

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației **Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier**", NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, Orașul Bolintin Vale, județul Giurgiu"

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Având în vedere:

Referatul de aprobare al primarului privind necesitatea și oportunitatea proiectului de hotărâre nr. 6872/20.06.2025;

Raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și disciplina în construcții din cadrul Primăriei Bolintin-Vale nr. 6870/20.06.2025;

Avizul Arhitectului-Șef nr. 1/19.06.2025;

Rapoartele informării și consultării publicului nr. 1243/05.03.2025, nr. 4058/28.04.2025 și nr. 5488/11.06.2025;

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 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 spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier**", NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, **Orașul Bolintin Vale, județul Giurgiu**", pe terenul având NC/CF 35795, 36937, 36870, 36924, în suprafață de 7.996 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, beneficiar Daia Daniel, conform proiect nr. Z10/2024 elaborat de S.C. Urbanize S.R.L., 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. 1243/05.03.2025, nr. 4058/28.04.2025 și nr. 5488/11.06.2025 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 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 Drăgoș

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General
Rodica Bran

Bolintin-Vale.....

Nr.....

JUDEȚ GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 1243 din 05.03.2025

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 Zonal pentru: „**Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier**”, NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, St = 7996mp situat în Orașul Bolintin Vale, Județul Giurgiu.

- **Beneficiar:** - DAIA DANIEL.

- **Proiectant:** - S.C. URBANIZE S.R.L Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, Bd. Mircea cel Bătrân, nr. 10, prin specialist RUR arh. Mihai Necula.

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

- a fost întocmit anunțul public nr. 1 cu privire la demararea *Etapei pregătitoare-Intenția de elaborare* a PUZ înregistrat cu nr. 1243 din data de 06.02.2025.

- anunțul a fost afișat la avizierul Primăriei orașului Bolintin-Vale, a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 1243 din data de 06.02.2023 și pe un panou rezistent la intemperii amplasat la loc vizibil pe terenurile având NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634;

- au fost notificați vecinii prin poștă;

- anunțul a fost publicat pe site-ul Primăriei orașului Bolintin-Vale și în ziarul “anunțul.ro”

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

JUDEȚ GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 4058 din 28.04.2025

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 Zonal pentru: „„Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier”, NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, St = 7996mp situat în Orașul Bolintin Vale, Județul Giurgiu.**

- **Beneficiar:** - DAIA DANIEL.
- **Proiectant:** - S.C. URBANIZE S.R.L Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, Bd. Mircea cel Bătrân, nr. 10, prin specialist RUR arh. Mihai Necula.

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

- a fost întocmit anunțul public nr. 2 cu privire la demararea *Etapei de elaborare a propunerilor* PUZ înregistrat cu nr. 4058 din data de 11.04.2025.
anunțul a fost publicat simultan:
 - afișat la avizierul Primăriei orașului Bolintin-Vale, a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 4058 din data de 11.04.2025;
 - pe un panou rezistent la intemperii amplasat la loc vizibil pe terenul având NC/CF 36923.
- au fost obținute acordurile vecinilor cu privire la realizarea construcției.

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. nr. 118/23.11.2023

Întocmit,
Bodîrlău/Octavian

JUDEȚ GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 5488 din 11.06.2025

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 Zonal pentru: „Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier”, NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, St = 7996mp situat în Orașul Bolintin Vale, Județul Giurgiu”.**

- **Beneficiar:** - DAIA DANIEL.

- **Proiectant:** - S.C. URBANIZE S.R.L Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, Bd. Mircea cel Bătrân, nr. 10, prin specialist RUR arh. Mihai Necula.

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

- a fost întocmit anunțul public nr. 3 cu privire la demararea Etapei nr. 3- Aprobare PUZ și RLU- Transparență decizională, înregistrat cu nr. 5488 din data de 16.05.2025.

- anunțul a fost afișat la avizierul Primăriei orașului Bolintin-Vale, a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 5488 din data de 16.05.2025.

- în ziarul Anunțul (16.05.2025);

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

Ca urmare a cererii adresate de către dl. Daia Daniel cu domiciliul în București, str. Câmpul cu Flori, nr. 2, bl. d27, sc. D, et. 4, ap. 59, Sector 6, înregistrată la Primăria oraș Bolintin-Vale cu nr. 6598 din 16.06.2025;

Ca urmare a proiectului nr. Z10/2025 elaborat de S.C. Urbanize S.R.L, având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 18.06.2025 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 19.06.2025

Pentru elaborarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL – pentru întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier

Generat de imobilul situat în oraș Bolintin-Vale, nr. cad. NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, intravilan, în suprafață de 7996mp.

Beneficiari: Daia Daniel

Proiectant: S.C. Urbanize S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură: R.U.R. arhitect Mihai C. Necula

În prezent, conform PUG oras 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 documentatie PUZ – întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și

pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier se impun următoarele:

- ☐ Schimbarea categoriei de folosință a terenului și reglementarea acestuia;
- ☐ Amenajări specifice a temei program;
- ☐ Studiul accesibilității (pietonale/carosabil) și corelarea cu dezvoltarea circulațiilor propuse în PUG, pentru zonele adiacente;
- ☐ Evidențierea problemelor de mediu și a măsurilor ce se impun;
- ☐ Echiparea edilă ca suport a noii dezvoltări urbanistice;
- ☐ Realizarea unui Regulament Local de Urbanism, pentru subzonele funcționale, corelat și cu prevederile RLU aferent PUG, în vigoare.

Prezenta documentație reglementează condițiile de construire a unui imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări.

Funcțiunea propusă: U.T.R zona IS - Instituții și servicii, Subzonă funcțională- ISc-Zonă pentru comerț în vederea realizării investiției pe imobilul având suprafața de 12.956 mp și asupra căruia se aplică exclusiv reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- | | |
|-----------------------------|--------|
| • POT max. | = 60% |
| • CUT max. | = 2.00 |
| • Rh max. | = P+2E |
| • H max. clădiri la cornișă | = 15 m |
| • Spații verzi min. | = 30% |

Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare

Pentru Imobilul PUZ se stabilește Zona funcțională IS – Zonă pentru instituții și servicii, cu Subzona funcțională ISc – Zonă pentru comerț având următoarele prevederi:

Funcțiune dominantă

♦ ISc – Zonă pentru comerț

. Funcțiuni complementare permise

- SP – Spații plantate, agrement, sport
- C – Căi de comunicație
- TE – Echipare tehnico-edilitară
- GC – Gospodărie comunală
- ID – Industrie și depozitare

Utilizări permise:

- spații și galerii comerciale, supermagazin, supermarket, hypermagazin și hypermarket;
- structuri de vânzare;
- magazin de bricolaj și materiale de construcții;
- sporturi, fitness, aerobic, locuri de joacă pentru copii în spații acoperite și descoperite;
- alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- proiecție video în spații închise și deschise;
- spații administrative, circulații, terase descoperite și acoperite, închise și deschise, spălătorie auto, stație de pre colectare a deșeurilor și altele asemenea;
- rezervarea unor suprafețe de teren destinate dezvoltării ulterioare a zonei;
- funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice;

- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- construcții anexe: container bufet și cort (fast food, ambalaje), container reciclare ambalaje (precolectare reciclabile din fluxul comercial), post de transformare, bazin rezervă incendiu și bazin de retenție în funcție de soluția de bransament, stație de pompe, copertine cărucioare.

- agenții de turism;
- showroom-uri;
- amenajări exterioare incintă: platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare.
- accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare;
- accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- complex de reparații și întreținere auto;
- atelier de reparații și service auto, spații comerciale, vulcanizare;
- spații tehnice și spații administrative;
- stație de alimentare cu carburanți, cu condiția respectării distanțelor privind protejarea obiectivelor învecinate;
- stații de pompe;
- rezervoare îngropate și supraterane;
- copertine;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bransamente la utilitățile existente și viitoare;
- organizare de șantier;

- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
 - circulații carosabile și pietonale;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - accesuri în și din drumurile publice;
 - parcaje în subteran, la sol și multietajate;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - spații verzi plantate, amenajate, scuaruri și altele asemenea;
 - construcții și amenajări aferente echipării edilitare;
 - construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale;
 - soluții tehnico-edilitare individuale: bazine vidanjabile și de retenție pentru colectarea apelor pluviale și a apelor uzate, foraje pentru puțuri de orice adâncime, gospodării de apă, stații de pompe, stații de clorinare, microstații de epurare, separatoare și decantoare de hidrocarburi, rezervoare de apă pentru consum și pentru stingerea incendiilor și altele asemenea;
 - anexe sanitare și gospodărești;
 - panouri publicitare, totem, pilon și unipol publicitar și altele asemenea;
 - împrejmuirea terenurilor.
- Utilizări permise cu condiții
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică;
 - amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;
 - se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, zone și platforme noi, comerciale și de servicii și adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor

urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;

- se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute de prezentul regulament;

- se admite creșterea regimului maxim de înălțime („Rh”) la fazele următoare de proiectare, fără a depăși înălțimea maximă exprimată în metri („H”), procentul de ocupare a terenurilor maxim („POT”) și coeficientul de ocupare a terenurilor maxim („CUT”);

- se admite alipirea imobilului PUZ cu alte loturi învecinate, urmând a se respecta prevederile urbanistice aprobate pentru fiecare lot în vigoare la momentul respectiv;

- se admite utilizarea imobilului PUZ la comun cu alte loturi învecinate și viceversa (cu sau fără a se realiza alipirea acestora).

- dacă vor exista dezmembrări ulterioare, se admite ca numărul locurilor de parcare să se compenseze pe întreaga suprafață din care s-a făcut dezmembrarea.

Utilizări interzise:

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- investițiile se vor realiza pe imobilul 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, în suprafață totală de 7.996 mp și pe toate imobilele rezultate ulterior din acesta

- la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca terenul să suporte alte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.), acest lucru neafectând prevederile PUZ, acesta aplicându-se la nivel spațial asupra zonei reglementate;

- terenul are o formă neregulată și suprafață relativ plană, cu forma alungită pe direcția de nord-vest-sud-est;

- conformarea volumetrică se realizează prin respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, precum și a înălțimii maxime stabilite;

- POT, CUT și înălțimea construcțiilor constrâng realizarea investiției; fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament; nu este obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să fie respectate simultan;

- constrângerea dată de indicatorii urbanistici împreună cu înălțimea maximă a construcțiilor este una rezultantă prin restricționarea simultană și cumulată a valorilor maxime admise;

Parcelarea

- suprafața totală a zonei reglementate prin PUZ este de 12.956 mp, suprafață actuală, iar la fazele ulterioare aprobării PUZ se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.) care nu vor afecta prevederile PUZ;

- indiferent de suprafețele loturilor ulterioare, PUZ se aplică pe fiecare lot rezultat în parte, respectând, fiecare, prevederile prezentului RLU;

- se admite alipirea imobilului PUZ cu alte loturi învecinate, urmând a se respecta prevederile urbanistice aprobate pentru fiecare lot în vigoare la momentul respectiv;

- se admite utilizarea imobilului PUZ la comun cu alte loturi învecinate și viceversa (cu sau fără a se realiza alipirea acestora).

- dacă vor exista dezmembrări ulterioare, se admite ca numărul locurilor de parcare să se compenseze pe întreaga suprafață din care s-a făcut dezmembrarea.

Articolul 8. Regimul juridic

- întreaga suprafață de 7996 mp se află în proprietatea persoanelor fizice și nu este necesară schimbarea regimului de proprietate;

- PUZ nu aduce și nu va fi interpretat ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice sau juridice decât proprietarului imobilului reglementat sau a loturilor dezlipite ulterior din acestea;

- procedura și lucrările de sistematizare/modernizare/reabilitare ale drumurilor publice se vor realiza pe cheltuiala administratorului drumului și/sau al autorităților

publice interesate/responsabile, iar spațiul necesar lucrărilor se va putea asigura din proprietatea privată doar în cazurile excepționale când domeniul public nu permite execuția tuturor lucrărilor cu acordul prealabil al proprietarului;

- investitorii și proprietarii privați vor fi responsabili doar cu sistematizarea accesurilor în și din propria incintă.

. Amplasarea față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniament conform Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”;

- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:

- echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
- accesuri pietonale și carosabile în incintă;
- amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
- spații verzi, amenajări peisajere și obiective de utilizare publică;
- circulații rutiere și pietonale;
- parcaje pentru vizitatori și aprovizionare;
- semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signaletică comercială.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se vor respecta retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”;

- toate construcțiile care adăpostesc activități comerciale și de prestări servicii se vor realiza în limita edificabilului stabilit;

- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare, totemurile și echipamentele publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- construirea și extinderea clădirilor care adăpostesc activități comerciale se permit în limita edificabilului;

- în cazul amplasării mai multor construcții pe parcelă, distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație și de protecție la incendiu pentru a nu se prejudicia reciproc. Articolul 12. Circulații și accesuri

- terenurile sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;

- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;

- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare, fără a fi necesară întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;

- se permite realizarea accesului principal în/din domeniul public, respectiv în/din Str. Palanca în partea de nord;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

- dimensionarea prospectele drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță, excluse fiind drumurile de servitute;

- capacități de transport admise:

Cale de aprovizionare cu marfă:

- Greutate maximă admisă = 45 tone

- Lungime maximă admisă = 20 m

Acces parcare clienți și angajați:

- Greutate maximă admisă = 7,5 tone

- Lungime maximă admisă = 7 m Articolul 13. Parcaje
 - accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului;
 - se vor respecta prevederile Anexei 5 din HG 525/1996 privind numărul minim necesar al locurilor de parcare, respectiv:
 - * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - * un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - * un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
 - în cazul realizării unui număr mai mare de locuri de parcare față de minimul necesar stabilit anterior, acestea se pot reorganiza/reutiliza pentru alte funcțiuni decât cele inițiale, cu condiția menținerii numărului minim;
 - acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute, numărul minim necesar a se respecta fiind menționat anterior;
 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
 - se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități. Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
 - înălțimea maximă a clădirilor la cornișă nu va depăși 8 m, iar regimul de înălțime maxim va fi de Parter înalt sau un regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă;
 - înălțimea maximă a totemurilor nu va depăși 12 m;
 - înălțimea maximă a pilonilor publicitari/unipolurilor nu va depăși 25 m;

- amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;

- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, se admite schimbarea regimului de înălțime pentru aceste cazuri, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor. **Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor**

- aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza de documentație tehnică și va fi subordonat programului pentru comerț și de prestări servicii, ținând seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate;

- arhitectura clădirilor va trebui să respecte relația între funcțiune și formă;

- materialele utilizate se vor supune rigorilor și standardelor de imagine ale investitorului, respectând legislația în domeniul construcțiilor și aducând plus valoare zonei. **Articolul 16. Condiții de echipare edilitară**

- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată;

- se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;

- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;

- se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale din incintă – circulații și amenajări pietonale și rutiere, clădiri, platforme de parcare și spații verzi prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare;

- se interzice scurgerea apelor pluviale direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;

- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.

Spații libere și spații plantate

- procentul minim de spațiu verde proprietate privată amenajat în incintă la nivelul întregii zone reglementate este de 20%;

- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:

- o perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;

- o în jurul clădirii și zonelor de parcare;

- o pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;

- o prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

Împrejmuiri

- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 3 m cu gard care poate fi realizat din beton, zidărie, metal, lemn, o combinație a acestora sau va putea fi lăsat neîmprejmuiruit/împrejmuiruit parțial.

. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 60%;

- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și accesuri, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare și echipamentele publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT;

- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul POT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor. Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim = 2.00;

- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate

protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT;

- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul CUT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

Unități teritoriale de referință

. În conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, unitate teritorială de referință („UTR”) reprezintă o „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

În accepțiunea prezentului RLU, UTR sunt funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și conturate pe limite cadastrale și de proprietate, ale căror prevederi sunt detaliate în cadrul articolelor anterioare.

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din OG 43/1997, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie alimentare cu apă, canalizare,

alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică, se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Capacitățile de transport admise

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele, vehicule acționate de om. Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

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 urbanismul din data de 18.01.2024 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. 275 din 13.11.2024 emis de Primăria oraș Bolintin-

Vale, respectiv până la punerea în aplicare a planului, cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

p. Arhitect Şef,
Năstase **Valentina**

ANUNȚ PUBLIC
PLAN URBANISTIC ZONAL



**ETAPA ELABORĂRII
PROPUNERILOR**

Subsemnatul Daia Daniel, cu domiciliul în localitatea București, str. Câmpul cu Flori nr. 2, bl. D4, sc. D, et. 4, ap. 59, Sector 6, în calitate de inițiator al documentației de urbanism PUZ „Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier”, NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, Orașul Bolintin Vale, Județul Giurgiu, anunță publicul interesat cu privire la demararea **Etapei elaborării propunerilor** privind a documentația de urbanism menționată în conformitate cu prevederile *Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.*

Persoanele interesate să trimită comentarii, observații și propuneri o pot face în termen de 25 zile calendaristice de la data prezentului anunț la sediul Primăriei Orașului Bolintin-Vale – Direcția Urbanism, str. Libertății nr. 1, județul Giurgiu, telefon 0246.271.187, fax 0246.270.990, email contact@bolintin-vale.ro.

JUDEȚUL GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 4058 din 11.04.2025

PROCES – VERBAL

Încheiat astăzi 11.04.2025

Între subsemnații:

1. Bodîrlău Octavian – Inspector
2. Gheorghe Zoica – Consilier

Am procedat astăzi data de mai sus la afisarea Anunțului public nr.2 Plan Urbanistic Zonal aferent etapei de elaborare a propunerilor P.U.Z pentru: „Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier”, NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, Orașul Bolintin Vale, Județul Giurgiu, la avizierul Primăriei oraș Bolintin-Vale.

Inspector,

Bodîrlău/Octavian

Consilier,

Gheorghe Zoica

JUDEȚ GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 4058 din 28.04.2025

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 Zonal pentru: „Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier”, NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, St = 7996mp situat în Orașul Bolintin Vale, Județul Giurgiu”.**

- **Beneficiar:** - DAIA DANIEL.
- **Proiectant:** - S.C. URBANIZE S.R.L Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, Bd. Mircea cel Bătrân, nr. 10, prin specialist RUR arh. Mihai Necula.

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

- a fost întocmit anunțul public nr. 2 cu privire la demararea *Etapei de elaborare a propunerilor* PUZ înregistrat cu nr. 4058 din data de 11.04.2025.
anunțul a fost publicat simultan:
- afișat la avizierul Primăriei orașului Bolintin-Vale, a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 4058 din data de 11.04.2025;
- pe un panou rezistent la intemperii amplasat la loc vizibil pe terenul având NC/CF 36923.
- au fost obținute acordurile vecinilor cu privire la realizarea construcției.

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. nr. 118/23.11.2023

Întocmit,
Bodîrlău Octavian

(2

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

AFERENT INVESTIȚIEI

**„ÎNTOCMIRE ȘI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCAJE ÎN
INCINTĂ, SPAȚII VERZI, ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE,
ÎMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE
DE ȘANTIER”**

ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

IANUARIE 2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier”

Orașul Bolintin-Vale, Județul Giurgiu

imobile situate în intravilan

NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634

Suprafață totală = 7.996 mp

Beneficiar

Daia Daniel

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bd. Mircea cel Bătrân nr. 10, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

C.U.I. 44743309, J15/1272/2021

Faza

Plan Urbanistic Zonal

Data

Ianuarie 2025

Cod proiect

Z10/2024

Listă de semnături

Beneficiar	Daia Daniel
Proiectant	Urbanize S.R.L.
Coordonator	urb. Mihai Neaula
Proiectat	urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	urb. Ana-Maria Anghel
Faza	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării	Ianuarie 2025
Cod proiect	Z10/2024

Borderou general

Piese scrise

- Volumul 1 – Memoriu Tehnic Explicativ
- Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

Piese desenate

- | | |
|--|----------------|
| • 0.1. Încadrare în teritoriu – Ortofotoplan | scara 1:25.000 |
| • 0.2. Încadrare în teritoriu – Harta militară | scara 1:25.000 |
| • 0.3. Încadrare în P.U.G. – U.T.R. – „L1” | scara 1:5.000 |
| • 1. Situația existentă – Disfuncționalități | scara 1:1.000 |
| • 2. Reglementări urbanistice – Zonificare | scara 1:1.000 |
| • 3. Ilustrare urbanistică | scara 1:1.000 |
| • 4. Reglementări – Echipare edilitară | scara 1:1.000 |
| • 5. Proprietatea asupra terenurilor | scara 1:1.000 |

Cuprins

I. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2. Obiectul lucrării.....	6
1.3. Surse documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	11
2.2. Încadrare în localitate	18
2.3. Elemente ale cadrului natural	19
2.4. Circulația	19
2.5. Ocuparea terenurilor	22
2.6. Echipare edilitară	23
2.7. Probleme de mediu	23
2.8. Opțiuni ale populației	27
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	28
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	28
3.2. Prevederi ale PUG	28
3.3. Valorificarea cadrului natural	29
3.4. Modernizarea circulației	29
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	30
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	33
3.7. Protecția mediului.....	34
3.8. Obiective de utilitate publică	35
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	35
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Orașului Bolintin-Vale	36
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	36
5. ANEXE.....	38

Listă Figuri

Figură 1 - Încadrarea zonei în context spațial (2005).....	12
Figură 2 - Încadrarea zonei în context spațial (2023 vs. perioada precedentă)	13
Figură 3 - PUG/2015	14
Figură 4 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară.....	15
Figură 5 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național	16
Figură 6 - Zona de protecție LEA 20kV	17
Figură 7 - Disponerea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan	18
Figură 8 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier	20
Figură 9 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta.....	21
Figură 10 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru	21
Figură 11 - Schița perimetrului imobilului PUZ.....	22
Figură 12 - Amplasamentul PUZ față de râurile Sabar și Argeș	24
Figură 13 - Amplasamentul PUZ față de ROSCI0195	25
Figură 14 - Propunere de ilustrare urbanistică	32

Listă Tabele

Tabel 1 - Imobilul PUZ conform CU	23
Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus	29
Tabel 3 - Bilanț ilustrare urbanistică	32

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 275/13.11.2024 („CU”)
 - „Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier”
- ❖ Amplasament
 - NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, Orașul Bolintin-Vale, Județul Giurgiu
- ❖ Beneficiar **Daia Daniel**
- ❖ Certificat de urbanism **275/13.11.2024**
- ❖ Proiectant **Urbanize S.R.L.**
- ❖ Coordonator **urb. Mihai Necula**
- ❖ Proiectat **urb. Ana-Maria Anghel**
- ❖ Desenat **urb. Ana-Maria Anghel**
- ❖ Faza **Plan Urbanistic Zonal**
- ❖ Data elaborării **Ianuarie 2025**
- ❖ Cod proiect **Z10/2024**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizare de șantier” pe terenurile având NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, în suprafață totală de 7.996 mp, situate pe Str. Agricultori FN, în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ („RLU”) se stabilesc regulile de autorizare a execuției lucrărilor de construire și amenajare aferente obiectivului solicitat.

CU s-a emis pentru întreaga suprafață cumulată a imobilelor NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634 în suprafață de 7.996 mp (denumite în continuare „Zona PUZ”), drept pentru care reglementările PUZ se întocmesc și se aplică exclusiv asupra acestuia.

Zona PUZ se află în integralitate în proprietatea privată a persoanelor fizice care se bucură de dreptul real de posesie, folosință și dispoziție conferit de constituție, drept pentru care nu se consideră oportună intervenția urbanistică asupra altor imobile aparținând altor proprietari privați întrucât ar echivala cu o ingerință urbanistică și ar genera sarcini asupra acestora.

Zona studiată reprezentată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente. Aceasta nu impune intervenții sau modificări urbanistice asupra imobilelor din interiorul său (altele decât imobilul PUZ), indiferent de forma lor de proprietate.

Zona reglementată, echivalent cu *Zona PUZ*, reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, S = 7.996 mp).

Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilelor având numerele cadastrale 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată, prevederile cuprinse în prezentul PUZ au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice și legislația în vigoare la momentul respectiv.

1.3. Surse documentare

- Certificatul de urbanism nr. 275/13.11.2024 („CU”);
- Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al Orașului Bolintin-Vale („PUG”);
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 5/31.01.2024 pentru „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejurimi teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier”, Str. Palanca nr. 40, NC/CF 36923 (Suprafață = 12.956 mp);
- Extrase de carte funciară și acte de proprietate;
- Studiu topografic preliminar;
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Regimul juridic - extras din CU

„St=4300 mp teren intravilan proprietatea d-lor Daia Daniel și Daia Florentina Luiza conform extras de carte funciară nr. 35795 din 25.10.2024.

Se notează dreptul de preempțiune convențională pe o perioadă de 5 ani în favoarea S.C. Lidl România Societate în Comandită.

St=3400mp teren intravilan proprietatea d-lor Daia Daniel și Daia Florentina Luiza conform extras de carte funciară nr. 36937 din 25.10.2024.

Se notează dreptul de preempțiune convențională pe o perioadă de 5 ani în favoarea S.C. Lidl România Societate în Comandită.

St=143mp teren intravilan proprietatea d-lor Daia Daniel și Daia Florentina Luiza conform extras de carte funciară nr. 36870 din 25.10.2024.

St=35mp teren intravilan proprietatea d-lor Daia Daniel și Daia Florentina Luiza conform extras de carte funciară nr. 36924 din 25.10.2024.

St=118mp teren intravilan proprietatea d-lor Daia Daniel și Daia Florentina Luiza conform extras de carte funciară nr. 37634 din 25.10.2024.”

Regimul economic - extras din CU

„Folosința actuală: St=4300mp teren intravilan nr. cad. 35795, St=3400mp teren intravilan nr. cad. 36937, St=143mp teren intravilan nr. cad. 36870, St=35mp teren intravilan nr. cad. 36924, St=118mp teren intravilan nr. cad. 37634 situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mică.

Destinația propusă: întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejurimi, racord la utilități și organizare de șantier.”

Regimul tehnic - extras din CU

„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), activități 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, Hmax=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 față 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 parcellar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinieră caracteristică a 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 împrejuririlor, 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 de deschidere 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 limite 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 calcan 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 înălțime 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 cu fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materiale 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 evidență 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=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.

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 – LI. Pentru construirea imobilului cu funcțiunea de spațiu comercial este necesară aprobarea unui Plan urbanistic Zonal.

Menționăm că în imediata vecinătate a imobilelor a fost aprobată o documentație P.U.Z. pentru construire imobil cu regim de înălțime parte înalt cu funcțiunea magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier.”

2.1. Evoluția zonei

Imobilul PUZ se află în intravilanul orașului Bolintin-Vale, în partea central nordică a localității și la o distanță de 20 km față de cartierul Militari din București, fiind neconstruit și neamenajat, dar situat într-o zonă aflată într-o continuă stagnare imobiliară. Categoria de folosință a terenurilor este parțial curți-construcții și parțial arabil, conform planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor și actelor de proprietate.

Localitățile învecinate zonei metropolitane a municipiului București au devenit, de-a lungul timpului, loc propice pentru a satisface cererea de locuințe și nevoia de acomodare a celor care își doresc să locuiască într-o zonă ferită de aglomerația și intensitatea traiului din zonele urbane la costuri mai mici, dar și a celor care navetează zona metropolitană a municipiului și împrejurimilor.

Zona studiată la nivel macroteritorial este una cvasi-monofuncțională caracterizată prin locuire individuală de joasă înălțime completată pe alocuri cu mici unități de comerț și servicii de proximitate dispuse în interiorul țesutului preexistent. Zona este foarte bine irigată cu artere de circulație și este deservită de artere de circulație corect dimensionate, respectiv de drumurile județene care delimitează imobilul PUZ în partea de nord înspre toate punctele de interes ale regiunii (Autostrada A1 înspre vest și București înspre est).

Topografia amplasamentului constă într-o zonă relativ plană cu diferențe mici de altimetrie de la un capăt la celălalt al imobilului.

Amplasamentul face parte dintr-o zonă rezidențială aflată într-o stare de conservare morfologică și funcțională cu foarte puține investiții de amploare care să-i confere o altă înfățișare sau o înprospătare a celei actuale, marea majoritate a investițiilor recente fiind în legătură cu construcțiile de locuit cărora li se subordonează și cu care se învecinează. Astfel, analiza asupra evoluției zonei de-a lungul timpului nu are efectul de a releva o anumită tendință de schimbare a caracterului zonei. Efectele transformărilor sunt relativ insesizabile la nivel macroteritorial și cu impact nesemnificativ, desfășurându-se cu precădere în incinta fiecărui proprietar al zonei.

Ca perioadă de referință vom prezenta analiza anilor 2005 – 2023 pentru care există informații disponibile cu date care caracterizează o anumită abordare operațională a transformărilor petrecute la nivel spațial. Această perioadă nu aduce cu sine cele mai semnificative schimbări în procesul de evoluție a fondului construit prin investițiile mici, punctuale și disperate (extinderi ale edificatului intraparcular, completarea fondului construit, microzone construite izolat), cu foarte puține dovezi ale trecerii prin criza financiară și imobiliară globală a anilor 2007-2008 și relansării economiei în perioada ulterioară. Odată cu depășirea momentului post-2008 am asistat, la nivel mondial, la relansarea economiei și relaxarea politicilor monetare care au stârnit un val agresiv de investiții în special în segmentul imobiliar. Aceste pseudo-investiții, vom vedea, nu sunt suficient de reprezentative pentru zona analizată astfel că nu vor fi acele deschizătoare de drumuri către investiții mai ample și complexe pe care le-ar merita orașul Bolintin-Vale.

Perioada analizată pre-2005 aduce cu sine o serie de pseudo-investiții punctuale private generate, mai degrabă, de trecerea timpului și inevitabila evoluție a țesutului construit. Astfel, în tandem cu perioada caracterizată drept cea mai mare creștere economică pe care au cunoscut-o națiunile lumii în ultimul secol, în teritoriu observăm apariția unor locuințe și

investiții în afacerile deja existente (dezafectarea unor construcții, extinderea altora, construirea unor noi), investiții minimale care nu acordă suficientă forță dezvoltării zonei și denotă un sentiment fals de interes asupra acesteia. Se observă faptul că zona se află într-o continuă stare de conservare, lucru care nu reprezintă neapărat un punct sensibil, ci mai degrabă o oportunitate pentru investiții precum cea prezentă care pot valorifica și potența dezvoltarea economică a zonei și, implicit, a localității.

La nivelul anului 2005 se observă că întreaga zonă era pe deplin construită cu puține loturi libere între case, fronturile la stradă descriind banda de construibilitate specifică anii perioadei pre-orășenească (înainte de 1989 când comuna devine oraș), majoritatea caselor din zona studiată fiind locuințe bătrânești amplasate pe un singur nivel, stil vagon cu una sau două intrări și cu amplasare pe una dintre limitele de proprietate astfel încât calcanele pe care le lasă pot fi zărite doar în zonele unde vegetația nu reușește să le obtureze complet.



Figură 1 - Încadrarea zonei în context spațial (2005)

Anul de bază 2023 aduce cu sine o imagine fidelă realității asupra zonei studiate, în care trebuie amintită implementarea proiectului de sistematizare a Str. Palanca (DJ 601) până la intersecția cu Str. Partizanilor (Str. 401A) prin modernizarea suprafeței carosabile și realizarea pistelor de biciclete/trotuarelor și celor două stații de transport în comun vizibile în zona studiată, fapt ce favorizează în mod direct traficul pietonilor și bicicliștilor la noua investiție în condiții de siguranță printr-un sistem integrat în rețeaua publică de transport.



Figură 2 - Încadrarea zonei în context spațial (2023 vs. perioada precedentă)

Având în vedere că zona este una monovalent dezvoltată pe sectorul de activitate de locuire, tendința este de a considera că trecerea anilor nu a adus cu sine modificări substanțiale menționabile care să reflecte o anumită dinamică. Dar analizând atent se poate observa că în multe zone spiritul a fost nu unul de stagnare, ci unul de evoluție și adaptare la nevoile curente. Vorbim aici despre construirea unor noi locuințe în țesutul preexistent (în partea de vest, sud și est), de reabilitarea substanțială a celor existente (la nivelul învelitorii, a anexelor, a garajelor, etc.) și de realizarea unor noi lotizări acolo unde în trecut era zonă liberă. Acest aspect este unul îmbucurător pentru tendința de revigorare a zonei care denotă un interes ridicat al locuitorilor pentru creșterea gradului lor de confort, mai cu seamă că au luat ființă și câteva unități de mici dimensiuni specifice comerțului de proximitate.

Cu toate acestea, investițiile identificate prin această dezvoltare nu acordă suficientă forță sau reprezentativitate zonei întrucât densificarea s-a făcut la un nivel minimal, individual pe parcelă. Deși încadrarea funcțională a zonei dată prin PUG în vigoare este de locuire individuală de joasă înălțime, investițiile și-au făcut simțită prezența timid, o mare parte din teritoriul studiat rămânând, în fond, omogen din punct de vedere morfologic și funcțional.



Figură 3 - PUG/2015

Practica și tendințele anilor ulteriori intrării în vigoare a PUG au proliferat locuințele individuale (ca funcțiune dominantă) în detrimentul celor complementare (funcțiuni comerciale, de alimentație publică și servicii profesionale, etc. așa cum sunt definite prin PUG). Dezvoltarea în regim individual nu doar că eficientizează la nivel maximal utilizarea infrastructurii rutiere și edilitare, ci și ajută la sedimentarea demografică a localității stârnind interes din ce în ce mai crescut pentru investiții de orice tip complementar și compatibil locuirii (rezidențial de mică sau medie înălțime, comercial, productiv, instituțional, educațional, etc.). Această dezvoltare a fost posibilă prin continuarea reglementării urbanistice dată de PUG în vigoare și care asigură posibilitatea construirii în zonele libere, părând totodată să facă parte dintr-un teritoriu preexistent ca o dezvoltare semi-compactă și oarecum organică a sa.

Proiectul de față presupune schimbarea câtorva reglementări urbanistice din PUG în vigoare, nu integral, pentru imobilul PUZ, reglementări detaliate în capitolele dedicate acestora, păstrând cât mai mult din specificul și caracterul zonei funcționale în care se dorește reîncadrarea conform PUG în vigoare.

De-a lungul timpului, atât evoluția endogenă a zonei dată de investițiile și eforturile propriilor locuitori, cât și exogenă dată de PUG în vigoare au sedimentat caracterul acesteia, iar transformările petrecute în anii ulteriori nu i-au schimbat caracterul și nici nu i-au oferit o nouă însemnătate.

Așa cum se observă la nivelul anului 2005, morfologia zonei era una pe deplin istorică, astfel cum reiese și din hărțile topografice militare, nealterată încă de încercările timide de densificare a ultimilor ani. Se observă faptul că trupul de intravilan era unul compact, cu o dezvoltare liniară în lungul și în profunzimea arterelor de circulație principale care străbat localitatea.



Figură 4 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară

Situația existentă în prezent aduce cu sine o vedere de ansamblu asupra metamorfozei localității din ultimii ani caracterizați pe de-o parte de perioada crizei economice din anii 2008-2010 și a celei mai reprezentative creșteri imobiliare și PIB din ultimul secol – 2010-2020.

Suita de investiții realizate de-a lungul timpului s-a produs disparat, punctual, în corelare directă cu țesutul preexistent al vetrei localități, determinând extinderea controlată a sa. Cu alte cuvinte s-a construit izolat, local mergând în direcția tendinței actuale, realizându-se aglutinarea la trupul de bază existent formând, în final, un singur trup compact. Dezvoltările actuale beneficiază de posibilitatea integrării relativ ușoare într-un sit permisiv și ușor adaptabil, fără constrângeri urbanistice majore, acest lucru diminuându-se pe măsură ce vor apărea construcții învecinate care să îndemne la respectarea anumitor distanțe între ele și compatibilitatea funcțiunilor propuse cu cele existente.

Acest tip de investiții este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate urbană în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea nevoilor traiului cotidian. Investițiile desfășurate ajută într-o anumită măsură la reducerea efectului de îmbătrânire a populației.

Recent a fost aprobată o documentație de urbanism în scopul creării unui magazin retail cu toate dependențele necesare și care acționează ca un deschizător de drum pentru actuala investiție. Cumulat, aceste două investiții pot crea un mic pol de dezvoltare a localității, degrevând zona centrală și zonele comerciale de traficul și ambuteiajele actuale.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Imobilul PUZ nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă.

Distanța între imobilul PUZ și monumentele înscrise în LMI situate în localitatea Bolintin-Vale (trupul de bază al orașului) sunt:

- față de Biserica „Adormirea Maicii Domnului” (GR-II-m-B-14935), Str. Republicii f.n., piața centrală și Bustul lui Dimitrie Bolintineanu (GR-III-m-A-15111), Str. Republicii, în curtea bisericii – circa 730 m;

- față de Pretura, azi Primăria (GR-II-m-B-14930), situată în Str. Libertății nr. 1 – circa 880 m;
- față de Casa Manolache (GR-II-m-B-14933), situată în Str. Partizani nr. 2 – circa 670 m;
- față de Poșta veche (GR-II-m-B-14932), situată în Str. Republicii nr. 2M, piața centrală – circa 690 m;
- față de Primăria veche (GR-II-m-B-14929), azi Clubul elevilor și Școala veche (GR-II-m-B-14931), situate în Str. Republicii nr. 3, piața centrală – circa 610 m.

Toate monumentele clasate sunt situate în partea de sud-vest, în țesutul construit și constituit al localității. Între aceste obiective și imobilul PUZ există construcții și țesut deja constituit ale căror volume și înălțimi împiedică percepția lor din zona reglementată, iar impactul asupra vizibilității acestora este inexistent.

Aglutinarea investiției la țesutul urban constituit respectă principiul de utilizare rațională a terenului și implică o dezvoltare controlată și sustenabilă a localității în această zonă ca o densificare firească a sa prin valorificarea sincopelor loturilor neconstruite.



Figură 5 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, imobilul PUZ se situează la peste 9 km distanță față de axele căilor ferate funcționale ale magistralei CFR 100 București – Stamora Moravița cu stația în localitatea Grădinari în partea de sud a județului, drept pentru care investiția nu se realizează în zona de protecție (de 100 m de la axa căii ferate) sau de siguranță (de 20 m de la axa căii ferate) a infrastructurii feroviare. Conform art. 29, alin. (5) din *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, „În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.”. Lucrările propuse prin PUZ nu sunt situate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, între acestea existând mai multe zone tampon precum zone construite sau degajate și libere de construcții, drumuri naționale, elemente care fac imposibilă împiedicarea vizibilității liniei și a semnalelor feroviare de lucrările propuse prin prezentul PUZ.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului rețelei de transport feroviar și nu afectează infrastructura și circulația feroviară.

Amplasarea față de drumurile naționale

Conform analizei, terenul nu se află în zona de protecție sau de siguranță a drumurilor naționale (conform art. 17, alin. (1) și anexei nr. 1 din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*) și nu face parte din zona drumurilor naționale. Astfel, lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului în zona de protecție a infrastructurii naționale de transport rutier.

Imobilul PUZ nu se află în zona de protecție sau de siguranță a drumurilor județene DJ 601 (Str. Palanca/Str. Partizanilor) și DJ 401A (Str. Palanca - continuare). În acest sens, conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administrații drumurilor respective.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului drumurilor județene.



Figură 6 - Zona de protecție LEA 20kV

Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

Conform PUG, ridicării topografice și analizei situației din teren, terenul nu se află în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de medie tensiune LEA 20kV situate pe Str. Palanca față de care se impune un culoar de trecere de 24 m.

De asemenea, trebuie menționat faptul că investiția se va realiza într-un teritoriu protejat astfel cum acesta este definit prin *Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, respectiv: „teritoriu protejat – teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale”. Astfel, se vor lua măsurile adecvate pentru încadrarea în limitele stabilite de normele în vigoare.

2.2. Încadrare în localitate

Zona analizată se află în partea nordică a județului Giurgiu, la circa 1,1 km de Autostrada A1 și limita cu UAT Florești-Stoenești și este amplasată în partea central-nordică a localității Bolintin-Vale.



Figură 7 - Dispunerea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan

Imobilul PUZ are o formă neregulată și alungită pe direcția nord-vest – sud-est compusă din trupuri de proprietate aglutinate la imobilul având NC 36923.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

Direcția	Vecinul și forma de proprietate
nord-vest	1. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară (NC 35397 și NC 35476).

nord-est	2. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară (Gheorghe Alex.).
sud	3. Imobile proprietate privată a persoanelor fizice înregistrate în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară (NC 37192, NC 37193, NC 37634, NC 37633 și NC 37632). 4. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară (Mustătea Stan).
vest	5. Imobile proprietate privată a persoanelor fizice înregistrate în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară (NC 32786 și NC 32745). 6. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară.

Proiectul de față propune, în esență, realizarea unui spațiu comercial cu toate elementele necesare unei bune desfășurări a activității, respectiv amenajarea parcarilor în conformitate cu legislația în vigoare, amenajarea zonelor verzi, sistematizarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele de transport existente, bransare la rețelele tehnico-edilitare și realizarea împrejuririi.

Având în vedere existența unei zone funcționale de comerț și servicii în PUG, respectiv „IS”, prezenta documentație de urbanism propune alinierea la prevederile acestea. Astfel, regimul maxim de înălțime va fi de P+2E cu înălțimea la cornișă de maxim 10 m, înscriindu-se astfel în limita maximă prevăzută prin PUG. De asemenea, se propune respectarea POT/CUT conform PUG, respectiv de maxim 60%/2,00. De asemenea, procentul de zone verzi în incintă va fi de minim 20% conform PUG. Având în vedere faptul că se propune retragerea centrului comercial de la stradă cu circa 180 m, putem spune că va fi practic mai puțin vizibil din domeniul public decât construcțiile cu care se învecinează, iar impactul asupra vizibilității sau percepției zonei din exterior va fi unul mult limitat.

Zonele verzi se vor amenaja perimetral și în partea posterioară având rol fonoabsorbant și de protecție față de vecinătăți.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o relativ zonă plană, cu declivități reduse pe direcția nord-sud care nu necesită măsuri speciale de atenuare la faza de execuție.

2.4. Circulația

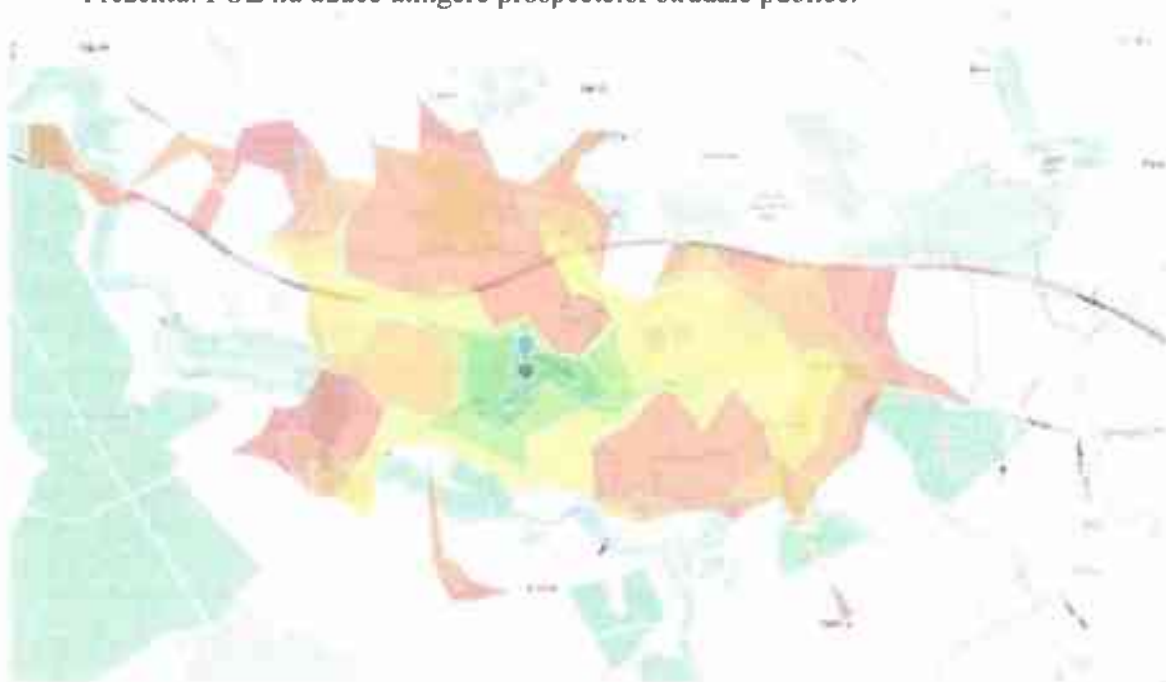
Încadrarea imobilului PUZ în teritoriu favorizează accesul facil din localitățile urbane polarizatoare, întrucât distanța de parcurs este relativ scurtă de circa 7 minute până în localitatea Bolintin-Deal și 25 m până în cartierul Militari din București înspre est.

Accesul principal în/din incintă se face direct din Str. Palanca (DJ 601) în partea de nord autorizat cu nr. 192/07.11.2023 emis de partea Consiliului Județean Giurgiu și aprobat anterior prin PUZ cu HCL nr. 5/31.01.2024. Accesul secundar se realizează prin imobilul NC 37634 partea de sud, lot cu lățimea de 4 m rezervat exclusiv realizării accesului în incintă din această zonă și, mai departe, din Str. Agricultori.

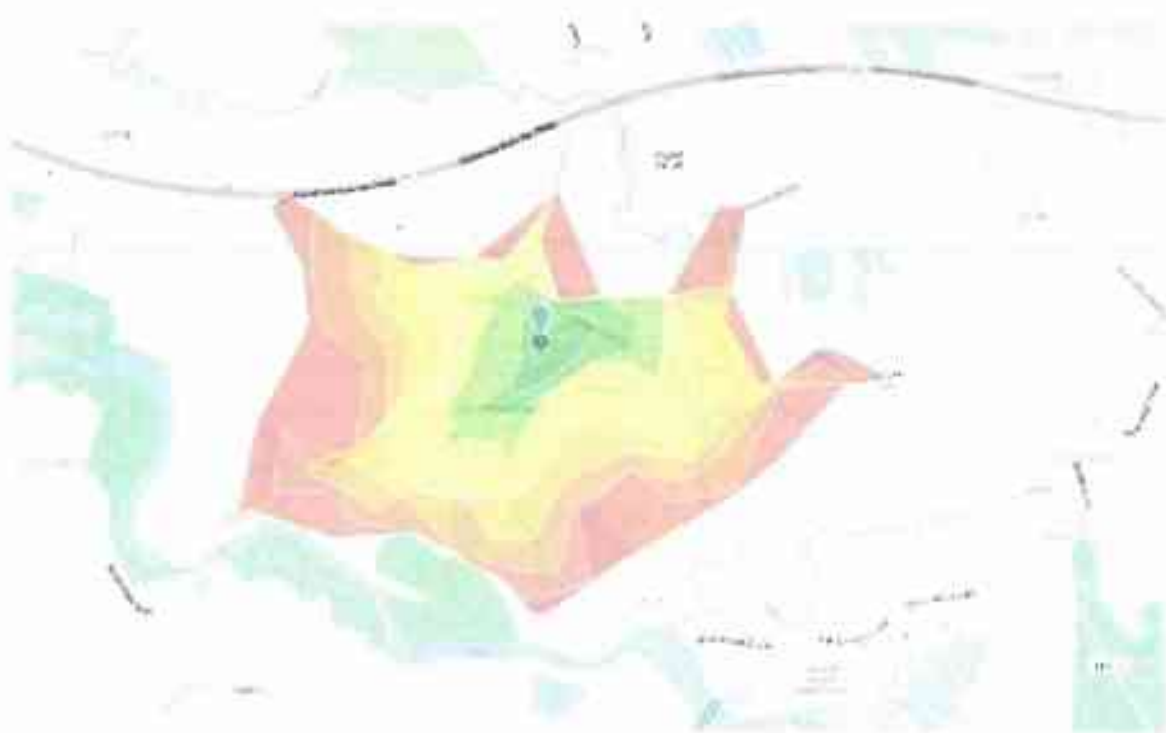
Drumurile publice din vecinătate sunt într-o stare tehnică relativ bună, fiind asfaltate și dotate cu rețele tehnico-edilitare, iar Str. Palanca este recent modernizată (covor asfaltic nou, trotuare /piste de biciclete noi, stații de transport în comun, rigole carosabile circulabile, marcaje rutiere adecvate) pe întreaga deschidere a imobilului PUZ și adaptată pentru transportul pietonal și cu bicicleta. De asemenea, Str. Poenari care pornește din Str. Palanca și se continuă spre nord este modernizată și adaptată traficului actual.

Toate străzile aflate în domeniul public au prospecte adecvate circulației publice, în sensul că există rezerva necesară de teren pe domeniul public pentru realizarea unor eventuale modernizări ale acestora. Pentru realizarea unor căi de comunicație complementare celei rutiere (pietonale, de biciclete, de transport în comun) și pe celelalte străzi nemodernizate la momentul actual, este necesară o abordare integrată pe întreaga lor lungime, pentru asigurarea spațiului necesar pe domeniul public fără a greva de sarcini inechitabile proprietățile private, lucru care excedează cadrul prezentului PUZ.

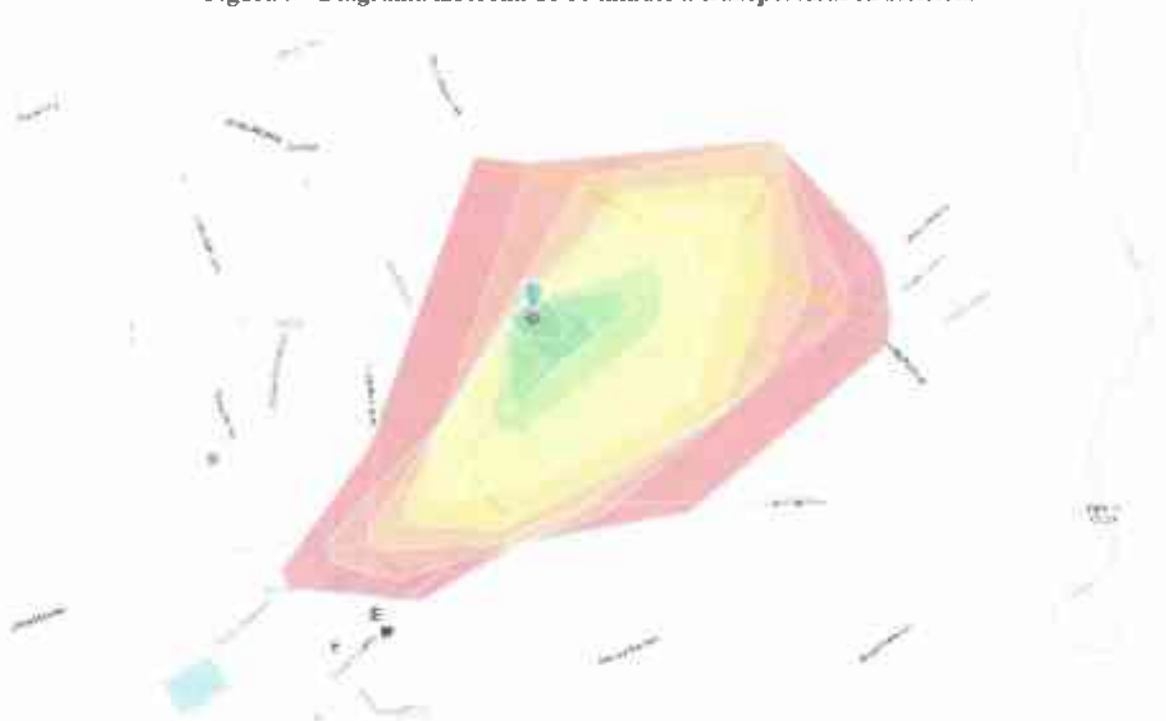
Prezentul PUZ nu aduce atingere prospectelor stradale publice.



Figură 8 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier



Figură 9 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta



Figură 10 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru

Diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modurile de deplasare pietonal, cu bicicleta și rutier relevă aria de acoperire a noii investiții în corespondență cu gabaritele tramei stradale existente, în condițiile unui flux normal al traficului.

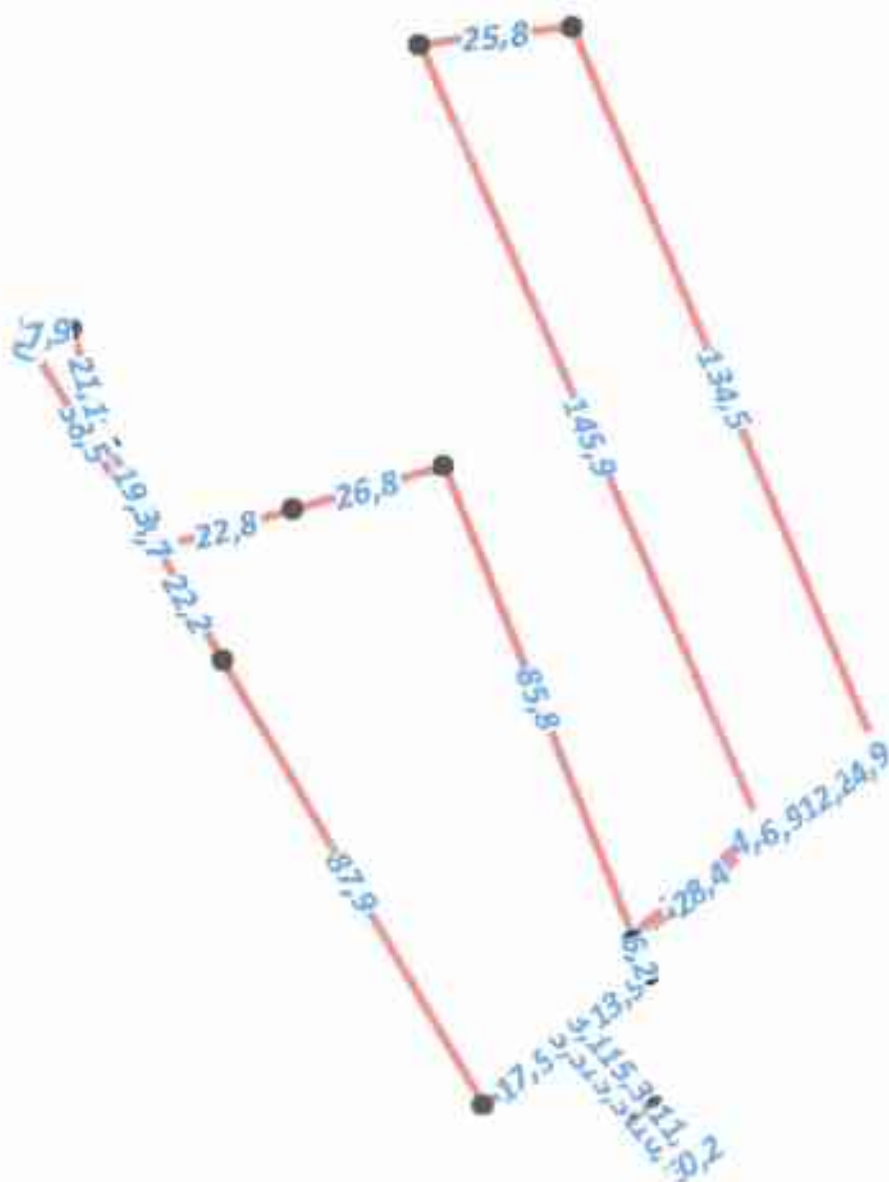
Acestea relevă faptul că traseul de 10 minute de deplasare este accesibil cu ușurință de către locuitorii zonelor urbanizate și ai celor consacrate (cartierele orașului și localitățile învecinate), ajungând să deservească chiar și populația periurbană dincolo de Autostrada A1,

cu predilecție localitățile de pe traseul drumurilor principale. Astfel, diagramele au relevanță deosebită în raport cu natura investiției propuse, întrucât oferă o imagine asupra accesibilității zonei, fapt care susține oportunitatea realizării acesteia. Amplasarea în interiorul zonei construite se va face fără a periclita circulațiile existente și cele viitoare.

Amplasamentul investiției într-una dintre cele mai dezvoltate zone ale județului este unul oportun, la granița dintre localități și în interiorul unei zone încă insuficient urbanizate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul PUZ este liber de construcții și este împrejmuit, având categoria de folosință parțial curți-construcții (banda de construibilitate specifică vecinătăților) și arabil situat în intravilanul localității.



Figură 11 - Schița perimetrului imobilului PUZ

Numar Cadastral / Carte Funciara	Tarla	Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	Proprietar
35795	11	810/4	arabil	4.300		
36870	11	1033, 1034	arabil	143		
36924	11	1033, 1035, 810/5	arabil	35	Da	Daia Daniel si Daia Florentina Luiza
36937	11	810/2	arabil	3.400		
37634	-	-	curti-constructii	118		
Total zona reglementata					7.996 mp	

Tabel 1 - Imobilul PUZ conform CU

2.6. Echipare edilitară

Fiind o zonă de locuit consacrată și funcțională, rețelele tehnico-edilitare sunt suficient de dezvoltate și în imediata apropiere a imobilului PUZ, toate locuințele având posibilitatea racordării la acestea. În partea de nord la Str. Palanca există rețele de apă, canalizare, electricitate, iluminat stradal, gaze, chiar și o rețea de hidranți subterani în imediata vecinătate a imobilului PUZ în vest pe Str. Partizani.

Imobilul PUZ nu este afectat de coridorul electric de medie tensiune LEA 20kV care impune o zonă de protecție de 24 m.

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”*, problemele de mediu se tratează urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, stabilirea criteriilor de inserție a obiectelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei-program și prevederilor legislației în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie adaptate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul reglementat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv ridicarea standardului zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei aflată, în prezent, într-un stadiu de degradare peisajică și funcțională;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și completarea fondului construit;

- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat: spațiu comercial și de prestări servicii, perdele de vegetație cu rol de protecție, parcaje, echipamente și instalații tehnico-edilitare și publicitare;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație – realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării investiției conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor pe care le prezintă: gradul crescut al accesibilității pe căile majore de circulație, orientarea și apropierea față de centrele de interes ale localităților învecinate, gradul scăzut de deservire al locuitorilor cu activități comerciale și de prestări servicii asemănătoare care nu generează competitivitate, o caracteristică fundamentală a economiei de piață.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație rutieră, rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, apă și canalizare). De asemenea, spațiile libere de aceste dimensiuni sunt în mod firesc rezerve pentru investiții care necesită suprafețe relativ mari pentru a fi realizate, iar cele aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității și aspectului zonei.

Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ nu se învecinează cu canale sau cursuri de apă și în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocazionale. Cele mai apropiate cursuri de apă sunt Râul Sabar situat la o distanță de circa 1,1 km (în partea de est) și Râul Argeș, unul dintre cei mai importanți afluenți ai Dunării, situat la o distanță de circa 2,3 km de imobilul PUZ (în partea de sud-vest), astfel că imobilul PUZ nu este amplasat în zona cu risc de inundabilitate a acestora.



Figură 12 - Amplasamentul PUZ față de râurile Sabar și Argeș

Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albiile, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc

modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor *Legii Apelor nr. 107/1996*.

Protecția siturilor Natura2000

Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este Pădurea Bolintin (ROSCI0138) situat la peste 4,7 km vest de imobilul PUZ, astfel că nu există impact asupra acestuia prin activitățile desfășurate.



Figură 13 - Amplasamentul PUZ față de ROSCI0195

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unei zone virane, neutilizate și insalubre prin construirea unui imobil cu destinația de spațiu comercial în care se vor comercializa produse alimentare/non-alimentare, obiecte de uz casnic/personal, produse farmaceutice și altele asemenea și a unor galerii comerciale, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante și altele asemenea, acestea nefiind caracteristice activităților menționate anterior. Pentru aceste activități s-au prevăzut distanțe minime de protecție față de locuințele învecinate împreună cu asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a noxelor printr-o împrejurire înaltă cu rol de protecție și dublată de o plantație de vegetație care să amelioreze orice potențială schimbare antropogenă a microclimatului.

Distanțele măsurate în plan de la perimetrul spațiului comercial și până la ferestrele tuturor locuințelor din jur cu sau fără ferestre de vedere/calcan sunt de: 14 m față de locuința din nord-vest, 118 m față de locuințele din nord-est și 50/33/27/34/44 m față de locuințele din sud, astfel că nu se creează premisele afectării gradului de însorire al locuințelor învecinate, respectându-se Art. 3, alin. (1), (2) și (3) din Ordinul nr. 119/2014: „(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre

clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament”.

Distanțele aproximative (rotunjite) între perimetrul unității (limitele de proprietate ale imobilului PUZ) și ferestrele celor mai apropiate locuințelor, cu excepția celor care prezintă calcane la fațada spre imobilul PUZ sunt de 1 m față de locuința din nord-vest, 36 m față de locuința din nord-est și de 1/5/6/15 m față de locuințele din sud. Față de cele amplasate la mai puțin de 15 m, inclusiv cele cu calcane se vor lua următoarele măsuri de eliminare a riscurilor pentru sănătate sau disconfort pentru populație: împrejuririle înalte cu rol fonoabsorbant și vegetația înaltă luate ca măsuri suplimentare pentru reducerea riscurilor/disconfortului față de locuințele învecinate se vor realiza perimetral acolo unde distanțele față de acestea sunt mai mici de 15 m și vor fi realizate în propria incintă urmărind limita de proprietate fără a afecta proprietățile învecinate pentru încadrarea în normele stabilite prin Ordinul nr. 119/2014 și Art. 5, alin. (1), (2), (3) și (4): „(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. (2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. (3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. (4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6)”.

Zonele de parcaje sunt amplasate la peste 35 m față de cele mai apropiate locuințe (din sud), iar prin separarea acestora printr-o perdea de vegetație în aceste zone și cu o împrejurire adecvată zonele de parcaje nu vor afecta locuințele învecinate, respectându-se Art. 4, lit. c) din Ordinul nr. 119/2014: „c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto”.

Securitate la incendiu și protecție civilă

În proximitatea amplasamentului PUZ nu există stații de distribuție a carburanților, rezervoare de combustibili sau alte unități care să implice zone de protecție sanitară sau măsuri suplimentare privind securitatea la incendiu sau protecția civilă. În concluzie, nu există riscuri pentru sănătatea utilizatorilor prin realizarea investiției.

Imobilul PUZ este situat la o distanță de circa 41 m față de turnul GSM situat în partea de vest.

Corelare cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către un beneficiar/inițiator privat prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994 sau art. 2 din Legea 255/2010.

- Anexa 1 – Definierea principalilor termeni utilizați: Orașul Bolintin-Vale este afectată de *cutremure, inundații sau alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – Cutremure de pământ: imobilul PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică pe scara MSK este 8, cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani*;
- Anexa 3 – Zone pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru Orașul Bolintin-Vale *intensitatea seismică exprimată în grade MSK de minim VIII*;
- Anexa 4 – Inundații: imobilul PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *sub 100 mm*;
- Anexa 4a) – Inundații și Anexa 5 – Inundații: Orașul Bolintin-Vale și imobilul PUZ sunt afectate de *inundații datorate revărsării unui curs de apă (Râul Argeș)*;
- Anexa 6, Anexa 6a) și Anexa 7 – Alunecări de teren: Orașul Bolintin-Vale și imobilul PUZ nu sunt încadrate în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren.

Corelare cu HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Pe parcursul avizării și aprobării PUZ, se vor parcurge etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către beneficiarul proiectului, cât și de către reprezentanții Primăriei Orașului Bolintin-Vale prin structura de specialitate care asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

Se va completa ulterior întocmirii.

Concluziile studiului topografic

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o relativ zonă plană, cu declivități reduse pe direcția nord-sud care nu necesită măsuri speciale de atenuare la faza de execuție.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederi PUG conform CU

Regimul tehnic - extras din CU

„Folosința actuală: St=4300mp teren intravilan nr. cad. 35795, St=3400mp teren intravilan nr. cad. 36937, St=143mp teren intravilan nr. cad. 36870, St=35mp teren intravilan nr. cad. 36924, St=118mp teren intravilan nr. cad. 37634 situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mică.”

„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), activități 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, Hmax=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.”

„P.O.T.max=35%, C.U.T.max=1,05.”

„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 imobilului cu funcțiunea de spațiu comercial este necesară aprobarea unui Plan urbanistic Zonal.

Menționăm că în imediata vecinătate a imobilelor a fost aprobată o documentație P.U.Z. pentru construire imobil cu regim de înălțime parte înalt cu funcțiunea magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier.”

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
Zona studiata prin PUZ		35.741 mp		
Criteriu	Reglementari in vigoare conform PUG	Reglementari propuse prin PUZ		
Zona / Subzona functionala	L1 - Locuire individuala	ISc2 - Zona pentru comert		
POT maxim	25%	60% (conform PUG „IS”)		
CUT maxim	0,75	2,00 (conform PUG „IS”)		
Rh maxim	P+2E (3N)	P+2E (conform PUG „IS”)		
H maxim constructii la comisa (exceptie instalatii tehnico-edilitare, publicitare, etc.)	10 m	15 m (conform PUG „IS”)		
Suprafata maxima construita la sol	1.999 mp	25%	4.798 mp	60%
Suprafata minima zone verzi private amenajate in incinta	2.399 mp	30%	1.599 mp	20%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x		1.599 mp	20%
Suprafata neamenajata	x		0 mp	0%
Suprafata cedata in domeniul public	x		0 mp	0%
Zona reglementata prin PUZ	7.996 mp		7.996 mp	100%

Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus

3.3. Valorificarea cadrului natural

Imobilul care face obiectul PUZ este situat într-o zonă aflată în proces de conservare și stagnare funcțională, fără semnele unei regenerări urbane și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja zone verzi care să corespundă naturii investiției, conform cerințelor investitorului și perimetrare cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei. Materialele utilizate se vor supune rigorilor și standardelor de imagine ale investitorului, respectând legislația în domeniul construcțiilor și aducând plus valoare zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Imobilul PUZ beneficiază în prezent de acces direct și nerestricționat în și din drumurile publice Str. Agricultori/Str. Palanca/DJ 601 și nu se propune schimbarea acestui drept, fiind necesară sistematizarea accesurilor adaptate la nevoile viitoare.

Accesul principal în/din incintă se face direct din Str. Palanca (DJ 601) în partea de nord autorizat cu nr. 192/07.11.2023 emis de partea Consiliului Județean Giurgiu și aprobat anterior prin PUZ cu HCL nr. 5/31.01.2024. Accesul secundar se realizează prin imobilul NC 37634 partea de sud, lot cu lățimea de 4 m rezervat exclusiv realizării accesului în incintă din această zonă și, mai departe, din Str. Agricultori.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectându-se prevederile Anexei nr. 5 din HG 525/1996 referitoare la parcaje.

Gabarite și capacități de transport admise

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele, vehicule acționate de om. Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

Gabaritele căilor de acces la zonele parcajelor auto sunt de 6 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor, inclusiv pentru autospeciale în caz de intervenție. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

PUZ se întocmește pentru schimbarea funcțională din zona „L1 – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică”, conform PUG în vigoare, în zona „ISc2 – Zonă pentru comerț” în vederea realizării investiției pe imobilul PUZ și asupra căruia se aplică exclusiv reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație.

Se va admite dezlipirea, alipirea sau parcelarea ulterioară a imobilului PUZ cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare/legislația în vigoare la momentul respectiv. Până la aprobarea prezentului PUZ se vor respecta prevederile documentațiilor de urbanism/legilor în vigoare.

Obiectivul care trebuie atins constă în organizarea funcțională și volumetrică a unei microzone comerciale, prin implantarea unui imobil cu regimul redus de înălțime aflat în relație de interdependență cu zonele de locuire învecinate și în concordanță cu țesutul urban existent. Respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a prezentei documentații de urbanism duce la autorizarea directă.

Circulațiile carosabile din incintă vor avea un profil transversal adecvat și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare.

Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

<i>Suprafață zonă studiată, din care:</i>	<i>= 35.741 mp</i>
<i>Zona reglementată prin PUZ, din care:</i>	<i>= 7.996 mp</i>
Zonă funcțională principală conform PUG	= IS – Zonă pentru instituții și servicii
❖ <i>Subzonă funcțională propusă</i>	<i>= ISc2 – Zonă pentru comerț</i>
<i>POT max.</i>	<i>= 60%</i>
<i>CUT max.</i>	<i>= 2,00</i>
<i>Rh max.</i>	<i>= P+2E</i>
<i>H max. clădiri la cornișă</i>	<i>= 15 m</i>
<i>Spații verzi min.</i>	<i>= 20%</i>

Funcțiuni complementare admise în incintă:

- SP – Spații plantate, agrement, sport
- C – Căi de comunicație
- TE – Echipare tehnico-edilitară
- GC – Gospodărie comună
- ID – Industrie și depozitare

Suprafață zonă neafectată de PUZ (rest) = 27.745 mp

Conform legislației în vigoare, pentru zonele de comerciale se vor prevedea între 2-5% de spații verzi din suprafața terenului. Astfel, conform Anexei 6 din RGU:

6.2. – Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

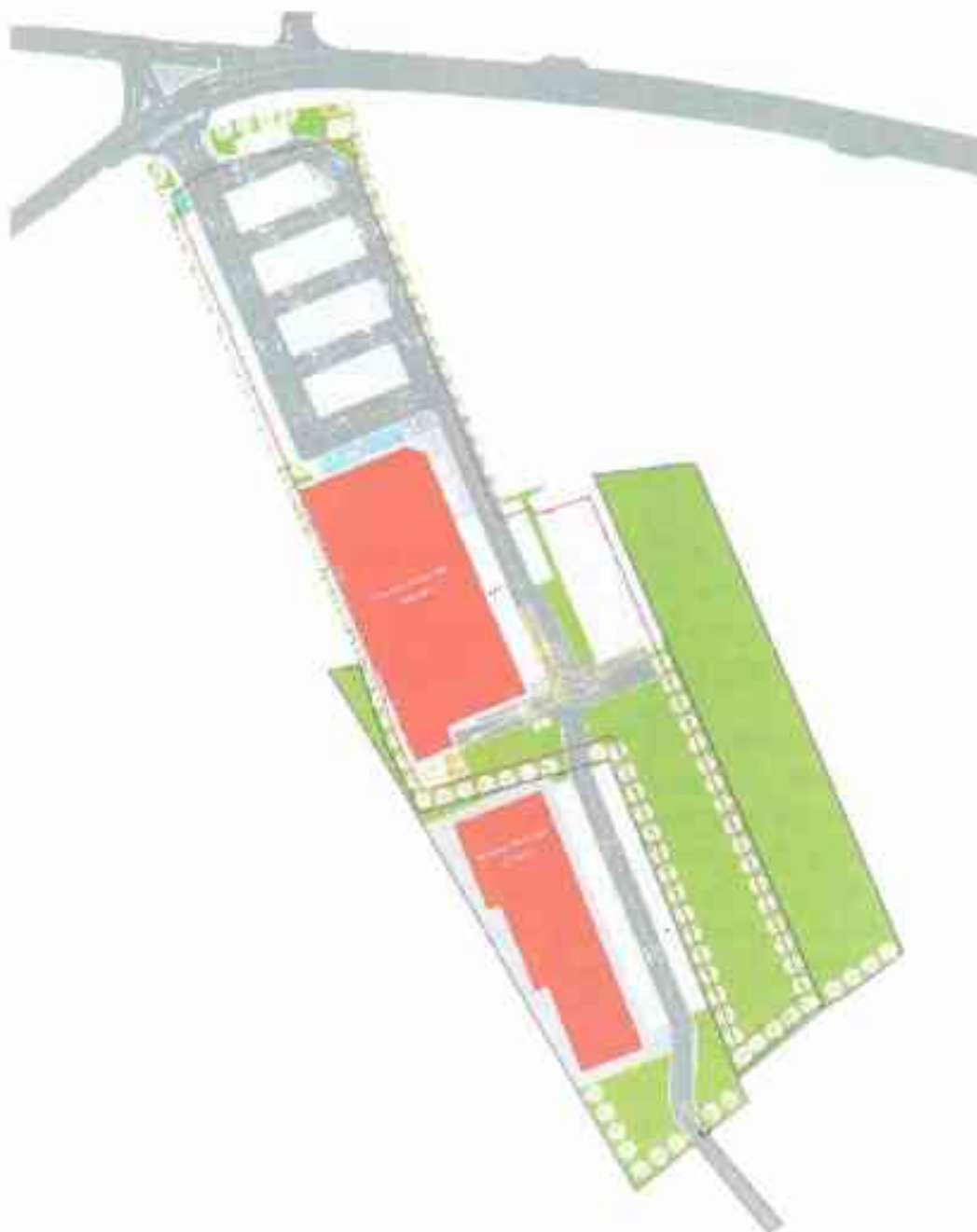
Procentul minim de spații verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajate în incintă se stabilește la 20%, acesta fiind cu mult peste nivelul prevăzut de legislația în vigoare pentru construcții comerciale (conform paragrafului anterior), dar fiind în aliniere cu nivelul acceptat de PUG în vigoare pentru zona de comerț. Acestea sunt considerate a fi spații verzi proprietate privată și nu se vor asimila prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și nici *OUG 195/2005 privind protecția mediului*.

Spațiile verzi private amenajate în incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul clădirii și zonelor de parcare;
- pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA			
Nr. crt.	Funcțiuni si activitati	mp	%
	Zona reglementata prin PUZ, din care:	7.996	100%
1	Comert si pretari servicii	1.443	18%
2	Circulatie pietonala si carosabila	2.024	25%
3	Zone verzi private amenajate în incinta	4.529	57%

Tabel 3 - Bilanț ilustrare urbanistică



Figură 14 - Propunere de ilustrare urbanistică

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare necesare și existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Pozițiile, traseele și dimensiunile echipamentelor și instalațiilor tehnico-edilitare sunt orientative și se vor definitiva în cadrul etapelor de proiectare ulterioare aprobării PUZ.

Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.

Alimentarea cu apă potabilă

Racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă se va face prin intermediul unui branșament care va fi realizat din țevă din polietilenă de înaltă densitate din rețeaua publică aflată în zona amplasamentului. Se va asigura alimentarea armăturilor și aparatelor care furnizează apa potabilă cum ar fi: robinete, spălătoare de bucătărie, toalete, pisoare, robinete de apă de curățare. Parametrii debit și presiune pentru alimentarea cu apă potabilă sunt asigurați direct de la rețeaua publică.

Canalizarea apelor menajere și pluviale

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare, inclusiv a WC;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de climatizare și a celor frigorifice specifice spațiilor comerciale.

Apele pluviale care provin de pe acoperișuri și terase sunt considerate convențional curate și vor fi direcționate și deversate pe zonele verzi din incintă, iar cele de pe platformele betonate vor fi colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi deversate în rețeaua de canalizare aflată la limita de proprietate sau vor fi, la rândul lor, direcționate și deversate pe zonele verzi din incintă.

Se va evita scurgerea apelor către proprietățile învecinate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se poate face prin extinderea rețelei de gaze din conducta de distribuție a gazelor naturale aflată în zona studiată printr-o rețea de distribuție redusă presiune din care se vor alimenta consumatorii. Conducta proiectată se propune din țevă din polietilenă de înaltă densitate. La schimbările de direcție, la intersecția cu alte conducte și la ieșirea din pământ se vor prevedea răsuflători de gaze care să permită eventualilor scăpări de gaze să ajungă la suprafață pentru a fi depistate ușor și în timp util.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică existentă la limita proprietății.

Magazinul proiectat va fi dotat cu următoarele tipuri de instalații electrice:

- instalație de alimentare cu energie electrică;
- instalații de iluminat interior/exterior, normal și de siguranță;
- instalații de prize 230/400V/instalații de putere;
- instalații de protecție împotriva supratensiunilor atmosferice (paratrăsnet) sau din rețea.

Receptoarele de energie electrică sunt: iluminat artificial, aparate de climatizare, aparatură de birou, aparatură audio-video, aparatură electrocasnică, pompe și ventilatoare și instalații frigorifice.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-o zonă rezidențială preexistentă.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea temporară a vecinătăților în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- construirea spațiului comercial;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construire și a transportului materialelor de construcții, a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, fără risc de întreruperi ale traficului rutier în zonă sau de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social nu va fi semnificativ.

Extinderea impactului

Impactul social – va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construire, a transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, respectiv de o serie de riscuri minore privind siguranța publică. În timpul și pe toată durata desfășurării lucrărilor se vor respecta toate normele de siguranță în construcții și privind circulația rutieră, obținându-se în acest sens toate avizele/autorizațiile necesare conform legislației în vigoare.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul studiat nu va produce poluări ale aerului și apei și nu va produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme. Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora.

Activitățile comerciale nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător.

Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem adecvat de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și nu sunt necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic (din proprietate privată în domeniu public sau viceversa).

Inițiatorul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Nu se propun obiective de utilitate publică pe teren astfel cum acestea sunt definite conform *Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*

Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilelor având numerele cadastrale 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată, prevederile cuprinse în prezentul PUZ au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice și legislația în vigoare la momentul respectiv.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, beneficiarul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Prima etapă va consta în organizarea șantierului pentru amenajare, construire, devierea sau dezafectarea oricăror rețele subterane existente pe teren și amenajarea accesurilor și a incintei (parcaje, spații verzi și trasee pietonale). Etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori.

Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile cu organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv construirea, amenajarea incintei, amenajarea accesurilor în/din incintă, extinderile de rețele edilitare și realizarea bransamentelor la rețelele edilitare aflate pe domeniul public aferente obiectivului investițional propus vor fi suportate de către investitorul privat.

Eventualele lucrări de reabilitare sau modernizare a rețelelor tehnico-edilitare amplasate pe domeniul public și a căilor de circulație și amenajărilor publice aferente menite să deservească populația generală vor fi suportate de către autoritatea publică.

Pentru a nu afecta calitatea vieții persoanelor din clădirile existente, se vor lua măsuri eficiente de control a prafului și emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Orașului Bolintin-Vale

Acest tip de investiții este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate urbană în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea nevoilor traiului cotidian. Investițiile desfășurate pe amplasament ajută într-o anumită măsură la reducerea efectului de îmbătrânire a populației.

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului și vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul planificării și dezvoltării urbane.

Scopul principal pentru care acest tip de investiții trebuie promovat și susținut este acela de creare de locuri de muncă, de scădere a șomajului, de creștere a nivelului de trai și, implicit, a calității vieții oamenilor. Investiția va crea noi surse de venit la bugetul local și național.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare zona, ocazie cu care administrația publică poate demara noi proceduri de modernizare și reamenajare a acesteia.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al proprietarilor pe cale directă prin valorificarea unui teren pe care, în prezent, nu se desfășoară niciun fel de activitate. Pe cale indirectă, investiția va avea efecte benefice asupra asigurării ofertei într-o piață în plină creștere.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru ca impactul volumetric asupra vecinătăților să fie nu doar unul minimal, ci unul aproape imperceptibil atât din spațiul public, cât și dinspre vecinătățile imediate.

Investiția se va realiza prin încadrarea în coeficienții urbanistici de ocupare și utilizare a terenului existenți conform PUG în vigoare pentru zona de comerț, iar lucrările propuse nu vor duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional.

PUZ fundamentează din punct de vedere urbanistic investiția și servește la stabilirea prevederilor de ocupare a terenurilor, deservirea edilitară și amenajările aferente terenului aflat în proprietatea privată în vederea generării unui impact cât mai redus asupra vecinătăților și mediului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat următoarele obiective principale:

- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului și
- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale pieței și cu legislația în vigoare.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru localitate, cât și locuitorii săi.



5. ANEXE

NORME JURIDICE CU INCIDENȚĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Bolintin-Vale**;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române**, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012**, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice**;

- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil;**
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11.2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„ÎNTOCMIRE ȘI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCAJE ÎN
INCINTĂ, SPAȚII VERZI, ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE,
ÎMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE
DE ȘANTIER”**

ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

IANUARIE 2025

Listă de semnături

Beneficiar	Daia Daniel
Proiectant	Urbanize S.R.L.
Coordonator	urb. Mihai Necula
Proiectat	urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	urb. Ana-Maria Anghel
Faza	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării	Ianuarie 2025
Cod proiect	Z10/2024

Cuprins

I. Dispoziții generale.....	4
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniul de aplicare	6
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.....	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	9
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.....	9
III. Zonificarea funcțională.....	10
11. Unități și subunități funcționale	10
IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	10
12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare	10
Articolul 1. Funcțiune dominantă	10
Articolul 2. Funcțiuni complementare permise	10
Articolul 3. Utilizări permise.....	10
Articolul 4. Utilizări permise cu condiții.....	12
Articolul 5. Utilizări interzise	12
Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	12
Articolul 7. Parcelarea	13
Articolul 8. Regimul juridic.....	13
Articolul 9. Amplasarea față de aliniament	13
Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	14
Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	14
Articolul 12. Circulații și accesuri	14
Articolul 13. Parcaje	15
Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	15
Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor.....	15
Articolul 16. Condiții de echipare edilitară	16
Articolul 17. Spații libere și spații plantate	16
Articolul 18. Împrejurimi	16
Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului	17
Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului	17
V. Unități teritoriale de referință.....	17
VI. Anexă	18
Definirea unor termeni	18

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

1.2. PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. RLU aferent PUZ „Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesi auto și pietonale, împrejurire, racord la utilități și organizare de șantier” pe terenurile având NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, în suprafață totală de 7.996 mp, situate în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Orașului Bolintin-Vale.

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul scris al societății proiectante.

2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- ✦ **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- ✦ **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**;
- ✦ **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Bolintin-Vale**;
- ✦ **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- ✦ **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;

- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012**, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;

- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementara domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Suprafața care face efectiv obiectul *reglementării urbanistice* PUZ este de 7.996 mp și este reprezentată de imobilele având NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, în suprafață totală de 7.996 mp, situate în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu („**Imobilul PUZ**”). În urma unor eventuale operațiuni de re poziționare și rectificare a imobilului PUZ se admite ca suprafețele să sufere actualizări, iar acestea nu vor fi de natură să modifice substanțial propunerile prezentei documentații.

3.2. *Zona studiată* reprezentată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente. Aceasta nu impune intervenții sau modificări urbanistice asupra imobilelor din interiorul său (altele decât imobilul PUZ), indiferent de forma lor de proprietate.

3.3. *Zona reglementată*, echivalent cu *Zona PUZ*, reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, S = 7.996 mp).

3.4. Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilelor având numerele cadastrale 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată, prevederile cuprinse în prezentul PUZ au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice și legislația în vigoare la momentul respectiv.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Zona PUZ este neconstruită, neamenajată și nu este afectată de lucrări de îmbunătățiri funciare.

4.2. Zona PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acesteia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

4.3. Zona PUZ nu se află cuprinsă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă. De asemenea, nu există imobile cu potențial de resursă culturală sau parcelări cu valoare culturală.

4.4. Zona PUZ nu este inclusă într-un sit arheologic. În legătură cu aceasta nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

4.5. Se admite alipirea zonei PUZ cu alte loturi învecinate, urmând a se respecta prevederile urbanistice aprobate pentru fiecare lot în vigoare la momentul respectiv.

4.6. Se admite utilizarea zonei PUZ la comun cu alte loturi învecinate și viceversa (cu sau fără a se realiza alipirea acestora).

4.7. Dacă vor exista dezmembrări ulterioare, se admite ca numărul locurilor de parcare și procentul spațiilor verzi să se compenseze pe întreaga suprafață din care s-a făcut dezmembrarea și/sau pe alte loturi din vecinătate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizațiile de construire în vederea executării lucrărilor se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor necesare.

5.2. Zona PUZ nu este afectată de zonele de siguranță și protecție ale drumurilor naționale, județene sau comunale.

5.3. Zona PUZ nu este afectată de alte zone de siguranță sau protecție ale infrastructurii de transport feroviar, naval sau aerian.

5.4. Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

5.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții stabilite în continuare.

5.6. Conversiile funcționale totale sau parțiale fără întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale loturilor reglementate prin PUZ, conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.

6.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

6.3. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din incintă, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare, totemurile publicitare și bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Accesul principal în/din incintă se face direct din Str. Palanca (DJ 601) în partea de nord autorizat cu nr. 192/07.11.2023 emis de partea Consiliului Județean Giurgiu și aprobat anterior prin PUZ cu HCL nr. 5/31.01.2024.

7.2. Accesul secundar se realizează prin imobilul NC 37634 partea de sud, lot cu lățimea de 4 m rezervat exclusiv realizării accesului în incintă din această zonă și, mai departe, din Str. Agricultori.

7.3. Investiția se va putea realiza cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una dintre proprietățile învecinate.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor electrice, conform legislației în vigoare.

8.2. Devierea rețelilor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.

8.3. În cazul racordării la rețelele tehnico-edilitare publice, se vor respecta zonele de protecție ale acestora, conform legislației în vigoare.

8.4. În cazul în care prin avize/acordurile obținute se va permite amplasarea construcțiilor și instalațiilor și realizarea lucrărilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective, respectiv limita edificabilului poate fi extinsă pentru a le acoperi, fără aprobarea în prealabil a unei noi documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.

8.5. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

8.6. Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Reglementările PUZ se aplică pe întreaga suprafață a zonei PUZ (7.996 mp).

9.2. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.).

9.3. Se admite alipirea imobilului PUZ cu alte loturi învecinate, urmând a se respecta prevederile urbanistice aprobate pentru fiecare lot în vigoare la momentul respectiv.

9.4. Se admite utilizarea imobilului PUZ la comun cu alte loturi învecinate și viceversa (cu sau fără a se realiza alipirea acestora).

9.5. Dacă vor exista dezmembrări ulterioare, se admite ca numărul locurilor de parcare și procentul spațiilor verzi să se compenseze pe întreaga suprafață din care s-a făcut dezmembrarea și/sau pe alte loturi din vecinătate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. Zonele verzi reglementate aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului. Se admite reamplasarea, strămutarea sau reorganizarea spațiilor verzi în incintă cu condiția respectării procentului de spațiu verde necesar stabilit conform prezentului RLU.

10.2. Zonele verzi din incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul clădirii și zonelor de parcare;
- pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

10.3. Se admite utilizarea imobilului PUZ la comun cu alte loturi învecinate și viceversa (cu sau fără a se realiza alipirea acestora), fără necesitatea întocmirii în prealabil a unei documentații de urbanism.

10.4. Se admite strămutarea, amplasarea și reamplasarea spațiilor verzi pe imobile adiacente zonei PUZ, și care nu au fost reglementate la momentul actual, în vederea îndeplinirii cerinței privind procentul minim de spațiu verde necesar, fără necesitatea întocmirii în prealabil a unei documentații de urbanism.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare celei principale.

11.2. Zonificarea funcțională este evidențiată în *Planșa 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.

11.3. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitatea de a fi circumscrise aceluiași reguli.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare

12.1. Pentru Imobilul PUZ se încadrează în Zona funcțională *IS – Zonă pentru instituții și servicii*, pentru care se propune Subzona funcțională ISc2 – Zonă pentru comerț având următoarele prevederi:

Articolul 1. Funcțiune dominantă

❖ ISc2 – Zonă pentru comerț

Articolul 2. Funcțiuni complementare permise

- SP – Spații plantate, agrement, sport
- C – Căi de comunicație
- TE – Echipare tehnico-edilitară
- GC – Gospodărie comunală
- ID – Industrie și depozitare

Articolul 3. Utilizări permise

- spații și galerii comerciale, supermagazin, supermarket, hypermagazin și hypermarket;
- structuri de vânzare;
- magazin de bricolaj și materiale de construcții;
- sporturi, fitness, aerobic, locuri de joacă pentru copii în spații acoperite și descoperite;
- alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- proiecție video în spații închise și deschise;
- spații administrative, circulații, terase descoperite și acoperite, închise și deschise, spălătorie auto, stație de pre colectare a deșeurilor și altele asemenea;

- rezervarea unor suprafețe de teren destinate dezvoltării ulterioare a zonei;
- funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- construcții anexe: container bufet și cort (fast food, ambalaje), container reciclare ambalaje (precolectare reciclabile din fluxul comercial), post de transformare, bazin rezervă incendiu și bazin de retenție în funcție de soluția de bransament, stație de pompe, copertine cărucioare.
- agenții de turism;
- showroom-uri;
- amenajări exterioare incintă: platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare.
- accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare;
- accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- complex de reparații și întreținere auto;
- atelier de reparații și service auto, spații comerciale, vulcanizare;
- spații tehnice și spații administrative;
- stație de alimentare cu carburanți, cu condiția respectării distanțelor privind protejarea obiectivelor învecinate;
- stații de pompe;
- rezervoare îngropate și supraterane;
- copertine;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bransamente la utilitățile existente și viitoare;
- organizare de șantier;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială,
- circulații carosabile și pietonale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- accesuri în și din drumurile publice;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri și altele asemenea;
- construcții și amenajări aferente echipării edilitare;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale;
- soluții tehnico-edilitare individuale: bazine vidanjabile și de retenție pentru colectarea apelor pluviale și a apelor uzate, foraje pentru puțuri de orice adâncime, gospodării de apă, stații de pompe, stații de clorinare, microstații de epurare, separatoare și decantoare de hidrocarburi, rezervoare de apă pentru consum și pentru stingerea incendiilor și altele asemenea;
- anexe sanitare și gospodărești;
- panouri publicitare, totem, pilon și unipol publicitar și altele asemenea;
- împrejurirea terenurilor.

Articolul 4. Utilizări permise cu condiții

- ✦ funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- ✦ pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică;
- ✦ amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;
- se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, zone și platforme noi, comerciale și de servicii și adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;
- ✦ se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute de prezentul regulament;
- ✦ se admite creșterea regimului maxim de înălțime („Rh”) la fazele următoare de proiectare, fără a depăși înălțimea maximă exprimată în metri („H”), procentul de ocupare a terenurilor maxim („POT”) și coeficientul de ocupare a terenurilor maxim („CUT”);
- ✦ dacă vor exista dezmembrări ulterioare, se admite ca numărul locurilor de parcare și procentul spațiilor verzi să se compenseze pe întreaga suprafață din care s-a făcut dezmembrarea și/sau pe alte loturi din vecinătate.

Articolul 5. Utilizări interzise

- ✦ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- ✦ lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- ✦ investițiile se vor realiza pe imobilele având NC/CF 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634, în suprafață totală de 7.996 mp și pe toate imobilele rezultate ulterior din acesta;
- la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca terenul să suporte alte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.), acest lucru nefectând prevederile PUZ, acesta aplicându-se la nivel spațial asupra zonei reglementate;
- terenul are o formă neregulată și suprafață relativ plană, cu formă alungită pe direcția nord-vest – sud-est;
- ✦ conformarea volumetrică se realizează prin respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, precum și a înălțimii maxime stabilite;
- ✦ POT, CUT și înălțimea construcțiilor constrâng realizarea investiției; fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament; nu este obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să fie respectate simultan;
- ✦ constrângerea dată de indicatorii urbanistici împreună cu înălțimea maximă a construcțiilor este una rezultantă prin restricționarea simultană și cumulată a valorilor maxime admise;

Articolul 7. Parcelarea

- suprafața totală a zonei reglementate prin PUZ este de 7.996 mp, suprafață actuală, iar la fazele ulterioare aprobării PUZ se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.) care nu vor afecta prevederile PUZ;
- indiferent de suprafețele loturilor ulterioare, PUZ se aplică pe fiecare lot rezultat în parte, respectând, fiecare, prevederile prezentului RLU;
- se admite alipirea imobilului PUZ cu alte loturi învecinate, urmând a se respecta prevederile urbanistice aprobate pentru fiecare lot în vigoare la momentul respectiv;
- se admite utilizarea imobilului PUZ la comun cu alte loturi învecinate și viceversa (cu sau fără a se realiza alipirea acestora).
- dacă vor exista dezmembrări ulterioare, se admite ca numărul locurilor de parcare și procentul spațiilor verzi să se compenseze pe întreaga suprafață din care s-a făcut dezmembrarea și/sau pe alte loturi din vecinătate.

Articolul 8. Regimul juridic

- întreaga suprafață de 7.996 mp se află în proprietatea persoanelor fizice și nu este necesară schimbarea regimului de proprietate;
- PUZ nu aduce și nu va fi interpretat ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice sau juridice decât proprietarului imobilului reglementat sau a loturilor dezlipite ulterior din acestea;
- procedura și lucrările de sistematizare/modernizare/reabilitare ale drumurilor publice se vor realiza pe cheltuiela administratorului drumului și/sau al autorităților publice interesate/responsabile, iar spațiul necesar lucrărilor se va putea asigura din proprietatea privată doar în cazurile excepționale când domeniul public nu permite execuția tuturor lucrărilor cu acordul prealabil al proprietarului;
- investitorii și proprietarii privați vor fi responsabili doar cu sistematizarea accesurilor în și din propria incintă.

Articolul 9. Amplasarea față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniament conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - spații verzi, amenajări peisajere și obiective de utilizare publică;
 - circulații rutiere și pietonale;
 - parcaje pentru vizitatori și aprovizionare;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- se vor respecta retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelor conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- toate construcțiile care adăpostesc activități comerciale și de prestări servicii se vor realiza în limita edificabilului stabilit;
- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare, totemurile și echipamentele publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- construirea și extinderea clădirilor care adăpostesc activități comerciale se permit în limita edificabilului;
- în cazul amplasării mai multor construcții pe parcelă, distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație și de protecție la incendiu pentru a nu se prejudicia reciproc.

Articolul 12. Circulații și accesuri

- accesul principal în/din incintă se face direct din Str. Palanca (DJ 601) în partea de nord autorizat cu nr. 192/07.11.2023 emis de partea Consiliului Județean Giurgiu și aprobat anterior prin PUZ cu HCL nr. 5/31.01.2024;
- accesul secundar se realizează prin imobilul NC 37634 partea de sud, lot cu lățimea de 4 m rezervat exclusiv realizării accesului în incintă din această zonă și, mai departe, din Str. Agricultori;
- investiția se va putea realiza cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una dintre proprietățile învecinate;
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare, fără a fi necesară întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță;
- capacități de transport admise:

Acces aprovizionare cu marfă:

- Greutate maximă admisă = 45 tone
- Lungime maximă admisă = 20 m

Acces parcare clienți și angajați:

- Greutate maximă admisă = 7,5 tone
- Lungime maximă admisă = 7 m

Articolul 13. Parcaje

- accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului;
- se vor respecta prevederile Anexei 5 din HG 525/1996 privind numărul minim necesar al locurilor de parcare, respectiv:
 - o *un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;*
 - o *un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;*
 - o *un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;*
 - o *un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*
- în cazul realizării unui număr mai mare de locuri de parcare față de minimul necesar stabilit anterior, acestea se pot reorganiza/reutiliza pentru alte funcțiuni decât cele inițiale, cu condiția menținerii numărului minim;
- acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute, numărul minim necesar a se respecta fiind menționat anterior;
- pentru asigurarea numărului minim al parcajelor, acestea se pot asigura și amenaja și pe alte imobile învecinate și care nu au fost incluse în prezentul PUZ;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor la cornișă nu va depăși 15 m, iar regimul de înălțime maxim va fi de P+2E sau un regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă;
- înălțimea maximă a totemurilor nu va depăși 12 m;
- înălțimea maximă a pilonilor publicitari/unipolarilor nu va depăși 25 m;
- amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, se admite schimbarea regimului de înălțime pentru aceste cazuri, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza de documentație tehnică și va fi subordonat programului pentru comerț și de prestări servicii, ținând seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate;
- arhitectura clădirilor va trebui să respecte relația între funcțiune și formă;

- materialele utilizate se vor supune rigorilor și standardelor de imagine ale investitorului, respectând legislația în domeniul construcțiilor și aducând plus valoare zonei.

Articolul 16. Condiții de echipare edilitară

- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată;
- se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;
- se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale din incintă – circulații și amenajări pietonale și rutiere, clădiri, platforme de parcare și spații verzi prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare;
- se interzice scurgerea apelor pluviale direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.

Articolul 17. Spații libere și spații plantate

- procentul minim de spațiu verde proprietate privată amenajat în incintă la nivelul întregii zone reglementate este de 20%;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - o perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - o în jurul clădirii și zonelor de parcare;
 - o pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - o prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.
- se admite utilizarea imobilului PUZ la comun cu alte loturi învecinate și viceversa (cu sau fără a se realiza alipirea acestora), fără necesitatea întocmirii în prealabil a unei documentații de urbanism;
- se admite strămutarea, amplasarea și reamplasarea spațiilor verzi pe imobile adiacente zonei PUZ, și care nu au fost reglementate la momentul actual, în vederea îndeplinirii cerinței privind procentul minim de spațiu verde necesar, fără necesitatea întocmirii în prealabil a unei documentații de urbanism.

Articolul 18. Împrejmuiuri

- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 3 m cu gard care poate fi realizat din beton, zidărie, metal, lemn, o combinație a acestora sau va putea fi lăsat neîmprejmuit/împrejmuit parțial.

Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 60%;
- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și accesuri, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare și echipamentele publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul POT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim = 2,00;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul CUT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

V. Unități teritoriale de referință

12.2. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, unitate teritorială de referință („UTR”) reprezintă o „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

12.3. În accepțiunea prezentului RLU, UTR sunt funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și conturate pe limite cadastrale și de proprietate, ale căror prevederi sunt detaliate în cadrul articolelor anterioare.

Întocmit,
urb. Mihail Secula
urb. Ana-Maria Anghel



VI. Anexă

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională.

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350/2001)

• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața

construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streășina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONA REGLEMENTATĂ = zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea scrisă și în partea desenată.

ZONA STUDIATĂ = zonă delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției, integrării acesteia în zonă și estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente care o compun.



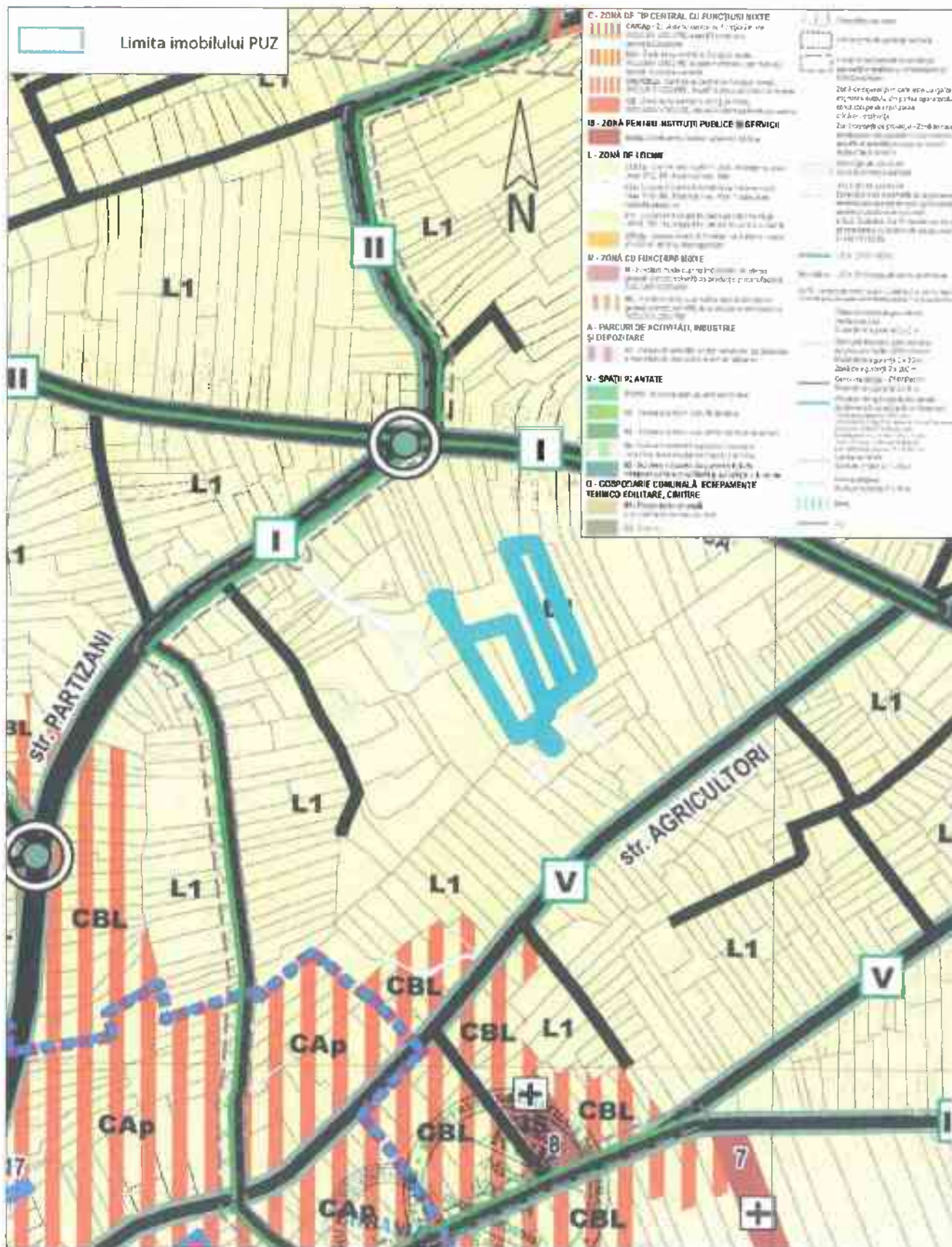
Stamp: SECRETAR GENERAL
Signature: Pau



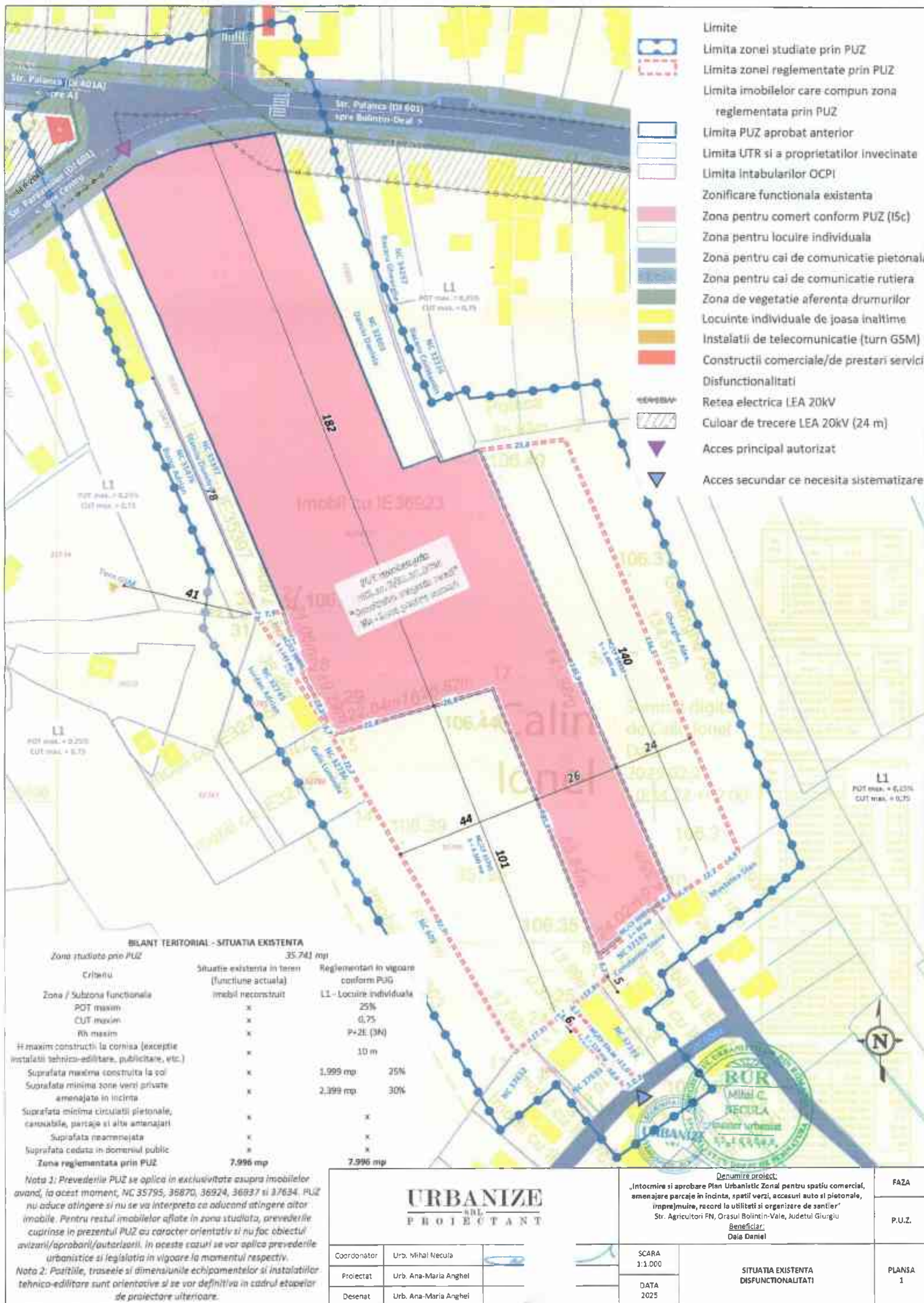
URBANIZE SRL PROIECTANT			Denumire proiect: „Intocmire si aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spatiu comercial, amenajare parcaje in incinta, spatii verzi, accesuri auto si pietonale, imprejurire, racord la utilitati si organizare de santier” Str. Agricultori FN, Orasul Bolintin-Vale, Judetul Giurgiu Beneficiar: Dala Daniel		FAZA
					P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula		SCARA 1:25.000	INCADRARE IN TERITORIUL ORTOFOTOPLAN	PLANSA 0.1
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel		DATA 2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				

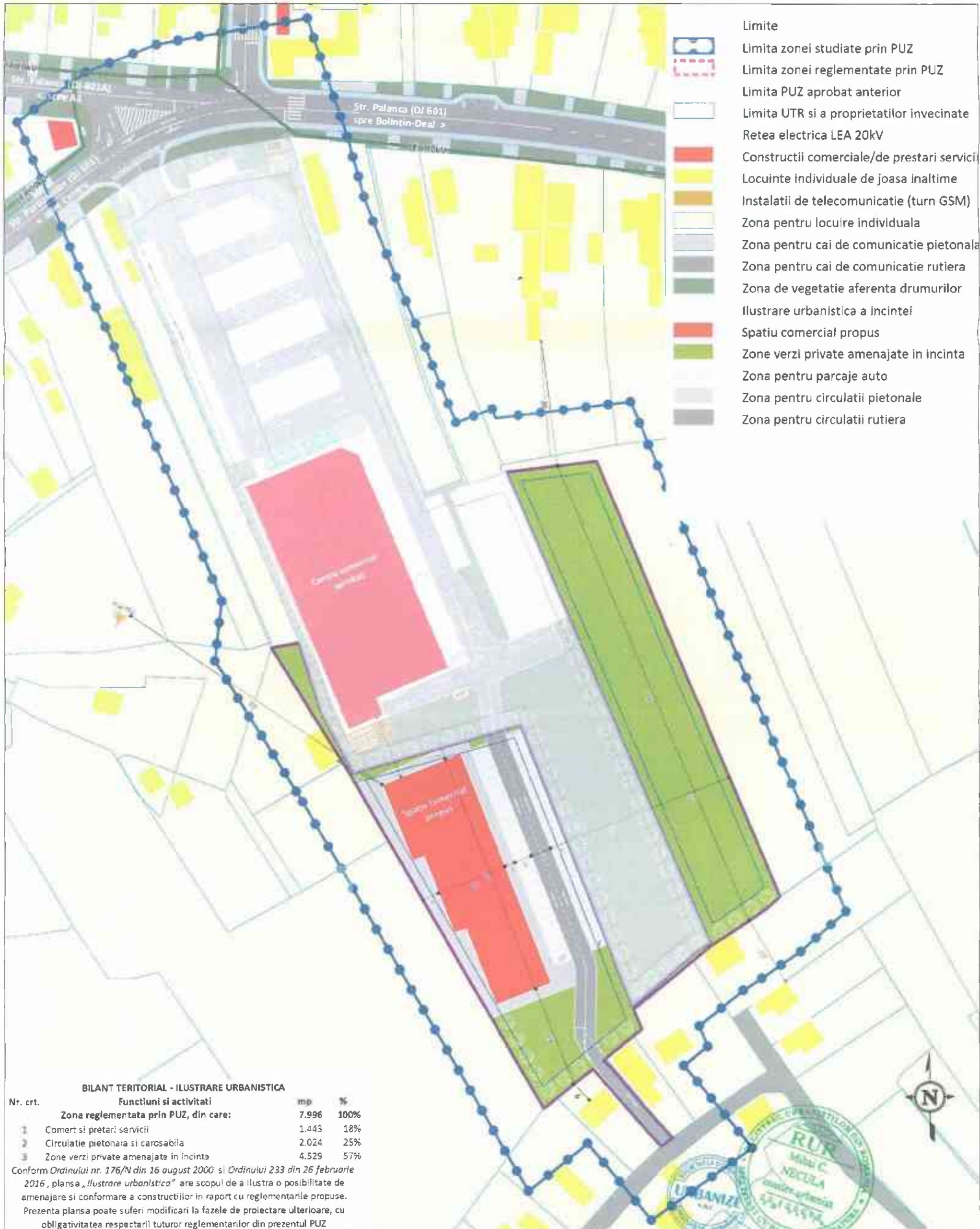


URBANIZE NRCL PROIECTANT			Denumire proiect: „Intocmirea și aprobarea Plan Urbanistic Zonal pentru spațiul comercial, amenajare parcaje în incinta, spații verzi, accesei auto și pietonale, împrejmuire, racord la utilități și organizarea de cantier” Str. Agricultori FM, Orașul Boiștin-Vale, Județul Giurgiu Beneficiar: Gala Daniel		FAZA
					FAZ.2
Coordonator	Urb. Mihai Necula		SCARA	INCADRARE IN TERITORIU HARTA MILITARA	PLANSA 0.2
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel		1:25.000		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel		DATA 2025		



URBANIZE PROIECTANT			Descriere proiect: Verificarea și aprobarea Plan Urbanistic Zonal pentru spații comerciale, amenajarea parcurilor în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împănarea, acordarea în utilități și organizarea de servicii str. Agricultori Nr. 1, Orașul Bolintin-Vale, județul Giurgiu Beneficiar: Dacia Daniei		FAZA
					P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Nectula		SCARA 1:5.000	INCADRARE ÎN P.U.G. U.T.R. - "L1"	PLANSA 0.3
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel		DATA 2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				





BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA

Nr. crt.	Funcțiuni și activități	mp	%
Zona reglementată prin PUZ, din care:		7.996	100%
1	Comert și prestări servicii	1.443	18%
2	Circulație pietonară și carsabilă	2.024	25%
3	Zone verzi private amenajate în incintă	4.529	57%

Conform Ordinului nr. 176/N din 16 august 2000 și Ordinului 233 din 26 februarie 2016, planșa „Ilustrare urbanistică” are scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu reglementările propuse. Prezenta planșa poate suferi modificări la fazele de proiectare ulterioare, cu obligativitatea respectării tuturor reglementărilor din prezentul PUZ

Nota 1: Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilelor având, la acest moment, NC 35795, 36870, 36924, 36937 și 37634. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată, prevederile cuprinse în prezentul PUZ au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice și legislația în vigoare la momentul respectiv.

Nota 2: Pozițiile, traseele și dimensiunile echipamentelor și instalațiilor tehnico-edilitare sunt orientative și se vor definitiva în cadrul etapelor de proiectare ulterioare.

URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Coordonator	Urb. Mihai Necula
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel

„Întocmire și aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spațiu comercial, amenajare parcaje în incintă, spații verzi, accesuri auto și pietonale, împrejurimi, record la utilități și organizare de santier”
Str. Agricultori FN, Orasul Bolintin-Vale, Judetul Giurgiu
Beneficiar:
Deia Daniel

SCARA
1:1.000

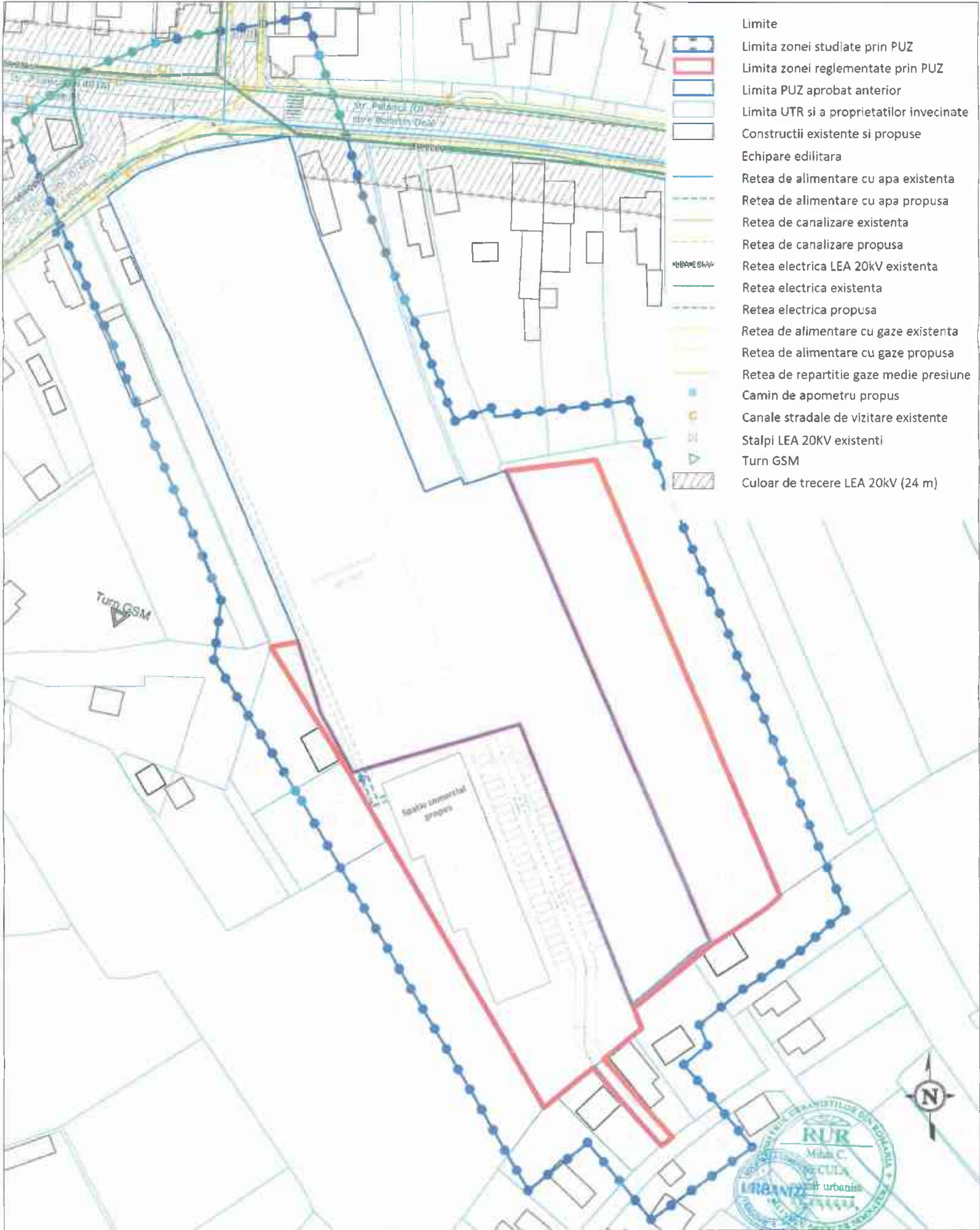
DATA
2025

ILUSTRARE URBANISTICA

FAZA

PUZ

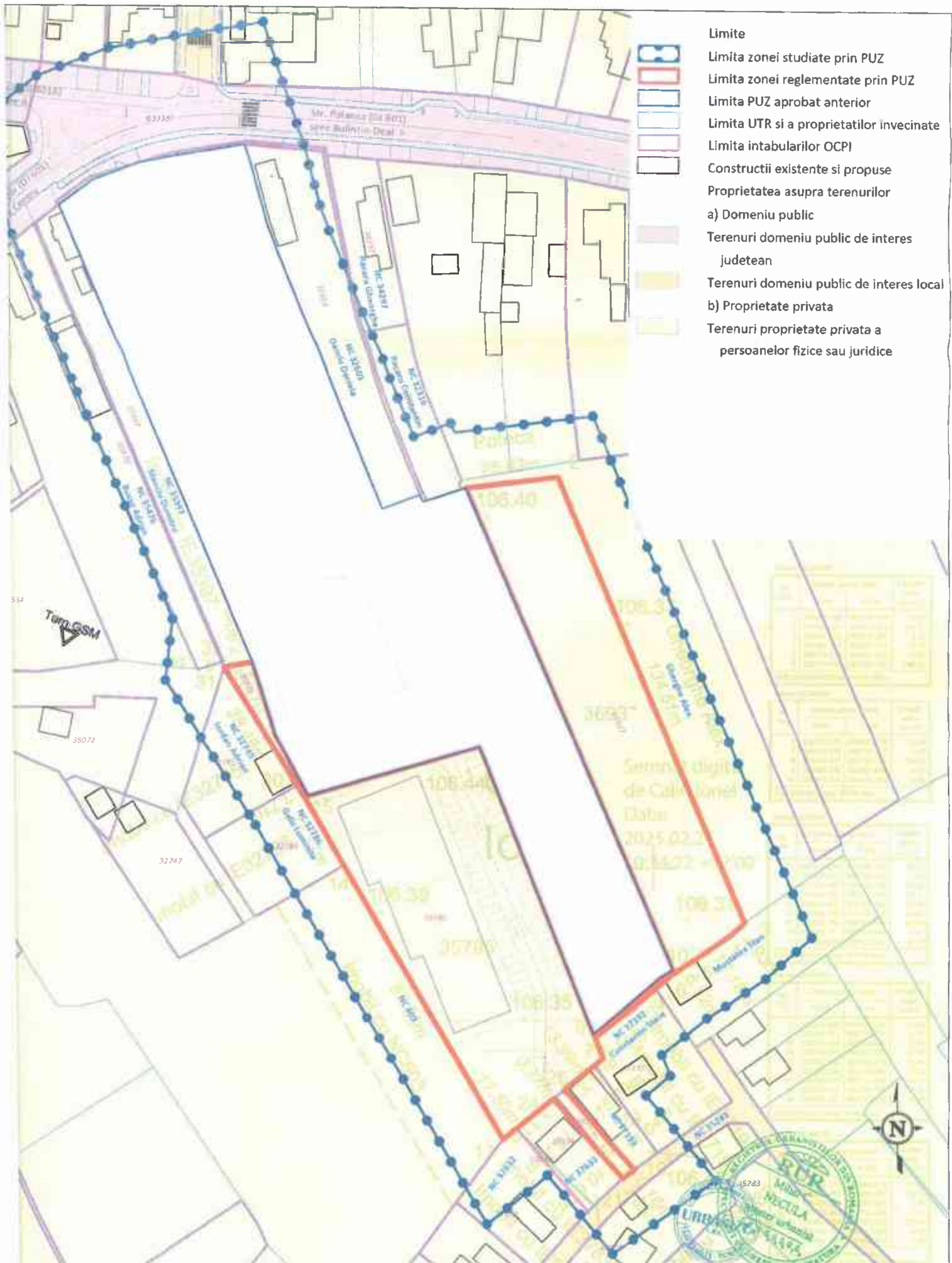
PLANSA
1



Nota 1: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilelor avand, la acest moment, NC 35795, 36870, 36924, 36937 si 37634. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiata, prevederile cuprinse in prezentul PUZ au caracter orientativ si nu fac obiectul avizarii/aprobării/autorizării. In aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice si legislatia in vigoare la momentul respectiv.

Nota 2: Pozitiile, traseele si dimensiunile echipamentelor si instalatiilor tehnico-edilitare sunt orientative si se vor definitiva in cadrul etapelor de proiectare ulterioare.

URBANIZE SRL PROIECTANT			Denumire proiect „Intocmire si aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spatiu comercial, amenajarea parcaje in incinta, spatii verzi, accesuri auto si pietonale, imprejurire, record la utilitati si organizare de santier” Str. Agricultori FN, Orasu Bolintin-Vale, Judetul Giurgiu Beneficiar: Dana Daniel		FAZA
Coordonator	Urb. Mihai Necula		SCARA	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	PLANSA 4
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel		1:1.000		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel		DATA 2025		



- Limite
- Limita zonei studiate prin PUZ
 - Limita zonei reglementate prin PUZ
 - Limita PUZ aprobat anterior
 - Limita UTR si a proprietatilor invecinate
 - Limita intabularilor OCPI
 - Constructii existente si propuse
 - Proprietatea asupra terenurilor
 - a) Domeniu public
 - Terenuri domeniu public de interes judetean
 - Terenuri domeniu public de interes local
 - b) Proprietate privata
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilelor in prezent, NC 35795, 36870, 36924, 36937 si 37634. PUZ atinge si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile in zona studziata, prevederile in prezentul PUZ au caracter orientativ si nu fac obiectul obarii/autorizarii. In aceste cazuri se vor aplica prevederile legale si legislatia in vigoare la momentul respectiv.

URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect:
„Intocmire si aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru spatiu comercial, amenajare parcaje in incinta, spatii verzi, accesuri auto si pietonale, imprejurimi, record la utilitati si organizare de santier”
Str. Agricultori FN, Orasul Bolintin-Vale, Judetul Giurgiu
Beneficiar:
Dala Daniel

FAZA

P.U.Z.

Coordonator Urb. Mihai Necula

SCARA