȚ GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 3762 din 12.04.2023.

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.L. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind: informarea și consultarea publicului în faza ETAPEI DE APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru spațiu comercial, brânșamente la utilități

- **Beneficiar:** - Toader Rodel Mihai
- **Proiectant:** - ARHITRAD 474 S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. arhitect Sofian M. Niculesc;

Informarea și consultarea publicului s-a făcut în următoarele etape:

- a fost întocmit anunțul nr. 4 Etapa de aprobare PUZ înregistrat sub nr. 3762 din 29.03.2023;
- a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 3762 din data de 29.03.2023;
- în perioada 29.03.2023-12.04.2023 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație;
- documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice, direcția urbanism;
- pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecțiuni și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului administrativ al orașului Bolintin-Vale, adoptat prin Hotărârea Consiliul Local Bolintin-Vale nr. 53/21.10.2011.

Întocmit,
Năstase Valentina

JUDEȚ GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 2943 din 29.03.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.L. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind: informarea și consultarea publicului în faza ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru construire spațiu comercial, bransamente la utilități.

- **Beneficiar:** - Toader Rodel Mihai
- **Proiectant:** - ARHITRAD 474 S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. arhitect Sofian M. Niculescu;

Informarea și consultarea publicului s-a făcut în următoarele etape:

- a fost întocmit anunțul nr. 3 Etapa elaborării propunerilor înregistrat sub nr. 2943 din 15.03.2023;
- a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 2943 din data de 15.03.2023;
- în perioada 15.03.2022-29.03.2023 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație;
- documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice, direcția urbanism;
- pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecțiuni și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului administrativ al orașului Bolintin-Vale, adoptat prin Hotărârea Consiliul Local Bolintin-Vale nr. 53/21.10.2011.

Întocmit,
Năstase Valentina

JUDEȚ GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 2358 din 15.03.2023.

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.L. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind: informarea și consultarea publicului în faza ETAPA DE DOCUMENTARE ȘI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru construire spațiu comercial, brânșamente la utilități

- Beneficiar: - Toader Rodol Mihai
- Proiectant: - ARHITRAD 474 S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. arhitect Sofian M. Niculescu;

Informarea și consultarea publicului s-a făcut în următoarele etape:

- a fost întocmit anunțul nr. 2 Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare înregistrat sub nr. 2358 din 01.03.2023;
- a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 2358 din data de 01.03.2023;
- afișarea pe 1 panou amplasat de inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.Z.-ul;
- în perioada 01.03.2023-15.03.2023 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație;
- documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice, direcția urbanism;
- pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecțiuni și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului administrativ al orașului Bolintin-Vale, adoptat prin Hotărârea Consiliul Local Bolintin-Vale nr. 53/21.10.2011.

Întocmit,
Năstase Valentina

JUDEȚ GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Serviciul Arhitect Șef
Compartimentul Urbanism
Nr. 4604 din 19.04.2023

PUNCT DE VEDERE

Având în vedere cererea nr. 4604 din 19.04.2023 d-lui Toader Rodel Mihai prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire spațiu comercial bransamente la utilități în orașul Bolintin Vale, sat Malu Spart, nr. cad. 35164, s-a început procedura de informare și consultare a publicului, conform Ordinului nr. 2701/2010 în următoarele etape:

Etapa 1 – Etapa pregătitoare:

- a fost întocmit anunțul nr. 1 Etapa Pregătitoare înregistrat sub nr. 1761 din 15.02.2023;
- a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 1761 din data de 15.02.2023;
- afișarea pe 1 panou amplasat de inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.Z.-ul;
- în perioada 15.02.2023-29.02.2023 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație;
- documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice, direcția urbanism;
- pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecțiuni și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Etapa 2 - Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:

- a fost întocmit anunțul nr. 2 Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare înregistrat sub nr. 2358 din 01.03.2023;
- a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 2358 din data de 01.03.2023;
- afișarea pe 1 panou amplasat de inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.Z.-ul;
- în perioada 01.03.2023-15.03.2023 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație;
- documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice, direcția urbanism;
- pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecțiuni și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Etapa 3 - Etapa elaborării propunerilor

- a fost întocmit anunțul nr. 3 Etapa elaborării propunerilor înregistrat sub nr. 2943 din 15.03.2023;
- a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 2943 din data de 15.03.2023;

- în perioada 15.03.2022-29.03.2023 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație;
- documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice, direcția urbanism;
- pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecțiuni și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Etapa 4 – Etapa de aprobare P.U.Z.

- a fost întocmit anunțul nr. 4 Etapa de aprobare P.U.Z. înregistrat sub nr. 3762 din 29.03.2023;
- a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 3762 din data de 29.03.2023;
- în perioada 29.03.2023-12.04.2023 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație;
- documentația a putut fi consultată la sediul administrației publice, direcția urbanism;
- pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecțiuni și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Față de cele menționate mai sus am procedat la întocmirea raportului de specialitate.

Întocmit,
Năstase Valentina

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN VALE
PRIMAR
Nr. 4697 din 22.04.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 101 din 22.04.2021

În scopul: **Obținere avize și Autorizație de Construire spațiu comercial, bransamente la utilități.**

Ca urmare cererii adresate de⁽¹⁾ TOADER RODEL - MIHAI cu domiciliul/sediul⁽²⁾ în județul Giurgiu, municipiul/orașul/comuna Bolintin Vale, satul Malu Spart

înregistrată la nr. 4697 din 13.04.2021.

pentru imobilul – Teren – situat în județul Giurgiu, oraș Bolintin-Vale, sat Malu Spart, Strada _____ sau identificat prin⁽³⁾ identificat prin: - număr cadastral: 35164, număr carte funciară: 35164, tarla: -, parcelă: -, lot: -.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 215/2015, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. 110 din 31.10.2017,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

St=5500mp teren intravilan proprietatea d-lui Toader Rodel Mihai conform extras de carte funciară nr. 35164 din 23.03.2021.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: St=5500mp teren intravilan nr. cad. 35164 situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mică.

Destinația propusă: construire spațiu comercial, bransamente la utilități.

3. REGIMUL TEHNIC

Lucrările se vor putea face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, HGR nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Utilizări admise: Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 250mp, construcții anexe, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, parcaje la sol, supraterane și subterane, construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Utilizări interzise: Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți, pensiuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri, creșterea și exploatarea animalelor

domestice pentru agrement, activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante, activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat, sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (vezi Anexa 6.1.) (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall), activitățile agricole, fermele agro-zootehnice, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Înălțimea maximă a construcțiilor max P+2, $H_{max}=10m$. Deschiderea minimă pentru clădiri construite în regim izolat este de 12m și 8m pentru clădiri construite în regim cuplat. Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m. În zonele cu parcelar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii. În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0m, pentru a nu evidenția un nou calcan. Construcțiile se vor edifica integral în cadrul unei benzi de construibilitate cu adâncimea de max. 50m de la aliniament. În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării. În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. Pentru parcelele cu deschiderea mai mare sau egală cu 12,0m, distanța minimă dintre construcția principală și cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1 din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Dacă această prevedere se aplică pe o singură limită laterală de proprietate, pe cealaltă limită laterală de proprietate distanța față de aceasta va fi de 0,0m (clădirea se va amplasa în regim cuplat). Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. Dacă pe ambele limite laterale de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat sau înșiruit, alipindu-se la cel puțin unul dintre cele două calcane ale clădirilor existente pe limitele laterale de proprietate. Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m pentru construcția principală. Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0m. În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de 50,0m, toate construcțiile se vor amplasa integral într-o bandă de construibilitate cu adâncimea de 50,0m, măsurată de la aliniamentul parcelei.

Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4,0m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE:

Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Se recomandă utilizarea materialelor naturale. Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri. Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe. Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează. Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț. Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.

ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.). Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, P.V.C. sau sticlă armată. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m. Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

P.O.T.max=25%, C.U.T.max=0,75.

Utilități: Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia. În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,0m între puțuri / fântâni și fosele septice (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 27, alin. (2)). În cazul prevederii de fose septice, acestea se vor amplasa la minim 10,0m față de construcțiile principale (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 34). Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să fie racordat la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.

Conform Planului Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism este interzisă construirea de spații comerciale în zona de locuire individuală în clădiri de înălțime mică - L1. Pentru construirea spațiului comercial este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

Obținere avize și Autorizație de Construire spațiu comercial, bransamente la utilități.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii-de construire/de desfiintare-solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia Pentru Protectia Mediului Giurgiu: Sos.Bucuresti:bl.111:sc.A+B:

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA)privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului accesul la justitie, a Directivei 96/61/CE,prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea compatenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii efectelor impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care autoritatea compatenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii efectelor impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
va fi insotita de urmatoarele documente:

a)-Certificatul de urbanism (copie);

b)-Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau constructii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c)-documentație tehnică – DT, după caz (2 exemplare originale)

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d). 1. avize și acorduri privind unitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize / acorduri

d) 2. avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

AVIZ DE OPORTUNITATE

Consiliul Județean Giurgiu - Serviciul tehnic, investiții

I.P.J. - Serviciul rutier

d) 3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Acordul Consiliului Local al orașului Bolintin-Vale privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

d) 4. studii de specialitate:

Plan Urbanistic Zonal, Studiu geotehnic

Ridicare topografică

Viză verificator tehnic atestat

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

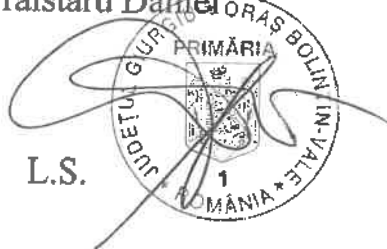
f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) dovada privind achitarea taxelor legale.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Trăistaru Daniel



SECRETAR GENERAL,

Bran Rodica

p.ARHITECT ȘEF

Năstase Valentina

Achitat taxa de: 75.00 lei, conform Chitanței nr. 8464 din 13.04.2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare,

Se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de 22.04.2022 până la data de 21.04.2023

După această data, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Trăistaru Daniel



SECRETAR GENERAL,
Bran Rodica

p.ARHITECT ȘEF
Năstase Valentina

Data prelungirii valabilității 18.04.2022
Achitat taxa de: 22,50 lei, conform chitanței nr. 8676 din 15.04.2022
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

Ca urmare a cererii adresate de către dl. Toader Rodel Mihai cu domiciliul în oraș Bolintin-Vale, sat Malu Spart, înregistrată la Primăria oraș Bolintin-Vale cu nr. 4603 din 19.04.2023;

Ca urmare a proiectului nr. 15/2022, elaborat de S.C. ARHITRAD 474 S.R.L., având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 20.04.2023 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. 61 din 15.11.2013 privind înființarea C.T.A.T.U;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ

Nr. 1 din 20.04.2023

Pentru elaborarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL – pentru construire spațiu comercial, brânșamente la utilități

Generat de imobilul situat în oraș Bolintin-Vale, sat Malu Spart, nr. cad. 35164, intravilan, în suprafață de 5500mp.

Beneficiari: Toader Rodel Mihai

Proiectant: S.C. ARHITRAD 474 S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R. arhitect Sofian M. Niculescu

În prezent, conform PUG oraș Bolintin-Vale, aprobat prin HCL 110/31.10.2017, terenul se afla în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mică

Prezenta documentație PUZ – SPAȚIU COMERCIAL, BRÂNȘAMENTE LA UTILITĂȚI se impun următoarele:

- ☐ Schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea acestuia;
- ☐ Amenajari specifice a temei program;
- ☐ Studierea accesibilitatii (pietonal/carosabil) si corelarea cu dezvoltarea circulatiilor propuse in PUG, pentru zonele adiacente;
- ☐ Evidentierea problemelor de mediu si a masurilor ce se impun;
- ☐ Echiparea edilitara ca suport a noii dezvoltari urbanistice;
- ☐ Realizarea unui Regulament Local de Urbanism, pentru subzonele functionale, corelat si cu prevederile RLU aferent PUG , in vigoare.

Prezenta documentatie reglementeaza conditiile de construire a unui imobil in regim P(maxim P+1E+M) cu functiuni mixte servicii si comert, in cadrul caruia s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale :

M – SUBZONA MIXTA CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA SI DE DEPOZITARE DE DIMENSIUNII MICI SI MEDII, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

Subzona mixta se compune din functiuni comert servicii cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire izolat sau cuplat dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii.

4.1.1 UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 - Utilizari admise

- Servicii de interes general, servicii manageriale , tehnice, profesionale, sociale;
- Sedii ale unor companii si firme in cladiri specializate pentru birouri
- Servicii financiar-bancare si de asigurari
- Structuri de vanzare cu suprafata mica sau medie
- Showroom-uri in constructii special amenajate

- Hoteluri si alte facilitati de cazare
- Alimentatie publica
- Activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii(I.M.M.)
- Distributie si depozitare a bunurilor si materialelor produse si necesare productiei
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitatre pentru deservire locala
- Spatii de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizari auto, spalatorii auto
- Statii alimentare cu carburanti
- Targuri si piete
- Spatii plantate
- Parcaje la sol, supraterrane si subterane
- Locuinte de serviciu
- Constructii anexe

Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari

- Activitati de depozitare – maxim 500m din suprafata construita desfasurata

Art. 3 - Utilizari interzise

- Activitati agricole, ferme agro zootehnice
- Comercializarea si intretinerea utilajelor agricole
- Depozitarea de utilaje agricole
- Activitati de depozitare cu suprafata construita mai mare de 500m
- Activitati poluante de orice fel care prezinta risc tehnologic, care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei

- Se interzic activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. 804/ 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substate periculoase.

- Platforme de precolectare a deseurilor urbane

4.1.2 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

(1) Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

a) Regim de construire izolat cu suprafata min. 3000 mp cu deschidere front de min. 20 m.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

(1) La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 12,0 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a.

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

(1) Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 2,00 metri si fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 2,00 metri.

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte

Art. 8 - Circulații și accese

(1) Acces carosabil de minim 8.0 metri latime asigurat dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

(1) Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

(1) Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (11 metri); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita;

(2) Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

(1) Cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

(2) Se interzice realizarea unor mansarde false.

(3) Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

(4) Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

(1) Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

(2) Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

(3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art. 14 - Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 și o parte transparentă dublată cu gard viu.

(2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1.80 metri.

4.1.3 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 40%

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1.2

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului din data de 20.04.2023 înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. 61 din 15.11.2013 privind înființarea C.T.A.T.U., se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z..

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării coniliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București după caz. (conf. Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 37 alin. 1³).

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

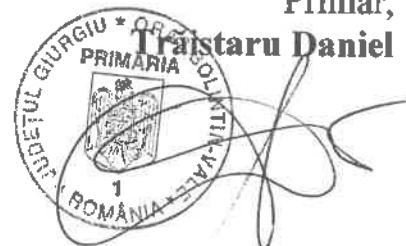
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 101 din 22.04.2021 emis de Primăria oraș Bolintin-Vale, respectiv până la punerea în aplicare a planului, cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

p. Arhitect Șef,
Năstase Valentina

Aprobat,
Primar,

Traistaru Daniel



Ca urmare a cererii adresate de **TOADER RODEL MIHAI**, cu domiciliul/sediul în județul . Giurgiu. . . , municipiul/orașul/comuna . . . Bolintin-Vale .., satul Malu Spart . .

....., SC....., cu, ap.....

....., înregistrată la nr. . . 4882 . . . din .19.04.2022 . . . ,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. din .29.04.2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

generat de imobilul situat în intravilanul orașului Bolintin-Vale, sat Malu Spart, nr. cad. 35169 în suprafață de 5500mp, proprietatea d-lui Toader Rodel Mihai conform extras de carte funciară nr. 35169 din 19.04.2023 pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 101 din 22.04.2021,

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin **P.U.Z.**:

Conform documentației anexată cererii pentru avizul de oportunitate, terenul studiat este delimitat de:

-la N-V – P.N. 101/2021;

-la S-V – n

-la S-E – N

-la N-E – I

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți :

Funcțiuni existente și propuse:

-funcțiunea existentă: conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 110 din 31.10.2017 terenul este situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mică;

-funcțiunea propusă: U.T.R. M - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție, manufactură și de depozitare de dimensiuni mici și medii, EXCLUSIV LOCUIRE.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime).

Regim de înălțime propus P+2, Hmax=11m, P.O.T.max=40%, C.U.T.max=1,2. Propunerile acestei documentatii se vor corela cu Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 110 din 31.10.2017.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Acces carosabil de minim 8.0 metri latime asigurat dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare.

5. Capacitățile de transport admise

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Se vor obține avizele, acordurile și studiile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 101 din 22.04.2023.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

În vederea aprobării documentației, Planul Urbanistic Zonal va fi supus consultării populației conform procedurilor specifice indicate prin Ordinul 2701/2010 și a Regulamentului Local privind implicarea publicului cu privire la elaborarea documentațiilor de urbanism aprbat prin H.C.L. nr. 53/21.10.2011.

p.Arhitect-șef,
Năstase Valentina

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„VLAȘCA” AL JUDEȚULUI GIURGIU

Nesecret

Ex.nr. 1

Nr. 2019160

Din 06.03.2023

Giurgiu



CĂTRE,

Domnul TOADER RODEL-MIHAI

rodel.toader@gmail.com

Ca urmare a cererii dumneavoastră din 23.02.2023, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vlașca” al județului Giurgiu cu nr. 2019160 din 23.02.2023, referitoare la necesitatea obținerii avizului de securitate la incendiu pentru obiectivul „**Obținere avize și autorizație de construire spațiu comercial, bransamente la utilități Ac=Ad=550,25 mp**”, maxim 20 utilizatori, amplasat în județul Giurgiu, oraș Bolintin-Vale, sat Malu-Spart, număr cadastral 35164, număr carte funciară 35164, certificat de urbanism nr. 101/22.04.2021 emis de Primăria orașului Bolintin Vale, vă comunic următoarele:

- investiția propusă **nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu**, întrucât nu se încadrează în prevederile art. 30 din Legea nr. 307/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor din **H.G.R. nr. 571/2016, cu modificările și completările ulterioare**;

- instituția noastră verifică de conformitate cu prevederile reglementărilor tehnice în vigoare, a măsurilor de apărare împotriva incendiilor, adoptate în documentațiile tehnice de proiectare, pentru îndeplinirea cerinței esențiale – securitate la incendiu – doar pentru construcțiile, instalațiile și altor amenajări, precizate în **H.G.R. nr. 571/2016, cu modificările și completările ulterioare**.

Totodată vă comunic faptul că aveți obligația de a respecta și aplica întocmai prevederile legislative din domeniul securității la incendiu, la executarea, exploatarea construcțiilor și instalațiilor, cât și din punct de vedere al organizării activității de apărare împotriva incendiilor.

Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu și este valabilă doar însoțită de documentele vizate spre neschimbare, care justifică neîncadrarea construcției, spațiului ori amenajării (Planul de situație -planșa A-02, aferentă proiectului nr. 10/2022 și plan cota +0, aferentă proiectului nr.05/2022 întocmite de S.C. GRICON S.R.L.).

Cu deosebită stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel
ing. COVACI RADU

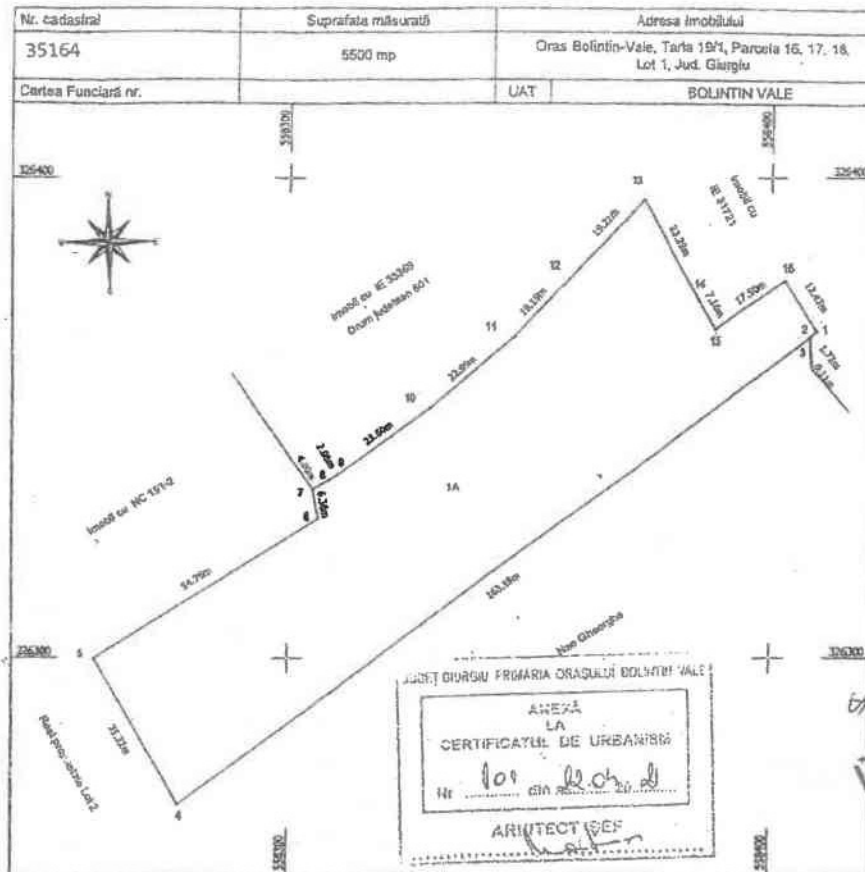
1/1

NESECRET

Alina
Giurcan

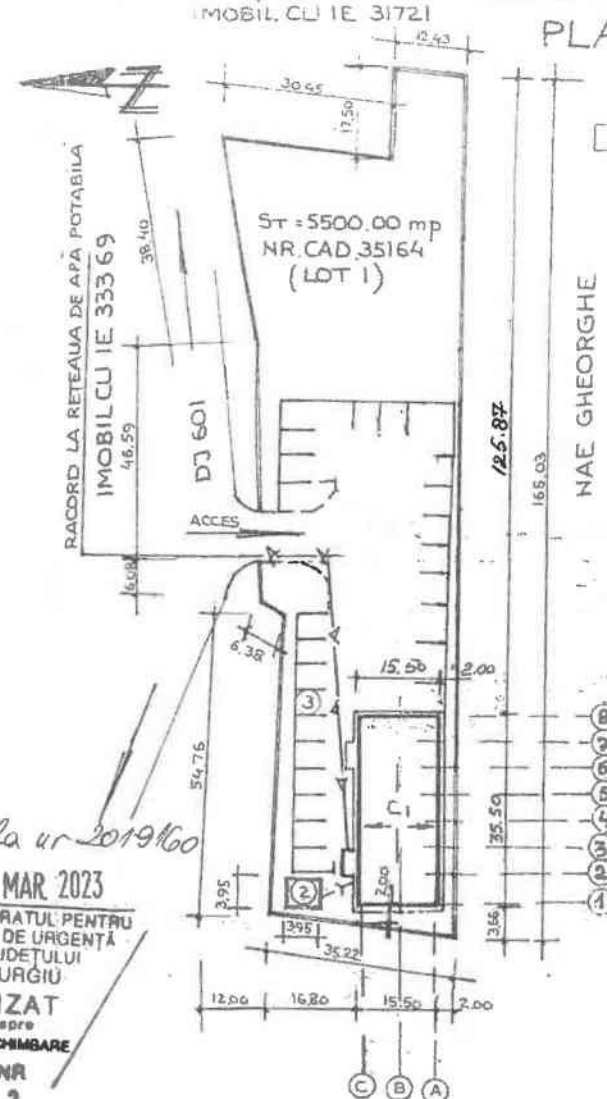
Digitally signed
by Alina Giurcan
Date: 2021.02.17
10:56:29 +02'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	A	5500	Lux 1 - Teren intravilan arabil, neingruiuit, inregistrat in planul cadastral fara pozitionare certa datorita lipsei planului parcelar.
Total		5500	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la act (mp)	
Total			

C. Date referitoare la constructii	
Suprafata totala a imobilului = 5500 mp	
Suprafata din act = 15534 mp	
Inspector:	
Continutul imobilului in baza de date este corect si este in concordanta cu planul cadastral.	
Semnatura si Pondere	Mirela Lorelei Dobrescu
Data	2021.02.17
Stampa B.C.P.	



afuera la ur 2019/60

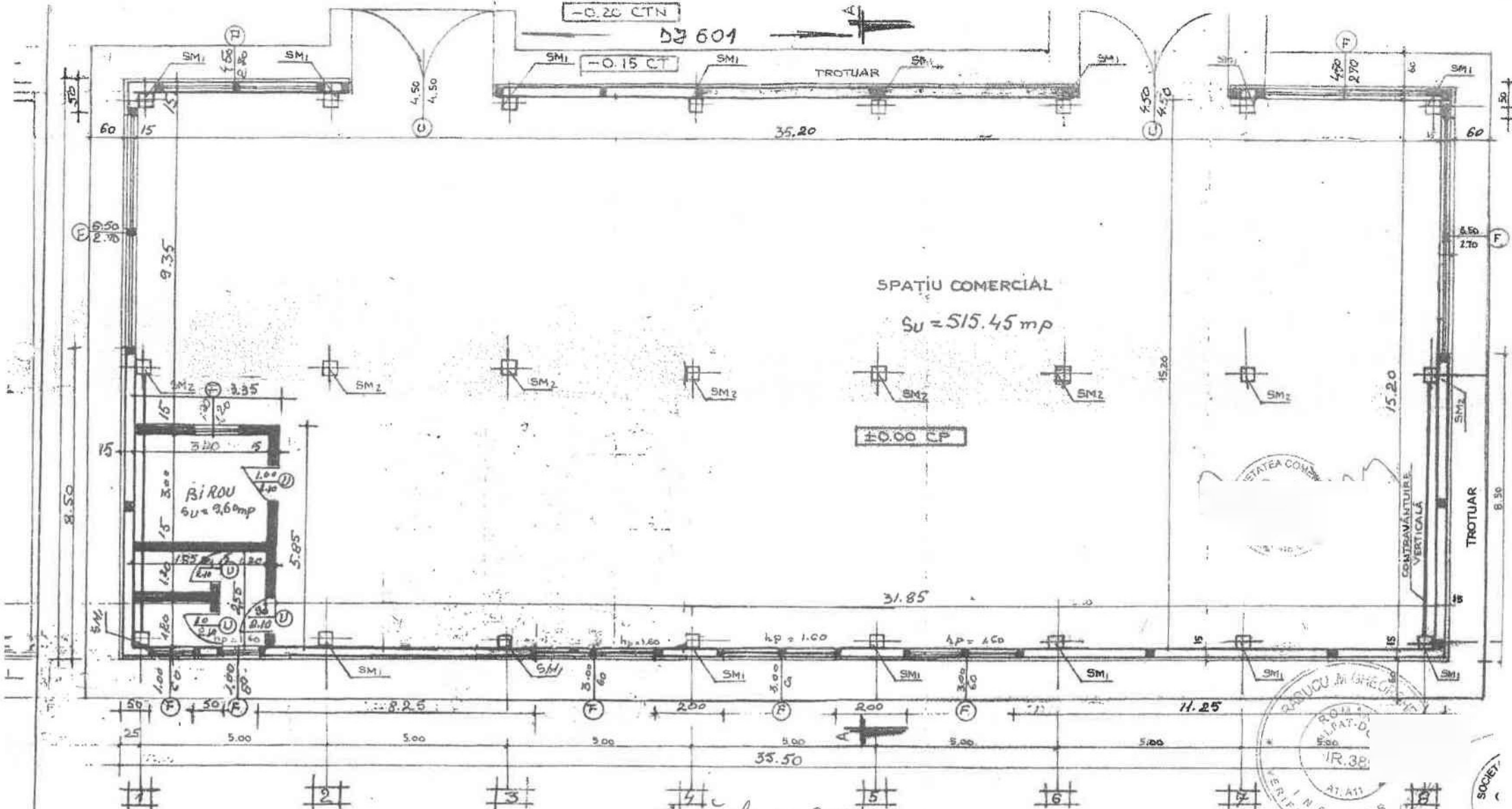
06. MAR. 2023
INSPECTORATUL PENTRU
SITUATII DE URGENTA
AL JUDETULUI
GIURGIU
VIZAT
spre
MOSCHIMBARE
NR
2

SCTOT. = 550.25 mp
SDTOT. = 550.25 mp
P.O.T. = 10.00 %
C.U.T. = 0.10



ST = 5500.00 mp (MĂSURĂTORI CADASTRALE), TARLA 19/1, PARCELE 16, 17, 18, LOT1, NR. CAD. 35164, CONFORM EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ NR. 35164 DIN 23-03-2021.

VERIFICAT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	RAPORT DE EXPERTIZA, NR./DATA
	S.C. GRICON S.R.L.		Titlul proiectului	SPATIU COMERCIAL
	Adresa: oras Bolintin Vale, str. Partizanilor, nr. 3, Jud. Giurgiu		Adresa	OR. BOLINTIN VALE, SAT MALU SPART NR. CAD. 35164
	352/275/10.11.1997		Beneficiar	TOADER RODEL-MIHAI
PROIECTAT	arh. PAUL N. LUPU		Nume planşa	PLAN DE SITUATIE
DESENAT	Ing. GRIGOR		Proiect nr. 10-2022	Specialitatea: ARHITECTURA
			Scara 1:1000	Faza: P.A.C
				Planşa: A-02



$S_c = 550.25 \text{ mp}$

$S_u = 532.55 \text{ mp}$, DIN CARE :

- GRUP SANITAR (WC + SAS) : $S_u = 7.50 \text{ mp}$

- BIROU = 9.60 mp

fluxa la nr. 2019/60

06. MAR 2023

INSPECTORATUL PENTRU
SITUATII DE URGENTA
AL JUDETULUI
GIURGIU
VIZAT
spre
NECHINGARE
NR
2

VERIFICAT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	RAPORT DE EXPERTIZA, NR.
			Titlu A proiectului	SPATIU COME
			Adresa	OR. BOLINTIN VALE SAT
			Beneficiar	NR. CAD. 35164
PROIECTAT	arh. PAUL N. LUPU		Planşa	TOADER RODEL
DESENAT	Ing. GRIGORE MARI			PLAN COTA ±0
				nr. 1022
				ra
				Specialitatea : ARHITECTURA

Catre

TOADER RODEL MIHAI

**Sat Malu Spart, oras Bolintin Vale,
Judet Giurgiu**

Referitor la documentatia Dumneavoastra 101/16.01.2023 prin care solicitati emiterea avizului de amplasament pentru **"Autorizatie de construire spatiu comercial, bransamente la utilitati"**, pentru imobil-teren situat in **oras Bolintin Vale, sat Malu Spart, jud. Giurgiu, nr. Doc. Cad. 35164**, va restituim documentatia si va transmitem urmatoarele :

1. Lucrarile propuse **nu afecteaza** conductele de distributie gaze naturale prevazute cu bransamente, rasuflatori, casete GN, camine vana.

In urma analizării documentației depuse se emite :

AVIZ FAVORABIL

NR/DATA ...185 / 24.01.2023...

Cu respectarea urmatoarelor conditii :

1. La intocmirea documentatiei se vor respecta Normele tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE -10.05.2018 si Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012;

Avariarea sau deteriorarea retelelor de distributie gaze naturale precum si nerespectarea normelor privind zonele de protectie si siguranta a conductelor de gaze, se sanctioneaza conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, Cap XV; **In cazul in care nu veti respecta conditiile impuse, veti suporta consecintele Legislatiei in vigoare, societatea noastra fiind exonerata de orice raspundere in cazul producerii de accidente.**

Valoarea avizului este de **216,51 RON fara TVA.**

Avizul este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru amplasamentul propus, conform planului / planurilor anexate si impreuna cu **Certificatul de urbanism nr. CU 101/22.04.2021 emis de Primaria orasului Bolintin Vale.**

Valabilitatea avizului se extinde pe durata valabilitatii Autorizatiei de Construire, in situatia in care aceasta a fost obtinuta inainte de expirarea termenului de valabilitate a avizului.

Sef FOL Bolintin Vale

Sorin HRIAC



Intocmit

Iulian MEILAC

e-distributie

Muntenia

E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.

Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI

Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 16815791 din 22/03/2023

Catre

RODEL MIHAI TOADER, domiciliul/sediul in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **MALU SPART**,

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **16815791 / 10/03/2023**, pentru obiectivul **Construire spatiu comercial, bransamente la utilitati** cu destinatia **Spatiu comercial** situat in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **MALU SPART**,

bl. - , et. - , ap. -

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 16815791 / 22/03/2023

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
- Nu este cazul.**
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Bolintin** asigura asistenta tehnica suplimentara **Nu este cazul.****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Bolintin** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **Nu este cazul.****
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea

aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reseaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 101 / 22/04/2021, respectiv pana la data de 21/04/2023.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza - planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Bolintin**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
Manager
Gheorghe Bostin Alexandru



Verificat
Schiopu Ana Denis

Intocmit
Dogaru Mirela

Nr. 1542 / 05.02.2023

AVIZ DE AMPLASAMENT

CĂTRE,
TOADER RODEL-MIHAI

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **1224/30.01.2023**, prin care solicitați eliberarea **avizului de amplasament** în scopul, "**Obținere avize și autorizație de construire spațiu comercial, brânșamente la utilități**", pentru terenul situat în jud. Giurgiu, **orașul Bolintin-Vale, satul Malu Spart**, identificat prin **nr. cadastral 35164**, vă comunicăm că APA SERVICE S.A. Giurgiu, **nu are în exploatare** rețele de alimentare cu apă și de canalizare în zona amplasamentului.

Pentru obținerea informațiilor necesare vă rugăm să vă adresați U.A.T. orașul Bolintin-Vale.

Director General,
ec. Popescu Alexandru-George

Șef Serviciu GIS - Avize,
ing. Năiță Andrei



Întocmit,
Ursu Alexandru

ECOGREEN CONSTRUCT SRL
Nr. Reg. Com. J52/361/2009
Cont:RO65INGB0000999901625170
Fax:0246.282.290 Mobil:0736.656.411



Adunatii Copaceni, Giurgiu, Int Rozelor, Nr3
Cod fiscal: RO 25716944
ING GIURGIULUI
Email:eco.salubritate@gmail.com

Nr iesire: 1852 /14.12.2021

**Aviz salubritate pentru eliberare autorizatie de construire/demolare
CATRE PRIMARIA ORASULUI BOLINTIN VALE**

Noi, S.C. ECOGREEN CONSTRUCT S.R.L., cu sediul social în Adunatii Copaceni str. Intr Rozelor nr. 3 , Județ GIURGIU., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Giurgiu sub nr. J52/361/2009 cod fiscal nr. RO25716944 având contul nr. RO93CECEGR0101RON0275457 deschis la CEC BANK Giurgiu, reprezentată de Manescu George Alexandru cu funcția de director general

În calitate de prestator autorizat de servicii de salubritate. Pe raza orasului Bolintin Vale, jud. Giurgiu

Ne angajam sa prestam servicii de ridicare, transport si depozitare a deseurilor menajere, industriale si moloz (constructii).

Eliberam aviz favorabil în vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru dna/dl Toader Rodol Mihai

avand obiectivul „OBTINERE AVIZE SI AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BRANSAMENTE LA UTILITATI.” Pentru imobilul-teren situat în orasul Bolintin Vale.

Pentru eliberarea acestui aviz s-a incasat suma de 100 lei + TVA

Data: 14.12.2021

PRESTATORUL
Ecogreen Construct SRL





MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI
GIURGIU

Giurgiu, STR. BUCURESTI, BL. 114, SC. A; Tel.0246/214176; Fax.0246/217251; e-mail:secretariat@dspgiurgiu.ro;

NOTIFICARE
Nr. 216 / data eliberarii: 23/06/2022

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 251/16.03.2012 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 1030/20.08.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei si in urma studierii documentatiei inregistrata la DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI GIURGIU sub nr. 441 din 17/06/2022, emite

notificarea privind respectarea legalitatii referitoare la normele de igiena si sanatate publica,

Pentru obiectivul:

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BRANSAMENTE LA UTILITATI

Situat in: judetul GIURGIU, localitate SAT MALU SPART, ORAS BOLINTIN VALE, :

Solicitata de: TOADER RODEL MIHAI

Adresa: SAT MALU SPART, ORAS BOLINTIN VALE

CNP: -

Nr. Registru Comertului: -

Cod fiscal: -

Avand profilul de activitate: COMERT

Referat nr.: 216 / 23/06/2022

Intocmit de: ASISTENT MEDICAL PRINCIPAL DE IGIENA - BUGA VICENTIU

Cu clauzele: RESPECTAREA PREVEDERILOR ORD. MS NR. 119/2014.

DIRECTOR EXECUTIV,
JR. MAGDALENA MARCUT



Intocmit document
CONSILIER SUPERIOR
LOLOIU PETRONELA

Intocmit referat,
ASISTENT MEDICAL PRINCIPAL DE IGIENA
BUGA VICENTIU

Orange Romania Communications S.A.
Calea Victoriei, nr. 35
Sector 1, București, România
Cod: 010061
www.orange.ro

Data: 27.01.2023

Nr. înregistrare: **100/05/03/01/B/GR/0196**

Catre: **TOADER RODEL MIHAI**

Adresa : JUDET GIURGIU

AVIZ CONDITIONAT

Ca răspuns la solicitarea dvs.privind eliberarea avizului de telecomunicații pentru:
”CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI RACORD LA RETEAUA DE APA POTABILA”, IN JUDETUL GIURGIU, COM.BOLINTIN VALE, SAT MALU SPART, CF 35164, conform documentației depuse vă comunicăm următoarele:

In zona de interes, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate instalatii subterane in canalizatie si sapatura/echipamente de telecomunicatii.

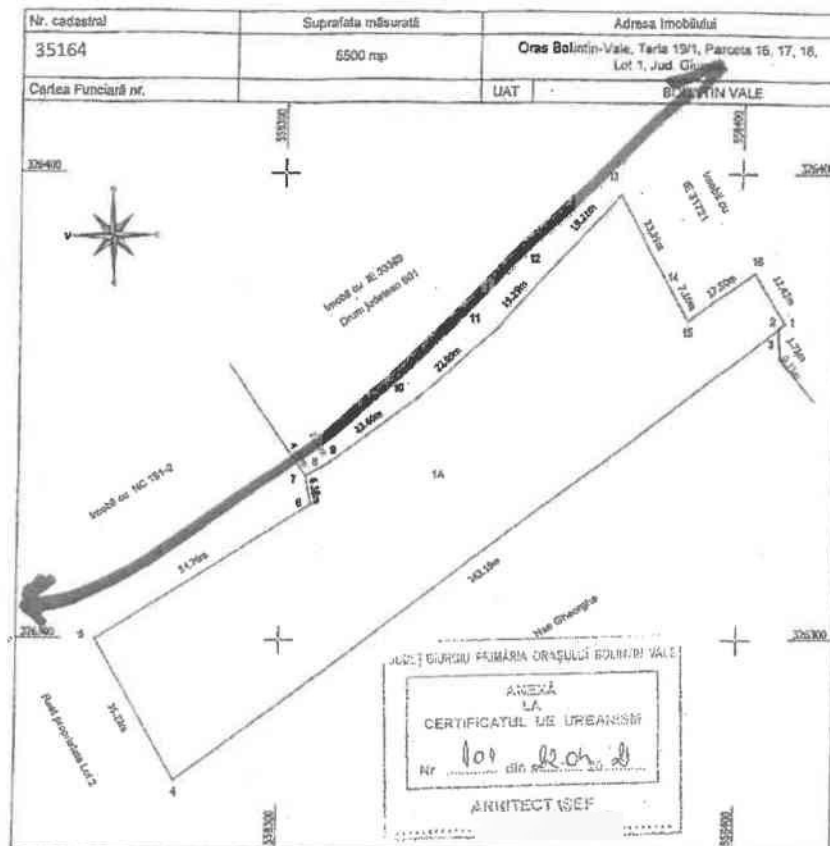
Avand în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice, proprietatea Orange Romania Communications S.A., cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Orange Romania Communications S.A. este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

- În zona instalațiilor de telecomunicații, execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul, se va face numai sub asistența tehnică a Orange Romania Communications S.A. Pentru aceasta, cu 10 zile înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic, la numerele: 0246219933, 0760246992, 0760247388, mail: Ioana.Nidelea@orange.com, Florin.Varasteanu@orange.com.
- Traseele rețelelor de telecomunicații proiectate și executate, dar nerecepționate, vor fi stabilite numai pe teren de către delegatul Orange Romania Communications S.A.
- Predarea amplasamentului privind rețeaua de telecomunicații existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexă a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Orange Romania Communications S.A., la predarea amplasamentului.
- În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

Alina
Giurcan

Digitally signed
by Alina Giurcan
Date: 2021.02.17
10:56:29 +02'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000



Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Modul
1	A	5500	Lot 1 - Teren intravilan arebit, nelotizat, înregistrat în planul cadastral fără prețuirea cota distanței spre planșul parcuri.
Total		5500	

Cod	Destinație	Suprafață construită la sol (mp)
Total		

CERTIFICAT DE DESC. TOPOGRAFIC CONSULTANȚĂ

Amplasament și delimitare a imobilului = 5500 mp
Suprafața din cad. = 18524 mp

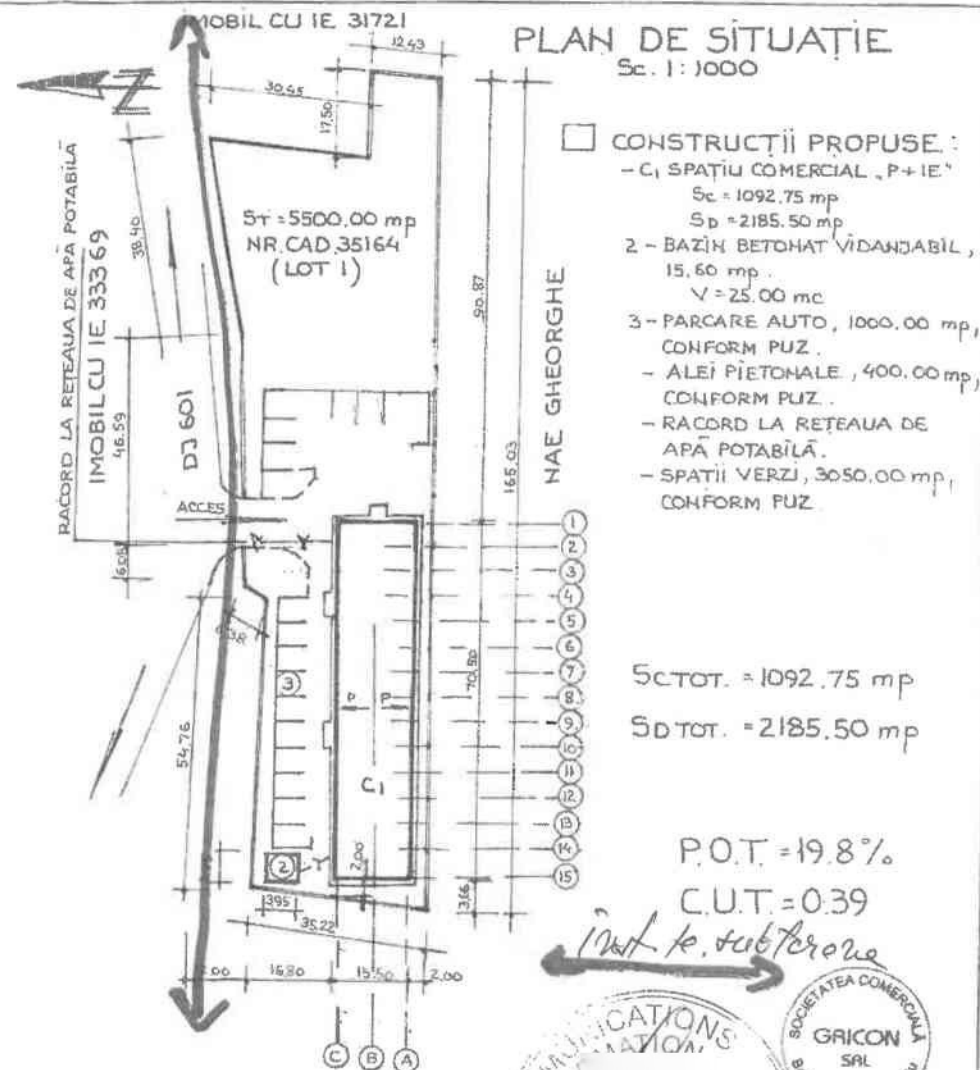
Inspection:

Confirm introducerea în planșă a terenului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Serviciul de Hărți: Mirela-Lorelei Dobrescu

Deputat al Consiliului Local: Mirela-Lorelei Dobrescu

Deputat al Consiliului Local: Mirela-Lorelei Dobrescu



PLAN DE SITUAȚIE
Sc. 1:1000

- CONSTRUCȚII PROPUSE:
- C1 SPAȚIU COMERCIAL „P+1E”
Sc = 1092.75 mp
Sp = 2185.50 mp
 - 2 - BAZIN BETONAT VIDANJABIL,
15.60 mp
V = 25.00 mc
 - 3 - PARCARE AUTO, 1000.00 mp,
CONFORM PUZ.
 - ALEI PIETONALE, 400.00 mp,
CONFORM PUZ.
 - RACORD LA REȚEAUA DE APĂ POTABILĂ.
 - SPAȚII VERZI, 3050.00 mp,
CONFORM PUZ.

ScTOT. = 1092.75 mp

SDTOT. = 2185.50 mp

P.O.T. = 19.8%

C.U.T. = 0.39

înalt la subteran

REST PROPRIETATE (LOT 2)

ST = 5500.00 mp (MĂSURĂTORI CADASTRALE) TARLA 19/1, PARCELE 16, 17, 18, LOT 1, NR. CAD. 35164, CONFORM EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ NR. 35164 DIN 23-03-2021.

VERIFICAT	NUME	SEMNATURA	CERINȚĂ	DATA
	S.C. GRICON S.R.L.			
Adresa:	oras Bolintin Vale, str. Partizanilor, nr. 3, jud. Giurgiu		Adresa	OR. BOLINTIN VALE, SAT MALU SPART NR. CAD. 35164
Beneficiar	352/275/10.11.1997		Beneficiar	TOADER RODEL-MIHAI
PROIECTAT	arh. PAUL N. LUPU		Nume planșă	PLAN DE SITUAȚIE
DESENAT	ing. GRIGORE MARIA		Proiect nr. 10-2022	Specialitatea : ARHITECTURA
			Scara 1:1000	Faza : P.A.C
				Planșă : A-02



ROMÂNIA JUDEȚUL GIURGIU

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU



Operator de date cu caracter personal

DIRECȚIA ACHIZIȚII PUBLICE ȘI INVESTIȚII

Compartimentul investiții

Tel: 0372.46.26.58; Fax: 0372.46.26.68

e-mail: tehniccgj@gmail.com

AUTORIZAȚIE DE AMPLASARE ȘI ACCES ÎN ZONA DRUMULUI JUDEȚEAN

Nr. 98 din 31.08 2022

Urmare a analizării documentației tehnice depusă de **TOADER RODEL-MIHAI**, cu domiciliul în jud. Giurgiu, com. Bolintin Vale, sat. Malu Spart cu cererea înregistrată la Consiliul Județean Giurgiu cu nr. 15.979 din 09.08.2022,

În temeiul prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

Amplasarea obiectivului **“SPAȚIU COMERCIAL, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”**, în zona drumului județean DJ 601, cu o retragere de min. 10,00 m de la aliniamentul la acesta, precum și a acceselor rutiere la drumul județean, în intravilanul comunei Bolintin Vale, satul Malu Spart, NC 35.164, CF 35.164, conform documentației tehnice.

Prezenta Autorizație de amplasare și acces la drumul județean se eliberează cu următoarele condiții:

1. Schimbarea funcției sau destinației obiectivului autorizat de către titularul autorizației de amplasare și acces în zona drumului județean se realizează numai cu aprobarea Consiliului Județean Giurgiu.

2. Amenajarea intersecțiilor la același nivel între accesul carosabil proiectat și drumul județean DJ 601 se va face conform Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice – Indicativ AND 600/2010, cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul județean. În acest sens, în intersecția care se va amenaja, se vor monta indicatoarele rutiere care se impun, pe cheltuiala beneficiarului lucrărilor acceptate în zona drumului județean. Elementele intersecției proiectate se vor realiza cu un sistem rutier echivalent cu cel existent pe drumul județean DJ 601.

Pentru asigurarea scurgerii apelor în lungul drumului județean, în zona intersecțiilor proiectate, se va prevedea o rigolă betonată pe sub drumul de acces – ieșire din incinta proiectată.

Amenajarea accesului în incinta obiectivului se va face fără tăierea pomilor existenți în zonă, de-a lungul drumului județean în zona de siguranță a acestuia, iar pentru asigurarea scurgerii apelor.

Amenajarea accesului la obiectivul proiectat se va realiza conform normativelor tehnice în vigoare.

3. Pentru evitarea stângerii circulației vehiculelor pe drumul județean, în interiorul incintei amenajate se vor prevedea spații de parcare pentru un număr suficient de vehicule.

4. Împrejmuirea de la drumul județean se va amplasa conform prevederilor din documentațiile de urbanism: Regulamentul General de Urbanism, Planul Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism.

5. Deținătorul cu orice titlu al construcțiilor, accesurilor, utilităților de orice fel sau instalațiilor acceptate în zona drumului județean este obligat, în termenul stabilit de Consiliul Județean Giurgiu (administratorul drumului), să execute, pe cheltuiala sa și fără nicio despăgubire

din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în condițiile în care acest lucru este impus de construirea, modernizarea, modificarea, întreținerea sau exploatarea drumului județean, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației.

Nerespectarea acestui termen dă dreptul administratorului drumului să desființeze lucrările pe cheltuiala sa, urmând a se îndrepta împotriva deținătorului, conform reglementărilor în vigoare.

6. Tronsonul de drum, șanțurile și trotuarele afectate de executarea lucrărilor autorizate, vor fi refăcute și aduse la starea inițială de către beneficiarul lucrărilor acceptate în zona drumului, pe cheltuiala sa. De orice degradare a drumului apărută după finalizarea lucrărilor, în perioada de garanție, va fi răspunzător beneficiarul lucrărilor acceptate în zona drumului.

7. Activitățile comerciale se vor desfășura numai în interiorul incintei aflate în proprietate privată și nu pe domeniul public.

8. Se interzice ocuparea sub orice formă a părții carosabile, a șanțurilor, a trotuarelor și a zonelor de siguranță ale drumului prin depozitarea de materiale, utilaje, pământ, balast, blocarea sau amenajarea de obstacole de orice fel, precum și afectarea stării de curățenie a acestora.

9. Instituirea eventualelor restricții de circulație pentru executarea lucrărilor, se va face conform Normelor metodologice comune stabilite de Ministerul Transporturilor și Ministerul de Interne, prin Ordinul nr. 1112/411/2000.

10. Pentru orice accident de muncă sau de circulație produs în timpul și din cauza execuției lucrărilor, este direct răspunzător executantul lucrărilor acceptate în zona drumului județean.

11. Repararea, întreținerea și exploatarea căii de acces la drumul județean sunt în sarcina beneficiarului obiectivului autorizat.

12. Se interzice deversarea apelor uzate menajere în șanțurile drumului sau spre zona de siguranță a drumului.

PREVEDERI FINALE

Prezenta Autorizație de amplasare și acces la drumul județean este valabilă timp de **12 luni** de la data emiterii ei, termen în care trebuie obținută Autorizația de construire.

Autorizația de amplasare și acces la drumul județean nu ține loc de Autorizație de construire și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construire.

Începerea lucrărilor de execuție se va face numai după obținerea Autorizației de construire, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Lucrările de execuție se vor realiza conform documentației tehnice avizate precum și în condițiile prezentei autorizații și ale Autorizației de construire.

Nerespectarea condițiilor impuse prin prezenta Autorizație de amplasare în zona drumului județean, atrage după sine desființarea lucrărilor respective de către titularul autorizației de construire în termenul notificat de Consiliul Județean Giurgiu.

În cazul nerespectării acestui termen, Consiliul Județean Giurgiu va desființa lucrările respective pe cheltuiala titularului autorizației de construire, în conformitate cu reglementările în vigoare.

PREȘEDINTE,
Dumitru Beianu
Consiliul
Județean
Giurgiu

DIRECTOR EXECUTIV,
Lidia Pană

COMPARTIMENT INVESTIȚII,
Cristian Ione



ROMÂNIA JUDEȚUL GIURGIU

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU



Operator de date cu caracter personal

DIRECȚIA ACHIZIȚII PUBLICE ȘI INVESTIȚII

Compartimentul investiții

Tel: 0372.46.26.58

e-mail: tehniccg@gmail.com

ACORD PRELABIL pentru amplasare și acces în zona drumului județean

Nr. 74 din 31.08. 2022

Urmare a analizării documentației tehnice depusă de **TOADER RODEL-MIHAI**, cu domiciliul în jud. Giurgiu, com. Bolintin Vale, sat. Malu Spart cu cererea înregistrată la Consiliul Județean Giurgiu cu nr. 15.978 din 09.08.2022,

În temeiul prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

ACORDUL PRELABIL

Pentru amplasarea obiectivului **“SPAȚIU COMERCIAL, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”**, în zona drumului județean DJ 601, cu o retragere de min. 10,00 m de la aliniamentul la acesta, precum și a acceselor rutiere la drumul județean, în intravilanul comunei Bolintin Vale, satul Malu Spart, NC 35.164, CF 35.164, conform documentației tehnice.

Prezentul Acord prelabil se emite cu următoarele condiții:

1). Acordul prelabil nu constituie Autorizație de amplasare și acces în zona drumului județean și nu poate fi folosit pentru obținerea Autorizației de construire.

2). Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și împrejurimile sau construcțiile situate de o parte și de a drumului va fi de minimum 12,00 m, conform prevederilor art. 19 alin. 4) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3). Amenajarea intersecțiilor la același nivel între drumurile de acces – ieșire din incinta proiectată și drumul județean DJ 601 se va face conform Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice – Indicativ AND 600/2010, cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul județean.

În acest sens, în intersecțiile care se vor amenaja, se vor monta indicatoarele rutiere care se impun, pe cheltuiala beneficiarului lucrărilor acceptate în zona drumului județean.

Elementele intersecției proiectate se vor realiza cu un sistem rutier echivalent cu cel existent pe drumul județean DJ 601.

Pentru asigurarea scurgerii apelor în lungul drumului județean, în zona intersecției proiectate, se va prevedea un podeț sau o rigolă betonată pe sub drumul de acces – ieșire din incinta proiectată.

Axul podețului sau al rigolei se va situa la distanța de minimum 5,00 m față de axul drumului județean.

4). Pentru evitarea stânenirii circulației vehiculelor pe drumul județean, în interiorul incintei amenajate se vor prevedea spații de parcare pentru un număr suficient de vehicule.

5). Deținătorul cu orice titlu al construcțiilor, accesurilor, utilităților de orice fel sau instalațiilor acceptate în zona drumului județean este obligat, în termenul stabilit de Consiliul Județean Giurgiu (administratorul drumului), să execute, pe cheltuiala sa și fără nicio despăgubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în condițiile în care acest

lucru este impus de construirea, modernizarea, modificarea, întreținerea sau exploatarea drumului județean, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației.

Nerespectarea acestui termen dă dreptul administratorului drumului să desființeze lucrările pe cheltuiala sa, urmând a se îndrepta împotriva deținătorului, conform reglementărilor în vigoare.

6). Tronsoanele de drum, trotuarele și șanțurile afectate de executarea lucrărilor proiectate, vor fi refăcute și aduse la starea inițială, pe cheltuiala beneficiarului lucrărilor acceptate în zona drumului județean.

Lucrările de refacere vor fi executate de către o firmă specializată în acest gen de lucrări.

7). Acordul prealabil este valabil timp de **12 luni** de la data emiterii lui, termen în care trebuie obținută Autorizația de amplasare și acces în zona drumului județean.

În vederea obținerii Autorizației de construire în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, urmează să solicitați Consiliului Județean Giurgiu, în calitate de administrator al drumului județean, eliberarea Autorizației de amplasare și acces în zona drumului județean, în baza unei documentații tehnice compusă din piese scrise și desenate, care vor cuprinde următoarele elemente principale:

- a). Certificatul de urbanism (copie)
- b). MEMORIU TEHNIC în care vor fi prezentate lucrările care se vor amplasa în zona drumului județean DJ 601, după cum urmează:
 - Descrierea obiectelor proiectate;
 - Distanțele de amplasare a acestora față de axul drumului ;
 - Utilitățile propuse: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate menajere și a celor meteorice (pluviale) provenite de pe suprafața obiectivului proiectat, precum și modalitatea de evacuare a acestora, alimentarea cu energie electrică, etc;
 - Amenajarea accesului din drumul județean în incinta proiectată, fluxurile de circulație auto (intrări – ieșiri), precum și semnalizarea rutieră propusă.
- c). PIESE DESENATE
 - Planul de încadrare în zonă ;
 - Planuri de situație pe care se vor menționa:
 - elementele proiectate precum și distanțele dintre acestea și axul drumului județean;
 - fluxurile de circulație auto propuse: intrări-ieșiri;
 - poziția kilometrică la care se va amplasa obiectivul proiectat;
 - Detalii de amenajare a intersecției drumului de acces – ieșire din incintă cu drumul județean, precum și semnalizarea rutieră propusă.

PREȘEDINTE ROMANIA
Dumitru Beianu
Consiliul
Județean
GIURGIU

DIRECTOR EXECUTIV,
Lidia Pană

COMPARTIMENT ÎNVEȘTIȚII,
Cristian Tone

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 647 / 2021

Întocmit astăzi, **31/05/2021**, privind cererea **43999** din **28/05/2021**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: TOADER RODEL MIHAI

2. Executant: DESPA CAMELIA-BUCURIȚA

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Recepție tehnică

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan Ridicare	27.05.2021	înscris sub semnatura privată	PFA Despa Camelia
A 1.29, 1.31,	27.05.2021	înscris sub semnatura privată	DESPA CAMELIA-
CI proprietar	27.05.2021	înscris sub semnatura privată	SPCLEP
101	22.05.2021	act administrativ	Primaria Bolintin-Vale
Calculul	27.05.2021	înscris sub semnatura privată	PFA Despa Camelia
OP	27.05.2021	înscris sub semnatura privată	ING Bank

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 647 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Documentația întrunește condițiile prevăzute în regulamentul de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrammetriei și al cartografiei aprobat prin Ordinul 700/2014 al directorului general al ANCPI.
Personalul OCPI nu-si asuma responsabilitatea determinării și integrării cotelor în planul de referință Marea Neagră 1975 și identificarea detaliilor planimetrice.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
---------------	------------	-------------------

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
VALENTINA IOANA GHETU

Valentin
a-loana
Ghetu

Digitally signed
by Valentina-
Ioana Ghetu
Date: 2021.06.22
15:08:21 +03'00'

Scara 1:1000

I.E. 35164, Jud. Giurgiu



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN GIURGIU
SERVICIUL RUTIER

NESECRET
Giurgiu
Nr. 192.151 / 17.02.2023
Nr. ex. 1
Nr. ex. redactate 2

Către

Domnul TOADER RODEL-MIHAI
Orașul Bolintin-Vale, sat Malu Spart, nr. 5, județul Giurgiu

Urmare cererii dumneavoastră din data de 18.01.2023, înregistrată la I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier cu numărul de mai sus, prin care solicitați avizul poliției rutiere în vederea realizării accesului rutier la DJ 601, nr. cad.35164 și obținerea autorizației de construire pentru obiectivul “Construire spațiu comercial, brânzamente la utilități”, în sat Malu Spart, nr. 5, oraș Bolintin-Vale, județul Giurgiu, în urma analizării documentației depuse, vă comunicăm avizul de principiu, cu următoarele completări:

- respectarea legislației privind amplasarea obiectivului la drumul public și a proiectului prezentat la I.P.J. Giurgiu spre avizare;
- prezentul aviz **nu dă dreptul de execuție**, iar înainte de începerea lucrărilor în situația în care va fi afectată partea carosabilă, după obținerea autorizației de construire, constructorul va prezenta la I.P.J. Giurgiu *Planul de management al traficului*, graficul de execuție al lucrărilor și persoana responsabilă cu siguranța circulației;
- **în cazul în care beneficiarul nu realizează accesul la obiectiv, în soluția avizată de poliția rutieră, prezentul accord devine NUL, iar beneficiarul va răspunde din punct de vedere legal;**
- în cazul încălcării vreunei norme legale prevăzute în actele normative ce reglementează activitatea desfășurată, beneficiarul, executantul lucrării, proiectantul sau verificatorul de proiect după caz, poartă întreaga răspundere;
- s-a achitat taxa de aviz cu chitanța seria TS321 nr.20100082098 în valoare de 100 lei.

Cu stimă,

ȘEFUL INSPECTORATULUI,
Chestor de poliție
DANA IONUȚ BOGDAN

Î/ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Subcomisar de poliție
STAN CONSTANTIN COSMIN



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 3025 din 18.08.2022

Ca urmare a notificării adresate de **Toader Rodel-Mihai** cu domiciliul în orașul Bolintin-Vale, satul Malu Spart, Giurgiu privind planul urbanistic zonal „**Spațiu comercial, brânșamente la utilități**” propus a se implementa în orașul Bolintin-Vale, satul Malu Spart, număr cadastral 35164, număr carte funciară 35164, județul Giurgiu, înregistrată la A.P.M. Giurgiu cu nr. 3025/17.03.2022, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu,

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit în data de 04.04.2022, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. 1 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul urbanistic zonal „**Spațiu comercial, brânșamente la utilități**”, titular, **Toader Rodel-Mihai**, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- terenul pe care se propune implementarea planului se află în intravilanul localității;
- suprafața totală a terenului este de 5500 mp;
- se propune realizarea unor spații de comerț servicii și două locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E+M;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

Adresa Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410

e-mail : office@apmgiurgiu.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



- echipare tehnico-edilitară:
 - o alimentare cu apă – rețeaua de alimentare cu apă a orașului;
 - o evacuarea apelor uzate: rețeaua de canalizare a orașului;
 - o alimentare cu energie electrică – bransament la rețeaua existentă în zonă;
 - o alimentare cu energie termică – sisteme proprii;
 - o alimentare cu gaze naturale – bransament la rețeaua existentă în zonă;
- în cadrul planului nu apar probleme pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – nu este cazul;
- natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;
- natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;
- riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - planul se va implementa în intravilanul orașului Bolintin Vale, satul Malu Spart, județul Giurgiu;
- mărimea și spațialitatea efectelor – planul urmează a se realiza în orașul Bolintin Vale, satul Malu Spart, județul Giurgiu, folosința acestuia fiind teren intravilan;
- valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:
 - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;
 - depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;
 - folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;
- efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- obținerea acordurilor și avizelor emise de celelalte autorități și respectarea condițiilor impuse prin acestea;
- respectarea propunerilor planului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare și a actelor normative ce vor apărea ulterior eliberării prezentei;
- se interzice evacuarea de ape uzate în ape de suprafață sau subterane;
- respectarea prevederilor Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- deșeurile se vor colecta selectiv în vederea valorificării prin unități specializate a celor reciclabile sau eliminării prin firme autorizate, a deșeurilor nereciclabile;
- se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- se vor lua măsuri astfel încât pe perioada de execuție a lucrărilor și de funcționare să nu se producă zgomote și disconfort care ar putea afecta vecinătățile;
- titularul se va prezenta la autoritatea componentă pentru protecția mediului în vederea emiterii actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape de realizare a investiției.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

Adresa Sos. Bucuresti, BI 111, Sc A+B

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410

e-mail : office@apmgiurgiu.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/67

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

Etapă din procedura de reglementare	A.P.M. Giurgiu	TOADER RODEL-MIHAI – titular PUZ –	Participări ale publicului în procedura derulată
Solicitare aviz de mediu	-	- ziarul „Giurgiuveanul” din 11- 13 martie 2022; - ziarul „Giurgiuveanul” din 15 martie 2022.	Nu s-au înregistrat comentarii, conestații din partea publicului și nu s-au înregistrat solicitații privind consultarea documentației.
Etapă de încadrare	Afișare pe pagina web a anunțului și deciziei etapei de încadrare, în data de 05.04.2022.	-ziarul „Giurgiuveanul” din 29 iunie 2022.	

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV**JUR. IOANA PORESCU****p. ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,****ÎNTOCMIT,
ING. ANTONETA RUSOVICI**

red./3 ex.

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU**

Adresa Sos. București, Bl 111, Sc A+B

Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410

e-mail : office@apmgr.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

**EURO QUALITY TEST**SOCIETATE CONSULTANT TESTE LABORATOR CONSTRUCTII
Bucuresti, Romania, Căminul de la 16, Construcții Civile și IndustrialeNr. Certificat: 02109
ISO 9001: 2008Nr. Certificat: 01227
ISO 14001: 2004Nr. Certificat: 91130
OHSAS 18001: 2007

STUDIUL GEOTEHNIC

privind condițiile terenului natural din amplasamentul
intravilan oraș Bolintin Vale, jud. Giurgiu, Sat MALU SPART,
Stradanr... (T19/1, P16,17,18, Lot 1, Nr.cad.35164, S=5500mp),
pentru "Construire Spațiu comercial, Branșamente la Utilități"

Beneficiar: TOADER RODEL - MIHAI

Faza: DTAC+PTh

Director

Ing.Gabriel TRIF



Noiembrie 2021

EURO QUALITY TEST
TESTE DE CALITATE EUROPEANA

Tel./Fax.: 0374.099.991;
Mobile: 0724.399.041;
<http://www.euroqualitytest.ro>
E-mail: www.euroqualitytest.ro@gmail.com

Sediu și Punct de lucru (Laborator): Strada Șaru Dornei,
nr.11, Sector 5, mun.București
RC: J40/16381/2007, CUI: RO 22343301
IBAN: RO50INGB0000999907484725
ING BANK, Agenția Grivița

Cuprins:

1. Introducere

1.1. Date generale tematice

1.2. Norme tehnice și documentații ce au stat la baza realizării studiului

2. Caracterizare generală a zonei amplasamentului

3. Cercetarea geologo-tehnică a amplasamentului investiției

4. Caracterizare geotehnică a succesiunii litologice evidențiate în perimetru

5. Condiții geologo-tehnice de fundare

5.1. Calculul capacității portante a terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale

5.2. Recomandări privind realizarea investiției

Anexe:

Autorizație Laborator incercări construcții – profil GTF

Plan amplasament investigație geotehnică

1. Introducere

1.1. Date generale tematice

Documentația prezentă are ca obiect realizarea investigațiilor și analizelor de laborator minime pentru întocmirea unui Studiu geotehnic privind condițiile terenului natural situat în intravilanul orașului Bolintin Vale, jud. Giurgiu, Sat MALU SPART, Stradanr... (T19/1, P16,17,18, Lot 1, Nr.cad.35164, S=5500mp), pentru "Construire Spațiu comercial, Branșamente la Utilități".

Studiul a fost efectuat în conformitate cu:

"Normativul privind exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare" - indicativ NP 074/2014 respectiv SR EN 1997-1:2004 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale, și SR EN 1997-2:2007 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.

Studiul de față a fost realizat prin documentare și analiză de specialitate privind condițiile geologo-structurale, seismologice și geotehnice specifice zonei unde este situat amplasamentul, completate cu date geotehnice rezultate în urma studiilor de teren efectuate în perimetru apropiat și a avut următoarele obiective:

- Caracterizarea generală - geomorfologică, geologică și hidrogeologică a amplasamentului ;
- Sensibilitatea la îngheț și adâncimea de îngheț ;
- Determinarea seismicității zonei;
- Încadrarea lucrării în categoria geotehnică specifică;
- Identificarea litologiei și stratificației generale din amplasamentul studiat, pe baza datelor geotehnice obținute în urma executării unui foraj, cu adâncimea de 6,00 m, completate cu date existente în zonă.
- Identificarea domeniului de variație a apei subterane;
- Determinarea în laborator a parametrilor fizici de stare și a caracteristicilor de deformabilitate;
- Documentare și analiză de specialitate privind condițiile geologo-structurale și geotehnice specifice zonei unde este situat amplasamentul, precum și condițiile hidrogeologice și seismologice ale zonei investigate;
- Recomandări privind condițiile de fundare
- Încadrarea în Ts a sapaturilor în deluviul și rocile întâlnite

1.2. Norme specifice în domeniu ce au stat la baza realizării studiului

Aceste norme sunt cele specifice din domeniu „Teren de fundare” și se referă la metode de investigare de teren și laborator, clasificare-tipuri geotehnice, caracterizare fizico-mecanică și date necesare pentru calcule de predimensionare și verificare ale structurilor.

Astfel normele menționate se grupează în:

- Norme de interes general privind cercetarea geotehnică de teren și laborator în vederea definirii geotehnice a succesiunii, acestea fiind următoarele:

STAS 1242/2-83	Teren de fundare - Cercetări geologice tehnice specifice Prelevare probe pentru studii geotehnice
STAS 1242/3-87	Teren de fundare Cercetări prin sondaje deschise
STAS 1242/4-85	Teren de fundare – Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri
STAS 1243/88	Clasificarea și identificarea pământurilor
Seria STAS 1913/1-15	Teren de fundare. Determinarea caracteristicilor fizice și mecanice ale pământurilor
Normativ NP074-2014	Întocmirea și verificarea documentațiilor geotehnice pentru construcții – referitor la fundarea directă
Normativ NP120/2006	Normativ privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane
SR EN 1997-1:2004	SR EN 1997-1:2004 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale
SR EN 1997-2:2007	SR EN 1997-2:2007 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului

- Norme specifice privind calculul terenului de fundare în cazul fundării directe:

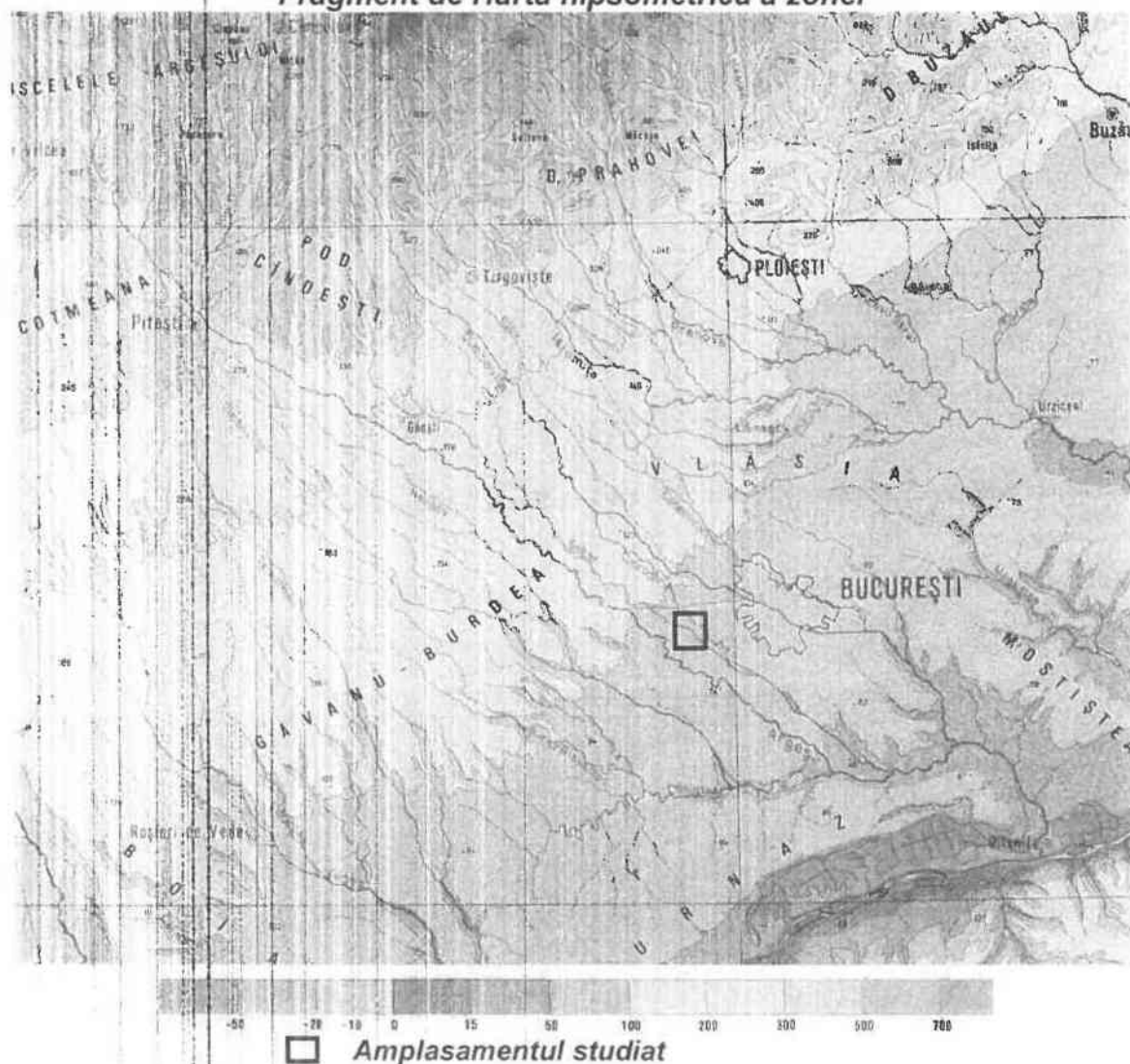
Normativ NP112/2014	Proiectarea structurilor de fundare directă
Normativ P100-1/2013	Normativ privind proiectare antiseismică
STAS 6054/1-84	Macrozonarea teritoriului României după adâncimea de îngheț
Indicator de norme de deviz TS/95	Terasamente
STAS 9470/73	Relațiile dintre intensități și duratele ploilor maxime de calcul cu anumite frecvențe pe teritoriul României

În cadrul documentațiilor existente pe problemele de interes din zonă s-au consultat și anexat fragmente ale hărților morfologice, geologice și hidrogeologice, în care se specifică condițiile generale ale zonei de interes

2. Caracterizare generală a zonei amplasamentului

2.1. Din punct de vedere morfologic amplasamentul studiat se situează în vestul Cîmpia Vlăsiei în apropiere de râul Argeș (la cca.250m dreapta sud), caracterizată printr-un relief relativ șters, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale (alunecări de teren, eroziune accelerată)

Fragment de Harta hipsometrică a zonei



Amplasamentul în care s-a efectuat cercetarea geotehnică, se afla situat în zona sud-estică a satului Malu Spart, vecinătatea stînga sud de DJ 601 Bolintin Vale – Malu Spart – Crevedia Mare, avînd coordonatele geografice $44^{\circ}26'02...05''$ latitudine Nordică, $25^{\circ}43'50...57''$ longitudine Estică, iar cota terenului +112,00mdNMN, fără pantă.

Amplasarea exactă, vecinătățile și accesul în zona amplasamentului studiat este conform Planurilor cadastrale (Scara 1:5000 și 1:1000), anexe la Certificatul de Urbanism nr.101 din 22.04.2021 emis de Primăria orașului Bolintin Vale.

Conform Normativului GT 006-97 – Ghid monitorizare și identificarea alunecărilor de teren, zona studiată prezintă un potențial "scăzut" de producere a alunecărilor de teren cu o "probabilitate practic zero" de alunecare în zonele de cîmpie.

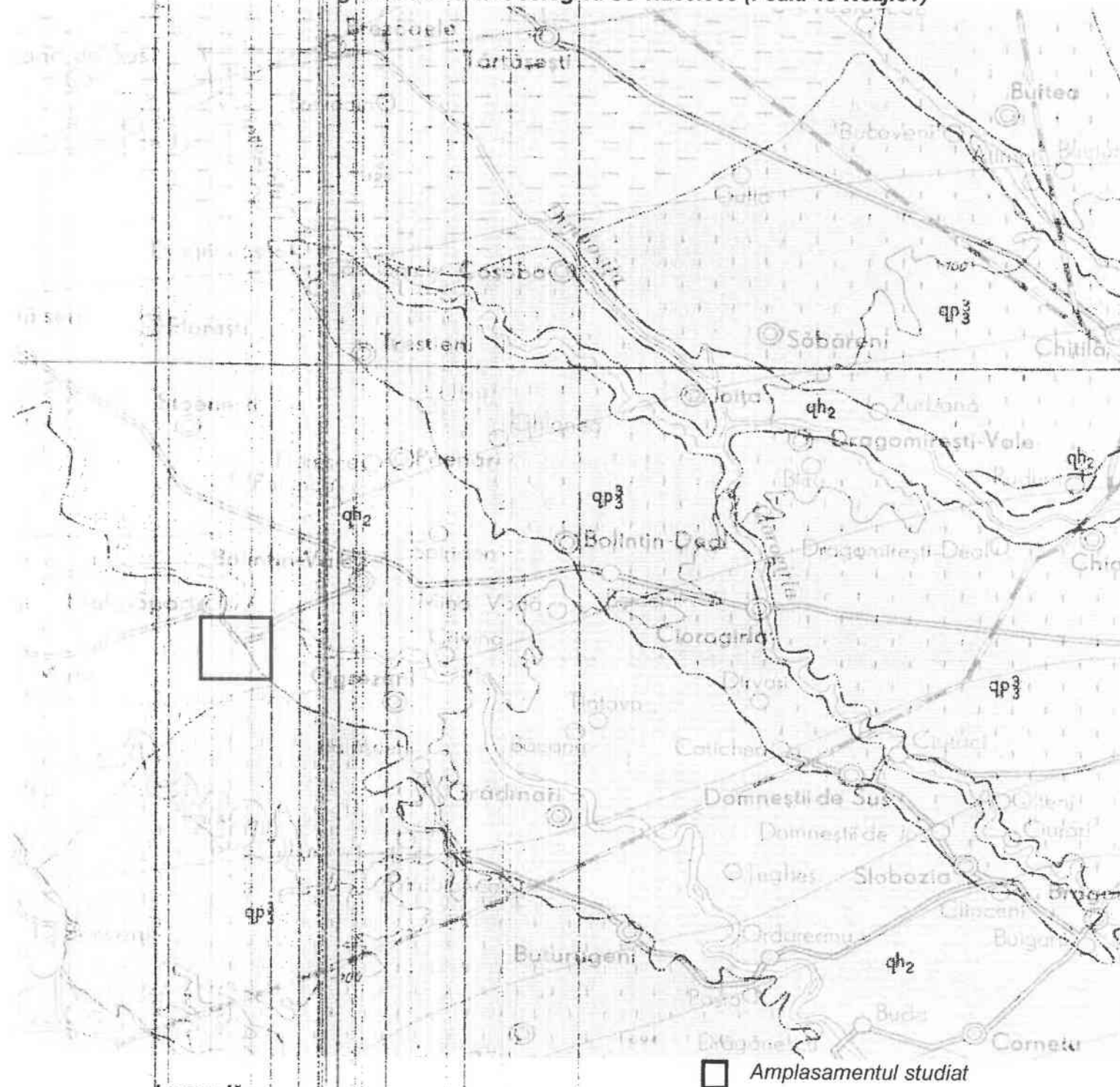
Vedere aeriana a amplasamentului



2.2. Din punct de vedere geologic, zona în care se afla amplasamentul, la alcătuirea structurii terenului natural în limitele adâncimii de interes (~20/25m) iau parte conform fragmentului de hartă geologică și coloanei litologice tip depozite cuaternare – etaj holocen superior(qh_2), genetic de tip deluvio-proluvial cu depozite de tip leossoid aparținând Luncii Argeșului și Câmpului Vlăsiei.

În baza acestora se regăsesc nisipuri mărunte și fine, gălbui, cu intercalații de concrețiuni calcaroase, având grosimea de 8-20m și cunoscute din literatura de specialitate ca "nisipuri de Colentina" considerate ca nivel inferior al pleistocenului superior (qp_3^3).

Fragment de Harta Geologică Sc 1:200.000 (Foaia 43-Neajlov)

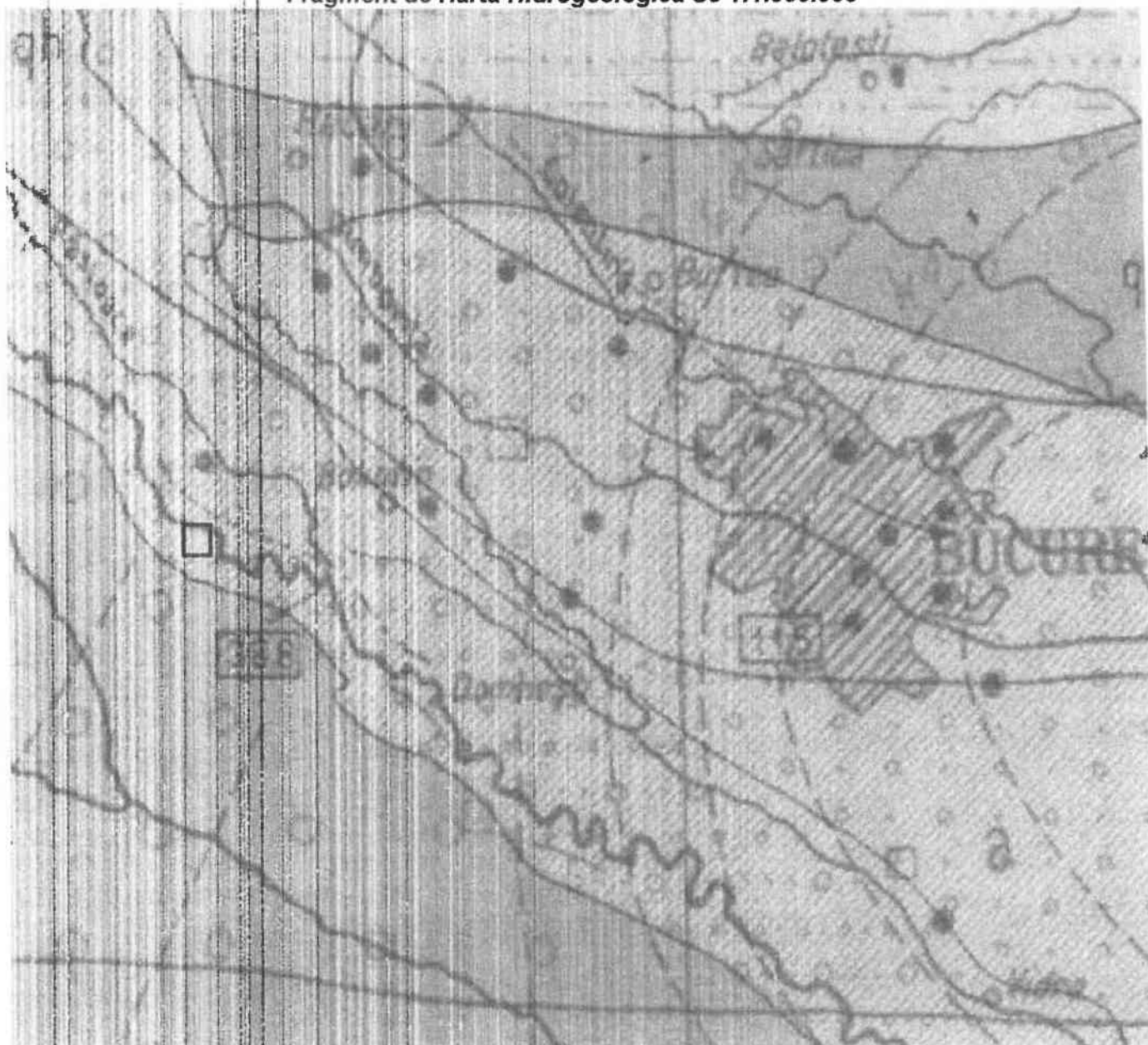


Legendă

CUATERNAR	HOLOCEN	SUPERIOR	1	qh ₂	Argile nisipoase, nisipuri
		INTERIOR	2	qh ₁	Depozite loessoide
	PLEISTOCEN	SUPERIOR	3	qp ₃	Depozite loessoide
			4	qp ₃	Depozite loessoide
		MEDIU	5	qp ₃₋₃	Depozite loessoide
			6	qp ₂	Marna, argile
			7	qp ₁	Pietrișuri, nisipuri

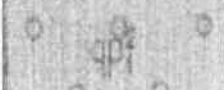
2.3. Nivelul apei subterane conform *Hărții hidrogeologice a zonei* variază între 3,0-5,00m. Stratul de argilă cu variațiile sale laterale de facies constituie un coperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului acvifer

Fragment de Harta Hidrogeologică Sc 1:1.000.000



 Amplasamentul studiat

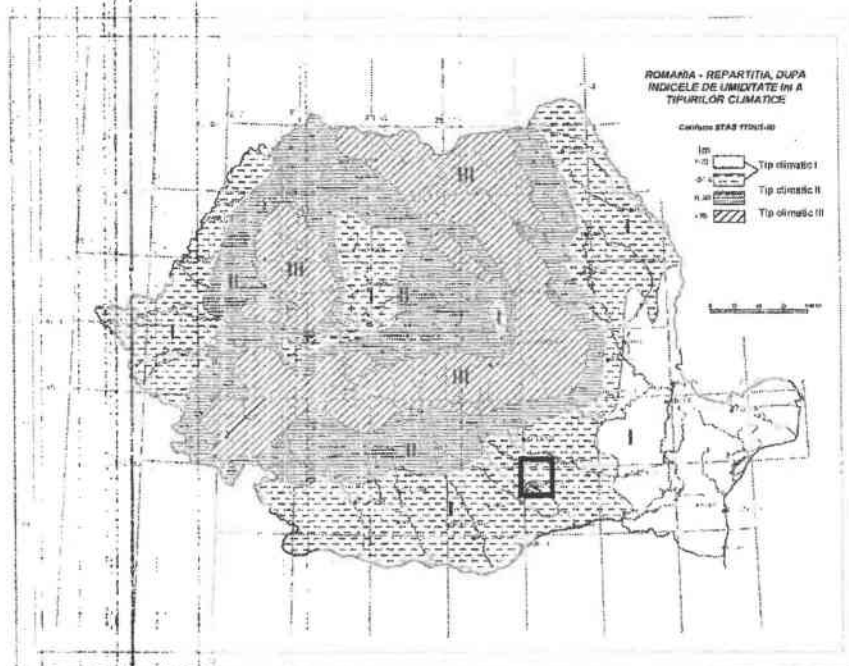
Legendă

Tip strat acvifer in roci	Constitutie	Caracteristici
Strat acvifer locale in roci poroase permeabile cu granulatie mare/ mijlocie		Nisipuri si pietrisuri de Colentina
Strat acvifer intinse in roci poroase permeabile cu granulatie mare/ mijlocie		Nisipuri si pietrisuri "Strate de Fratesti"

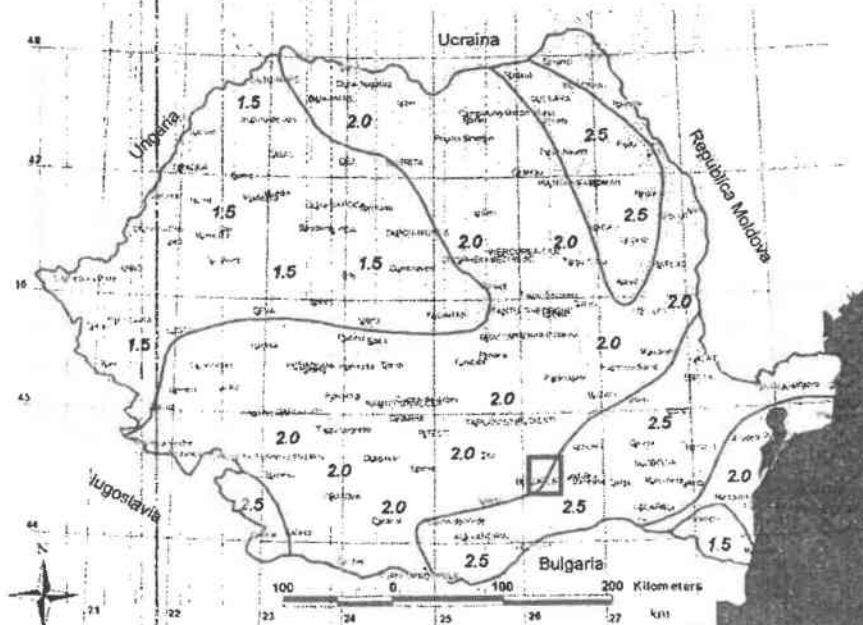
În forajul executat în amplasament, apa a fost întâlnită la -4,00mCTN.

2.4. Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente ce cad mai ales sub formă de averse, și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – dezgheț.

2.4.1. În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic I - moderat uscat, cu regim hidrologic de tip 2a.



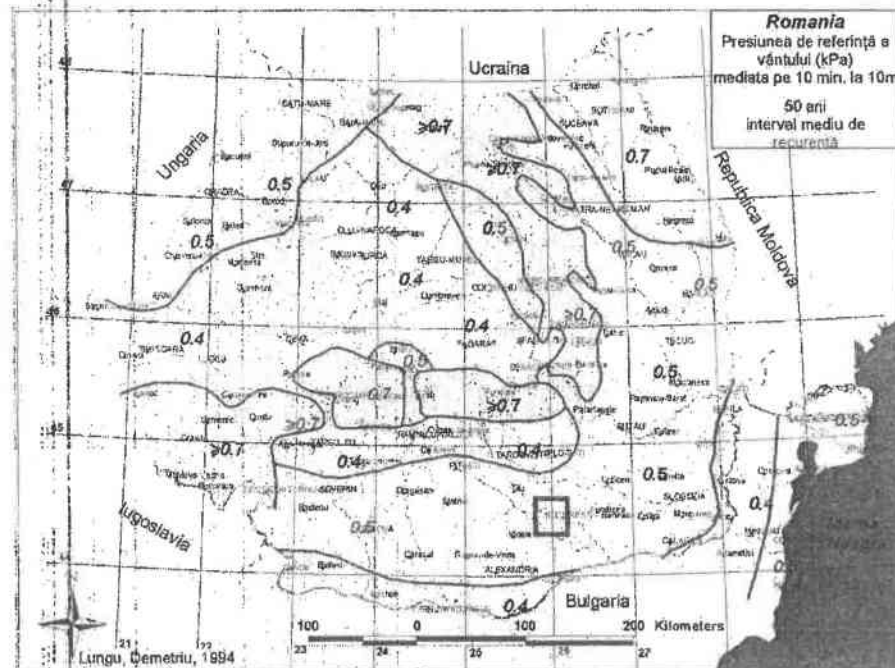
2.4.2. Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima, către sfârșitul lunii martie. **Încărcarea din zăpadă**, conform Normativ CR-1-1-3-2005, este de **2,0-2,5 KN/m²**.



România - zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol $s_{0,k}$ kN / m²

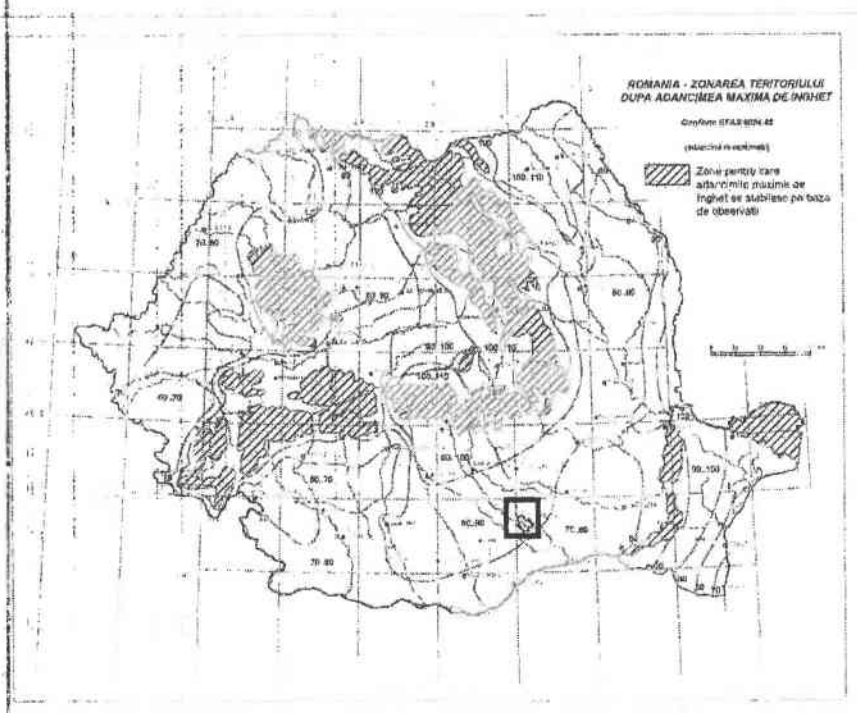
□ Amplasamentul studiat

2.4.3. Vântul dominant suflă în toate anotimpurile din nord-est . **Valorile presiunii de referință**, conform normativului **NP 082/04**, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de **0,5 kPa** .



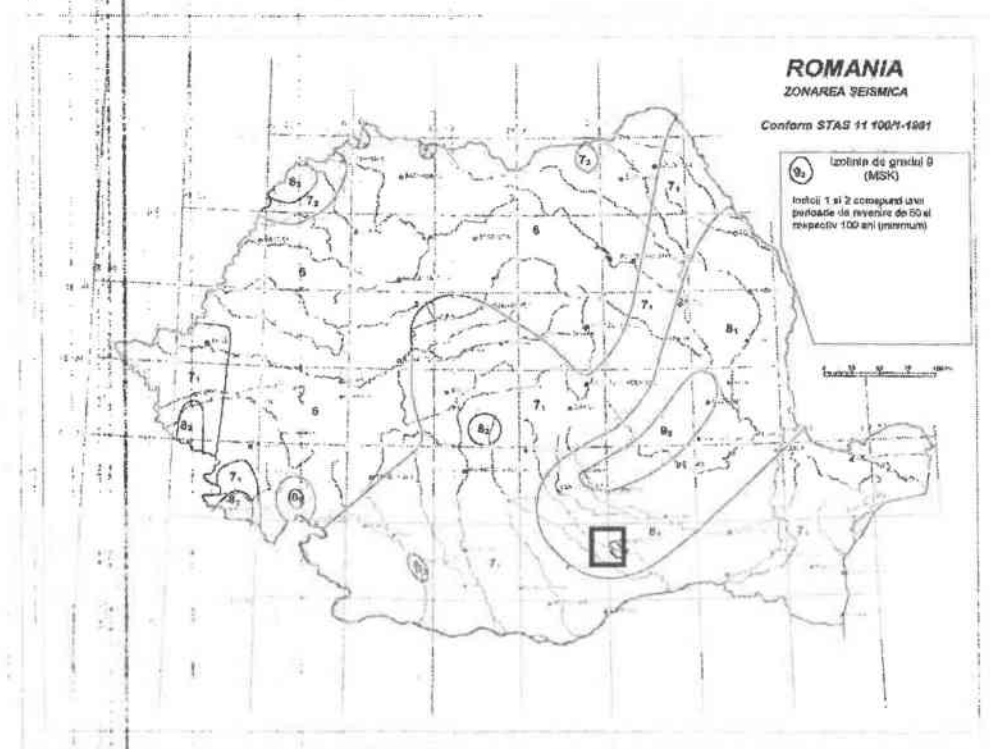
NP-082-04 Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)

2.5 Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de **0,80-0,90 m.**

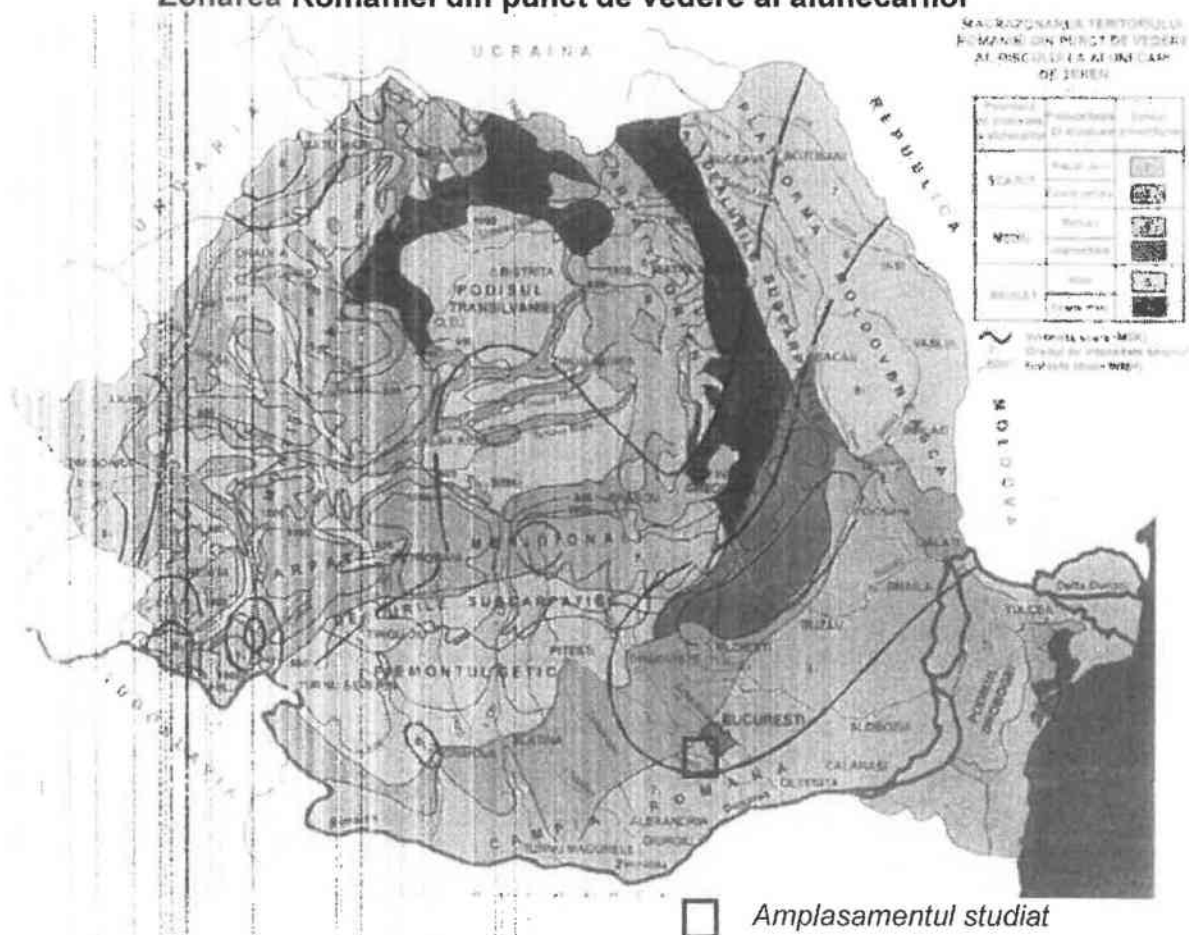


☐ Amplasamentul studiat

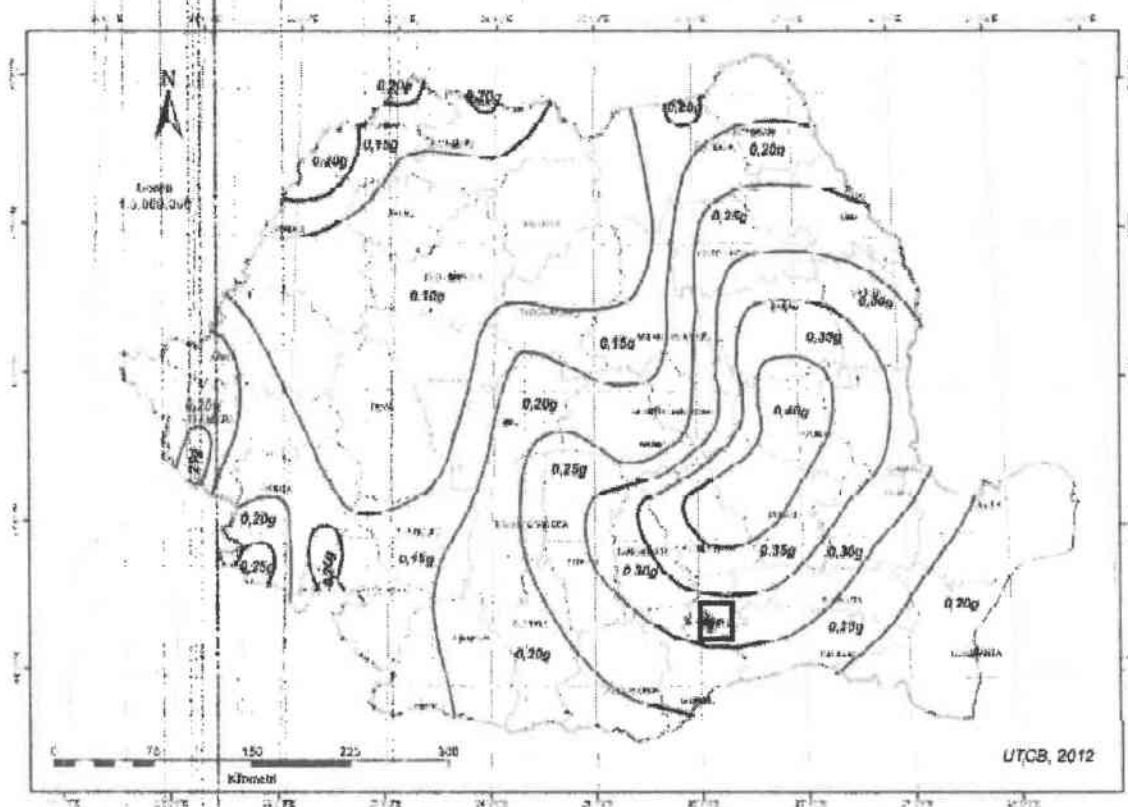
2.6. Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=8_1$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform STAS 11100/1-93



Zonarea României din punct de vedere al alunecărilor

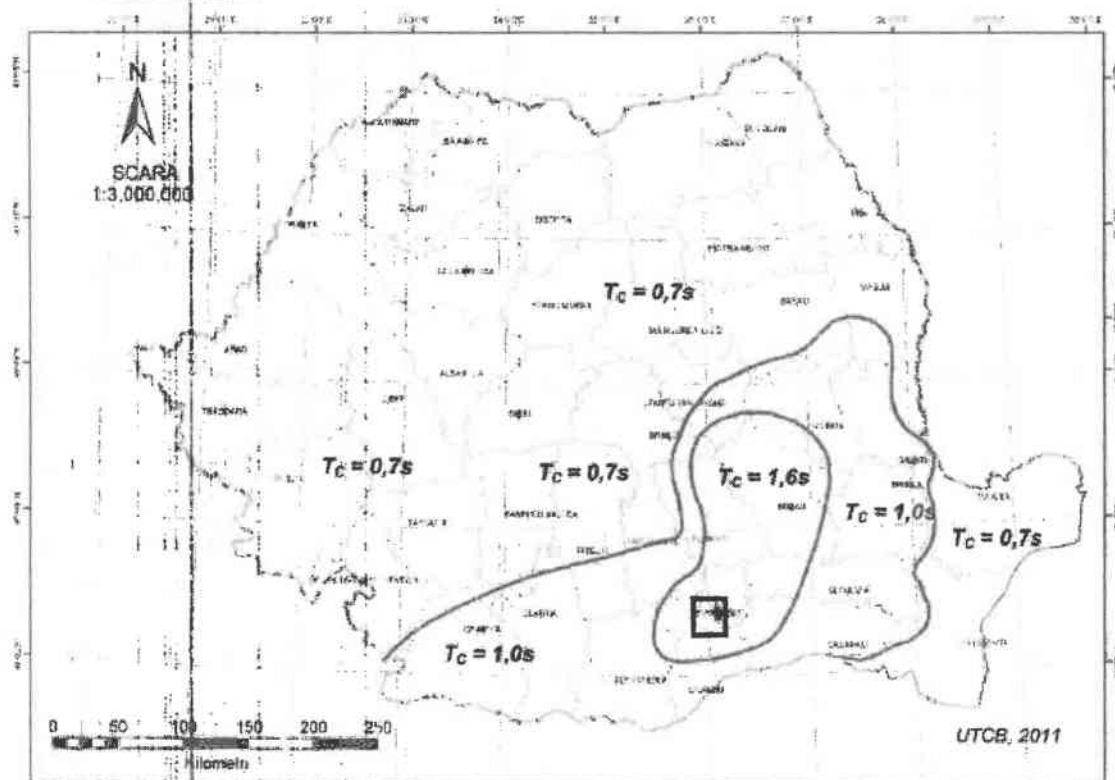


După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,30g$.



România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Din punct de vedere al **perioadelor de control (colt)**, amplasamentul este caracterizat prin valori ale **$T_c=1,6 \text{ sec}$** .



Zonarea teritoriului Românici în termeni de perioada de control (colț), T_C a spectrului de răspuns

3. Cercetarea geologo-tehnică a amplasamentului investiției

Scopul cercetării geologo-tehnice de proiectare așa cum este definit de Normativul NP074/2014 este să precizeze datele geotehnice referitoare la terenul de fundare (caracterizare și stabilitate fenomenologică), necesare pentru proiectarea, execuția și exploatarea construcției

Având în vedere poziția perimetrului constructibil, coloana litologică tip probabilă a zonei, tipul construcțiilor se preliminează că realizarea acestora prin prisma criteriilor de risc geotehnic, acesta este de categoria 1 (risc geotehnic minim) deoarece:

- după criteriul condițiilor de teren (teren bun-mediu)	1/2 puncte
- după criteriul apei subterane (fără epuizmente)	1 punct
- după criteriul categoria de importanță a construcției (normală)	1 punct
- după criteriul vecinătăți (riscuri minime)	1 punct
- după criteriul seismic ($a_g = 0,30g$)	3 puncte
Total	7/8 puncte

Pentru categoria geotehnică de risc menționată se admit investigații de rutină și determinări de laborator uzuale, astfel că pentru faza de proiectare existentă (DTAC și ulterior PTh) se pot utiliza metode de rutină în proiectarea execuției lucrărilor.

În scopul identificării litologiei și stratificației și determinării caracteristicilor geotehnice ale terenului din amplasamentului studiat a fost executat 1 foraj cu prelevare de probe pentru testarea în laboratorul geotehnic, fișa acestuia prezentându-se astfel:

Foraj geotehnic **UF1**

Adâncimea	Descrierea Stratului	Proba tulburată (adancime)	Proba netulburată (adancime)	NH (m) Apa subterană
0,00 -0,50	Umplutura+Strat Vegetal		-1,00m -1,50m	-4,00m
-0,50 -1,50	Argile prăfoase nisipoase galben-cafenii plastic vartoase			
-1,50 -2,00	Argile nisipoase galben-cafenii plastic vartoase			
-2,00	Nisip fin mediu umed in bază nisip mediu si pietriș saturat			
-5,00 -5,00 ↓ -6,00	Nisip mediu - grosier si pietris saturat			

4. Caracterizare geotehnică a succesiunii litologice evidențiate în perimetru

Din lucrările de investigare de teren notate F1 s-au prelevat probe netulburate(N) și tulburate(T) care au fost supuse determinărilor specifice de laborator conform STAS-urilor de metoda 1913/1-15 și 8942/1-5, pentru:

- determinarea caracteristicilor de identificare geotehnică (granulozitate și plasticitate);
- determinarea caracteristicilor fizice (parametrii de stare), ce cuprind greutatea volumică (stare naturală și uscată), porozitatea și gradul de saturare;
- determinarea caracteristicilor mecanice(deformabilitate și forfecare).

Scopul efectuării determinărilor menționate este de a identifica în baza determinărilor de granulozitate, în secțiunea evidențiată pachete omogene-straturi, a căror poziție în plan (orizontale sau înclinate), cu grosime constantă sau variabilă, dar și din punctul de vedere al caracteristicilor fizice și mecanice, permit realizarea construcției dorite în condițiile specifice lor.

⇒ Stratul notat U+SV – umplutura+strat vewgetal, cu grosimea 0,50m;

⇒ Stratul notat A – cu grosimea de cca.1,50 - argile prăfoase nisipoase și nisipoase cu rare concrețiuni calcaroase, plastic vârtoase;

⇒ Stratul de nisip notat N cu grosimea de cca.4,00m – nisip fin având în bază nisip grosier și pietris.

Argile prăfoase se caracterizează ca având compresibilitate medie, porozitate medie și pot fi considerate ca mediu- active, deoarece conform STAS 1243/88 umflarea liberă $U_L=50-60\%$. Pentru astfel de pământuri presiunea de umflare variază în domeniul 30-50KPa

Caracteristicile geotehnice ale celor doua tipuri menționate sunt redată în Tabelul nr.1 și au fost obținute prin prelucrarea statistică conform STAS 3300/1-85.

Tabelul nr.1

Tip litologie	Greutatea volumetrică γ (kN/m ³)	Unghi de frecare internă φ (°)	Coeziunea c (KPa)	Modul edometric – stare naturală M_{2-3} (KPa)	Indicele de plasticitate I_p (%)	Indicele de consistență I_c (%)	Indicele porilor e	Presiunea convențională * P_{conv} (kPa)
Argile Prăfoase nisipoase plastic vârtoase	18,1-18,5	15-18	25 - 40	9500 - 11500	22-23	0,75	0,55	225**
Argile nisipoase plastic vârtoase	18,3-18,9	17-20	20 - 30	10500 - 12500	20-21	0,70	0,50	250**
Nisipuri fine –mijlocii mediu îndesate	20,2-20,8	30-32	-	35000*	-	-	-	300**

* Valori orientative conform Normativ NP112/2014 – Anexa A.

** Conform Normativului " Normativ NP112/2014 – Anexa A ", valorile P_{conv} sunt stabilite pentru fundații având lățimea tălpii de baza $B=1m$ și adâncimea de fundare $D_f=2m$,

Pentru γ , φ și c valorile maxime sunt valori normate, iar cele minime sunt valori cu asigurare de 85% (conform STAS 3300/2-85)

Din stratul acvifer existent s-a prelevat o probă de apă pentru care determinările de analiză chimică a apei prelevate arată următoarele:

- conform STAS 3349/83 „apa prezintă agresivitate slab carbonică, slabă de dezalcalinizare față de betoane;
- conform I 14/76 – agresivitate puternică față de metale.

5. Condiții geologo-tehnice de fundare

5.1. Calculul capacității portante a terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- la încărcări centrice: $p_{ef} \leq p_{conv}$
- la încărcări cu excentricități după o singură direcție $p_{ef \max} \leq 1,2 p_{conv}$
- la încărcări cu excentricități după ambele direcții: $p_{ef \max} \leq 1,4 p_{conv}$

unde: p_{ef} - presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală;

$p_{ef \max}$ - presiunea efectivă maximă pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală;

p_{conv} - presiunea convențională de calcul.

În ceea ce privește capacitatea portantă a terenului, pe baza datelor de laborator geotehnic și conform Normativ NP112/2014 – Anexa A, pentru fundații având lățimea tălpii $B=1$ m și adâncimea de fundare de 2 metri față de nivelul terenului sistematizat, presiunea convențională de bază se poate estima cu valoarea: $\bar{P}_{conv} = 225 \text{ kPa}$

Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se calculează cu relația: $P = \bar{P}_{conv} + C_B + C_D$

în care $\bar{P}_{conv}$ = presiunea convențională de bază, calculată conf. Normativ NP112/2014 – Anexa A.

C_B = corecția de lățime (kPa);

C_D = corecția de adâncime (kPa).

- Corecția de lățime C_B pentru $B \leq 5 \text{ m}$ se calculează cu relația:

$$C_B = \bar{P}_{conv} \cdot K_1 \cdot (B - 1)$$

în care: $K_1 = 0,05$ – coeficient pentru pământuri coezive;

B = lățimea fundației (m).

- Corecția de lățime C_B pentru $B > 5 \text{ m}$ se calculează cu relația:

$$C_B = 0,2 \cdot \bar{P}_{conv}; B > 5 \text{ m pt. nisipuri prafoase și pământuri coezive}$$

- Corecția de adâncime C_D se calculează astfel:

- Pentru adâncimi de fundare mai mici de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = \bar{P}_{conv} \cdot \frac{D_f - 2}{4}$$

în care: D_f = adâncimea de fundare (m)

- Pentru adâncimi de fundare mai mari de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = K_2 \cdot \gamma (D_f - 2); D_f > 2 \text{ m}$$

Unde $K_2 = 1,5$ pt pământuri coezive cu plasticitate mare și foarte mare

$K_2 = 2,0$ pt pământuri coezive cu plasticitate redusă și mijlocie

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundației, calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor în KN/m^3

5.2. Recomandări privind realizarea investiției

Având în vedere următoarele aspecte:

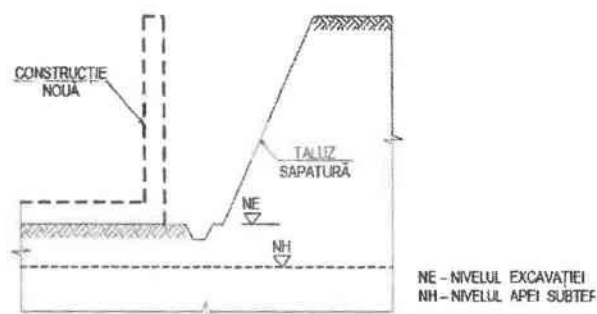
- structura litologica a terenului de fundare bun-mediu (-1,00..-2,00mCTN)
- nivelul apei la cota de -4,00mCTN, ușor influențabil de precipitații, și cu o relativă agresivitate față de betoane și metale;
- valoarea de calcul a presiunii convenționale se situează în zona convenabilă >125KPa, care să suporte sarcinile maxime ale viitoarei construcții $S_p + P + P_o$.

se va alege soluția de fundare directă începând cu cota -0,90mCTS (-2,00mCTS dacă se dorește subsol) fundații continue sub ziduri și stâlpi (intersecții de axe), sau fundații izolate.

De asemenea, nivelul +/-0.00 al suprastructurii va fi definit și mai ridicat >0,50m față de CTS.

Excavația infrastructurii se va executa sub protecția unor pereți temporari, tipul de construcție al acestora fiind prezentat alăturat.

Se vor lua măsuri de protecție a fundațiilor sub talpa acestora - izolarea cu folii geotextile, față de posibilitatea apariției apei în imediata apropiere - sistem de colectarea apelor de infiltrații sau meteorice canalizații/drenuri corespunzător între alee acces și clădire.



Incintă limitată de taluză înclinată

Taluzurile excavațiilor grosiere, se pot realiza la verticală cu sprijinirile respective, iar materialul excavat poate fi utilizat prin compactare în zonele ce vor necesita umpluturi, atât la construcție cât și în patul drumurilor de acces și a platformelor învecinate. Lucrările de compactare vor fi executate într-o perioadă cu precipitații reduse.

Deoarece apa din acviferul de mica adâncime (-10m/-15mCTN) nu are caracteristici optime de potabilitate se recomandă ca în eventualitatea construcției unui puț pentru alimentare cu apă, acesta să fie forat și izolat corespunzător la adâncimea acviferului de medie adâncime (-40m/-50mCTN).

Dacă se va construi un bazin vidanjabil acesta se va izola corespunzător împotriva exfiltrațiilor în terenul de fundare.

Amplasarea utilităților care deservesc se va face sub adâncimea de îngheț considerată conform STAS 6054/77 ca fiind 0,80-0,90m de la CT.

În conformitate cu instrucțiunile din Indicativul de Norme de Deviz comasate pentru lucrări de Terasamente - TS/95, straturile de pământ ce se vor excava se vor încadra conform Tabelului nr.2, astfel:

Tabel nr.2

Nr. crt	Strat	Tărie la excavare (mecanizat)	Coefficient de afânare %	Greutatea volumică medie în săpătura Kg/m ³
1	Umplutura	II	24 - 30	1900-2000
2	Argilă prăfoasă	II	25 - 30	1800-1900
3	Argilă nisipoasă	II	25 - 30	1800-2000
4	Nisip	II	8 - 17	2000-2200

Intocmit,

Ing. Geotehn. Gabriel TRIF





GUVERNUL ROMÂNIEI
INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII



AUTORIZAȚIE

LABORATOR DE GRADUL II

Nr. 2068
Data 22.06.2010

Seria ISC L01

Se autorizează Laboratorul "LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN
CONSTRUCȚII GRAD II - S.C. EURO QUALITY TEST SRL"
aparținând "S.C. EURO QUALITY TEST SRL"

înmătriculată sub Nr. J40/16381/2007

C.I.F. RO22343301

având sediul social în MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 6, Strada Lacul
Zănoaga, Nr. 35, pentru efectuarea de încercări și verificări de laborator, în
profilurile și pentru încercările din anexă:

Standard de referință SR EN ISO/CEI 17025:2005/AC:2007.

INSPECTOR GENERAL DE STAT



**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BRANSAMENTE LA
UTILITATII.****FAZA: P.U.Z.****Proiect Nr. : 15/2022****Faza de proiectare: P.U.Z.****Titlul lucrarii: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
BRANSAMENTE LA UTILITATII.****Amplasament: DJ 601, SAT MALU SPART, ORAS
BOLINTIN VALE, JUD. GIURGIU****Beneficiar: TOADER RODEL MIHAI****Proiectant: ARHITRAD 474 SRL****Data: FEBRUARIE 2022**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- I. Volumul I - Memoriu de prezentare – 11 pag. - 1
exemplar;
- II. Volumul II - Regulament local de urbanism

B. PIESE DESEATE

- III. Incadrare in PUG /teritoriu – U01 -1 exemplar;
- IV. Situatia existenta – U02 2exemplare;
- V. Plan reglementări – propunere edificabil 1/1.000 – U04 -1 exemplar;
- VI. Plan situatia juridica – U05 -1 exemplar;
- VII. Plan retele edilitare – U05 -1 exemplar;
- VIII. Mobilare urbana – U06 -1 exemplar;

COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect: arh. urb. Sofian Niculescu

Proiectat: arh. urb. Sofian Niculescu

arh. urb. st. Tiberiu Ribigari



Cuprins

Volumul I – MEMORIU DE PREZENTARE.....	5
1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei	5
1.2. Obiectul lucrarii	5
1.3. Surse documentare	6
2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII	7
2.1. Evolutia zonei	7
2.2. Incadrare in localitate.....	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.4. Circulatia.....	9
2.5. Ocuparea terenurilor.....	9
2.6. Echipare edilitara.....	10
2.7. Probleme de mediu	10
2.8. Optiuni ale populatiei.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	12
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2. Prevederi ale PUG.....	13
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	13
3.4. Modernizarea circulatiei	14
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	14
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	16
3.7. Protectia mediului	17
3.8. Obiective de utilitate publica	19
4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE	20
5. Anexe	
Volumul II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	21
1. DISPOZITII GENERALE	21
1.1. Rolul RLU	21
1.2. Baza legala a elaborarii.....	21
1.3. Domeniu de aplicare	22
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	22
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	22
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....	22



2.3.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	23
2.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	24
2.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitara	24
2.6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii.....	24
2.7.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi	25
3.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	25
4.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	26
4.2.	M - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE.	



**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BRANSAMENTE LA
UTILITATII.****FAZA: P.U.Z.****Volumul I – MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BRANSAMENTE LA UTILITATI.
Amplasament:	DJ 601, SAT MALU SPART, ORAS BOLINTIN VALE, JUD. GIURGIU
Suprafata teren:	5500,00 mp
Beneficiar:	TOADER RODEL MIHAI
Proiectant:	ARHITRAD S.R.L.
Proiect Nr. :	15/2022
Faza:	P.U.Z.
Data:	FEBRUARIE 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism Nr. 101 din 22.04.2021, ce servește la reglementarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea minimă a clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale pentru terenul în suprafață totală de 5500,00mp conform actelor de proprietate și a extraselor de carte funciara pentru terenul situat în sat Malu Spart, oras Bolintin Vale jud. Giurgiu, Nr. CAD 35164, CF 35164.

Terenul este situat în intravilanul orașului Bolintin Vale potrivit P.U.G. – ului aprobat cu HCL nr. 110/ 31.10.2017 a Consiliului Local Bolintin Vale. Terenul în suprafață totală de



5500,00mp se afla in proprietatea d.lui Toader Rodol Mihai conform AD autentificat sub nr. 273/02 03.2021 emis de BNP ISAC NICOLETA.

Dreptul de proprietate asupra terenului este inscris in CF 35164 initiala, UAT Oras Bolintin Vale potrivit extrasului CF nr. 35164 emis de OCPI Giurgiu .

Se impun urmatoarele:

- Schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea acestuia;
- Amenajari specifice a temei program;
- Studierea accesibilitatii (pietonal/carosabil) si corelarea cu dezvoltarea circulatiilor propuse in PUG, pentru zonele adiacente;
- Evidentierea problemelor de mediu si a masurilor ce se impun;
- Echiparea edilitara ca suport a noii dezvoltari urbanistice;
- Realizarea unui Regulament Local de Urbanism, pentru subzonele functionale, corelat si cu prevederile RLU aferent PUG , in vigoare.

1.3. Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.Z.:

- a) P.U.G. Bolintin Vale ale, aprobat cu HCL nr. 110/ 31.10.2017;
- b) Aviz de oportunitate nr. _____

Surse de informatii utilizate, date statistice:

- Documentatiile cadastrale ale terenului studiat;
- Date culese din teren;
- Date puse la dispozitie de catre investitor;
- P.U.G. aprobat cu HCL nr110/ 31.10.2017
- – Aviz de oportunitate nr. _____

Metodologia utilizata este in conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” – aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente*);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Codul civil.

2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

- Zona studiată se află în intravilanul orașului Bolintin Vale, în unitatea teritorială de referință L1 conform PUG Bolintin Vale, în vigoare;
- Terenul are categoria de folosință arabil intravilan și este liber de construcții;
- În zona s-au desfășurat activități agricole și industriale, evoluția localității impunând treptat ocuparea terenurilor cu imobile ce au funcțiunea de locuire, conform reglementărilor în vigoare.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateazăte cu evoluția localității:

- Amplasamentul se află în zona de est a oraș Bolintin Deal spre sat Malu Spart, în interiorul limitei intravilanului existent.

2.2. Incadrare în localitate

Terenul studiat este amplasat în județul Giurgiu, în partea de est a orașului Bolintin Vale limită cu sat Malu Spart cu acces direct din DJ 601, ce reprezintă limita de proprietate în partea de nord a terenului studiat.

Poziția geografică a terenului îl amplasează în proximitatea estică a arterei de circulație de interes județean DJ 601 și autostrada A1, beneficiind astfel de o accesibilitate ridicată.

Zona în care se află terenul studiat este o zonă preponderent rezidențială, dar întâlnim și zone mixte de industrie, comerț și servicii.

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia.

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. **este situat în intravilanul sat Malu Spart, oraș Bolintin Vale** și are o suprafață totală de 5 500 mp (5500,00mp din măsuratori). Conform actelor de proprietate și a extraselor de carte funciara, terenul analizat se află în proprietatea d. lui TOADER RODEL MIHAI, detine numărul cadastral . 35164.

și este liber de construcții.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La Nord –D.
- La Sud –NA
- La Vest – Rf
- La Est – IE 3

Potrivit reglementarilor actualului Plan Urbanistic General al Bolintin Deal aprobat prin HCL nr. 110/ 31.10.2017 , imobilul se afla in subzona L1 pentru locuinte si functiuni complementare comert servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei este cel de campie, facand parte din Campia Romana, Aceasta subunitate, ce se extinde in tot judetul Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia Lunca Dunarii si prezinta urmatoarele caracteristici:

- Raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- Panza freatica este la mica adancime (3-5m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- Subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

Conditii hidrogeologice

Pe amplasamentul studiat nivelul panzei freatice va fi stabilit in urma efectuarii studiului de specialitate, realizat de inginerul de specialitate.

Din punct de vedere hidrogeologic, se delimiteaza structura stratului acvifer ce se dezvolta la nivelul depozitelor pleistocen superior. Rezerva de apa a acestei structuri se reface din apele de precipitatii si din reseaua hidrografica principala din zona.

Nivelul stratului acvifer freatic se situeaza la adancimi de 3,70m fata de nivelul terenului si nu are influenta asupra fundatiilor, dar are influenta asupra terenului de fundare.

Conditii geotehnice

Stratificatia va rezulta si va fi prezenta in detaliu in studiul geotehnic. Presinea conventionala recomandata conform NP 112-2014, anexa D, tabel D.2, este $P_{conv} = 225$ kPa si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = 2,00$ m si latimi ale fundatiilor $B = 1,00$ m.

Adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m, conform STAS 6054/1997.

Amplasamentul cercetar este situat intr-o zona cu intensitate seismica 7,5 pe scara MSK unde indicele 1 reprezinta o perioada de revenire de cca 50 de ani – risc seismic mare.

Conditii climatice

Terenul studiat se afla pe teritoriul jud. Giurgiu, reprezentand unitatea geomorfologica cea mai tandra a reliefului, in mare parte rezultat al actiunii Dunarii (in holocen), constituit fiind din luncă, insule, bălți și canale (brațe).

Clima este continentală, cu ierni reci și veri călduroase, ce se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de 11,5° C. În luna iulie media termică depășește 23 °C, iar în ianuarie oscilează între 1,5° C și 5,4° C. Radiația solară depășește 125 kcal/cm², determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Nu exista vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții.

Noua zona rezidentiala are o temperatura medie anuala de 10,5° C, cu vanturi puternice uneori , cu un grad scazut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate in jurul valorii de 77%, cu frecvente aparitii ale cetii si un volum de precipitatii sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferica este influentata de constructiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafete verzi si mari zone industriale; aceasta zona urbana este in mare masura expusa vantului, valurilor de caldura si de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicata si aer curat. Volumul precipitatiilor este sub 500 mm pe an.

- Consideratii asupra amplasamentului

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z.

2.4. Circulatia

Zona analizata are ca limita de proprietate in partea estica DJ 601- circulatie de rang I.

Accesul la terenul studiat se face pe latura de est a terenului, pe strada DJ 601,

Profilul transversal al strazii este de 15m, cu cate o banda de circulatie pe sens si trotuare de 1,5m latime pe ambele parti.

2.5. Ocuparea terenurilor

Potrivit Planului Urbanistic General al orasului Bolintin Vale aprobat prin HCL nr. 110/ 31.10.2017 , terenul se afla in intravilanul orasului Bolintin Vale , avand o suprafata de 5500 mp conform actelor de proprietate.

In zona studiata functiunea predominanta este cea de locuire L, urmata de zone mixte de comert si servicii, iar destinatia terenului stabilita prin P.U.G. se incadreaza in zona de locuinte si functiuni complementare comert servicii.

- Principalele caracteristici ale functiunilor din zona:

Zona se caracterizează printr-un parcelar regulat-agricol, loturile învecinate având suprafețe generoase, cu deschideri la strada între 20,00m și 30,00m.

Singura funcțiune pentru terenul analizat este cea de exploatare agricolă.

- Relationari intre functiuni:

Funcțiunile nu interferează și nici nu se stanjenesc, fiind reglementate în conformitate cu tendințele de dezvoltare ale zonei.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. este situat în intravilanul orasului Bolintin Vale și este liber de construcții. Terenurile din imediata vecinătate a amplasamentului studiat sunt proprietăți private libere de construcții.

- Asigurarea cu spatii verzi:

Nu exista spatii verzi definite ca atare.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate:

Nu au fost indentificate riscuri naturale care sa ameninte integritatea propunerii.

- Principalele disfunctionalitati:

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- Insuficienta spatiilor plantate;
- Insuficienta locurilor de parcare;
- Configuratia parcellarului;
- Suprafete de teren neamenajate.

2.6. Echipare edilitara

In prezent imobilul teren analizat, nu este bransat la retelele edilitare existente. Terenul se va bransa la momentul extinderii retelelor de alimentare cu apa si canalizare iar gaze naturale si energie electrica conform avizelor de amplasament.

- Principalele disfunctionalitati:
 - Terenul nu este bransat la retelele edilitare existente

2.7. Probleme de mediu

Din analiza efectuata la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de fata se încadrează in zona cu valoarea coeficientului $ag = 0,24 g$ si valoarea coeficientului perioadei de colt $T_c = 1,6 \text{ sec}$ – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitoarei investitii, nu este supus la riscuri naturale previzibile.

Cutremurele intermediare influențează de obicei cutremurele normale (după 4 martie 1977 s-au produs cel puțin 4 șocuri importante la adâncimi mici, cu durate relativ semnificative 14-15 s);

CLIMA - Zona analizata, se situează într-un climat temperat continental cu ușoare nuanțe excesive si face parte din sectorul climatic central al Câmpiei Române. Ca urmare a poziției matematice razele soarelui formează un unghi de incidentă cu suprafața pământului de $69^{\circ}02'$, la solstițiu de vara si $22^{\circ}08'$, la solstițiu de iarna.

Clima este determinata de masele de aer polar-maritime si continentale in proporție de 60.3% si tropical-maritime si continentale in proporție de 15.8%. Aceste determina o clima combinata de tip continental-oceanic-submediteranean cunoscuta in literatura de specialitate sub denumirea de climat danubian (Emm. De Martonne) sau climat getic (S. Mehedinți). Acest climat are 4 anotimpuri cu particularitati specifice.

Vara - anotimpul călduros, cu temperaturi medii lunare de $20-30^{\circ}\text{C}$, cu maxime de $35-40^{\circ}\text{C}$, cu multe zile tropicale (38.5 zile), cu precipitațiile totalizează 190 mm - cu caracter torențial, cu vânturi din NE, SV, V; prezentând fenomene de seceta datorate advecțiilor de aer tropical continental;

Iarna - se afla sub influenta unei circulații de aer rece (arctic) din sector E-NE, cu temperaturi medii cuprinse între $-2,7^{\circ}\text{C}$ si $-0,2^{\circ}\text{C}$, cu maxime zilnice cuprinse între -10°C si -20°C , minimul absolut a fost de $-31,7^{\circ}\text{C}$ (25 ian. 1963 - Afumați), cad zăpezi abundente si se produc viscole ne fiind excluse advecțiile de aer cald, mediteranean.

Toamna - are tendințe de prelungire spre iarna, relativ secetoasa, cu temperaturi medii lunare cuprinse între 18°C si $5,6^{\circ}\text{C}$;

Primăvara - in general scurta, cu contraste termice evidente de la o zi la alta, cu temperaturi medii lunare cuprinse între 5°C si 17°C si cu precipitații ce totalizează 150 mm.

TEMPERATURA SOL/SUBSOL - Temperatura solului in adâncime (medii anuale) are variații diferențiate in funcție de anotimp, acestea pot fi cuprinse de ex. între $+13,6^{\circ}\text{C}$ si $-4,3^{\circ}\text{C}$ (Baneasa) si este determinata de particularitatile fizico chimice ale solului (cantitatea de apa din sol, structura granulometrica si compusii de baza ai solului) care asigura o inertie termica diferențiată acestuia.

Pentru orizontul 0-40 cm minimul termic se produce in ianuarie, pentru adâncimi mai mari de 40 cm (intre care primii 30 cm au valori negative) si in februarie, pentru cele sub 40 cm (toate cu valori pozitive). Adica in luna minimului termic la suprafata solului ($-5...-6^{\circ}\text{C}$) in adâncime, la 100 cm aceasta este de $+5...+6^{\circ}\text{C}$ (O. Bogdan, 1980). Minima absoluta a fost la suprafata solului de $-31,7^{\circ}\text{C}$ la Afumati 1963.

Maximul termic la nivelul solului se produce in luna iulie pina la 70 cm adâncime si in luna august pina la 100 cm si atinge 20°C .

Amplitudinea anuala in subsol are o variatie anuala de max. 15°C.

INGHETUL - Asa dupa cum am aratat regimurile termice de iarna se caracterizeaza prin valori negative ce se constituie in conditii pentru producerea fenomenelor meteorologice specifice (bruma, chiciura, ninsoarea, etc.) influentate bineinteles de particularitatile circulatiei atmosferice si de conditiile locale (vegetatie, altitudine, forma reliefului, etc.). Durata intervalului fara inghet, in zona cimpiei Vlasiei este de 195 de zile (primul inghet 3-5 nov./ultimul inghet 20 apr.) cu abateri de 25-30 de zile.

Adincimea maxima de inghet este in afara localitatilor de 0,80 m.

UMEZEALA - Acest parametru are valori medii anuale de cca. 78%. Cele mai mici medii lunare se inregistreaza in iulie (70%) iar cele mai mari in lunile de iarna (85-90%). Regimul umezelii relative variaza, asadar, in sens invers celui termic, acesta din urma fiind principala lui cauza.

CEATA - Umezeala ridicata a aerului, pe unele suprafete, este pusa in evidenta si de fenomenele de ceata. In zona studiata anual se produc 40-50 zile de ceata.

NEBULOZITATEA - Maximul de nebulozitate se produce in decembrie (noiembrie-martie) 6,5 zecimi, iar cele mai mici valori se produc in august (iulie-septembrie) 4 zecimi.

Zilele cu cer senin sunt cca. 60, iar cele innourate cca. 105.

1/3 din zilele lunilor august si septembrie sunt senine fiind generate de persistenta campurilor anticiclonice.

1/2 din zilele lunilor de iarna sunt innourate.

PRECIPITATII - De-a lungul anilor precipitatiile zonei analizate au inregistrat variatii neperiodice mari. Cu toate acestea, in urma observatiilor multi anuale, se poate deduce o medie anuala de 800-900 mm. In anii de seceta (1945-1946) media lunara a fost intre 300 si 400 mm. Luna cu cele mai mici cantitati de precipitati este februarie cu 21,9 mm, iar cele mai mari in lunile mai si iunie peste 200 mm (1969 si 1971). Ploile din timpul verii au caracter torential si sunt asociate cu caderi de grindina si pot depasi in 24 de ore 100 mm.

STRATUL DE ZAPADA - Starea timpului si conditiile locale influenteaza durata de persistenta si grosimea stratului de zapada. In zona analizata durata persistentei acestuia este de cca. 54 de zile. In aceeaasi zona grosimea maxima decadica a fost de 16 cm. Conditiiile locale de relief si durata si intensitate a vantului se produce fenomenul de troienire, care determina disfunctii majore in activitatile antropice in special pentru circulatia rutiera si pe CF. Ca ordin de marime al acestui fenomen, in iarna 1954, troienele au avut inaltimi de 4-6 m.

REGIMUL VINTURILOR - Pentru zona analizata, valorile maxime ale vitezei si frecventei vanturilor este urmatoarea:

Vanturile dominante sunt cele de NE (23,3%), urmate de cele de SV (8,1%); Aceste procente dovedesc ca aceste vanturi sunt dominante pentru zona;

Vanturile din directia NE au si cea mai mare viteza medie anuala (3,3m/s), urmata de directia E (3,2 m/s);

In perioadele iunie-iulie pot aparea intensificari ale vantului, cu aspect de vijelie (70-100 km/h);

Pentru aceasta zona este caracteristica o perioada de calm de 39.4% din perioada anului;

Asociat miscarilor de aer pentru zona Campiei Vlasiei, ca si pentru intreaga Campie Romana, sunt caracteristice furtunile de praf (de culoare galbena, pulberi de loess autohton sau asiatic sau de nisip saharian) a caror actiune este favorizata de absenta covorului vegetal si de prezenta anticiclonului asiatic sau nord african;

TOPOCLIMATUL ZONELOR DE CIMPIE - Pentru zona analizata topoclimatul caracteristic este topoclimatul de campie cu variantele sale de ogor, de culturi cu talie mica, de miriste, de culturi irigate si neirigate, de lunca si vale si carora le sunt caracteristice :

ventilatie marea aerului;

raporturi mari de temperatura si umiditate;

VEGETATIA - Zona analizata se afla la interferenta a trei regiuni sau subregiuni ecologice diferite:

La vest de zona analizata se dezvolta "regiunea forestiera sudica" - caracterizata prin cer (*quercus cerris*) si garbina (*quercus frainetto*) la nord si silvostepa cu stejar brumariu si pufos in sud;

La est de zona analizata se intinde "regiunea sud-estica" compusa din silvostepa, specifica pentru Baragan si Burnas si stepa;

Din nord patrunde in zona un areal intrazonal de padure de stejar pedunculat (*quercus robur*), a carei prezenta poate fi observata ca masive plantate raspindite in peisaj (vezi padurea Baneasa).

Zona analizata este totusi preponderent de stepa (94%).

Ca specii arboricole ocazionale mai pot fi amintite: frasinul, jugastrul, artarul tataresc, marul si parul paduret, paltinul de cimp, teiul argintiu, carpenul, scorusul comestibil, plopul tremurator, etc.

Stratul de arbusti este compus din: gherghinar, lemn ciinesc, corn, singer, salba, porumbar, maces, scumpie, etc..

Flora ierboasa este saraca, apartinand mai ales gramineelor (*Poa*, *Carex*) ca si unele specii sudice si plante vernale (ghiocei, viorele, toporasi, brebenei

La acestea se adauga o vegetatie itrazonala si azonala de lunca compusa din salcie, plop, plop negru hibrid, frasinulm, s.a.

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Bolintin Vale apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonatoare a factorilor poluanti atat in UAT, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectelor economice in zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto sau feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si surse imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari sunt raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- **Calitatea apei**

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

- **Calitatea solului**

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuire nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat se va avea in vedere abordarea ecologica a problemelor de urbanism si vor fi respectate principiile dezvoltarii durabile.

2.8. Optiuni ale populatiei

Tendintele de dezvoltare ale zonei fac oportuna investitia de fata. Zona fiind in continua dezvoltare urbanistica, din punct de vedere functional avand un caracter de locuit si functiuni mixte complementare locuirii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.3. – Surse documentare, a datelor din teren si a statisticilor orasului Bolintin Vale.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Bolintin Vale, aprobat prin HCL nr. 110/ 31.10.2017 , terenul este situat în intravilanul localității, în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor funcțiuni: mixte comerț servicii, regim de înălțime P+1E+M au fost următoarele:

- a. Amplasamentul este situat în intravilan, cu tendința de dezvoltare în această zonă preponderant rezidențială și cu zone mixte – comerț, servicii, locuire individuală și colectivă (conform situației existente din teren);
- b. Zona nu este deservită de toate rețelele edilitare;
- c. Accesibilitate sporită, legătură favorabilă cu București și Ilfov;
- d. Tendințe de dezvoltare ale zonei.

Hotărârea consiliului local al orașului Bolintin Vale Nr. 110/ 31.10.2017 de aprobare a PLANULUI URBANISTIC GENERAL, reglementează suprafața de teren studiată, ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu următorii indicatori :

H max = P+1E+M

POT max = 25%

CUT max = 0.75

Beneficiarul solicită construirea unor spații de comerț servicii în mai multe etape de dezvoltare cu regim maxim de înălțime P+1E+M, propunând diversificarea zonelor funcționale și mărirea ofertei de locuințe din teritoriu.

Având în vedere suprafața terenului de 5500 și conform prevederilor P.U.G. al Bolintin Vale , pentru parcelele cu suprafața peste 5500 mp condițiile de construire stabilite prin P.U.Z. cu AVIZ DE OPORTUNITATE prealabil, în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

În zona imediat apropiată amplasamentului nu sunt păduri, lacuri sau cursuri de apă care să necesite aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona lor de protecție.

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, deoarece terenul prezintă o pantă redusă, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Nivelul apei freatice fiind scăzut, nu implică precauții deosebite de fundare.

Condițiile de climă (temperat-continentală cu influențe submediteraneene) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitorului ansamblu de clădiri se vor amenaja spații verzi noi pentru a crea un ambient plăcut la nivelul ansamblului construit.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia rutiera propusa prin PUG si detaliata prin prezentul PUZ, se va racorda la trama stradala a orasului, prin DJ 601.

Circulatiile propuse in incinta, vor avea caracter privat.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin planul urbanistic zonal se prevede reglementarea terenului in suprafata totala de 5500 in vederea **construirii unui imobil tip hala pentru comert servicii** .

Lotul care a generat documentatia are o suprafata de:

S teren = 5500,00 mp

POT existent = 0%

CUT existent = 0

Terenul este liber de constructii.

Conform cerintelor functionale si a temei de proiectare, amenajarea urbanistica a incintei va cuprinde:

- Caldiri cu functiunea de comert servicii;
- Functiuni compatibile la nivelul Parter si etajul 1
- Spatii comert servicii P+1E
- Spatii servicii in regim deschis

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Parcarea si gararea se vor rezolva numai in incinta proprie: min 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spatiu birouri/ servicii; min 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spatiu expunere comerciala; se vor prevedea locuri de parcare in plus fata de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numarul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajati.

Imprejmuirea va fi de max. 1,80m, opaca spre vecinatati si transparenta spre strada, din care 0,30m soclu opac, dublata de gard viu.

Pe terenul care a generat documentatia de urbanism PUZ, se solicita urmatoarele moduri de utilizare al terenului:

M – SUBZONA MIXTA CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA SI DEPOZITE DE DIMENSIUNI MICI SI MEDII, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

Utilizari admise:

- Servicii de interes general, servicii manageriale , tehnice, profesionale, sociale;
- Sedii ale unor companii si firme in cladiri specializate pentru birouri

- Servicii financiar-bancare si de asigurari
- Structuri de vanzare cu suprafata mica sau medie
- Showroom-uri in constructii special amenajate
- Hoteluri si alte facilitati de cazare
- Alimentatie publica
- Activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii(I.M.M.)
- Distributie si depozitare a bunurilor si materialelor produse si necesare productiei
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitate pentru deservire locala
- Spatii de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizari auto, spalatorii auto
- Statii alimentare cu carburanti
- Targuri si pietre
- Spatii plantate
- Parcaje la sol, supraterane si subterane
- Locuinte de serviciu
- Constructii anexe

Suprafete propuse U.T.R. M**S teren = 5500,00 mp****Regim de inaltime = P+1E+M****POT max = 40%****CUT max = 1.2****Retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate:**

- la Nord – minimum 2.00m
- La Sud – minimum 2.00m
- La Vest – minimum 2.00m (se admit la 1m daca nu se prevad ferestre)
- La Est – minimum 2.0m

- Categoriile de interventii urbanistice:
Modificarea zonelor functionale propuse prin P.U.Z. Terenul nu este ocupat in prezent de constructii si se afla in intravilanul orasului Bolintin Vale.
Amenajarea circulatiei carosabile in cadrul incintei, parcaje autoturisme, platforme betonate etc.
- Pentru zona de comert servicii se recomanda:
Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
Folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
Asigurarea locurilor de parcare pentru functiunea de comert conform legislatiei in vigoare;
Asigurarea in incinta a vegetatiei ornamentale si de protectie;

Retragerila fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare se vor realiza conform planului de reglementari urbanistice din cadrul documentatiei PUZ.

Zone, funcționalități		Existent		Propus	
		Supr. lot(mp)	% din total	Supr.edif(mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		5500,00	100,00	5500,00	100,00
Construcții edificabil POT max 50%	Supr construita	0.00	0,00	1050	19.09
	Total	5500	-		19.09%
Teren curții construcții		5500	100,00	5500	100
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje, spațiu de manevră		0.00	0,00	1400	25.45
Spații verzi amenajate		0,00	0,00	3050	55.45
Locuri de parcare	autovehicule	0,00		18=225	
Nivele ale construcției		0,00		3{parter+2etaj}	
P.O.T. (100xSc/St)		0,00		19.09%	
C.U.T. (100xScD/St)		0,00		0.38	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere tehnico-edilitar, se vor respecta zonele de protecție ale rețelilor de gaze. Alimentarea cu apă și canalizarea se vor efectua prin racordarea la rețeaua locală de alimentare cu apă, cu respectarea normelor sanitare și de protecție.

Bransamentul la rețeaua de electricitate, respectiv racordarea construcției la rețelele de gaze se vor face cu acordul detinatorilor acestor rețele.

- Alimentarea cu apă potabilă – necesarul de apă va asigura:
 - a. Alimentarea cu apă potabilă a spațiilor pentru servicii și comerț;
 - b. Udatul spațiilor verzi;
 - c. Curățarea platformelor betonate, ale aleilor și circulațiilor de incintă.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1 – 1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apă necesar consumului în zonă se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție a orașului Bolintin Vale

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face in baza unui proiect de executie intocmit de catre o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- Canalizarea apelor uzate – apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre bazinul vidanjabil betonat. Solutia de canalizare se va aviza de catre operatorul retelei. Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face in baza unui proiect de executie intocmit de catre o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei in vigoare, precum si a avizelor necesare.
- Canalizarea apelor pluviale – Apa de ploaie va fi preluata de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.
- Alimentarea cu gaze naturale – alimentarea cu gaze naturale a amplasamentului se va face prin racord la reseaua existenta. La executarea retelei de gaz se va tine seama de toate bransamentele executate sau ce se vor executa la amplasament, astfel va fi necesara trasarea si prevederea spatiilor necesare pentru executarea tuturor bransamentelor, la faza de proiectare fiind necesara o coordonare corespunzatoare.
- Alimentarea cu energie termica – incalzirea ansamblului propus se face prin sisteme proprii.
- Alimentarea cu energie electrica – se va realiza prin bransament la reseaua existenta ce alimenteaza zona.
- Iluminatul public – Toate strazile vor fi prevazute cu sistem de iluminat public.
- Telecomunicatii – exista in zona, retea locala de telecomunicatii la care se va realiza racordul.

3.7. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei;
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acesteia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte fiind temporare pe durata santierului.

In timpul exploatarii, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi, trebuie eliminati.

- Poluarea aerului – Faza de construire a cladirilor si cailor rutiere aferente constructiilor. Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate in constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat. Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa, in raport cu poluarea cauzata de traficul rutier, avandu-se in

vedere ca se foloseste un numar redus de maisini si utilaje necesare constructiei si a dotarilor aferente acestuia.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

- Faza de exploatare a imobilului – Efectul produs de autovehiculele ce asigura deplasarea persoanelor in cadrul ansamblului este redus.
- Poluarea sonora – Sursele de poluare sonora la nivelul zonei sunt: semnalizarea acustica (nivelul zgomotului in cadrul dotarilor este relativ redus) si poluarea sonora cauzata de transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor.
- Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica – lucrarile prevazute in proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice. Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agentii patogeni sau germeni de fermentatie. Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.
- Poluarea solului – Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente;
Definitor la impactul asupra solului: Evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
Pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a recurge la distrugerea solului;
Amenajare cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;
Terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi readuse la starea initiala.
- Faza de exploatare a cladirii – poluarea cu apa: ape uzate menajere – ppentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare;
Acumulari de zapada: configuratia terenului unde va fi amplasata cladirea poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada, aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca, realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta ansamblului.
Poluarea chimica – nu se vehiculeaza substante chimice. Poluarea radioactiva – nu se vehiculeaza materiale radioactive; poluarea biologica – se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere(care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (pentru care se va utiliza reseaua de canalizare).
- Deseurile – faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente cladirilor.
Infrastructura legata de aceasta investitie nu va impiedica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastice, textile etc) va rezulta din santier, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metaliza, foi de tabla, materiale de izolatie, fitinfuri etc)

Alte deseuri care pot rezulta: uleiuri si lubrifianti utilizati; deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier. Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate.

- Faza de exploatare – in timpul exploatarei cladirii, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de functiunea de locuire si activitati legate de bunul mers al ansamblului.
- Deseurile rezultate in timpul exploatarei, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate, in baza unui contract.
- Afectarea biodiversitatii:
 - a. In timpul santierului – activitatile desfasurate pentru constructia cladirii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie. Impactul produs de lucrarile de realizare a cladirii asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diverse utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii maselor de aer.
 - b. In faza de exploatare a ansamblului – noile concentratii de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele permise, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.
- Aarii protejate – in zona afectata de amplasarea cladirii nu se gasesc aarii naturale protejate.
- Impactul economic si social – nu vor fi produse efecte negative din care sa rezulte deplasari de populatie, pierderi de fond de locuinte, perturbari ale alimentarii cu aap din reseaua locala sau litigii cu caracter comunitar datorate unor obiective de interes public.
- Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii – conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural se tipul inundatiilor si alunecarilor de teren: terenul este stabil, nu este afectat de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor; terenul nu prezinta riscuri de supraumezire prin ridicarea nivelului freatic.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi – sistemul de spatii verzi aferent cladirii va cuprinde plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirii din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei, aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori.

3.8. Obiective de utilitate publica

Realizarea obiectivului propus nu presupune modificari de ordin juridic a terenului ce a generat documentatia de fata. Imobilul teren aflandu-se in proprietatea privata beneficiarilor, conform actelor de proprietate.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie se inscrie in reglementarile privind indicatorii urbanistici aprobate anterior prin documentatia de urbanism P.U.G. oras Bolintin Vale aprobat prin HCL nr. 110/ 31.10.2017 .

Realizarea investitiei se poate face treptat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Data,
02.2022



**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BRANSAMENTE LA
UTILITATII.****FAZA: P.U.Z.****Volumul II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****1. DISPOZITII GENERALE****1.1. Rolul RLU**

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezinta un sistem unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni si restrictii) a imobilului amplasat in ORAS BOLINTIN VALE, JUD. GIURGIU, , si de amplasare a viitorului spatiu cu functiuni mixte, comert, servicii, respectiv amenajarile aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentatie cu caracter de reglementare, care intareste si detaliaza prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie sa se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU-ului aferent PUZ sta Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al oras Bolintin Vale aprobat ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Intreaga documentatie de urbanism PUZ este intocmita in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu PUZ-ul, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, modificata si completata prin Legea nr. 86/2017 si OUG 49/2017.

De asemenea, RLU-ul se sprijina pe o vasta baza legala formata din urmatoarele acte normative, cu modificarile si completarile ulterioare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului;
- Codul civil;

Documentatii aprobate anterior elaborarii PUZ:

- a) P.U.G. Bolintin Vale, aprobat cu HCL nr. 08/03.02.2021;

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse in prezentul RLU se aplica la proiectarea si obtinerea autorizatiei de construire pentru imobilul cu functiuni mixte, comert servicii amplasat in judetul Giurgiu, sat Malu Spart, oras Bolintin Vale

Pentru aceasta sunt enuntate reglementari imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administratiei publice locale in momentul in care este aprobat prin Hotararea Consiliului Local al orasului BOLINTIN VALE. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Normele cuprinse in acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului spatiu de comert, servicii.

Modificarea RLU-ului se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul reglementat nu este inscris in *Lista Monumentelor Istorice 2015* si nu se afla in *zona construita protejata* sau a *siturilor naturale protejate*. De asemenea in zona nu sunt prezente monumente istorice a caror zona de protectie sa care sa influenteze terenul ce face obiectul PUZ-ului.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

Prin prezentul regulament se urmareste autorizarea executarii lucrarilor de construire si amenajare, care prin natura lor (amplasament, aspect arhitectural, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica) nu depreciaza valoarea imaginii urbane si pastreaza integritatea mediului.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica,

conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zona studiata nu prezinta riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranta constructiilor.

Asigurarea echiparii edilitare

Utilitatile (energie electrica, gaze naturale) se vor asigura prin extinderea retelelor existente, prin grija si cheltuiala investitorului.

Compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei este asigurata datorita faptului ca nu se creeaza disfunctionalitati intre functiunile noi propuse si cele existente.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Valorile mentionate in prezenta documentatie de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea viitoarelor constructii se va face cu respectarea conditiilor si reglementarilor din RGU si in conformitate cu normele sanitare si tehnice, in vederea asigurarii insoririi si iluminatului natural.

Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind elaborarea si aprobarea RLU"*, Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure o durata minima de insorire de minimum 1 1/2h la solstitiul de iarna".

Amplasarea fata de drumurile publice

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate retrase cu minim 6,0 m fata de aliniamentul stradal zona protectie Dj 601.

Amplasarea in interiorul parcelei

Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 2.0 metri si fata de limita posterioara la o distanta de min 2,00 metri

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatoriiAccese carosabile

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.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica prin realizarea unor solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Utilitatile (energie electrica, gaze naturale) se vor asigura prin extinderea retelelor existente, prin grija si cheltuiala investitorului.

canalizarea se va face la bazinul vidanjabil betonat pana la momentul extinderii retelelor in zona.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

Terenul studiat nu este supus parcelari, transformarea din zona de locuinte in zona cu functiuni mixte care este in imediata vecinatate si care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 50 m pentru cladiri izolate

b) suprafata minima a parcelei de 2000 m²

Terenul reglementat prin prezentul regulament este indentificat prin :

	Nr. Cadastral	Suprafata
1	35164	5500 mp

Avand in vedere suprafata terenului de 5500 si prevederile P.U.G. al orasului. Bolintin Vale jud. Giurgiu, pentru parcelele cu suprafata peste 5500mp conditiile de construire se vor stabili prin P.U.Z. cu AVIZ DE OPORTUNITATE prealabil, in conditiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Prin conformare, volumetrie si aspect exterior, construirea viitorului imobil de servicii si comert nu va intra in contradictie cu aspectul general al zonei si nu va deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

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

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Parcarea si gararea se vor rezolva numai in incinta proprie: min 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spatiu birouri/ servicii; min 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spatiu expunere comerciala; se vor prevedea locuri de parcare in plus fata de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numarul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajati.

Spatii verzi si plantate

Prin obtinerea autorizatiei de construire revine si obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite de gazon, etc.

Astfel se va rezerva un procent de 30% din suprafata totala terenului ce va deservi spatiile verzi si plantate.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Imprejmuirea va fi de max. 1,80m, opaca spre vecinatati si transparenta spre strada, din care 0,30m soclu opac, dublata de gard viu.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prezenta documentatie reglementeaza conditiile de construire a unui imobil in regim P(maxim P+1E+M) cu functiuni mixte servicii si comert, in cadrul caruia s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale :

M – SUBZONA MIXTA CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA SI DE DEPOZITARE DE DIMENSIUNII MICI SI MEDII, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M – SUBZONA MIXTA CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA SI DE DEPOZITARE DE DIMENSIUNII MICI SI MEDII, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

Subzona mixta se compune din functiuni comert servicii cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire izolat sau cuplat dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii.

4.1.1 UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 - Utilizari admise

- Servicii de interes general, servicii manageriale , tehnice, profesionale, sociale;
- Sedii ale unor companii si firme in cladiri specializate pentru birouri
- Servicii financiar-bancare si de asigurari
- Structuri de vanzare cu suprafata mica sau medie
- Showroom-uri in constructii special amenajate
- Hoteluri si alte facilitati de cazare
- Alimentatie publica
- Activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii(I.M.M.)
- Distributie si depozitare a bunurilor si materialelor produse si necesare productiei
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitate pentru deservire locala
- Spatii de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizari auto, spalatorii auto
- Statii alimentare cu carburanti
- Targuri si pietre
- Spatii plantate
- Parcaje la sol, supraterane si subterane
- Locuinte de serviciu
- Constructii anexe

Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari

- Activitati de depozitare – maxim 500m din suprafata construita desfasurata

Art. 3 - Utilizari interzise

- Activitati agricole, ferme agro zootehnice
- Comercializarea si intretinerea utilajelor agricole
- Depozitarea de utilaje agricole
- Activitati de depozitare cu suprafata construita mai mare de 500m
- Activitati poluante de orice fel care prezinta risc tehnologic, care degradeaza cadrulul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- Se interzic activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substate periculoase.
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane

4.1.2 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

(1) Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

- a) Regim de construire izolat cu suprafata min. 3000 mp cu deschidere front de min. 20 m.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- (1) La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 12,0 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a.

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- (1) Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 2,00 metri si fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai puțin de 2,00 metri.

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- (1) Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte

Art. 8 - Circulatii si accese

- (1) Acces carosabil de minim 8.0 metri latime asigurat dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

- (1) Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- (1) Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (11 metri); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita;
- (2) Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- (1) Cladirile noi sau modificarile / restructurile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (3) Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

- (1) Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.
- (2) Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

- (1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (3) Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art. 14 - Imprejmuiri

- (1) Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata cu gard viu.
- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu inaltime de maxim 1.80 metri.

4.1.3 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim = 40%

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1.2

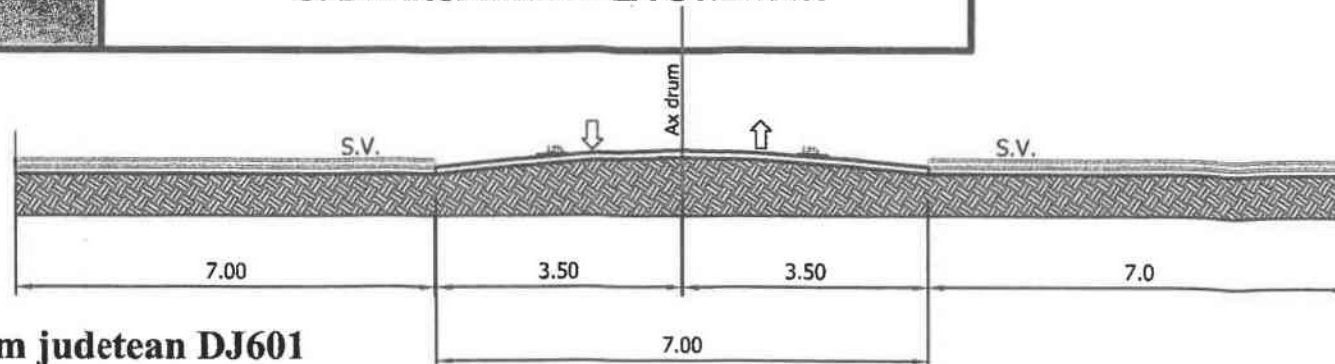
Data,
02.2022

PRESEDINTE
DE SEDINTA

SECRETAR
GENERAL



"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"



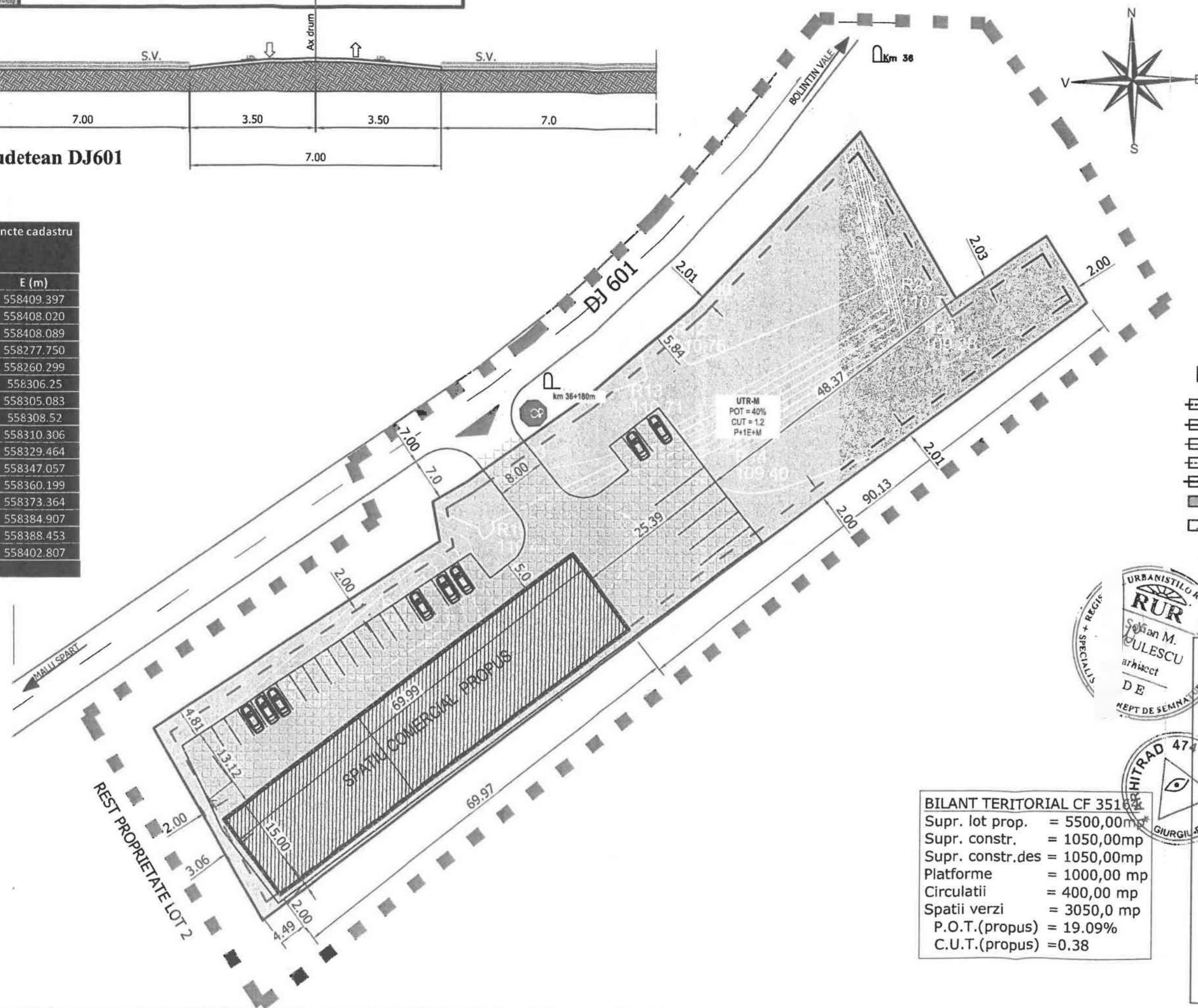
Profil strdal drum judetean DJ601

Inventar de coordonate puncte cadastru

I.E. 35164

Nr. Punct	N (m)	E (m)
1	326368.565	558409.397
2	326367.520	558408.020
3	326367.435	558408.089
4	326269.244	558277.750
5	326299.834	558260.299
6	326329.62	558306.25
7	326335.888	558305.083
8	326337.933	558308.52
9	326338.996	558310.306
10	326352.77	558329.464
11	326367.575	558347.057
12	326381.555	558360.199
13	326395.54	558373.364
14	326375.306	558384.907
15	326369.087	558388.453
16	326379.106	558402.807

$S=5500\text{mp}$



LEGENDA:

- | | |
|---|---------------------------|
|  | LIMITA ZONEI STUDIAȚIE |
|  | LIMITA PROPRIETATE LOT |
|  | LIMITA ALINIAMENT/ BANDA |
|  | LIMITA EDIFICABIL |
|  | LIMITA PARCELE |
|  | M - SUBZONA MIXTA |
|  | ACCES CAROSABIL/ PIETONAL |

**REGLEMENTARI
URBANISTICHE**
SCALA 1 : 500

BENEFICIAR:

TOADER RODEL MIHAI
sat Malu Spart
com. Bolintin Vale,
jud. Giurgiu

PROJECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelmez, Bl.113, Parter
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANTI DE SPECIALITATE:

Arh.urb. SOFIAN NICULESCU.
Arh.urb.st. TIBERIU RIBIGAN

TITLU :

PLAN URBANISTIC DE ZONA
SCARA 1:500

DJ 601, FN, CF 35164
sat Malu Spart, com. Bolintin Vale,
Jud. Giurgiu.

Plansa Nr:3 15/2022
REGLEMENTARI URBANISTICE

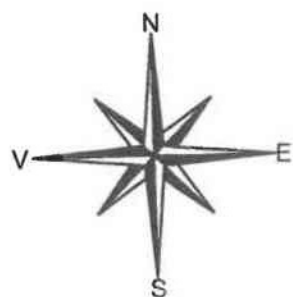
BILANT TERRITORIAL CF 35164

Supr. lot prop.	= 5500,00mp*
Supr. constr.	= 1050,00mp
Supr. constr.des	= 1050,00mp
Platforme	= 1000,00 mp
Circulatii	= 400,00 mp
Spatii verzi	= 3050,0 mp
P.O.T.(propus)	= 19.09%
C.U.T.(propus)	= 0.38

PUZ

PLAN URBANISTIC DE ZONA

"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"

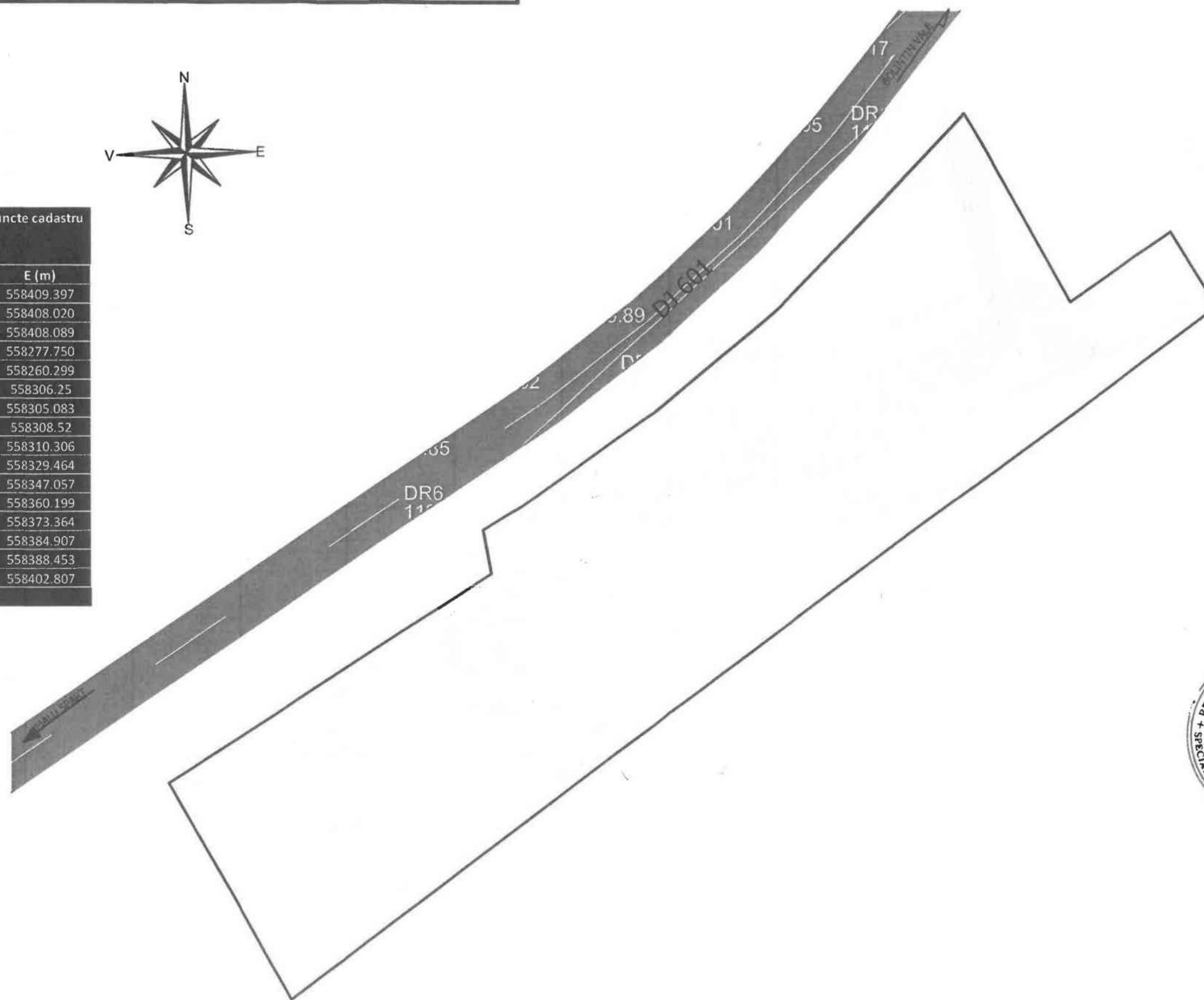


Inventar de coordonate puncte cadastru

I.E. 35164

Nr. Punct	N (m)	E (m)
1	326368.565	558409.397
2	326367.520	558408.020
3	326367.435	558408.089
4	326269.244	558277.750
5	326299.834	558260.299
6	326329.62	558306.25
7	326335.888	558305.083
8	326337.933	558308.52
9	326338.996	558310.306
10	326352.77	558329.464
11	326367.575	558347.057
12	326381.555	558360.199
13	326395.54	558373.364
14	326375.306	558384.907
15	326369.087	558388.453
16	326379.106	558402.807

S=5500mp



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE LOT
- teren proprietate privata
- teren domeniu public:
- Zona non edificandi
protectie dJ 601

SITUATIEA JURIDICA

SCARA 1 : 2000



BENEFICIAR:

TOADER RODEL MIHAI
sat Malu Spart
com. Bolintin Vale,
jud. Giurgiu

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelmez, Bl.113, Parter
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANTI DE SPECIALITATE:

Arh.urb. **SOFIAN NICULESCU**.
Arh.urb.st. **TIBERIU RIBIGAN**

TITLU :

PLAN URBANISTIC DE ZONA
SCARA 1:2000

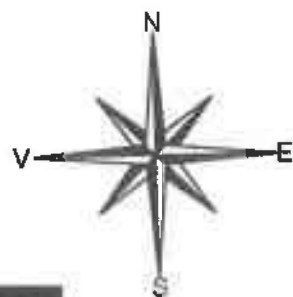
DJ 601, FN, CF 35164
sat Malu Spart, com. Bolintin Vale,
Jud. Giurgiu.

Plansa Nr:4 15/2022
SITUATIA JURIDICA

PUZ

PLAN URBANISTIC DE ZONA

"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"

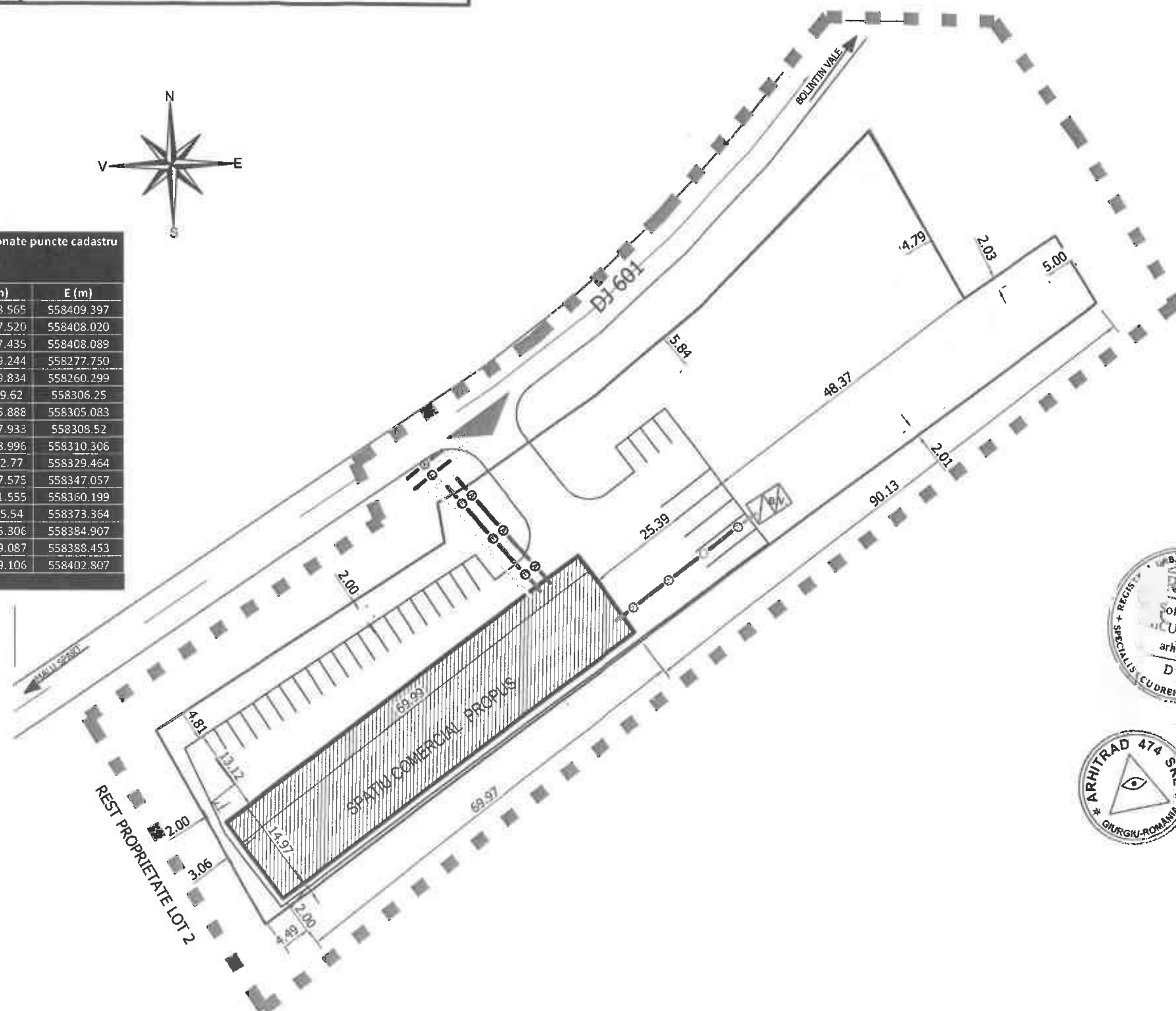


Inventar de coordonate puncte cadastru

I.E. 35164

Nr. Punct	N (m)	E (m)
1	326368.565	558409.397
2	326367.520	558408.020
3	326367.435	558408.089
4	326269.244	558277.750
5	326299.834	558260.299
6	326329.62	558306.25
7	326335.888	558305.083
8	326337.933	558308.52
9	326338.996	558310.306
10	326352.77	558329.464
11	326367.575	558347.057
12	326381.555	558360.199
13	326395.54	558373.364
14	326375.306	558384.907
15	326369.087	558388.453
16	326379.106	558402.807

S=5500mp



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE LOT
- LIMITA ALINIAMENT/ BANDA
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA PARCELE

REȚELE EDILITARE :

- REȚEA ELECTRICĂ
- REȚEA APĂ POTABILĂ
- REȚEA CANALIZARE MENAJERĂ
- REȚEA GAZE NATURALE



BENEFICIAR:

ADLER RODEL MIHAI
sat Malu Spart
com. Bolintin Vale,
jud. Giurgiu

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelez, Bl.113, Partea
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANTI DE SPECIALITATE:

Arh.urb. SOFIAN NICULESCU.
Arh.urb.st. TIBERIU RIBIGAN

TITLU :

PLAN URBANISTIC DE ZONA
SCARA 1:2000

DJ 601, FN, CF 35164
sat Malu Spart, com. Bolintin Vale,
Jud. Giurgiu.

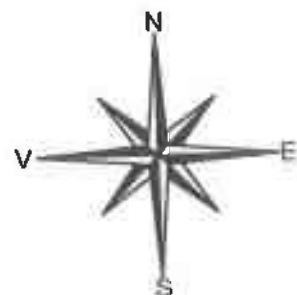
Plansa Nr:5 REGLEMENTARI
DILITARE



PUZ

PLAN URBANISTIC DE ZONA

"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"

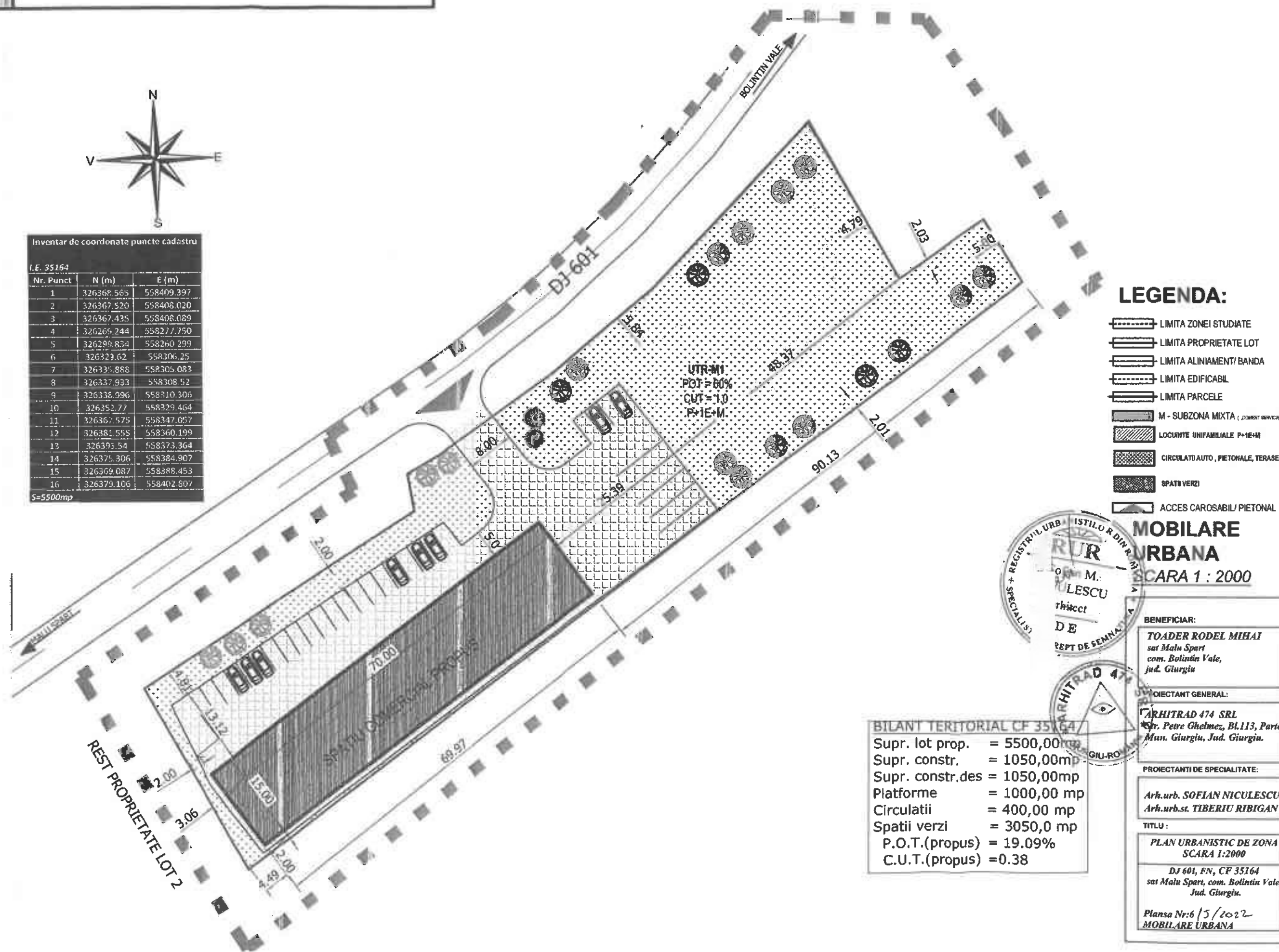


Inventar de coordonate puncte cadastru

I.E. 35164

Nr. Punct	N (m)	E (m)
1	326368.565	558409.397
2	326367.520	558408.020
3	326367.435	558408.089
4	326269.244	558277.750
5	326299.834	558260.299
6	326323.62	558306.25
7	326335.888	558305.083
8	326337.933	558308.52
9	326338.996	558310.306
10	326352.77	558329.464
11	326367.575	558347.057
12	326381.555	558360.199
13	326395.54	558373.364
14	326375.806	558384.907
15	326369.087	558388.453
16	326379.106	558402.807

S=5500mp



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE LOT
- LIMITA ALINIAMENT/ BANDA
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA PARCELE
- M - SUBZONA MIXTA (ZONET SERVICE)
- LOCURTE UNIFAMILIALE P+1E+M
- CIRCULATII AUTO, PIETONALE, TERASE
- SPATII VERZI
- ACCES CAROSABIL/ PIETONAL

MOBILARE URBANA

SCARA 1 : 2000

BENEFICIAR:

TOADER RODEL MIHAI
sat Malu Spart
com. Bolintin Vale,
jud. Giurgiu

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelmez, Bl.113, Partea
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANTI DE SPECIALITATE:

Arh.urb. SOFIAN NICULESCU.
Arh.urb.st. TIBERIU RIBIGAN

TITLU :

PLAN URBANISTIC DE ZONA
SCARA 1:2000

DJ 601, EN, CF 35164
sat Malu Spart, com. Bolintin Vale,
Jud. Giurgiu.

Plansa Nr:6 /5 /2022
MOBILARE URBANA

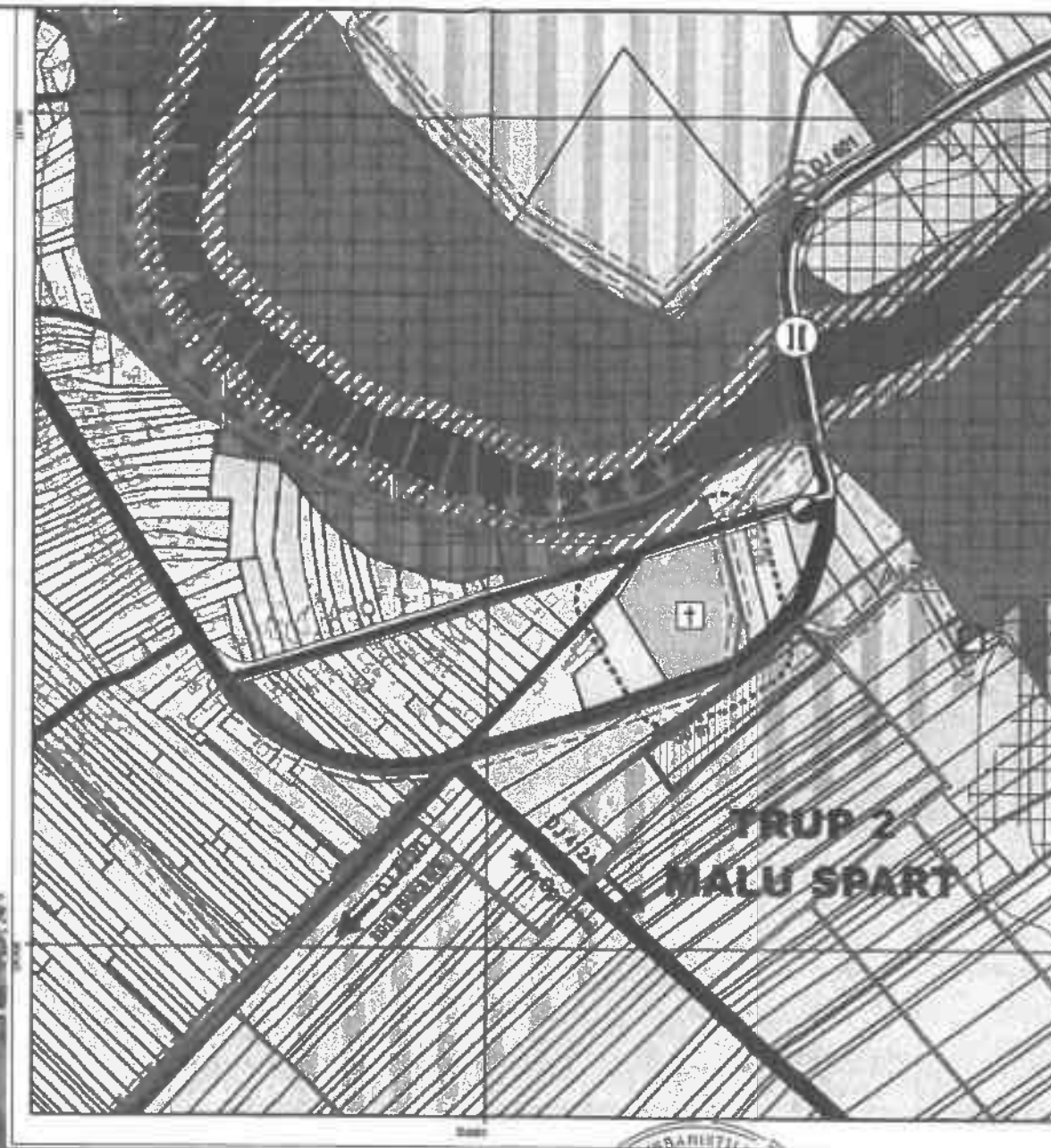
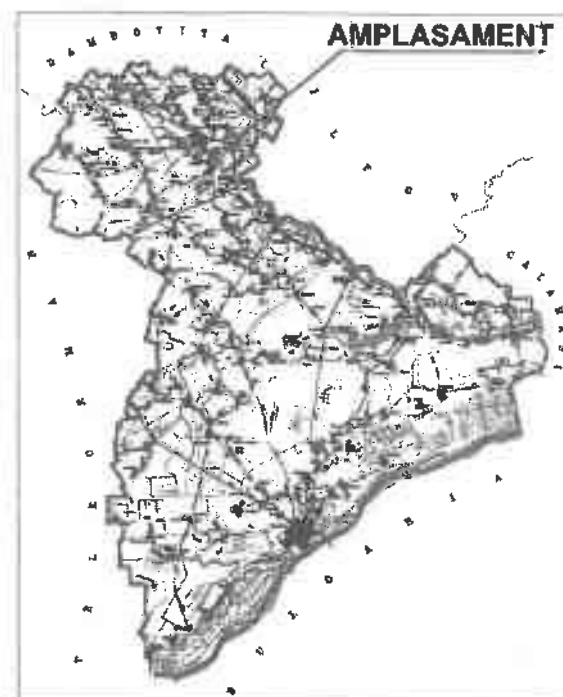
BILANT TERITORIAL CF 35164

Supr. lot prop. = 5500,00 mp
Supr. constr. = 1050,00 mp
Supr. constr.des = 1050,00 mp
Platforme = 1000,00 mp
Circulatii = 400,00 mp
Spatii verzi = 3050,0 mp
P.O.T.(propus) = 19.09%
C.U.T.(propus) = 0.38

PUZ

PLAN URBANISTIC DE ZONA

"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"



ZONARE FUNCTIONALA SI STABILIREA CATEGORIILOR	
	Locuri rezidențiale
	Locuri comerciale
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	
	Școli
	Încalzire
	Parcuri
	Sădări
	Otău public
	Sport
	Parcare
ZONA UNITATI AGROINDUSTRIALE SI DEPOZITARE	
	Unitati agroindustriale si depozitare
ZONA SPATII PLANTATE, SPORT SI AGREMENT	
	Spatii plantate publice
	Sport si agrement
	Baza de agrement si activitati culturale si sportive
	Spatii verzi intermedii industriale si comerciale
ZONA GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE	
	Gospodarie comuna si echipamente tehnice
	Gospodarie comuna - chirie
	Echipamente tehnice majore
ZONA TERENURI APLATE PERMANENT SAU APE	
	Baza si teren rezidențiale
	Terenuri agricole si terenuri sub ape
TERENURI IN EXTRAVILAN	
	Fond forestier - Padure
	Fond forestier - Zăvoaie paduri de luncă
TERENURI PROTEJATE	
	Monumente istorice si culturale
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes local
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes regional
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes national
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes international
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes european
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes mondial
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes global
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes universal
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes cosmic
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes divinus
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes spiritual
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes metafizic
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes transcendent
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes absolut
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes infinit
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes etern
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes eternitate
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes eternitate absoluta
	Monumente istorice si culturale - monumente de interes eternitate absoluta absoluta



PLAN DE INCADRARE
SCARA 1 : 2000

BENEFICIAR:

TOADER RODEL MIHAI
sat Malu Spart
com. Bolintin Vale,
Jud. Giurgiu

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. S. Ghelmez, Bl.113, Partea
Mu. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANTE DE SPECIALITATE:

Arh.urb. SOFIAN NICULESCU.
Arh.urb.st. TIBERIU RIBIGAN

TITLU:

PLAN URBANISTIC DE ZONA
SCARA 1:2000

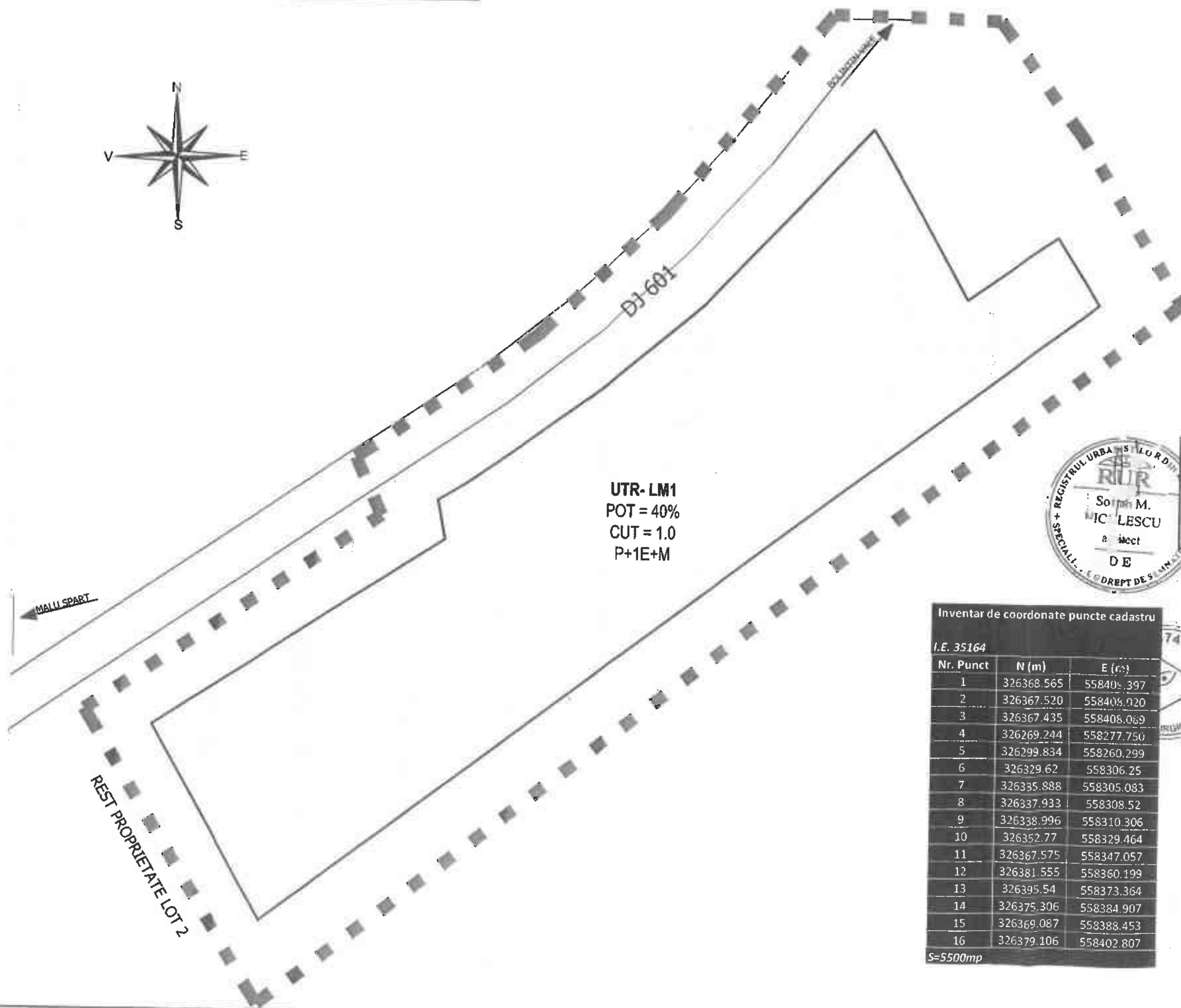
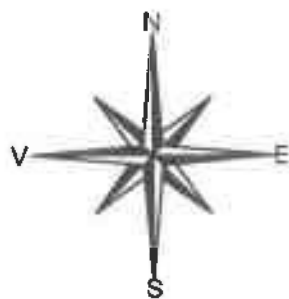
DJ 601, FN, CF 35164
sat Malu Spart, com. Bolintin Vale,
Jud. Giurgiu.

Planşa Nr.1 15/2022
PLAN DE INCADRARE

PUZ

PLAN URBANISTIC DE ZONA

"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"



UTR-LM1
POT = 40%
CUT = 1.0
P+1E+M



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETARE CF 35164
- TEREN STUDIAT 5500 MP

SITUATIA EXISTENTA SCARA 1 : 2000

Inventar de coordonate puncte cadastru

I.E. 35164		
Nr. Punct	N (m)	E (m)
1	326368.565	558409.397
2	326367.520	558408.020
3	326367.435	558408.089
4	326269.244	558277.750
5	326299.834	558260.299
6	326329.62	558306.25
7	326335.888	558305.083
8	326337.933	558308.52
9	326338.996	558310.306
10	326352.77	558329.464
11	326367.575	558347.057
12	326381.555	558360.199
13	326395.54	558373.364
14	326375.306	558384.907
15	326369.087	558388.453
16	326379.106	558402.807

S=5500mp

BENEFICIAR:

TOADER RODEL MIHAI
sat Malu Spart
com. Bolintin Vale,
Jud. Giurgiu

PROIECTANT GENERAL:

ARHITRAD 474 SRL
Str. Petre Ghelmez, BL113, Partea
Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

PROIECTANTI DE SPECIALITATE:

Arh.urb. **SOFIAN NICULESCU**
Arh.urb.st. **TIBERIU RIBIGAN**

TITLU:

PLAN URBANISTIC DE ZONA
SCARA 1:2000

DJ 601, FN, CF 35164
sat Malu Spart, com. Bolintin Vale,
Jud. Giurgiu.

Planşa Nr:2 15/1022
SITUATIA EXISTENTA