

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu pentru
„Construire locuință P+1E, bransamente la utilități”

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Având în vedere:

Referatul de aprobare al primarului privind necesitatea și oportunitatea proiectului de hotărâre nr. 4461/24.04.2025;

Raportul arhitectului-șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Bolintin-Vale nr. 4460/24.04.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 4327/22.04.2025;

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 prevederile art. 25, alin. 1, art. 27¹, lit. c), art. 56, 56¹, 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, 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) și al art. 139 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism **Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Construire locuință P+1E, bransamente la utilități”** situat în oraș Bolintin-Vale, str. Palanca nr. 22 nr. cad. 35707, CF 35707, solicitat de Bucur Ion, conform proiect nr. 165/2024, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Art.2. Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 4327/22.04.2025 întocmit în conformitate cu prevederile art. 11 din Anexa nr. 1 la Ordinul M.D.R.A.T nr. 2701/2020.

Art.3. Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre are termen de valabilitate 2 ani 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
Vasile Alexandru Dragoș



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General
Rodica Bran

Bolintin-Vale.....30.04.2025
Nr.....33



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: Plan Urbanistic de Detaliu pentru **Construire locuință P+1E, bransamente la utilități.**

- **Beneficiar:** - Bucur Ion
- **Proiectant:** S.C. ECA DESIGN & PRO BUILDING S.R.L, Bolintin-Vale, str. Palanca, nr. 22 prin specialist RUR arh. Niculescu M. Sofian.

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

- a fost înregistrată cererea de demarare a procedurii de informare și consultare a publicului înregistrată cu nr. 2484 din 11.03.2025.
- a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 2484 din data de 11.03.2025.
- anunțul de consultare privind intenția și propunerile de elaborare a planului urbanistic de detaliu a fost publicat pe site-ul Primăriei orașului Bolintin-Vale.
- anunțul de consultare privind intenția și propunerile de elaborare a planului urbanistic de detaliu a fost afișat la loc vizibil pe amplasamentul propus.
- imobilul are următoarele vecinătăți: Nord- str. Palanca, Sud-nr. cad. Bobe Constantin, Est- nr. cad. 34269, Vest- str. General David Praporgescu.

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. 118/23.11.2023.

Întocmit,
Bodîrlău/Octavian

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN VALE
PRIMAR
Nr. 8026 din 12.08.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 186 din 12.08.2024

În scopul: Obținere avize, Autorizație de Desființare locuință C1 și Autorizație de Construire locuință P+1E, bransamente la utilități.

Ca urmare cererii adresate de⁽¹⁾ BUCUR ION cu domiciliul/sediul⁽²⁾ în județul le, satul -, sectorul -, cod poștal 085100, telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr.

0020 000 23.07.2024.

pentru imobilul – Teren și construcții – situat în județul Giurgiu, orașul Bolintin Vale, satul -, cod poștal 085100, Strada PALANCA bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin⁽³⁾ - număr cadastral: 35707, număr carte funciară: 35707, tarla: -, parceală: -, 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=631mp teren intravilan și locuință C1 Sc=29mp proprietatea d-lor Bucur Ion și Bucur Mariana conform extras de carte funciară nr. 35707 din 18.07.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: St=631mp teren intravilan și locuință C1 Sc=29mp nr. cad. 35707 situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mică.

Destinația propusă: desființare locuință C1 și construire locuință P+1E, 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 / streșină 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 ?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 împrejmuiiri 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=35%, C.U.T.max=1,05.

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.

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

Obținere avize, Autorizație de Desființare locuință C1 și Autorizație de Construire locuință P+1E, 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)

[X] D.T.A.C.

[] D.T.O.E.

[X] D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☒ salubritate

☐ transport urban

Alte avize / acorduri

d) 2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

Declarație sub formă autentică a vecinilor dacă sunt prevăzute deschideri amplasate la o distanță mai mică de 2,00m față de limita de proprietate (dacă este cazul).

Fotografii imobil propus pentru desființare

Certificat Fiscal din care să reiasă valoarea impozabilă a imobilului propus pentru desființare

d) 4. studii de specialitate:

Studiu geotehnic

Ridicare topografică

Viză verificador tehnic atestat

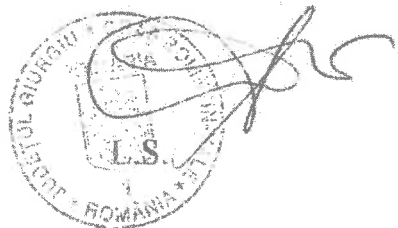
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Bran Rodica, the General Secretary.

p.ARHITECT ȘEF
Năstase Valentina

Achitat taxa de: 32.00 lei, conform: Chitanța nr. 385314 din 23.07.2024.

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

S.C. ECA DESIGN & PRO BUILDING S.R.L.

**DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C1,
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E,
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
oraș Bolintin Vale, str. Palanca nr. 22,
nr. cadastral 35707, județul Giurgiu**

FAZA – PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT NR. 165/ 2024

Beneficiar:

BUCUR ION

Octombrie 2024

S.C. ECA DESIGN & PRO BUILDING S.R.L.

**DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C1,
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E,
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
oraș Bolintin Vale, str. Palanca nr. 22,
nr. cadastral 35707, județul Giurgiu**

Beneficiar:

BUCUR ION



Listă de semnături

ȘEF PROIECT – Ing. Mitroi Laurențiu



ÎNTOCMIT – Arh. Niculescu Sofian

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Listă de semnături
3. Borderou
4. Memoriu general

B. PIESE DESENATE

1. Incadrare în teritoriu
2. Reglementări aplicabile amplasamentului prin P.U.G.
3. Reglementări aplicabile amplasamentului prin P.U.D.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării: DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C1, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

1.1.2. Beneficiar: BUCUR ION

1.1.3. Proiectant: S.C. ECA DESIGN & BUILDING S.R.L.

1.1.4. Data elaborării: Octombrie 2024

1.1.5. Faza: P.U.D.

1.2. Obiectul P.U.D.

1.2.1. Solicitări ale temei

Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare, lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, lege privind amenajarea teritoriului și urbanismul constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, în baza căreia se poate autoriza construirea.

Prezenta documentație de urbanism se vor detaliază modul specific de construire în raport cu funcționalitatea zonei, cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de aliniament, limite laterale și posterioare ale parcelei pentru un teren ce va cuprinde lot pentru realizarea unui obiectiv cu funcțiuni de locuire LOCUINȚĂ P+1E, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.

Solicitarea prin certificatul de urbanism a întocmirii și elaborării unei documentații de urbanism la nivelul plan urbanistic de detaliu în vederea stabilirii condițiilor de autorizare este reglementată în P.U.G. Bolintin Vale și R.L.U. aferent aprobat la cap.4.5. art.1(1) și (2) din R.L.U.

Prin tema lansată de beneficiar, având în vedere tema de proiectare, în P.U.D. se vor ilustra și detalia în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții pe amplasamentul studiat, reglementările obligatorii prevăzute în P.U.G. Bolintin Vale și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L. nr. 110/31.10.2017, respectiv se va detalia modul specific de construire - retrageri față de aliniament, retrageri față de limite laterale și posterioare, accese carosabile și pietonale, spații verzi, parcaje, circulații carosabile și pietonale în interiorul parcelei, regimul juridic și circulația terenurilor.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Consiliul local al orașului Bolintin Vale în programul de dezvoltare al localității prevede pentru zona studiată încadrarea în U.T.R. L1- funcțiune de locuire-locuire individuală în clădiri de înălțime mică(max.P+2), Hcornișă max. 10 m.

Locuirea în zonă este dominată de locuințe de tip semi-rural sau semi-urban, pe parcele mai mici decât cele aferente locuinii rurale , cu ocupare mai mare, pe care în spatele casei vechi, de regulă cu un singur nivel (parter), alungită, așezată de-a lungul unei laturi a parcelei alungite (lipite sau nu de limita ei), se construiește o casă nouă, de regulă cu un etaj (eventual și mansardă). În unele cazuri este păstrată casa veche (probabil nu pentru multă vreme, în funcție de starea fizică), iar în altele aceasta nu mai există.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. Bolintin Vale reactualizat;
- Date informative din certificatul de urbanism emis de Primaria orașului Bolintin Vale.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei

În prezent terenul ce face obiectul P.U.D. este curți construcții și este destinat conform P.U.G. Bolintin Vale funcțiunii de locuire.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul orașului Bolintin Vale

Terenul este situat în intravilanul orașului Bolintin Vale, strada Palanca nr. 22, identificat prin număr cadastral 35707, înscris în cartea funciară a orașului Bolintin Vale cu nr. 35707.

2.2.2. Regimul juridic

Terenul este proprietatea privată a lui Bucur Ion și Bucur Mariana.

2.2.3. Regimul economic

Terenul are categoria de folosință curți construcții.

Vecinătăți:

- Nord – str. Palanca(nr. cad.36250)
- Sud – Bobe Constantin;
- Est – nr. cad. 34269;
- Vest – str. General Praporgescu.

2.2.4. Regimul tehnic

Suprafață teren = 631 mp conform măsurărilor cadastrale.

Pe teren se află edificată o locuință parter în suprafață construită de 29 mp propusă pentru demolare.

Terenul nu este străbătut de rețele subterane sau supraterane care să inducă restricții asupra terenului.

Terenul dispune stradal de rețea de alimentare cu energie electrică, rețea gaze naturale, rețea alimentare cu apă și rețea canalizare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere morfologic amplasamentul se situează în vestul Câmpiei Vlăsiei în apropierea râului Argeș, caracterizat printr-un relief relativ șters, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale-alunecări de teren, eroziune accelerată.

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

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

Nivelul apei subterane conform studiului geotehnic Hărții hidrogeologice a zonei variază între -2,0-4,0 m.

Stratul de argilă cu variațiile sale laterale de facies constituie un acoperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului acvifer.

Din punct de vedere climatic, zona aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde cu cantități medii de precipitații nu prea importante care cad în general sub formă de averse și prin ierni relativ reci, marcate la intervale neregulate, atât de viscole puternice cât și de încălziri frecvente care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț-dezghet.

Parametrii caracteristici

-perioada de colț : $T_c = 1,6$ s;

-acclerația terenului pentru proiectare: $a_g = 0,30$, conf. P100-1/2013

-încărcări date de zăpadă, conf. CR 1-1-3-2012, $S_o, k = 2,5$ KN/mp

-încărcări date de vânt, conf. CR 1-1-4-2012, $q_{ref} = 0,5$ KN/mp

-adâncimea de îngheț a solului conform STAS 6057/85, este de 0,80- 0,90 m.

2.4. Circulația

Accesul la teren se face din strada Palanca și strada General Praporgescu, modernizate, ce mărginesc terenul pe laturile de nord și vest .

2.5. Ocuparea terenului

2.5.1. Funcțiuni- existent- conform P.U.G.

Folosința la această dată este teren curți construcții cu funcțiuni de locuire iar conform P.U.G. Bolintin Vale funcțiunea este cea de zonă de locuințe, încadrată în U.T.R. L1- locuințe individuale în clădiri de înălțime mică.

Locuirea în zonă este dominată de locuințe de tip semi-rural sau semi-urban, pe parcele mai mici decât cele aferente locuirii rurale , cu ocupare mai mare, pe care în spatele casei vechi, de regulă cu un singur nivel (parter), alungită, așezată de-a lungul unei laturi a parcelei alungite (lipite sau nu de limita ei), se construiește o casă nouă, de regulă cu un etaj (eventual și mansardă). În unele cazuri este păstrată casa veche (probabil nu pentru multă vreme, în funcție de starea fizică), iar în altele aceasta nu mai există.

Utilizări admise:

- locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 250 mp;
- 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 de carburanți;
- pensiuni/spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 de 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 general;
- sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor .H.G. 804/2007;
- 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.

Caracteristici ale parcelelor

- în cazul clădirilor construite izolat – deschiderea minimă 12,0 m;
- în cazul clădirilor construite cuplat – deschiderea minimă 8,0 m;
- 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:

- amplasarea față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minimum 5,0 m;

- 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 se 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 din limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0 m, pentru a nu evidenția un nou calcan;

- construcțiile se vor edifica integral în cadrul benzii de constructibilitate cu adâncimea de max. 50 m de la aliniament;

- în parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării;

- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admite 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 edificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor;

- construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una din limitele de proprietate;

- pentru parcelele cu deschiderea mai mare sau egală cu 12,0 m distanța minimă dintre construcția principală și cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă / strâșină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. 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 0,00 m (clădirea se va amplasa în regim cuplat). Dacă pe una dintre limitele laterale de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitecturală 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 arhitecturală 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;

- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m pentru construcția principală;

- clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0 m.

Accese

-se va asigura cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă;

-acest acces de regulă se va realiza din drumul public și va o lățime de minim 4,0 m.

Împrejuriri

- către domeniul public va avea înălțimea de maxim 1,50 m, cu un soclu opac de max. 60 cm 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;

-pe limita de proprietate către vecini împrejurire va respecta prevederile noului Cod Civil cu privire la zidul comun și se recomandă împrejuriri transparente sau semitransparente, cu înălțimi mai mici de 1,80 m.

Spații verzi

-spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;

-spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme se înierbează sau plantează;

-procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.

Aspectul exterior

- 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;

-aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

-se recomandă folosirea materialelor naturale;

-se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei- pereți cortină pe suprafețe mari, placaje pe fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori inclusiv a soclului, materiale care conțin azbest, materiale din poliesteri, tabla strălucitoare din aluminiu;

-se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsire acestora în nuanțe deschise;

-pentru acoperire se recomandă utilizarea țiglei, olane sau tabă;

-se interzice folosire culorilor aflate în evidentă distonanță cu caracterul zonei;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.

2.5.2. Bilanț teritorial existent

Teren în suprafață de 631 mp.

P.O.T. exist = 4,59%

C.U.T. exist = 0,045

2.5.3. Indicatori urbanistici maximi admisi conform. P.U.G.

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 1,05

H max streșină = 10,0 m

2.5.4. Echiparea edilitară

Terenul dispune în zonă de rețea de alimentare cu energie electrică, rețea gaze naturale și rețea alimentare cu apă.

2.6. Probleme de mediu

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit

- terenul are categoria curți construcții, pe teren se află edificată o locuință parter în suprafață construită de 29 mp, propusă pentru demolare.

- terenul nu este străbătut de rețele subterane sau supraterane care să inducă restricții asupra terenului;

- funcțiunea la această dată conform P.U.G. Bolintin Vale este zonă de locuințe, încadrată în U.T.R. L1- locuințe individuale în clădiri de înălțime mică;

- locuirea în zonă este dominată de locuințe de tip semi-rural sau semi-urban, pe parcele mai mici decât cele aferente locuinii rurale , cu ocupare mai mare, pe care în spatele casei vechi, de regulă cu un singur nivel (parter), alungită, așezată de-a lungul unei laturi a parcelei alungite (lipite sau nu de limita ei), se construiește o casă nouă, de regulă cu un etaj (eventual și mansardă). În unele cazuri este păstrată casa veche (probabil nu pentru multă vreme, în funcție de starea fizică), iar în altele aceasta nu mai există.

- terenul beneficiază în zonă de rețea energie electrică, rețea gaze naturale, rețea alimentare cu apă și rețea canalizare;

- accesul la teren se face pe străzile Palanca și General Praporgescu, modernizate, ce mărginesc terenul pe laturile de nord și vest .

2.6.2. Obiective ale echipării edilitare și circulației rutiere ce reprezintă riscuri pentru zonă

Întreaga suprafață de 631 mp este constituită din terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Categoriile principale de intervenție

Prin prezenta documentație urbanistică ce va sta la baza aprobării investiției sunt aplicabile următoarele reglementări referitor la aliniament și limitele laterale:

- Față de aliniament clădirile se vor retrage cu minim 5,00 m;
- Față de una din limitele laterale se va respecta o retragere de min.3,00 m;
- Față de cealaltă limită laterală se va respecta cod civil;
- În cazul în care sunt deschideri către proprietățile vecine fără respectare cod civil se va obține acordul vecinilor;
- Față de limita posterioară se va retrage cu minim 0,60 m.

INTOCMIT ,
Arh. Niculescu Sofian

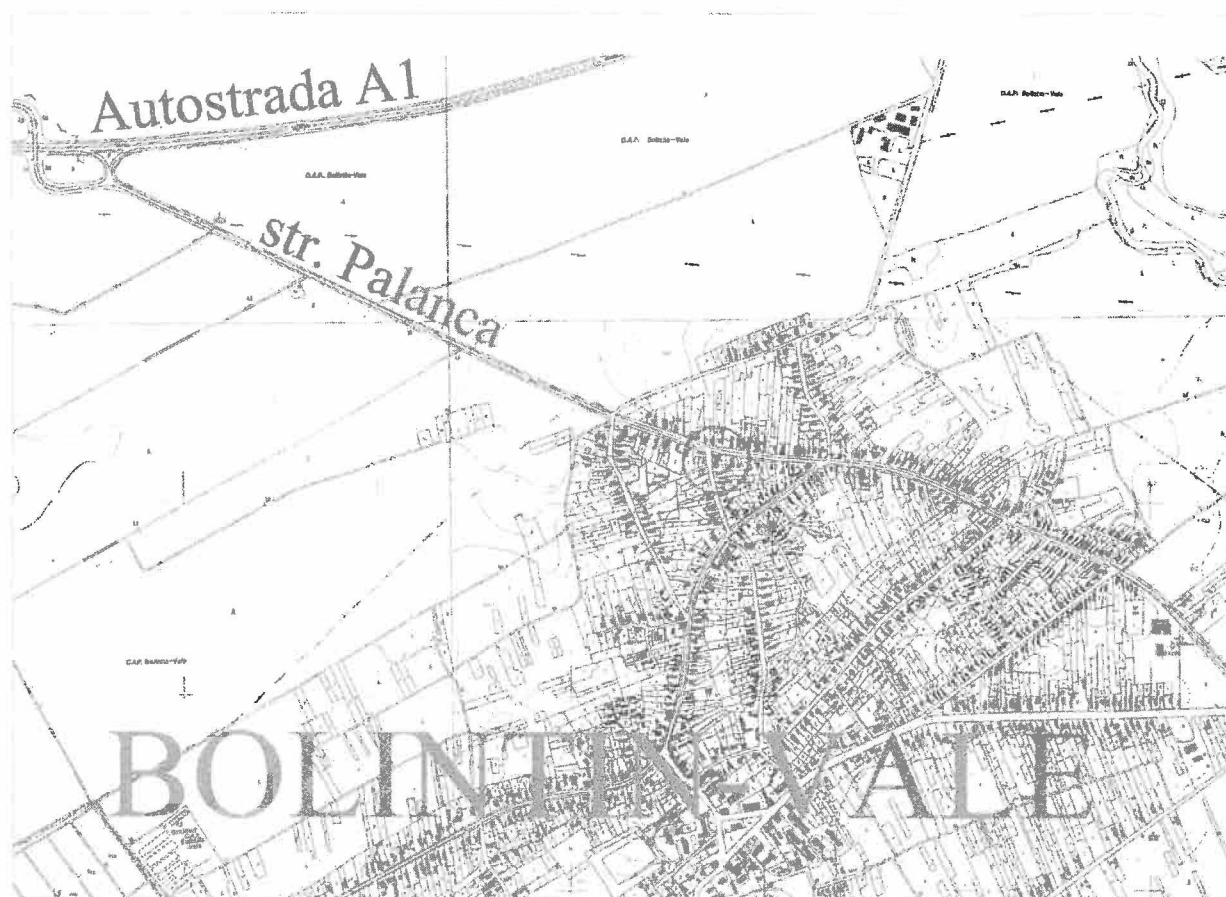


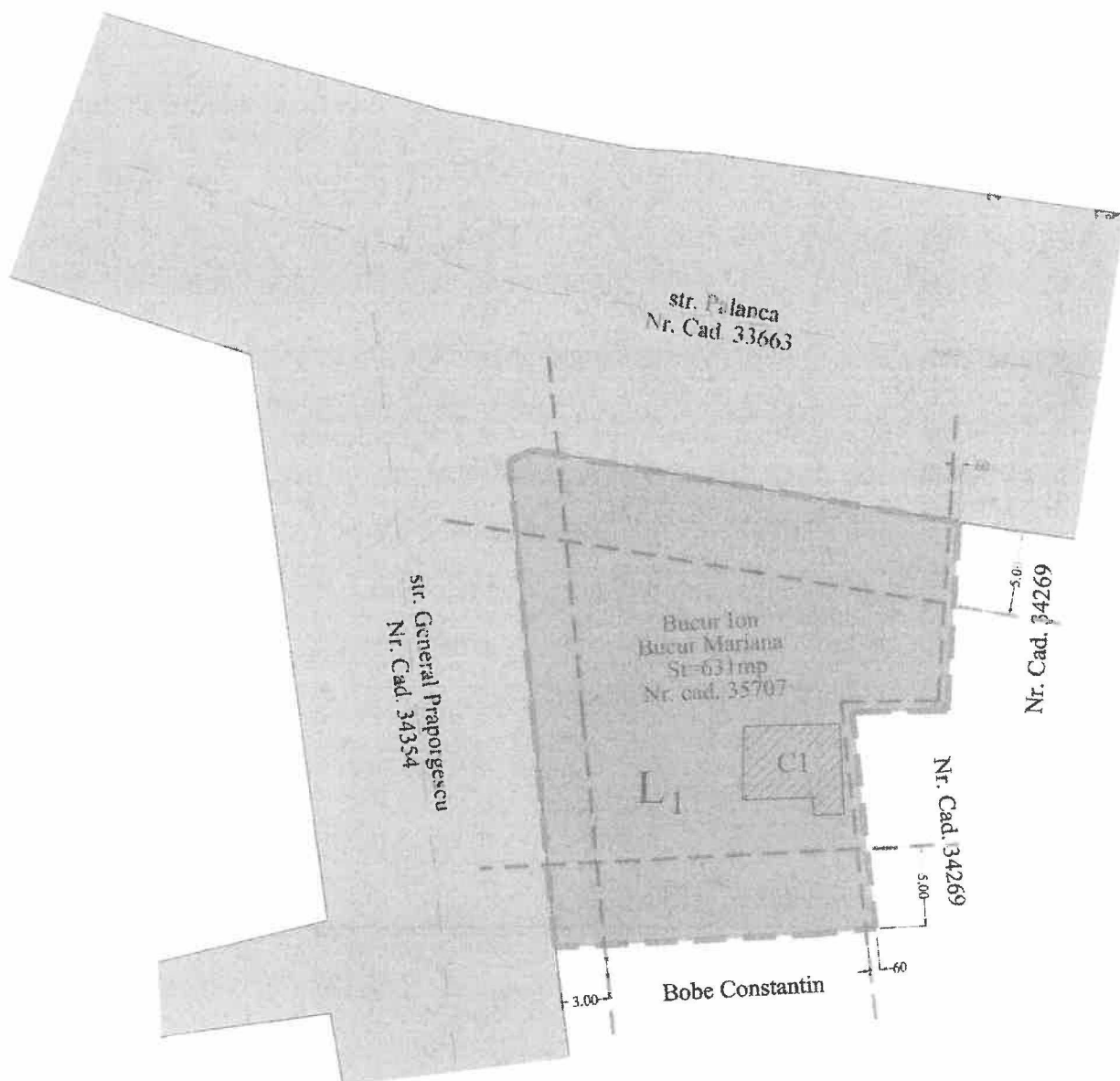
PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR
GENERAL



[illegible]



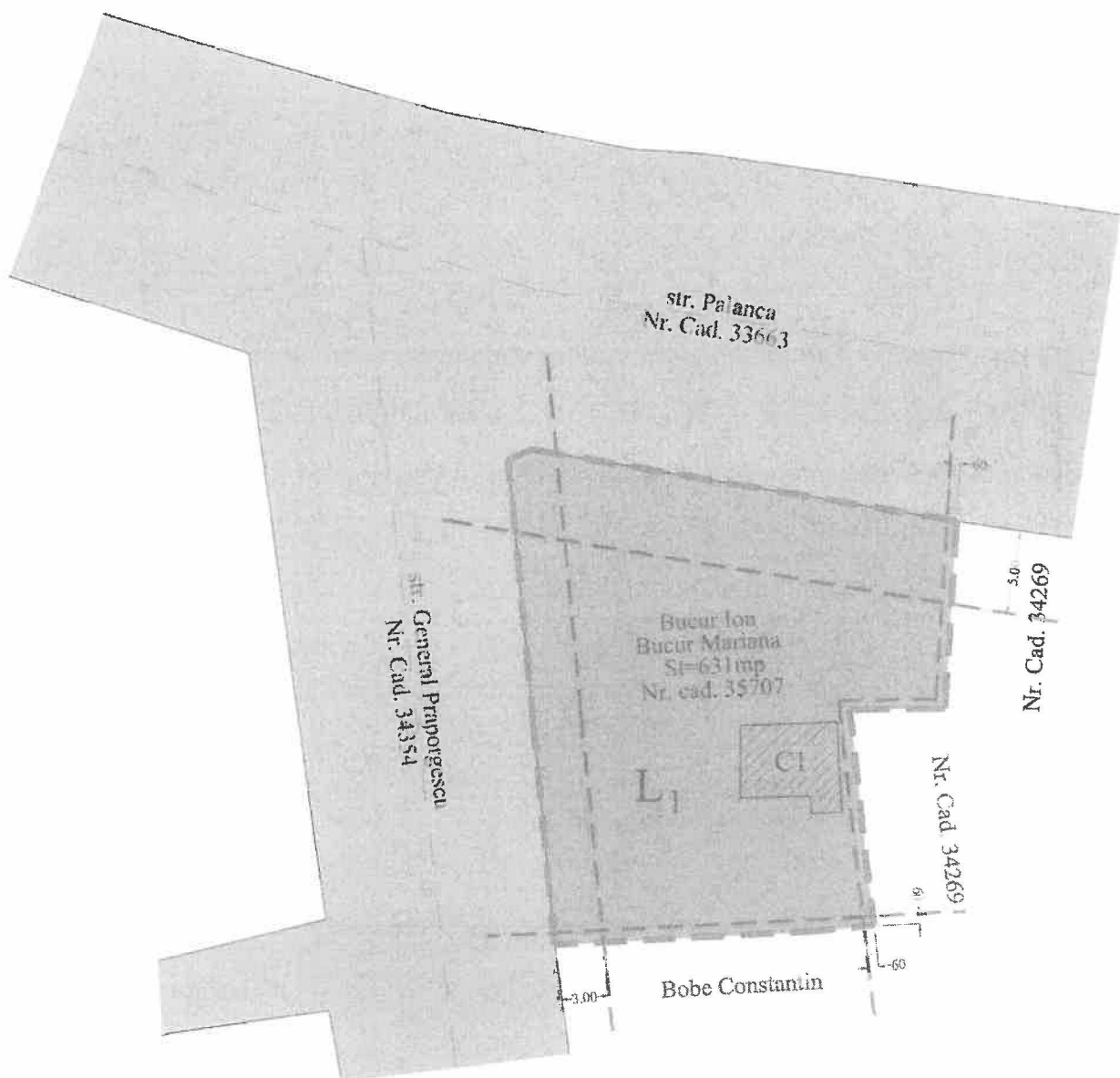
LEGENDA

- Proprietate identificata cadastru
- Rehageri aplicabili amplasamentului conform P.U.G.
- Zona locuire - Subzona L₁ - Locuinte individuale in cladiri individuale in cladiri de inaltime mica, H_{max} = 10m. R_{mh} P+2
- Construcție existentă C1 - Locuinta propusa pentru desfiintare
- Zona cai de comunicare si amenajari aferente

Reglementari aplicabile conform P.U.G.:

- Suprafata minima a parcelei - 500mp;
- Deschiderea minima - 12m, cu adancimea mai mare sau egala cu deschiderea;
- H_{max} = 10m;
- R_{mh} = P+2;
- POT_{max} = 35%;
- CUT_{max} = 1,05;
- Retrageri:
 - aliniament - min. 5,00m;
 - fata de una dintre limitele laterale - min. 3,00m;
 - fata de cealalta limita laterala - respectare cod civil;
 - fata de limita posterioara - min. 5,00m.

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - D - CONF. HGR 768/1997 GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC - II - CONF. P118/1998 RISC DE INCENDIU - MIC - CONF. P118/1998		Anexa de calcul și proiectare a construcției, pentru care s-a stabilit că este necesară și se va realiza în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare.	
Destilinare locuinta C1 si construire locuinta P+1C, suprafata utila la utilitati		35707	
Oras Bolintin-Vale, str. Palanca, Nr. 22, jud. Giurgiu, Nr.cad. 35707			
Bucur Ion			
Oras Bolintin-Vale, str. Palanca, Nr. 22, jud. Giurgiu, Nr.cad. 35707			
sc Eca Design & Pro Building SRL Str. Poarta Luncii, nr. 99, oras Bolintin Vale, jud. Giurgiu Tel: 07 4 353 869, e-mail: aureliu.ecadesign@gmail.com		Nr. Proiect P165/2024	
Specificatie:	Nume:	Reglementari aplicabile amplasamentului conform P.U.G.	Oras: Odontopol 2024
DET PROIECT:	http://www.leurom.ro	Scara:	1:100
PROIECTANT:	sc. Eca Design & Pro Building	Pașca:	P.U.G.
DESTINAT:	sc. Eca Design & Pro Building	Cladire:	10



Proprietate identificata cadastral

Retrageri aplicabile amplasamentului conform P.U.D.

Zona locuire - Subzona L₁ - Locuinte individuale in cladiri individuale in cladiri de inaltime mica, H_{max}=10m, R_{oh}=P+2

Constructie existenta C₁ - Locuinta propusa pentru desfiintare

Zona cai de comunicatie si amenajari aferente

- Suprafata minima a parcelei - 500mp;
- Deschiderea minima - 12m, cu adancimea mai mare sau egala cu deschiderea;
- $H_{max} = 10m$;
- $R_{mh} = P+2$;
- $POT_{max} = 45\%$;
- $CUT_{max} = 1,35$;
- Retrageri:
 1. aliniament - min. 5,00m;
 2. fata de una dintre limitele laterale - min. 3,00m;
 3. fata de cealalta limita laterala - respectare cod civil;
 4. fata de limita posterioara - min. 0,60m;
 5. in cazul in care sunt deschideri catre proprietatile vecine fara respectare cod civil, se va obtine acordul proprietarilor.

[illegible]