JUDEȚUL GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale – LOT 1 și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Având în vedere:

Referatul de aprobare al primarului Orașului Bolintin-Vale nr. 8336/29.06.2026 privind necesitatea și oportunitatea proiectului de hotărâre;

Raportul de specialitate nr. 10982/26.08.2026, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Disciplina în Construcții, privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal - Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale – LOT 1 și a Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia,

- 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,
- Procesul-verbal de afișare nr. 8368 din 30.06.2026 a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale – LOT 1 și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia;

Hotărârea Consiliului Local al orașului Bolintin-Vale nr. 110/31.10.2017 privind actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism al orașului Bolintin-Vale, județ Giurgiu;

Luând în considerare avizele favorabile, transmise Orașului Bolintin-Vale, respectiv :

- Aviz alimentare cu apă - Apa Giurgiu - Nr. 5526 / 27.03.2026
- Aviz energie electrică - Rețele Electrice - Nr. 30176248/10156 / 06.04.2026
- Aviz gaze naturale - Neogas – Nr. 20432/ 27.03.2026
- Aviz Telefonie – Orange - Nr. AFO255552 / 42476 / 40804
- Aviz Salubritate – Eco Green – Nr. 224 / 06.03.2026
- Aviz OCPI – PV Recepție OCPI Nr. 917 / 2025
- Aviz ISU - Securitate la incendiu - Nr. 2024205 / 04.05.2026
- Aviz DSP - Sănătatea populației - Nr. 95 / 21.04.2026
- Aviz CJ Giurgiu – Direcția Achiziții publice și Investiții nr. 8021 / 26.05.2026
- Aviz IPJ - Serviciul rutier – Nr. 383.929 / 16.04.2026
- Aviz APM / DJM Giurgiu – Nr. 4127 / 26.06.2026
- Aviz/Acord CTATU Bolintin-Vale – PV Nr. 7601 / 11.05.2026 și PV nr. 10976/26.08.2026
- Aviz Ministerul Culturii / DJ Culte și Cultură Giurgiu - Nr. 298/U/2026
- Aviz CJ Giurgiu – Nr. 17/19.08.2026

Și adresa Aviz MDLPA – Nr. 119704 / 17.06.2026

În conformitate cu prevederile:

- art.25 alin. (1), art. 29 alin. (2^1), art.45 lit. b), art.47, art.49 alin. 2-4 și art.56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

- art.2 alin. (1) din HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare

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

- 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, cu modificările și completările ulterioare,

- art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- art.81-art..83 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și lit. d), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (3), lit. e) și art.196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism ***Plan Urbanistic Zonal - Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale – LOT 1 și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia***, conform proiect nr. 2/U/2025, elaborat de SC KXL STUDIO SRL - anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta documentație de urbanism, Plan Urbanistic- Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale – LOT 1 și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia, este valabilă 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre, însoțită de un exemplar al documentației în format electronic, se înaintează, în termen de 15 zile de la aprobare Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Arhitect Șef prin Compartimentul Urbanism și Disciplina în Construcții, din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Orașului Bolintin-Vale.

Art.5. Prezenta hotărâre precum și anexele acesteia se comunică: Instituției Prefectului – Județul Giurgiu, si se aduce la cunostinta publica prin publicarea in Monitorul Oficial Local, precum si pe pagina de internet www.bolintin-vale.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Chiran Roxana -Florina
[redacted]

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General
Rodica Bran
[redacted]

Bolintin-Vale 27.08.2025
Nr. 57

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Amplasament: nucleul central al Orașului Bolintin-Vale, UAT Bolintin-Vale, jud. Giurgiu

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect Nr.: 2/U/2025
Cod proiect: BLT1
Faza de proiectare: P.U.Z.
Beneficiar: UAT ORAȘUL BOLINTIN-VALE

Proiectant
KXL Studio S.R.L.

[redacted]

2025-2026

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură / Stampilă
Proiectant Urbanism KXL STUDIO S.R.L.	Arh. Andrei Nistor Urb. Tania Bacale Urb. Peis. Iulia-Nicoleta Sabău Urb. Vlad-Andrei Nour Urb. Cosmin-Ionuț Militaru	[redacted]
Ridicare topografică TOPO LAND CONSULT S.R.L.	Ing. Camelia Bucurita Despa	
Studiul istoric zonal, de delimitarea zonei centrale și a zonelor construite protejate din interiorul acesteia KXL STUDIO S.R.L.	Arh. Urb. Doina Bubulete – specialist atestat MC Arh. Raluca Zaharia – specialist atestat MC Urb. Tania Bacale	
Studiu privind statutul juridic și circulația terenurilor KXL STUDIO S.R.L.	Urb. Vlad- Andrei Nour Urb. Iulia – Nicoleta Sabău Urb. Isabelle Tomescu Urb. Tania Bacale	
Studiu geotehnic și hidrogeotehnic DELTA VISION S.R.L.	Ing. geol. Sorin Florescu	
Studiu privind organizarea circulației și transporturilor URBAIS & CO S.R.L.	Urb. Ioan-Augustin Suciu Ing. Gudei Doru Cătălin	
Studiu peisagistic KXL STUDIO S.R.L.	Arh. Doina Bubulete Urb. Iulia-Nicoleta Sabău Urb. Isabelle Tomescu Urb. Tudor Popa	
Studiu preliminar de protecția mediului, riscuri naturale și antropice ONI PROIECT S.R.L. & BLUE GLOBAL SOLUTIONS S.R.L. & KXL STUDIO S.R.L.	Ing. Cristian Căiță Urb. Luca-Ștefan Serban Urb. Vlad-Andrei Nour Urb. Iulia-Nicoleta Sabău	
Studiu privind evoluția demografică și cu caracter consultativ – opțiunile populației UGMA LANDFORM CONCEPT S.R.L. & KXL STUDIO S.R.L.	Urb. Mariana Uglea Urb. Tania Bacale Urb. Cosmin-Ionuț Militaru Urb. Iulia-Nicoleta Sabău Urb. Vlad-Andrei Nour	
Studiu privind evoluția activităților economice și a pieței imobiliare URBAIS & CO S.R.L. & KXL STUDIO S.R.L.	Urb. Ioan-Augustin Suciu Urb. Tania Bacale Urb. Cosmin-Ionuț Militaru Urb. Iulia-Nicoleta Sabău Urb. Vlad-Andrei Nour	

BORDEROU GENERAL

- Piese scrise:

Volumul I – Memoriu de prezentare;

Volumul II – Regulament local de urbanism;

- Piese desenate:

01.01. Încadrare în macroteritoriu;

01.02 Încadrare în Geoportal ANCPI și Google Earth;;

01.03. Încadrarea în localitate – accesibilitate și repere;

01.04. Încadrare în PUG Orașul Bolintin Vale;

01.05. Fotomontaj – Situația existentă;

01.06. Analize multi-criteriale;

01.07. Analize multi-criteriale;

01. Situația existentă – Disfuncționalități, scara 1/2.000;

02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1/2.000;

02.01. Reglementări urbanistice – Elemente de patrimoniu, subzone istorice de referință, intervenții asupra fondului construit, scara 1/2.000;

02.02. Reglementări urbanistice – Circulații și spații verzi, scara 1/2.000;

03. Reglementări – Echipare edilitară, scara 1/2.000;

04. Proprietatea asupra terenurilor, scara 1/2.000.

CUPRINS

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI 2
BORDEROU GENERAL 3
CUPRINS 4
CAPITOLUL I – INTRODUCERE 7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI 7
1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL 7
1.2.1. Solicitări ale temei-program 7
1.2.2. Scopul elaborării PUZ 8
1.3. SURSE DOCUMENTARE 8
1.3.1. Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ 8
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ 9
1.3.3. Date statistice 9
1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei 9
1.3.5. Baza topografică 9
1.3.6. Metodologia utilizată 9
1.3.7. Legislația aplicată 9
CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 11
2.1. EVOLUȚIA ZONEI 11
2.1.1. Date privind evoluția zonei 11
2.1.2. Caracteristicile zonei, relaționate cu evoluția localității 12
2.1.3. Potențial de dezvoltare 12
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 12
2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul 12
2.2.2. Legătura în teritoriu. Accesibilitate 13
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 14
2.3.1. Relieful 14
2.3.2. Hidrografia 15
2.3.3. Geologia 17
2.3.4. Clima 18
2.3.5. Riscuri naturale 19
2.3.6. Calitatea aerului 20
2.4. CIRCULAȚIA 21
2.4.2. Circulația rutieră 21
2.4.2. Circulația feroviară 21
2.4.3. Starea drumurilor 21
2.4.4. Transport în comun 21
2.4.5. Parcările 22

2.4.6. Transportul de mărfuri ... 22
2.4.7. Trasee de ciclism / Velo ... 22
2.5. OCUPAREA TERENURILOR ... 22
2.5.1. Caracteristicile funcțiunilor din zonă ... 22
2.5.2. Relaționări între funcțiuni ... 23
2.5.3. Gradul de ocupare ... 24
2.5.4. Aspecte calitative ... 24
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine ... 24
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi ... 25
2.5.7. Principalele disfuncții ... 25
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ ... 25
2.7. PROBLEME DE MEDIU ... 26
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI ... 26
CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ ... 27
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ... 27
3.1.1. Ridicare topografică ... 28
3.1.2. Studiul istoric zonal ... 28
3.1.3 Studiul privind statutul juridic și circulația terenurilor ... 33
3.1.4 Studiu geotehnic și hidrogeotehnic ... 34
3.1.5 Studiu pentru organizarea circulației și transporturilor ... 35
3.1.6 Studiul peisagistic ... 36
3.1.7 Studiu preliminar de protecția mediului ... 38
3.1.8 Studiu evoluție demografică și cu caracter consultativ care va evidenția cerințele și opțiunile populației legate de dezvoltarea urbanistică ... 39
3.1.9 Evoluția activităților economice și a pieței imobiliare ... 40
3.1.10 Studiu arheologic ... 41
3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM (APROBATE / ÎN CURS DE APROBARE) ... 41
3.2.1. P.U.G. Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 / 31.10.2017 ... 41
3.2.2. P.U.Z. Ansamblu de locuințe P+4E, cu parcări și spații comerciale la subsol, aprobat prin HCL 25 / 2021 ... 47
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL ... 48
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI ... 49
3.4.1. Circulația rutieră ... 49
3.4.2. Transport în comun ... 49
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI ... 50
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE ... 52
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI ... 52
3.7.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice ... 53

3.7.2. Organizarea sistemelor de spații verzi 54
3.7.3. Asigurarea spațiilor pentru depozitarea deșeurilor 55
3.7.4. Protejarea bunurilor de patrimoniu 56
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 57
3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică 57
3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil 57
3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ALE VIITORULUI IMOBIL – PLAN DE ACȚIUNI 58
3.9.1. Descrierea investiției 58
3.9.2. Categorii de costuri și beneficii ale investiției 58
CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE 59

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal - Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale, județul Giurgiu – LOT 1
Amplasament:	Zona centrală a orașului Bolintin-Vale
Beneficiar:	Orașul Bolintin-Vale
Proiectant:	KXL STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	2025-2026

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca scop corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General și Regulamentului local de urbanism al orașului Bolintin-Vale, județul Giurgiu, aprobat prin Hotărârea de Consiliu local nr. 110 din 31.10.2017. Prezenta documentație aplică prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47, (3), respectiv, Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- zonelor centrale ale localităţilor;
- zonelor construite protejate şi de protecţie a monumentelor;
- zonelor de agrement şi turism;
- zonelor/parcurilor industriale, tehnologice şi zonelor de servicii;
- parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- infrastructurii de transport;
- zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- altor zone stabilite de autorităţile publice locale din localităţi, potrivit legii.

Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale și limite de UAT, rezultând o suprafață de aproximativ 48,13 ha (481334,9 mp), luând în considerare delimitarea zonei centrale stabilită prin P.U.G. Orașul Bolintin-Vale, aprobat cu HCL nr. 110 din 2017, Certificatul de Urbanism nr. 99/21.04.2023 și Certificatul de urbanism nr. 188 din 29.04.2025:

- la N: limite proprietăți private;
- la S: str. Tudor Vladimirescu, limite proprietăți private;
- la E: str. Justiției, limite proprietăți private;
- la V: str. Băncii, limite proprietăți private;

Zona poate fi accesată prin multiple străzi, precum:

- Strada Poarta Luncii (DJ 601)
- Str. Agricultori
- Str. Belugului
- Str. Republicii

- Str. Libertății (DC 133)
- Str. Dimitrie Bolintineanu.

1.2.2. Scopul elaborării PUZ

Prezenta documentație face parte din Proiectul de investiții, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta 10, Fondul Local 1.4 – Elaborarea / actualizarea în format GIS a documentațiilor de amenajarea teritoriului și de planificare urbană (Proiect "Realizarea PUZ-uri în Oraș Bolintin- Vale, Județul Giurgiu").

Obiectivele generale:

- Asigurarea cadrului necesar pentru dezvoltarea durabilă a localităților din România prin investiții în infrastructura locală care vor susține reziliența și tranziția verde a zonelor urbane și rurale, precum și reducerea disparităților teritoriale la nivel regional, intra-regional și intra-județean;
- Asigurarea cadrului pentru reformarea și digitalizarea instrumentelor de planificare teritorială și urbană la nivelul autorităților publice locale.

Scopul P.U.Z.:

a) Prezenta documentație aplică prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47, (3), respectiv, Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este **obligatorie** în cazul: […] *zonelor centrale ale localităților; zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor*.
b) Analiza situației existente a teritoriului administrativ în vederea identificării disfuncțiilor existente la nivel local;
c) Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localități;
d) Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesar funcțiunilor propuse;
e) Creșterea calității vieții în mediul urban;
f) Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
g) Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
h) Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea terenului din zona studiată.
i) Analizarea și reglementarea zonei centrale și a zonelor protejate din interiorul zonei centrale, ținând cont de strategia de dezvoltare a orasului, de planurile de investiții și de prevederile Planului Urbanistic General;
j) Întocmirea unui plan de măsuri privind zona centrală;
k) Realizarea unui ghid de bune practici privind intervențiile publice și private la monumente sau situri istorice și în zonele protejate sau de protecție.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ

- P.U.G. Orașul Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 din 2017;
- Strategia de dezvoltare a orașului Bolintin-Vale 2014-2020;

- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a orașului Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 31 din 2024;
- P.U.Z. construire ansamblu de locuințe P+4E, cu parcări și spații comerciale la subsol, aprobat prin HCL 25 din 2021;

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic;
- Studiul istoric zonal, de delimitarea zonei centrale și a zonelor construite protejate din interiorul acesteia;
- Studiul privind statutul juridic și circulația terenurilor;
- Studiul geotehnic și hidrogeotehnic;
- Studiu pentru organizarea circulației și transporturilor;
- Studiul peisagistic;
- Studiu preliminar de protecția mediului;
- Studiu evoluție demografică și cu caracter consultativ care va evidenția cerințele și opțiunile populației legate de dezvoltarea urbanistică;
- Studiu evoluția activităților economice și a pieței imobiliare;
- Studiu arheologic – Evaluare teoretică.

1.3.3. Date statistice

- Documentațiile cadastrale ale zonei;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obținute de la beneficiar;
- Date INSSE.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Prin prezentul PUZ se detaliază prevederile documentației tip PUG, aprobată anterior – Planul urbanistic general al Orașului Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 / 31.10.2017.

1.3.5. Baza topografică

Studiul topografic s-a realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.

1.3.6. Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

La baza elaborării PUZ stă ***Regulamentul General de Urbanism*** aprobat prin *HGR 525/1996*, completat ulterior prin *HGR 490/2011* și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

1.3.7. Legislația aplicată

Documentația are la bază următoarele acte normative modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;
- OUG 31 / 2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor;
- Normele tehnice privind seturile de date spaţiale aferente documentaţiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 904/2023;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementarii ,,Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integranta a planurilor de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementarii tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanţa de urgenţă nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului şi Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;

- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea şi dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire şi staţionare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităţilor
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniştilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

- HCL Oraș Bolintin-Vale nr. 118 / 23.11.2023 privind aprobarea Regulamentului privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism – PUG (Plan Urbanistic General), PUZ (Plan Urbanistic Zonal), PUD (Plan Urbanistic de Detaliu).

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI[1]

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Din punct de vedere istoric și geografic teritoriul extins studiat este compus din localitățile: Bolintin Vale, Malu Spart, Crivina. Amplasamentul localităților în lunca râului Argeș a determinat încă din cele mai vechi timpuri ocuparea, locuirea teritoriului. Acest lucru explică și descoperirile arheologice în teritoriul studiat. Satele evoluează organic, unele beneficiind de un amplasament la drumuri comerciale mai importante în regiune decât altele.

UAT Bolintin-Vale devine oraș în anul 1989. Dezvoltarea accelerată a localității apare în a doua jumătate a sec. XIX, odată cu modernizarea drumurilor spre București, dezvoltarea comerțului cu cereale, creșterea populatiei rurale din jur. Structura urbană se consolidează în jurul axei principale, DN6/Drumul Național București–Alexandria, astfel Bolintin-Vale devine tot mai mult o localitate periurbană a Bucureștiului, datorită distanței mici față de Capitală (și datorită accesului prin Autostrada A1).

Limita de reglementare a prezentului PUZ include limita centrală a orașului Bolintin-Vale, cuprinzând vatra satului – centrul istoric al orașului.

[1] Sursa:
Studiu istoric general – PUG Orașul Ghimbav, elaborat sub coordonarea Arhitect Specialist MCC Cătălina Dana Preda;
Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Ghimbav pentru perioada 2024 – 2024, aprobată prin HCL nr. 52/31.07.2014, elaborată de Proteus Diona SRL;

2.1.2. Caracteristicile zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona centrală a orașului Bolintin-Vale, UAT Bolintin-Vale este centrul civic și comunitar, care concentrează majoritatea serviciilor publice, administrative, funcțiunile comerciale, de educație și sănătate. Rolul centralității s-a consolidat odată cu evoluția orașului din comună în localitate urbană, devenind spațiul în care se regăsesc cele mai importante instituții: primăria, unități comerciale, servicii publice, unități bancare, lăcașuri de cult.

Zona propusă pentru studiere prin Planul Urbanistic Zonal este localizată în nucleul central al Orașului Bolintin-Vale și cuprinde parcele aflate atât în proprietatea persoanelor fizice și juridice, cât și în domeniul public și privat al Unității Administrativ-Teritoriale (UAT).

Centrul urban actual al Bolintin-Vale este situat în jurul nucleului istoric denumit Moșteni, format până la sfârșitul secolului al XIX-lea. Structura sa urbană este definită de principalele căi de circulație preexistente, respectiv legătura cu Drumul Baiului la nord, artera principală de dezvoltare a așezării către sud-vest și drumul de pe malul stâng al Argeșului, precum și de diviziunea teritoriului în funcție de proprietate. Această zonă prezintă aspectul unei așezări vechi, dezvoltată organic, în special în ceea ce privește gruparea gospodăriilor. De asemenea, în această arie s-au concentrat funcțiunile administrative în secolele XIX și XX, rezultând o diversitate funcțională semnificativă, incluzând zone de locuire individuală și colectivă, instituții și servicii de interes public (Oficiu poștal, poliție, Primăria și Consiliul Local, Judecătorie, Parchetul Bolintin-Vale, Casa Manolache, cămin cultural, poșta veche, spital, spital pediatrie, policlinică, dispensar uman, dispensar TBC, grădiniță, școală generală, Liceul Tehnologic Dimitrie Bolintineanu, bibliotecă, biserică, teren de sport, monument).

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Elementele care avantajează menținerea caracterului zonei și evoluția acestuia pentru creștere economică, dar și pentru creșterea calității vieții locuitorilor sunt:

- accesibilitate la drumul județean 601;
- proximitatea față de București – localitate de rang 0;
- rezervele de teren liber;
- mixitatea funcțională;
- concentrarea tuturor serviciilor necesare cotidiene într-o rază de 1-2 km;
- existența unor spații verzi, spații pentru agrement și sport.

Situarea orașului Bolintin-Vale în zona de influență[2] a municipiului București și la o distanță mică, de aproximativ 20 km (40 min – 1h) față de acestea creează premisele dezvoltării zonelor industriale, zonelor de depozitare, dar și a cartierelor rezidențiale.

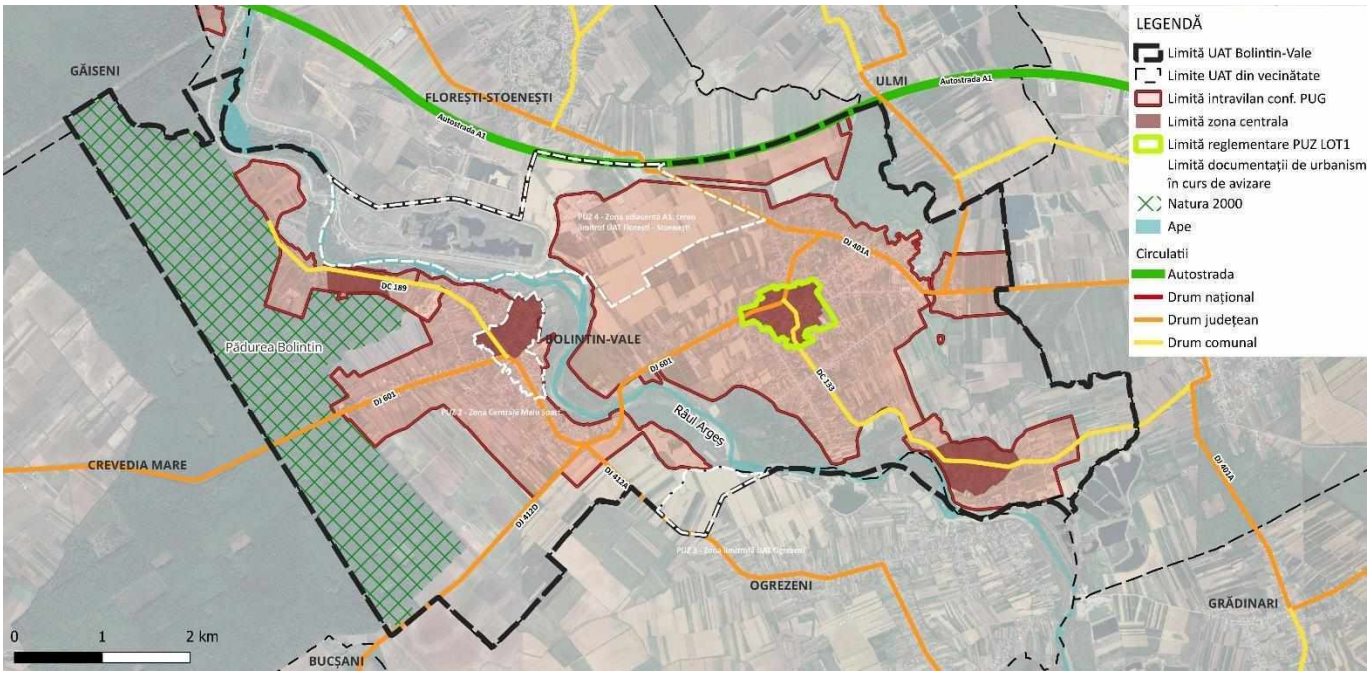
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul

Teritoriul administrativ al orașului Bolintin-Vale a suferit modificări după aprobarea PUG-ului din 2017, limita acestuia fiind corectată și în unele locuri mărită.

În raport cu limita administrativ-teritorială și cu limita actuală a intravilanului, stabilită prin PUG, zona centrală orașului Bolintin-Vale este amplasată în centrul UAT-ului, dar și în centrul orașului.

[2] *Conf. Legii 351/2001*



Figură 1 – Amplasamentul reglementat în relație cu limita UAT și a zonelor de intravilan stabilite prin PUG Bolintin-Vale

Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de 48,13 ha, luând în considerare delimitarea fizică descrisă în Caietul de sarcini și discuțiile ulterioare cu beneficiarul:

- la N: limite proprietăți private;
- la S: str. Tudor Vladimirescu, limite proprietăți private;
- la E: proximitatea str. Justiției, limite proprietăți private;
- la V: str. Băncii, limite proprietăți private.

2.2.2. Legătura în teritoriu. Accesibilitate

Orașul Bolintin-Vale este situat la 25 km vest de municipiul București, fiind tranzitat de drumul european E81 / Autostrada A1.

Localitatea este așezată în zona de câmpie, importantă pentru agricultură, în apropierea municipiului București, la intersecția unor importante căi de comunicație naționale și internaționale, toți acești factori favorizând dezvoltarea din punct de vedere economic.

Orașul Bolintin-Vale are o situaţie favorizată, fiind un punct sau un nod pentru toate tipurile de transport:

- drum european E81;
- acces direct la autostradă A1 în zona de nord a localității;
- drumuri judeţene – DJ601;
- aeroportul internaţional Henri Coandă București – aprox. 50 km, 40-60 min.

Teritoriul administrativ al orașului Bolintin-Vale se învecinează după cum urmează:

- la N: UAT Florești-Stoenești, UAT Ulimi;
- la E: UAT Bolintin-Deal;
- la SE: UAT Grădinari

- la S: UAT Ogrezeni;
- la V: UAT Crevedia Mare.

Accesul în zona centrală a orașului se face pe următoarele artere:

- Strada Poarta Luncii (DJ 601);
- Str. Agricultori;
- Str. Belșugului;
- Str. Republicii;
- Str. Libertății (DC 133);
- Str. Dimitrie Bolintineanu.

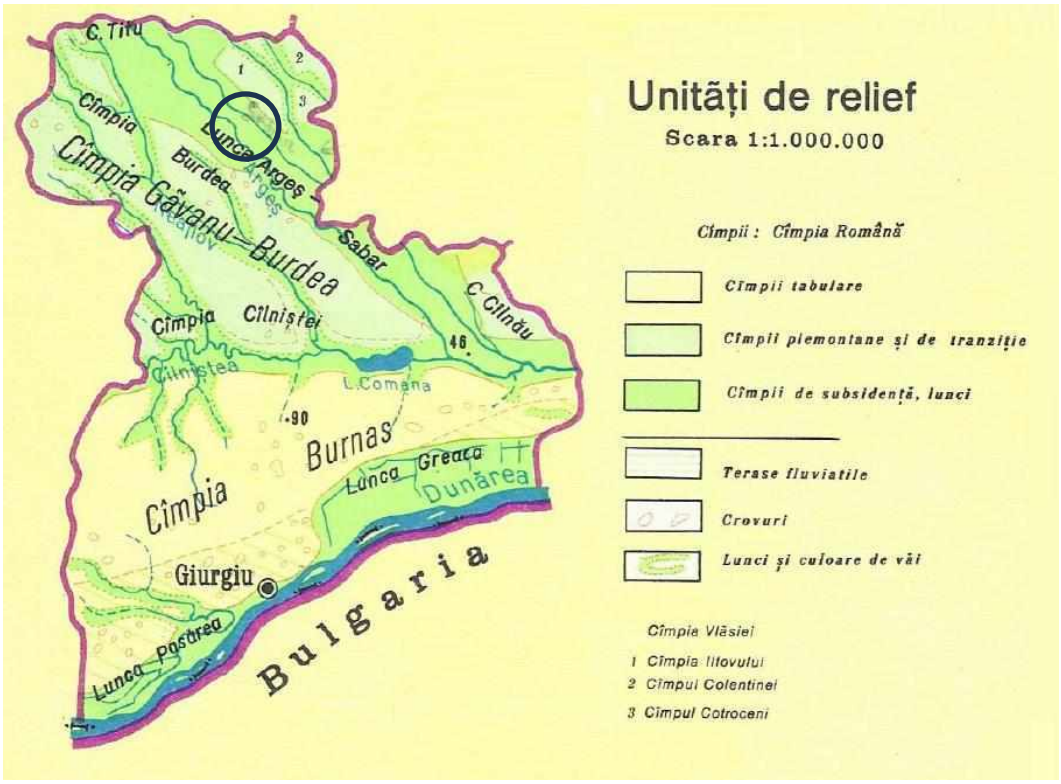
Zona centrală este bine conectată cu restul orașului:

- Principalele artere trec prin centru, asigurând legătura cu localitățile vecine din Ilfov și Giurgiu.
- Transportul rutier este dominant, iar modernizările infrastructurii au redus congestiile din zona centrală.
- Rețelele pietonale au fost îmbunătățite, însă necesită în continuare extindere și protecție.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere morfologic, amplasamentele sunt situate in partea centrală a marii unităţi geomorfologice Câmpia Română, la contactul dintre Lunca Argeș - Sabar la est, componentă a subunității Câmpul Titu – Potlogi (ce aparține Câmpiei Titu) și Câmpul Neajlov (subunitate a Câmpiei Gavanu-Burdea) la vest.



Figură 2 – Unități de relief

Câmpul Titu-Potlogi constituie terminația vestica a Câmpiei Titu a cărei evoluție în condițiile subsidenței continue a condus la apariția unui relief șters, cu denivelari minore, pante longitudinale și transversale reduse și a unei rețele hidrografice foarte mobile, care a migrat lateral în permanența. Nu se observă terase, micile denivelari care apar sunt create de albiile actuale ale râurilor sau de cele parasite, de grindurile depuse de acestea, de mici depresiuni lacustre colmatate și eventual de martori de eroziune de dimensiuni reduse. Înalțimea maxima este de 114,5 m și este întâlnita la 250 m sud de autostrada în dreptul satului Palanca, iar cea minima este de 99,5 m și se afla la sud de satul Crivina (figura nr. 2). Panta medie a terenului este de 1,66‰ (extras din Agenda locala 21, 2004).

Local se dezvoltă la Est de Râul Argeș, fiind reprezentat prin interfluviul Argeș Sabar.

Câmpia Găvanu-Burdea, reprezentată în aplasamentul studiat prin subunitatea Câmpul Neajlov, se dezvoltă la vest de lunca joasă a R. Argeș. Constituie constituie o unitate geomorfologică mai înalta, antrenată mai puțin în mișcarile de afundare. Microrelieful nu este atât de aplatizat, observându-se urmele unei vechi rețele hidrografice, fosilizata sub depozitele eoliene și aluviale mai noi. Limita spre Argeș este clar marcată de lunca joasa a râului printr-un versant abrupt. Înalțimile maxime ale terenului depașesc 125 m, iar cele minime ating 110 m (figura nr. 2). Panta longitudinala medie este de 1,5 ‰ , practic egală cu cea luncii din stânga Argeșului (Agenda locala 21, 2004)

Procesele geomorfologice actuale şi degradarea terenurilor la nivelul regiunii din care face parte şi zona amplasamentului sunt relativ nesemnificative (ca număr, variaţie şi intensitate), întrucât relieful – destul de „şters”, cu energie, fragmentare şi pante reduse – nu favorizează desfăşurarea acestora, teritoriul fiind in mare parte sistematizat.

2.3.2. Hidrografia

Apele de suprafață

Rețeaua hidrografică aferentă teritoriului oraşului Bolintin-Vale este reprezentată de râurile Argeș și Sabar.

Râul Arges

Argeșul străbate localitatea Bolintin-Vale de la nord-vest spre sud-est. Pe teritoriul orașului Bolintin-Vale, râul Argeș ocupă o suprafață de 202,75 ha având înălțimea malurilor de 3,5 m și lățimea albiei de cca 50 m.

Localitatea este situată deasupra albiei majore, pe terasa mal stâng (cca 3-7 m deasupra cotei medii a apei) şi terasa mal drept (cca 10-15 m deasupra cotei medii a apei).

Pe teritoriul localităţii râul prezintă mai multe meandre, cu risc de eroziune a malurilor.

Cel mai mare debit maxim (debitul maxim maximorum) înregistrat la postul hidrometric Malu Spart a fost de 1380 m3/s, produs în anul 1979, înainte de realizarea acumulărilor din amonte (Goleşti, Zăvoiul Orbului, Ogrezeni).

Râul Sabar

Sabarul străbate teritoriul localităţii de la nord la sud până la Crivina, apoi urmează direcţia generală spre est. Cursul este puternic meandrat, (coeficient de sinuozitate 1,49), rezultând o pantă de curgere foarte mică. La viituri s-au produs modificări ale albiei. Secţiunea transversală este afectată de vegetaţie şi deşeuri diverse ceea ce a diminuat secţiunea de curgere la ape mari.

Pe teritoriul localităţii, râul ocupă o suprafață de 17,42 ha, cu înălțimea malurilor de 1,5-2 m, iar lățimea albiei de 5-15 m.

Regimul hidrologic este afectat de existenţa a numeroase canale de derivație, concepute în perioade istorice diverse, cu folosinţe uneori contradictorii (trecerea debitelor din Argeş în Sabar şi invers, reducerea debitelor mari pe Dâmboviţa, ş.a.). Cel mai mare debit maxim (debitul maxim maximorum) înregistrat la postul hidrometric Poienari (imediat amonte de teritoriul localităţii Bolintin Vale) a fost de 600 m3/s, produs în anul 1979.

Dintre cele patru amplasamente analizate in prezenta documentatie, doar LOT 3 si LOT 4 sunt adiacente/traversate de apele de suprafata (si anume R. Arges).

Apele subterane

Din punct de vedere hidrogeologic, UAT-ul Bolintin-Vale (pe teritoriul caruia sunt situate amplasamentele studiate) se caracterizează prin prezența a trei complexe acvifere: freatic sau de mică adâncime, de medie adâncime și de mare adâncime

Apele freatice (complexul acvifer de mica adancime), se dezvoltă în depozitele constituite din nisipuri, pietrişuri şi pe alocuri bolovănişuri, cu grosimi între 5 şi 8 m. Apa are în general nivel liber, pe alocuri fiind sub presiune (datorită capacului argilos); alimentarea se face din precipitaţii şi din cursurile de apă.

Complexul acvifer de medie adancime, cu grosime de circa 90 m este cantonat în nisipurile de Mostistea. Apa are în general nivel liber, pe alocuri fiind sub presiune (datorită capacului argilos), stabilizandu-se in jurul adancimii de -10m; alimentarea se face din precipitaţii, pe la capete de strat şi din râuri (acolo unde există legătură).

Complexul acvifer de mare adancime, cantonat în stratele de Fratesti, cu trei orizonturi (A, B, C), avand acoperisul la circa 130 m si baza la aproximativ 250 m. Apa are un caracter ascendent cu nivele situate la adancimi de 30 – 40 m. Acviferul este exploatat, apa avand caracter potabil. Alimentarea se face pe la capete de strat şi pe alocuri din complexul acvifer de medie adâncime.

Lucrări hidrotehnice

În jumătatea vestica a UAT-ului, pe malul stang al R. Arges, este amplasata acumularea laterală a amenajarii hidrotehnice Ogrezeni, amenajare realizată pentru a capta şi deriva din râul Argeş un debit de până la 26 m3/s, pentru alimentarea cu apă a municipiului Bucureşti.

Acumularea laterală, are o lățimea medie de 500 m, lungime de cca. 2500 m si un volum de 5,5 mil. m^3; este realizata prin intermediul unui dig de contur de formă inelară alungită si este prevăzută cu golire de fund care debuşează în braţul mort al Argeşului. Nu este prevăzută participarea acumulării laterale la atenuarea viiturilor.

Riscuri hidrotehnice

Sunt reprezentate prin inundatii si eroziune de mal.

La nivelul amplasamentelor investigate fenomenele de inundabilitate sunt cauzate de prcipitatii si, mai rar, de viituri. Relieful relativ plat nu este favorabil unei evacuări rapide a apelor meteorice. Canalizare pluvială există doar în localitatea Bolintin Vale, iar realizarea unor asemenea canalizări în celelalte perimetre este (în acest moment) improbabilă. Structura terenului este neuniformă, în general la suprafata există un strat relativ impermeabil, de argile (± parfoase, ±nisipoase). Aceste orizonturi (găsite până la adâncimi de 1,0 – 4,5 m) îngreunează sau chiar împiedică infiltraţia apelor meteorice spre orizonturile grosiere, permeabile, de dedesubt. De aceea, în cazul unor precipitații puternice apa se infiltrează în sol foarte lent, ceea ce conduce la apariţia de bălțiri.

Desi in trecut, cele doua rauri au produs viituri semnificative pe raza UAT Bolintin-Vale, in prezent acest fenomen este aproape inexistent la nivelul amplasamentelor investigate, datorita lucrarilor hidrotehnice realizate la nivelul intregului bazin hidrografic.

Pe cursul Argeşului există mai multe zone cu potenţial de producere a eroziunilor, acolo unde malul este convex.

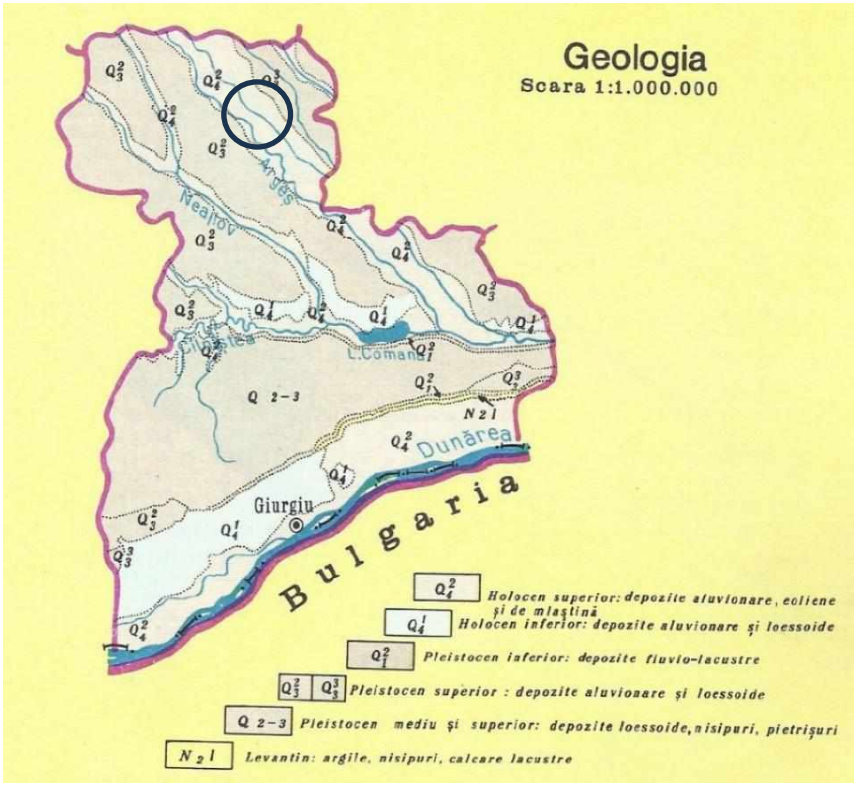
2.3.3. Geologia

Din punct de vedere geologic (conform Harta Geologica a României 1:200000), zona investigată face parte din marea unitate de vorland denumită Platforma Moesică, formată din depozite aparținând Paleozoicului, Mezozoicului și Neozoicului, depuse peste un fundament cutat, constituit din șisturi verzi.

La partea superioară și pe o adâncime de circa 200m, se găsesc depozite de vârstă Cuaternară reprezentate, de jos în sus, după cum urmează:

- Pleistocen inferior: reprezentat prin depozitele fluviatile: stratele de Frățești, alcătuite din nisipuri fine-grosiere, în bază cu pietrișuri și bolovăniș și dezvoltate pe o grosime de 80-100m
- Pleistocenul mediu: reprezentat prin ”complexul marnos” alcătuit dintr-o succesiune de marne, argile și nisipuri cu o grosime de circa 40m.
- Pleistocenul superior: reprezentat prin depozitele aluvionare ale terasei înalte (groase de 2-6m) alcătuite din pietrișuri și bolovănișuri rulate ce trec spre partea superioară în nisipuri medii-grosiere. Acestea sunt acoperite de depozite loessoide (cu grosimi cuprinse intre 5-12m) alcătuite din prafuri argiloase, argile prăfoase nisipoase, cu concrețiuni calcaroase, ocazional cu intercalații nisipoase sau elemente de pietriș mărunt.
- Holocen inferior: reprezentat printr-un complex argilos prăfos loesooid, în bază cu aluviuni grosiere, ce aparțin interfluviului Argeș-Dâmbovița și terasei inferioare
- Holocenul superior este reprezentat prin depozitele de luncă și de terasă, alcătuite din aluviuni grosiere şi respectiv dintr-un complex argilos prăfos loessoid, în bază cu aluviuni grosiere.

De interes pentru lucrarea de față sunt depozitele de suprafață cuaternare de luncă (Holocen superior) şi de terasă (Pleistocen superior – Holocen inferior).



Figură 3 – Geologia

2.3.4. Clima

Din punct de vedere meteoclimatic, perimetrrele studiate aparţin sectorului cu climă continentală şi se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitaţii nu prea abundente ce cad mai ales sub formă de averse, şi prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar şi de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuităţi repetate ale stratului de zăpadă şi repetate cicluri de îngheţ – dezgheţ.

Principalele caracteristici meteorologice observate la staţia Băneasa sunt următoarele:

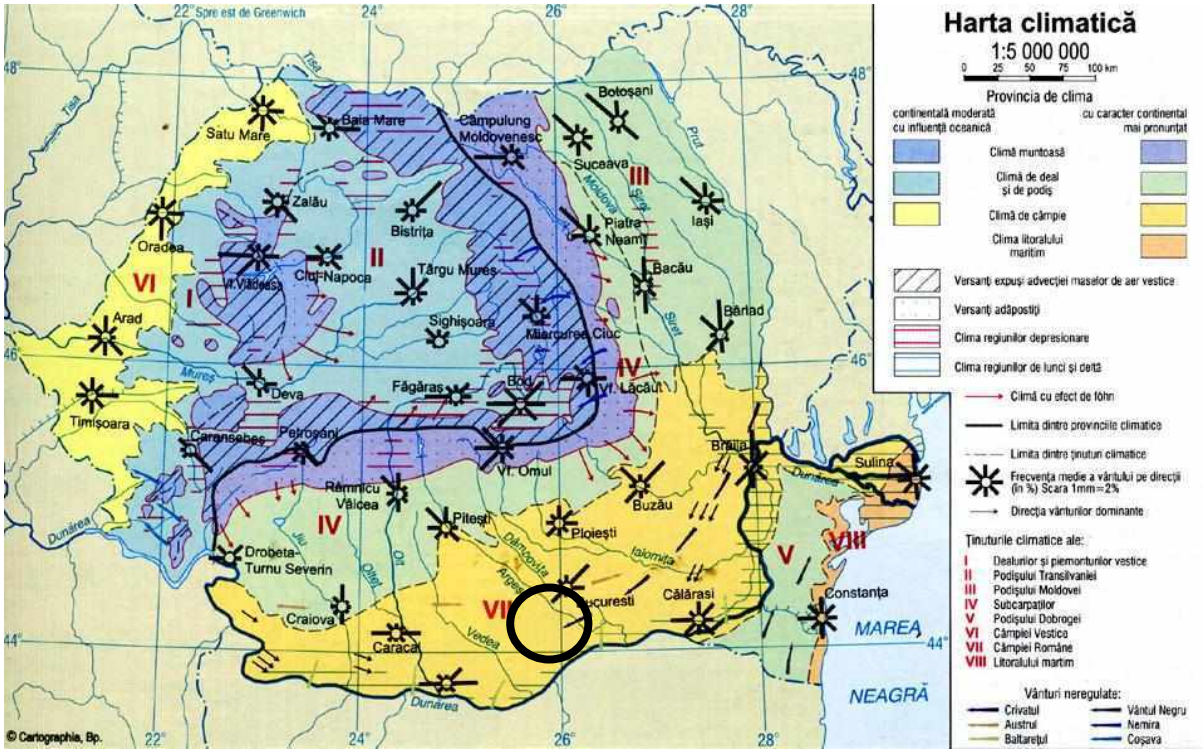
Temperatura aerului:

Temperatura medie anuală	10,8°C
Temperatura medie a lunii ianuarie	-2,5°C
Temperatura medie a lunii iulie	20,8°C
Temperatura maximă absolută	41,1 °C
Temperatura minimă absolută	-30,0°C

Precipitaţiile atmosferice:

Cantităţi medii anuale	600 mm
Cantităţi medii lunare cele mai mari	65 mm
Cantităţi medii lunare cele mai mici	45 mm
Cantitatea maximă căzută în 24 ore	107,7 mm

Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima, către sfârşitul lunii martie. Vântul dominant suflă în toate anotimpurile din nord-est.



Figură 4– Harta climatică a României

Conform STAS 1709/1-90 cu harta privind repartitia tipurilor climatice, dupa indicele de umezeala Thortwaite, zona la care ne referim se incadreaza la tipul climatic I – moderat uscat, cu indicele de umiditate Thornthwaite „Im" = -20..0.

Conform STAS 6054 - 77 – adâncimea maximă de îngheţ în terenul natural "Z" este de 80÷90 cm.

Încărcarea de zăpadă, conform normativ CR-1-1-3-2012, este de 2,0 kN/m^2. Stratul de zăpadă are o durată medie de cca. 40 zile, zăpezi abundente cad predominant în intervalul noiembrie — martie. Sunt și ierni în care câmpul rămâne fără zăpadă din cauza crivățului.

Conform normativ CR-1-1-4-2012 (fig. 2.1, tabel A.1), presiunea dinamică a vântului, având intervalul mediu de recurenţă IMR = 50 ani, este de q_b = 0,5 kPa. Vânturile au frecvența maximă pe direcția V si NV (mai ales în semestrul cald) respectiv din direcția NE si E (mai ales în semestrul rece).

2.3.5. Riscuri naturale

Din punct de vedere al zonelor de risc, conform legii 575 (oct. 2001) privind aprobarea Planului de amenajare al teritoriului naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural, UAT Bolintin-Vale se situează:

- Conform hartii din Anexa 4a, respectiv tabel Anexa 5, poziția 636, în unități administrativ teritoriale afectate de **inundații datorate revărsării unui curs de apă**. Datorita lucrarilor hidrotehnice realizate la nivelul intregului bazin hidrografic din zona, la momentul actual aceste fenomene de inundabilitate sunt practic zero la nivelul amplasamentelor investigate.
- Conform hărții Anexa 6 - Anexa 6a respectiv tabel Anexa 7 (legea 575 - oct. 2001), în unități administrativ teritoriale fara **potențial de alunecari (de teren)**.

- Din punct de vedere al zonelor cu **risc de eroziune**, acestea au un areal restrans în cadrul amplasamentelor investigate, manifestandu-se sub forma de eroziune de mal doar la nivelul taluzului mal drept al R. Arges în zona de sud a localității.

2.3.6. Calitatea aerului

Cadrul de monitorizare

La nivelul județului Giurgiu funcționează o rețea de 4 unități pentru monitorizarea calității aerului, asigurând urmărirea continuă a indicatorilor și intervenția la depășiri, în scopul protejării sănătății populației.

Surse relevante în Bolintin-Vale

Predomină traficul rutier pe axele majore care traversează/angajează teritoriul (A1, DJ 601, DJ 401A) și traficul local din zona centrală; în portofoliul de proiecte județene apar explicit lucrări pe DJ 601 (rigole pluviale, amenajări intersecții), confirmând rolul acestui coridor în mobilitatea regională și, implicit, în presiunea asupra calității aerului.

Poluanți indicatori

În rețeaua națională se monitorizează, în mod curent, particulele în suspensie (PM_{10}, $PM_{2.5}$), oxizii de azot (NO_2/NOx), dioxidul de sulf (SO_2), monoxidul de carbon (CO), ozonul la sol (O_3) și compuși aromatici (ex. benzen), set utilizat ca referință și în studii de mediu pentru localități periurbane din aria București–Ilfov.

Receptori sensibili

Zonele de locuire, unitățile de învățământ și serviciile de sănătate sunt receptori sensibili prin definiție în evaluările de calitate a aerului și se regăsesc în nucleele construite ale orașului; aceste categorii sunt vizate prioritar în corelarea reglementărilor PUZ cu protecția calității aerului.

Direcții și condiții de reglementare (PUZ):

- Protecția receptorilor față de fronturile rutiere: ierarhizarea circulației în zonele centrale; evitarea amplasării funcțiunilor sensibile la aliniamentele A1/DJ; perdele verzi și tratamente de front acolo unde este cazul.
- Controlul prafului și noxelor din șantier/exploatare: șprituirea căilor neasfaltate, acoperirea materialelor pulverulente, curățarea roților, gestionarea logisticii pentru a limita resuspensia; mentenanța instalațiilor termice și folosirea echipamentelor cu emisii reduse.
- Coridoare de ventilare și spații verzi: menținerea permeabilității aerodinamice a țesutului construit și plantări de aliniament/perdele de protecție pentru reducerea pulberilor.
- Monitorizare/indicatori în PUZ: includerea în programul local de monitorizare a PM_{10}/$PM_{2.5}$, NO_2 și benzen, aliniați cu indicatorii utilizați în rețelele staționare.

Concluzie

Calitatea aerului în Bolintin-Vale este determinată preponderent de trafic pe coridoarele regionale (A1/DJ 601/DJ 401A). Reglementările PUZ vor prioritiza protejarea receptorilor sensibili, organizarea traficului, măsuri anti-praf și perdele verzi, corelate cu monitorizarea indicatorilor standard la nivel județean.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.2. Circulația rutieră

Sistemul major de circulație al zonei centrale a orașului Bolintin – Vale este dezvoltat pe o strada principală cu rol de preluare a fluxurilor de circulații, cât şi străzi secundare care asigură dirijarea fluxurilor de circulație spre rețeaua majoră, drumul judetean DJ 601 si DC 133. Aceste drumuri au rolul de a prelua fluxurile principalelor drumuri locale si de a face conexiunea cu drumurile nationale și implicit cu localitatile importante de la nivelul judetului Giurgiu, Ilvof – București și cele vecine.

Circulația auto este în prezent asigurată de următoarele drumuri:

- Stradă cat. a III-a – strada principala lățimea carosabilului de 7,00 m, ampriza totala de min. 14,00 m – DJ 601;
- Străzi cat. a III-a – lățimea carosabilului de 6,00 m, ampriza toala de 12,00 m – DC 133;
- Străzi cat. a IV-a – lățimea carosabilului de 5,00 m – drumuri locale;
- Străzi cu lățimea carosabilului de 3,50 m – alei deservire / fundături (acces direct catre o singura proprietate);

2.4.2. Circulația feroviară

În UAT Bolintin-Vale nu există infrastructură feroviară. Așadar, amplasamentul ce face obiectul PUZ nu conține linii de cale ferată sau alte elemente ale infrastructurii feroviare.

2.4.3. Starea drumurilor

În zona centrală a orașului Bolintin-Vale, toate drumurile sunt asfaltate.

Starea fiecărui drum este următoarea:

- Drumul comunal beneficiază de trotuare și piste de bicicletă pe întreaga lungimea acestuia cuprinsă în limita de reglementare;
- Drumul județean nu prezintă trotuare sau piste de bicicletă pe întreaga lungimea acestuia cuprinsă în limita de reglementare;
- Străzile de categoria III şi IV sunt asfaltate, în stare bună. Aproximativ 70% dintre acestea prezintă trotuar pe întreaga lungime.

2.4.4. Transport în comun

Rețeaua de transport în comun este prezentă în zona centrală a orașului, dar necesită o dezvoltare care să corespundă cererilor de fluidizare. Spre exemplu, una dintre problemele transportului existent de pasageri o constituie calitatea scăzută a mijloacelor de transport şi dificultatea de asigurare a transportului de persoane pe întreaga arie necesară, la nivelul orașului existând în prezent un numar de 2 stații ale mijloacelor de transport în comun, situate pe DJ 601 și pe DC 133.

Orașul Bolintin – Vale beneficiază de o rețea existentă a transportul public, dar nu deține un transport multi-modal cu legături între diferite tipuri de transport public, o dată cu dezvoltarea zonelor de locuit individuale apar disfuncționalități de accesibilitate a oamenilor la rețeaua existentă, lipsa diversificări rutelor și necorelarea cu numărul crescut de oameni din Orașul Bolintin – Vale vor duce la necesitatea de noi rute în aria zonei studiate.

2.4.5. Parcările

În zona studiată exista câteva zone de parcări publice amenajate. Acestea sunt:

- Parcările amenajate în fața Primăriei Bolintin-Vale;
- Parcările aferente zonei de est lângă Spitalul de Pediatrie, grădiniță, sediu ANAF și alte servicii publice;
- Parcarea aferentă stadionului Bolintin-Vale;
- Parcări aferente circulațiilor publice, dispuse preponderent pe drumul comunal DC133;
- Parcări aferente zonelor de locuire colectivă.

În zonă există de asemenea și parcări dispuse în interiorul incintelor private.

2.4.6. Transportul de mărfuri

Orașul Bolintin-Vale are o zonă de 280 hectare dedicate funcțiunilor industriale și de depozitare. Această zone este situată în relație cu autostrada A1 (Bucuresti-Pitești), la Km 30, și a drumului județean DJ 601. Transportul de mărfuri este facilitat de existența autostrăzii, dar și de rețeaua de drumuri locale în continuă dezvoltare.

În interiorul zonei centrale, traficul de mărfuri este redus, fiind generat în principal de unități comerciale, prestatoare de servicii și mici spații de producție sau depozitare. Distribuția de mărfuri se efectuează punctual, fără a crea, în mod obișnuit, conflicte majore cu traficul pietonal sau cu cel auto. Totuși, lipsa unor zone dedicate pentru încărcare-descărcare determină utilizarea carosabilului pentru opriri temporare, ceea ce poate afecta fluența circulației.

2.4.7. Trasee de ciclism / Velo

Orașul Bolintin-Vale are reglementată o întreagă rețea de piste pentru biciclete prin documentația PUG, aprobată cu HCL nr. 110 din 2017.

Dintre acestea, o parte au fost construite ulterior anului 2017.

În prezent, pistele / benzile pentru biciclete sunt amplasate la marginea carosabilului și nu sunt delimitate fizic în vreun fel de circulația auto (în afara cotei de nivel un pic mai ridicate). De asemenea, acestea au un profil destul de îngust, de doar 1,00m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Caracteristicile funcțiunilor din zonă

Zona centrală a orașului Bolintin-Vale prezintă o structură funcțională mixtă, în care se regăsesc funcțiuni comerciale, administrative, instituții publice, servicii, locuire și spații de interes comunitar. Funcțiunile comerciale sunt concentrate în principal de-a lungul arterelor centrale, fiind reprezentate de magazine de proximitate, unități alimentare, servicii bancare, sedii ale unor companii locale și funcțiuni terțiare.

Evoluția zonei centrale reflectă trecerea de la un nucleu rural tradițional la o structură urbană cu funcțiuni mixte:

- Funcțiuni dominante: comercial, administrativ, servicii, zone de întâlnire publică.

- Locuire: case tradiționale și locuințe realizate în perioada modernă, cu o densitate ușor mai mare decât în restul localității.
- Echipamente publice: școli, centre medicale, instituții publice, spații religioase.

Organizarea parterelor comerciale pe axele principale (B-dul Eroilor, zona Primăriei) arată o tendință de urbanizare accelerată în ultimele decenii.

Locuirea este prezentă sub forma unui țesut urban compact cu locuințe individuale și, punctual, locuințe colective de mică înălțime. Instituțiile de învățământ, sanitare și culturale își au sediile în apropierea centrului, contribuind la rolul acestuia de nucleu urban. Există de asemenea spații publice cu rol social-civic, precum piațete, parcuri sau zone verzi asociate instituțiilor.

Structura funcțională actuală reflectă rolul zonei centrale ca principal loc de întâlnire și interacțiune al comunității, cu potențial de intensificare a funcțiunilor terțiare și de consolidare a identității urbane.

Bilanțul teritorial existent al modului de utilizare a terenurilor se prezintă astfel:

Zona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
Locuire individuală	231750.09	48.15%
Locuire colectivă	29609.56	6.15%
Terenuri libere de construcții	40555.65	8.43%
Comerț și servicii publice	42081.79	8.74%
Culte	2560.63	0.53%
Cultură	1275.73	0.27%
Sănătate	963.45	0.20%
Administrație	6099.05	1.27%
Învățământ	25631.28	5.33%
Echipamente tehnico-edilitare	4989.08	1.04%
Sport și agrement	19656.88	4.08%
Spații plantate publice	6486.49	1.35%
Circulații, parcări	69675.22	14.48%
TOTAL	481334.9	100.00%

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona se conturează a fi una omogenă, în cadrul căreia sunt concentrate activitățile menționate mai sus.

Relațiile dintre funcțiunile din zona centrală sunt preponderent complementare, susținând o utilizare eficientă a spațiului urban. Funcțiunile comerciale și cele de servicii sunt amplasate în proximitatea instituțiilor publice, generând fluxuri pietonale constante și facilitând accesul locuitorilor la servicii diversificate.

Funcțiunea de locuire se integrează armonios în mixul terțiar, beneficiind de apropierea față de zonele comerciale și de servicii. Această proximitate contribuie la susținerea economiei locale și la creșterea atractivității zonei. Funcțiunile publice — primărie, școli, grădinițe, policlinică — sunt poziționate strategic, asigurând acces facil atât pentru locuitori, cât și pentru cei care tranzitează zona.

2.5.3. Gradul de ocupare

Gradul de ocupare a terenului în zona centrală este variabil, caracterizat prin parcele construite compact în apropierea arterelor principale și zone cu ocupare medie sau redusă în spațiile secundare. POT-ul existent se situează în general între 20% și 60%, în funcție de tipologia funcțiunilor, iar CUT-ul rămâne moderat datorită preponderenței clădirilor cu regim mic de înălțime (P–P+2).

Existența unor terenuri subutilizate sau neconstruite în puncte strategice din zona centrală reprezintă un potențial important pentru dezvoltări ulterioare. Aceste suprafețe permit amplasarea unor funcțiuni noi, revitalizarea spațiului public și completarea fronturilor construite.

2.5.4. Aspecte calitative

Calitatea spațiului urban în zona centrală se bazează pe prezența unor funcțiuni atractive și pe potențialul ridicat de revitalizare. Zonele publice existente, deși utilizate intens, necesită intervenții pentru modernizare, creșterea accesibilității pietonale și îmbunătățirea mobilierului urban. Elementele vegetale sunt prezente, dar organizarea lor este neuniformă, iar spațiile verzi necesită o integrare mai coerentă în structura urbană.

Fronturile construite prezintă un caracter eterogen, cu diferențe stilistice și calitative semnificative. Lipsa unei identități unitare afectează percepția asupra centrului orașului, deși existența unor clădiri publice de referință contribuie la structura vizuală a zonei. În același timp, activitatea comercială conferă vitalitate, însă necesită reglementări privind estetica fațadelor, firmele luminoase și modul de ocupare a domeniului public.

Morfologia zonei centrale a fost influențată de:

- **Dispunerea radială a drumurilor** care converg spre centru, specific localităților dezvoltate organic.
- **Modernizările din ultimele decenii**, care au introdus spații publice pavate, îmbunătățiri ale infrastructurii rutiere și pietonale.
- **Transformarea clădirilor tradiționale**: multe case vechi au fost înlocuite sau modificate, dar trama stradală istorică se păstrează în mare parte.

Caracteristicile zonei centrale sunt strâns legate de funcțiile sale identitare:

- Prezența bisericilor, a instituțiilor istorice și a spațiilor comunitare contribuie la **menținerea specificului local**.
- Evenimentele publice, manifestările culturale și zonele de întâlnire întăresc rolul centrului ca spațiu simbolic al comunității.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona centrală a orașului Bolintin-Vale beneficiază de o bună acoperire cu servicii publice și private, datorită localizării funcțiunilor administrative, comerciale și comunitare în apropierea principalelor artere de circulație. Serviciile disponibile includ comerț de proximitate, servicii bancare, unități medicale și farmacii, instituții de învățământ, servicii publice locale, precum și spații de alimentație publică.

Corelarea cu zonele vecine este în general favorabilă, orașul având un centru care funcționează ca nod de convergență pentru locuitorii din cartierele adiacente și pentru cei care tranzitează localitatea. Instituțiile amplasate central deservesc întreaga comunitate, iar arterele principale facilitează accesul rapid dinspre zonele rezidențiale periferice.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

În zona centrală a orașului Bolintin-Vale, spațiile verzi accesibile publicului sunt limitate ca număr și suprafață. Există un singur spațiu verde propriu-zis, cel aferent scuarului cu biserica, care reprezintă principalul punct vegetal al centrului și singurul spațiu verde utilizabil de comunitate. Suplimentar se remarcă Parcul Rece și Stadionul ca elemente ale rețelei de spații verzi.

În proximitate se află stadionul orașului, care, deși reprezintă o zona de agrement importantă, are un caracter diferit față de spațiile verzi urbane tradiționale și nu suplinește lipsa spațiilor verzi amenajate la nivelul centrului. În plus, pe strada Republicii, vis-a-vis de biserică, există o suprafață verde neamenajată și închisă (delimitată cu gard), neaccesibilă publicului, ceea ce limitează utilizarea ei în cadrul rețelei de spații publice.

Aliniamentele vegetale sunt prezente doar pe anumite tronsoane stradale, fără continuitate la nivelul întregului centru urban. Această fragmentare reduce calitatea peisajului urban și diminuează rolul vegetației ca element de identitate și confort ambiental.

2.5.7. Principalele disfuncții

Funcțiuni

- Prezența unor clădiri neutilizate sau subutilizate, care fragmentează țesutul urban și afectează vitalitatea zonei;
- Subutilizarea funcțunilor culturale prezente în zona de reglementare.

Circulații

- Discontinuitatea rețelei velo;
- Subdimensionarea pistelor pentru biciclete;
- Accesibilitate redusă pentru persoanele cu mobilitate redusă din cauza trotuarelor înguste sau deteriorate;
- Aliniamente vegetale discontinue, ceea ce afectează confortul pietonal și coerența vizuală.

Spații verzi

- Existența unui singur spațiu verde public amenajat, insuficient pentru a deservi întreaga zonă centrală;
- Spațiile verzi sunt neuniform distribuite și nu formează o rețea urbană coerentă;
- Lipsa continuității aliniamentelor vegetale pe străzile din centru.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea aflând atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care zona de reglementare, respectiv soluția propusă trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente. Vor fi depuse documentații pentru obținerea avizelor în legătură cu:

- alimentarea cu apă,
- canalizare,
- alimentarea cu gaze naturale
- energie electrică,
- telecomunicații

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Problemele de mediu ale zonei au fost identificate prin studiul de fundamentare preliminar pentru protecția mediului.

UAT Bolintin-Vale aparține Spațiului hidrografic Argeș–Vedea, administrat de ABA Argeș–Vedea. PMRI Ciclul II descrie hazardul și riscul la inundații (fluvial și pluvial) pe baza modelărilor hidraulice și a hărților de hazard/risc actualizate; pe acest areal, viiturile de pe Argeș se pot suprapune cu cele de pe Sabar, crescând impactul la evenimentele severe. Hărțile furnizează limita de inundabilitate, adâncimea și viteza maximă a apei pentru scenarii standard (p0,1%, p1%, p1%+CC, p10%).

Calitatea aerului: sistem județean de monitorizare cu 4 unități, pentru urmărirea continuă a indicatorilor și intervenție în caz de depășiri. Date pot fi consultate la capitolul 2.3.6.

Ape de suprafață și subterane: PMBH Argeș–Vedea identifică presiuni semnificative (aglomerări umane, agricultură, industrie, lucrări hidrotehnice) și evidențiază existența a 11 corpuri de apă subterană în spațiu, ceea ce impune măsuri specifice de protecție.

Inundații (context pentru reglementări): PMRI Ciclul II fundamentează delimitarea zonelor inundabile pe baza hărților de hazard/risc pentru scenariile p0,1%–p10% (inclusiv p1% + CC). În zona de reglementare nu au fost identificate inundații.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația zonei a fost consultată în prima etapă de desfășurare a prezentului PUZ, prin distribuirea unor chestionare referitoare la părerile cetățenilor vis-a-vis de situația existentă din zona analizată, disfuncțiile acesteia și eventualele propuneri de modernizare.

Analiza răspunsurilor obținute evidențiază faptul că zona centrală este percepută de către populație ca un spațiu cu funcționalitate existentă, dar insuficient valorificat în raport cu rolul său urban. Cele mai frecvente nemulțumiri vizează presiunea exercitată de traficul auto (deficitul de locuri de parcare, aglomerația și siguranța redusă pentru pietoni), lipsa sau starea precară a spațiilor verzi și a dotărilor publice, precum și prezența clădirilor degradate care afectează imaginea urbană. De asemenea, se remarcă deficiențe în ceea ce privește accesibilitatea pentru persoanele cu mobilitate redusă și lipsa unei rețele dedicate pentru biciclete, aspecte ce subliniază dezechilibrul actual al mobilității în favoarea transportului auto.

În plan pozitiv, iluminatul public este perceput ca fiind adecvat, iar nivelul de siguranță și întreținere este apreciat la un nivel intermediar, însă insuficient pentru a contrabalansa deficiențele structurale. Totodată, comunitatea acordă o importanță deosebită păstrării caracterului istoric și arhitectural al centrului, precum și introducerii unor reguli urbanistice ferme pentru protejarea imaginii urbane, aspecte care beneficiază de un sprijin larg în rândul respondenților.

Direcțiile de investiții considerate prioritare se concentrează asupra:

- creării și modernizării spațiilor verzi și a zonelor de recreere,
- gestionării traficului și a parcării prin soluții organizate,
- modernizării infrastructurii stradale și a trotuarelor,
- reabilitării patrimoniului construit,
- precum și asupra creării de spații pentru evenimente culturale și comunitare.

Viziunea conturată pentru următorii 10 ani subliniază așteptarea unui centru urban reabilitat, atractiv și incluziv, caracterizat printr-un fond construit pus în valoare, spații publice curate și bine întreținute, o rețea coerentă de spații verzi și dotări comunitare, precum și printr-o mobilitate sustenabilă, centrată pe pietoni și bicicliști. În paralel, se conturează nevoia de consolidare a rolului cultural și economic al centrului, ca spațiu reprezentativ și generator de coeziune socială.

În concluzie, zona centrală a orașului Bolintin-Vale (Lot 1) este percepută ca un nucleu urban cu potențial ridicat de transformare, dar care necesită intervenții integrate și coerente. Prioritățile exprimate de comunitate – mobilitatea sustenabilă, extinderea și modernizarea spațiilor publice, protejarea patrimoniului și activarea funcțiunilor culturale și economice – reprezintă direcții fundamentale ce trebuie avute în vedere în procesul de planificare și regenerare urbană.

Informarea populației se va realiza conform legislației în vigoare și ținând cont de HCL-ul local de informare a populației, la fazele următoare ale PUZ. Fazele de consultare a publicului care urmează a se desfășura:

- Etapa pregătitoare;
- Etapa elaborării propunerilor,
- Etapa aprobării PUZ, aferentă aprobării Consiliului Local;
- Etapa monitorizării PUZ.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În cadrul procedurii PUZ au fost elaborate o serie de studii care au fundamentat reglementările urbanistice. Sinteza concluziilor studiilor preluate în documentația P.U.Z. se prezintă astfel:

Denumire Studiu	Propuneri P.U.Z. în baza Concluziilor Studiilor de fundamentare
Ridicare topografică	- Delimitarea P.U.Z. pe limite de proprietate - Coordonate Stereo70 ale limitei P.U.Z.
Studiu istoric	- Reglementare ZIR / SIR - Preluare și reglementare imobile monument, cu valoare mare, medie și intervenții admise - Delimitare zonă de protecție / zonă protejată pe limite de proprietate - Zonificarea teritoriului în funcție de zona protejată - Reguli de avizare și tipuri de intervenții admise pentru patrimoniul construit
Studiu statut juridic și circulație terenuri	- Stabilirea zonelor (terenurilor private) ce trebuie rezervate, în vederea transferului în domeniul public - Identificarea și inventarierea obiectivelor de utilitate publică
Studiu geotehnic și hidrogeotehnic	- Reglementarea perimetrelor construibile și evidențierea zonelor cu interdicție de construire (temporară sau definitivă) pe loturile afectate de constrângeri fizice – nu e cazul. - Instituire obligativitate elaborare Studiu geotehnic la următoarele faze de autorizare.
Studiu pentru organizarea circulației și transporturilor	- Propuneri de extinderi / supralărgiri artere de circulație și reglementare profile stradale minime - Introducere spații verzi de aliniament și trasee pentru piste de biciclete - Reglementarea stațiilor de transport public - Stabilirea zonelor de siguranță și protecție față de DJ și DC - Propuneri de dezvoltare noi conexiuni rutiere / pietonale - Propuneri de amenajare corespunzătoare a fundăturilor identificate

Studiu peisagistic	- Introducere spații verzi de aliniament și coridoare verzi - Valorificarea spațiilor verzi existente și propuneri de menținere a acestora (și în relație cu Registrul spațiilor verzi) - Impunerea unui Procent minim de Spații Verzi amenajate pe sol natural pentru fiecare parcelă (în RLU); - Reglementarea zonelor verzi publice ca o zonă distinctă de tip V, pentru evitarea strămutării sau dispariției spațiilor verzi. - Realizarea unui Ghid de bune practici privind intervențiile viitoare asupra domeniului public și a fondului construit, pentru uniformizarea și îmbunătățirea imaginii localității și zonei centrale.
Studiu preliminar de protecție a mediului	- Instituirea și delimitarea grafică a zonelor de protecție și siguranță față de rețelele majore de infrastructură (ex. drumuri județene, rețele tehnico-edilitare majore) sau a zonelor de protecție sanitară (cimitir) pentru limitarea surselor de poluare / risc. - Reglementarea spațiilor verzi și a aliniamentelor plantate în profilele stradale propuse (ex. Profil A-A, B-B, etc.) ca zone tampon.
Studiu ev. demografică și cu caracter consultativ	- Dimensionarea și delimitarea zonelor rezidențiale (L1, L2, etc.) și a subzonelor pentru instituții și servicii publice (IS, ISp) și a zonelor mixte (CA, Cap) pentru a asigura dotările necesare populației previzionate.
Studiu ev. activităților economice și pieței imobiliare	- Permiterea/încurajarea funcțiunilor mixte (ex. spații comerciale obligatorii la parterul noilor imobile de locuințe colective). - Rezervarea/instituirea unor subzone destinate exclusiv instituțiilor și serviciilor publice (IS).
Studiu arheologic	- Delimitarea grafică exactă a „Zonei de protecție sit arheologic" în cadrul planșei de reglementări (marcată cu hașură specifică în legendă). - Evidențierea limitelor sitului arheologic ca element de patrimoniu cu regim restrictiv (intervențiile fiind condiționate de descărcare/supraveghere arheologică). - Reguli de avizare și tipuri de intervenții admise pentru patrimoniul arheologic.

Concluziile acestora au fost, după cum urmează:

3.1.1. Ridicare topografică

Pentru întreaga zonă reglementată prin P.U.Z. a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei.

Planul urbanistic zonal a fost elaborat pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul naţional de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

3.1.2. Studiul istoric zonal

In cadrul studiului au fost identificate mai multe categorii de construcții valoroase:

- Construcții clasate monument istoric;
- Construcții istorice cu valoare culturală mare care sunt propuse spre clasare monument istoric;
- Construcții istorice cu valoare culturală medie, care datează majoritar din perioada interbelică și care contribuie la o atmosferă locală urbană particulară în anumite zone ale stațiunii. Unele

dintre ele, așa cum reiese din imaginile de epocă au suferit intervenții neconforme în decursul timpului însă, sunt posibile a fi restaurate și valorile arhitecturale și urbane recuperate.

Suplimentar există categoria monumentelor de for public similar grupate în:

- Monumente de for public clasate monument istoric;
- Monumente de for public propuse spre clasare monument istoric.

CONSTRUCȚII CLASATE MONUMENT ISTORIC

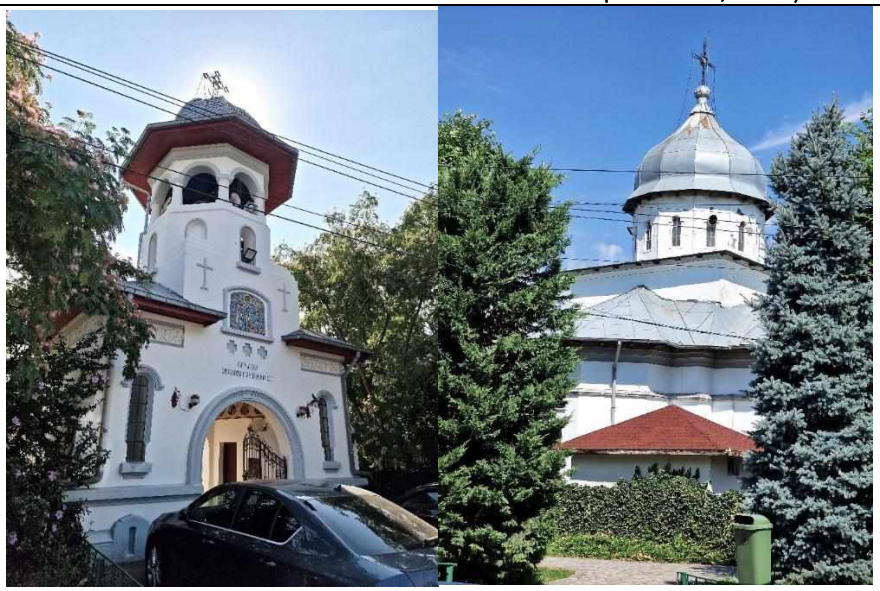
1. Pretura, azi Primăria - GR-II-m-B-14930 - Str. Libertății 1, în Piața Centrală

Construcție în stil neoromânesc, ridicată drept sediu al Preturii plasei locale. In prezent este al 2-lea sediu istoric al Primăriei orașului Bolintin-Vale. In perioada anilor 2000, clădirea a fost reabilitată și consolidată păstrându-se o parte din elementele caracteristice stilului neoromânesc.
2. Casa Manolache - GR-II-m-B-14933 - Str. Partizani 2 – 1910-1920

Casa Manolache ridicată în perioada interbelică de o familie bogată de negustori locali prezintă elemente arhitecturale și artistice neoromânești dar și un amplasament de invidiat într-una din intersecțiile importante din oraș. Clădirea este printre ultimele supraviețuitoare ale demolărilor din perioada comunistă și este reprezentativă pentru clădirile cu funcțiune mixtă – comercial la parter și locuire și alte funcțiuni publice la etaj. Clădirea se dezvoltă în profunzimea parcelei beneficiind și de o curte amenajată în legătură cu declivitatea de teren. Statutul de monument istoric a

protejat clădirea în perioada contemporană. In prezent clădirea este în conservare, închisă fără a exista un plan clar pentru viitoarea funcțiune a ei.

3. Biserica ”Adormirea Maicii Domnului” - GR-II-m-B-14935 - Str. Republicii f.n., în Piața centrală – 1832



Ctitorie a boierilor locali 1832, biserica cu hramul ”Adormirea Maicii Domnului ” trece prin mai multe etape de evoluție. Dincolo de valoarea intrinsecă a lăcașului de cult, se remarcă o valoare contextuală adăugată legată de:

- Prezența Bustului lui Dimitrie Bolintineanu
- Prezența unor morminte de personalități locale cu valențe artistice

Ansamblul edificiului de cult este compus din: Biserică, împrejmuire, cimitir (restrâns la câteva morminte) și turn clopotniță (de acces reconstruit în 1944 în urma efectelor cutremurului din 1940).

In perioada contemporană s-au realizat lucrări de închidere a pridvorului cu tâmplărie cu aspect lemn și modernizare a pavajului din incintă.

4. Poșta veche - GR-II-m-B-14932 - Str. Republicii 2M, în Piața centrală – sf. sec. XIX



Ridicată la începutul sec. XX cu funcțiunea de poștă, clădirea este reprezentativă pentru stilul neoromânesc, prezentând elemente decorative atât la interior cât și la exterior. In perioada comunistă, în localitate în imediata

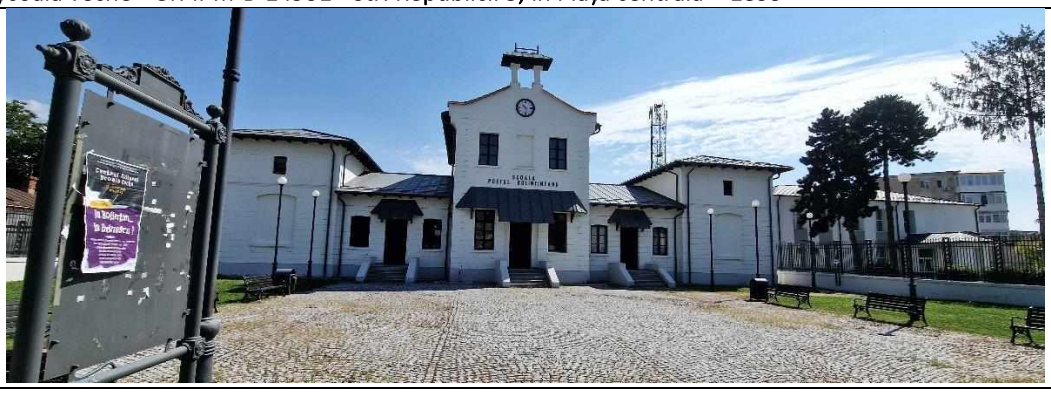
vecinătater, s-a ridicat o clădire nouă pentru a găzdui serviciile de poștă și telecomunicații după planuri tip, clădirea veche găzduind din acel moment biblioteca locală.
In prezent clădirea, având un proiect de consolidare și restaurare în lucru, așteaptă finanțare pentru execuția lucrărilor. Funcțiunea de bibliotecă locală este dublată în prezent de cea culturală și expozițională.

5. Primăria veche, azi Clubul elevilor - GR-II-m-B-14929 - Str. Republicii 5, în Piața centrală – sf. sec. XIX



Ridicată la finalul sec. XIX, clădirea de medii dimensiuni este folosită drept Primărie a localității până în perioada comunistă când este aleasă actuala locație. Clădirea este amplasată în vecinătatea Școlii Vechi, a Bisericii, a Liceului și a pieței centrale. Funcțiunea de club al elevilor este dată în perioada comunistă în directă legătură cu școala generală. In prezent, după alte utilizări temporare, clădirea a revenit club al elevilor.

6. Școala veche - GR-II-m-B-14931 - Str. Republicii 5, în Piața centrală – 1899



Ridicat în 1909 după planurile arh. J. Berthet, școala veche a fost o inițiativă a primarului localității Ștefan Constantin Bolintineanu de modernizare a comunității. Școala se dezvoltă prin programul ministrului instrucțiunii publice Spiru Haret. Clădirea a funcționat pe toată perioada interbelică drept școală cu modernizări succesive. In perioada comunistă pe terenul ei a fost ridicat un corp nou și modern de școală, corpul vechi, istoric ajungând încet-încet ruină.
Din perioada comunistă până în perioada contemporană clădirea a rămas în stare de ruină și abandon.
In perioada 2019-2022 clădirea a trecut printr-o reconstrucție și restaurare transformându-se în Centru cultural. In prezent spațiul găzduiește evenimente culturale, educaționale și prezintă o expoziție permanentă și expoziții temporare de artă.

CONSTRUCTII PROPUSE SPRE CLASARE

1. Locuință – str. Vânători – începsec. XX



Din vecinătatea intersecției giratoriu de pe str. Vânători, nr cad. 34661, str. Vânători nr. 1

MONUMENTE DE FOR PUBLIC MONUMENTE ISTORICE

1. Bustul lui Dimitrie Bolintineanu - GR-III-m-A-15111 - Str. Republicii , în curtea bisericii – mijlocul sec. XX



Monument ridicat original în sec. XIX pentru comemorarea scriitorului Dimitrie Bolintineanu în 1889 de către comunitatea locală la inițiativa primarului de atunci al localității Ștefan Constantin Bolintineanu. Sculptura din marmură este realizată de Karl Stork. Monumentul era original compus din Bustul scriitorului și un acoperiș de factură clasică sprijinit pe patru coloane corintice. Refacerea monumentului in sec. XX pe același amplasament vine ca o consecință a cutremurului din 1977 care distruge structura de acoperire și provoacă daune inclusiv bustului de marmură. La această reconstrucție se reface sculptura după modelul original – din bronz – și se reface integral soclul monumentului fără însă a relua ideea de acoperire a sa. Părți din structura originală dispar în perioada comunistă, la fel și cu bustul avariat din marmură. In perioada contemporană fragmente din coloane și structura de acoperire salvate de sculptorul local sunt returnate comunității locale și repoziționate vis-a-vis de monument, în curtea Liceului, fără însă a fi repuse în forma inițială. Astfel ele se prezintă sub forma unui grup de resturi de construcție având totuși un panou explicativ montat pe împrejmuirea Liceului.
In prezent monumentul din curtea Bisericii a trecut printr-o modernizare recentă – placare cu granit – care nu pune în valoare obiectivul. Vegetația crescută necontrolat pe gardul Bisericii împiedică o bună vizibilitate a statuii din spațiul public.

MONUMENTE DE FOR PUBLIC PROPUSE SPRE CLASARE MONUMENT ISTORIC

1. Monumentul Eroilor căzuți în Primul Război Mondial – Parcul central - 1925

Monument de for public ridicat pentru comemorarea eroilor din Bolintin Vale căzuți în Primul război mondial. Reprezentare figurativă realizată în bronz, pe un soclu de piatră, monumentul este similar altora ridicate în mai multe orașe din România. Valoarea sa culturală stă în valoarea memorial simbolică.

Definirea și delimitarea zonelor istorice de referință a fost realizată la nivelul Planului Urbanistic General. Se preiau aceste delimitări și identificări din PUG.

3.1.3 Studiul privind statutul juridic și circulația terenurilor

Bilanțul general al proprietății pentru PUZ 1 din orașul Bolintin-Vale evidențiază o structură specifică a modului de deținere a terenurilor, cu implicații directe asupra procesului de planificare urbană și a perspectivelor de dezvoltare. Suprafața totală analizată este de 48,46 ha, distribuită între 1.028 de parcele, cu o structură variată a formelor de proprietate.

Cea mai mare pondere o are proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, care cumulează 31,51 ha, echivalentul a 65,02% din suprafața totală și repartizată pe 720 de parcele. Domeniul public de interes local însumează 12,57 ha, adică 25,93% din suprafață, distribuit pe 98 de parcele. Media unei parcele publice locale este de aproximativ 1.282 mp, de aproape trei ori mai mare decât media unei parcele private. Ponderea de peste un sfert a domeniului public local oferă premise favorabile pentru intervenții urbanistice cu impact comunitar.

Domeniul public de interes național are o reprezentare marginală în cadrul PUZ-ului, însumând doar 0,18 ha (0,37% din total) și repartizat pe 6 parcele. Media per parcelă este de circa 302 mp, fapt ce confirmă caracterul strict punctual al acestor terenuri, probabil asociat unor elemente tehnice sau infrastructurale minore, cu un impact redus asupra direcțiilor de dezvoltare urbană la nivel local.

O situație aparte este reprezentată de terenurile aflate în regim de condominium între orașul Bolintin-Vale și persoane fizice sau juridice. Acestea acoperă 3,92 ha, ceea ce reprezintă 8,10% din suprafață, fiind structurate în 183 de parcele. Media per parcelă este de aproximativ 214 mp, cea mai mică dintre toate categoriile analizate, ceea ce indică o fragmentare ridicată și un potențial crescut de litigii sau blocaje administrative. Situațiile de coproprietate sunt adesea dificil de gestionat, necesitând proceduri suplimentare de clarificare juridică și cadastrală pentru a putea fi incluse coerent în procesele de dezvoltare urbană.

De asemenea, se remarcă existența domeniului privat al orașului Bolintin-Vale, care însumează 0,93 ha, reprezentând 2% din suprafața totală. Deși ponderea acestuia este redusă, rolul său este important

deoarece oferă administrației locale o flexibilitate suplimentară în ceea ce privește implementarea unor proiecte punctuale, cu caracter strategic sau de sprijin pentru comunitate.

La nivel agregat, proprietatea privată împreună cu regimul de condominium însumează 35,43 ha, adică 73,12% din total. Aceasta confirmă faptul că dinamica dezvoltării urbane în PUZ 1 depinde în principal de inițiative private, dar este condiționată de gradul de fragmentare cadastrală și de claritatea regimului juridic. În contrapondere, terenurile publice și cele aflate în proprietatea orașului Bolintin-Vale (local și național) însumează 13,68 ha, reprezentând 26,88% din total, ceea ce conferă administrației un rol semnificativ în structurarea funcțiunilor urbane și în orientarea dezvoltării teritoriale.

Principalele disfuncții legate de proprietatea asupra terenurilor sunt:

- Existența unor clădiri istorice (ex. Poșta Veche, Casa Manolache) aflate într-o stare avansată de degradare;
- Lipsa unui ghid de bune practici pentru protecția și valorificarea patrimoniului construit;
- Fragmentarea ridicată a parcelelor aflate în regim de condominium, cu dificultăți juridice și administrative;
- Insuficiența dotărilor publice (educație, sănătate, cultură) raportat la nevoile actuale ale populației.

Priorități de intervenție:

- Restaurarea și valorificarea clădirilor istorice și de patrimoniu aflate în stare de degradare – clădiri cu regim de protecție;
- Elaborarea și aplicarea unui ghid de bune practici pentru protejarea patrimoniului construit;
- Clarificarea și reorganizarea terenurilor aflate în regim de condominium;
- Extinderea și diversificarea dotărilor publice (educație, sănătate, cultură, servicii sociale);
- Consolidarea rolului zonei centrale ca nucleu comunitar și urban.

3.1.4 Studiu geotehnic și hidrogeotehnic

- Amplasamentul este situat în zona centrală a orașului Bolintin-Vale, jud. Giurgiu.
- Din punct de vederea morfologic se situeaza in interfluviul Arges-Sabar, componentă a subunității Câmpul Titu – Potlogi (ce aparține Câmpiei Titu), situat in partea centrală a marii unităţi geomorfologice Câmpia Română. Local relieful este relativ plan, cu energie, fragmentare şi pante reduse ce nu favorizează desfăşurarea unor fenomene morfologice rapide. Zona prezinta un ridicat grad de sistematizare.
- Din punct de vedere geologic este caracterizat printr-o sucesiune litologica reprezentata prin orizonturi coezive de argile ÷ argile prafoase ÷ prafuri argiloase ± nisipoase, cafenii ÷ cafenii galbui, predominant plastic vartoase, ce se pot dezvolta pana la adancimi de cca. -4.50m, fiind cantonate peste orizonturi grosiere, de nisipuri cu pietris (in partea superioara predomina fractia mai fina) saturate (foto 6-7), considerate terenuri bune respectiv medii de fundare (conf NP 074-2022, Anexa A). Avand in vedere ca zona reprezinta vatra localitatii, la suprafata, local, pot fi interceptate umpluturi antropice cu grosimi de peste 1.0m.
- Nivelul freatic a fost interceptat in forajele analizate, in intervalul de adancime -3.0m ÷ -5.50m, acesta putand prezenta variatii functie de regimul precipitatiilor.

- În conformitate cu prevederile Normativului privind principiile, exigenţele şi metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare indicativ NP 074/2022, la momentul actual, amplasamentul se situează în categoria geotehnică cu urmatorul punctaj:
    - o Condiţii de teren – terenuri bune ÷ medii – 2÷3 puncte;
    - o Apa subterană – fara epuismente – 1 punct;
    - o Clasif. construcţiei după categ de importanţă – redusa÷normala – 2÷3 puncte;
    - o Vecinătăţi - fara riscuri ÷ risc moderat – 1÷3 puncte;
    - o Zona seismică – ag>0,25 – 3 puncte.

    • Conform punctajului maxim cumulat – 13 puncte si a tabelului A1.4 respectiv A1.5 (NP 074/2022), **categoria geotehnică la momentul actual este ”2”.**

Pentru fazele următoare de proiectare, încadrarea în categoria geotehnică va fi stabilită de proiectantul de specialitate în baza studiilor geotehnice specifice obiectivelor propuse.

- Din punct de vedere al riscurilor naturale (inundatii, alunecari de teren, etc.), amplasamentul prezinta un risc scazut, avand in vedere morfologia terenului si gradul ridicat de sistematizare.

3.1.5 Studiu pentru organizarea circulației și transporturilor

În zona centrala a orasului infrastructura pietonală este satisfacatoare, o pondere ridicată a infrastructurii pentru pietoni (trotuare) este nesatisfăcătoare din punct de vedere funcțional şi ambiental, este subdimensionată şi/sau inexistentă, in anumite cazuri lipsește pe una din părțile carosabile, iar in zonele aflate in dezvoltare spațiul pietonal este inexistent, astfel oamenii fiind nevoiți să meargă pe carosabil.
Principalele artere de circulație și intersecțiile sunt marcate și întreținute la treceri, deplasarea pe jos este mediu - facilă. Trecerile de pietoni nu au semaforizare sunt rare și prost poziționate. Spațiile publice sunt inaccesibile persoanelor cu mobilitate redusă, în special din cauza diferențelor de nivel şi lipsa planeității circulațiilor pietonale la traversarea carosabilului. Accesibilitatea redusă la spațiile publice și clădirile de interes public este determinată şi de absența rampelor sau de existența unor rampe cu pante neconforme standardelor, absența unor moduri specifice de semnalizare pentru nevăzători, hipoacuzici etc.
Problemele principale ale zonei centrale sunt trotuarele pietonale subdimensionate, deficiențe mari in ce privește oferta spațiului public, lipsă acută de spații comunitare și amenajări specifice pentru interacțiune, recreere, odihnă, joacă şi foarte slaba calitate a spațiilor publice.
Ameliorarea calității spațiilor pietonale este una din strategiile ce atinge mobilitatea și transportul in cadrul orașului Bolintin – Vale. Există două categorii de facilități pentru pietoni: întrerupte (trecerile pentru pietoni) și neîntrerupte (alei). Aceasta din urmă pot fi clasificate ca atare: holuri, alei, curți, trotuare, drumuri publice și trasee, străzi pietonale.

Principii care stau la baza proiectării unor spaţii pietonale adecvate şi atractive sunt:

- Spațiile pietonale trebuie să fie sigure şi să ofere sentimentul de siguranță.
- Străzi accesibile pentru a sprijini toate tipurile de pietoni.
- Rute pietonale directe pentru a satisface dorința de trasee liniare și de a promova mai mult mersul pe jos.

- Străzi atractive și spații pentru a face mersul pe jos o experiență plăcută. Clasificarea tipurilor de pietonal un trotuar tipic este definit de trei zone:

„Zona construită" – de acces la parterul clădirilor care limitează trotuarul şi unde pot fi amplasate terase pe centrul trotuarului, numit şi culoarul principal de deplasare sau „lățimea efectivă"
Zona bordurii – folosită pentru amplasarea dotărilor sau a elementelor de mobilier
Pentru creșterea siguranței pietonilor este necesara extinderea sistemului de monitorizare video, creșterea străzilor cu iluminare, eliminarea obstacolelor care împiedica parcurgerea drumului (vegetație, lipsa trotuarelor amenajate, depozitari deșeuri. etc) dar și amenăjari suplimentare pentru trecerile de pietoni (marcaje, semnalizare, refugii pentru traversarea străzilor principale si limitatoare de viteză).

Disfuncțiile identificate la nivelul zonei de reglementare sunt următoarele:

- Trama stradală neierarhizată și incoerentă în zonele rezidențiale nou construite sau in curs de dezvoltare;
- Carosabil degradat, străzi neasfaltate și subdimensionate care sunt folosite în circulația locală;
- Trotuare subdimensionate, inexistente sau degradate ;
- Stații de transport în comun amenajate necorespunzător;
- Trasee pietonale expuse traficului ce prezintă un grad scăzut de siguranță;
- Lipsa unor traversări pietonale sigure;
- Zone care nu sunt deservite de transportul public;
- Zone rezidențiale care nu respecta reglementările urbanistice;
- Nu există infrastructură velo care să deservească zona de interes.

3.1.6 Studiul peisagistic

Disfuncții

- Absența unei rețele coerente de spații verzi. Legăturile verzi dintre scuaruri, curți și aliniamente sunt discontinuue; spațiile vegetate sunt insulare și nu constituie coridoare de umbrire/mobilitate ușoară;
- Parcuri și spații verzi insuficiente și distribuție inechitabilă. Nu există parcuri de cartier care să deservească periferia zonei centrale; accesul pietonal la spații de recreere este neuniform, cu timp de parcurs mare;
- Proeminența vizuală a fondului construit degradat. Clădiri neîntreținute/nerabilitate energetică, fațade neunitare și fronturi discontinui generează un peisaj urban fragmentat și cu imagine de ansamblu modestă; Discrepanțe vizuale între locuințe colective și țesutul tradițional al locuințelor individuale.
- Mobilier urban învechit și neunitar. Bănci, coșuri, iluminat și panotaj eterogene; lipsă dotări pentru categorii vulnerabile (copii, seniori), staționări la umbră și fântâni de apă;
- Spații publice supramineralizate, ce generează insule de căldură. Trotuare înguste, puțină vegetație matură, suprafețe impermeabile extinse și gestionare precară a apelor pluviale;
- Infrastructură vizuală perturbatoare. Cablaje aeriene, semnalistică și publicitate necontrolată care degradează percepția peisajului stradal.
- Iluminat public neuniform produce zone întunecate în cartierele adiacente centrului și reduc siguranța pietonală.

Potențial

- Conexiuni facile cu toate zonele UAT-ului facilitează naveta, atrage servicii și investiții private;
- Rețea verde latentă: spații verzi și terenuri neutilizate. Inventarierea loturilor nefolosite și a interstițiilor verzi permite constituirea unei rețele fine de spații publice: micro-parcuri, grădini de cartier, aliniamente arboricole și „grădini de ploaie" pe străzi, crescând confortul climatic și coeziunea socială;
- Resurse de apă în proximitate (coridorul Argeșului și luciu de apă). Potențial pentru promenade, trasee velo și zone de loisir pe maluri, precum și pentru soluții bazate pe natură (zone de retenție, rigole verzi, suprafețe permeabile) care gestionează apa pluvială și reduc riscul la inundații local;
- Patrimoniu și identitate urbană. Istoria locală și fondul construit valoros susțin dezvoltarea unei axe culturale (spații publice tematizate, rute pietonale cu interpretare, piață pentru evenimente), plus ghiduri de materialitate și cromatică pentru intervenții coerente pe fronturi;
- Regenerare funcțională și economie de proximitate. Reutilizarea clădirilor sub-ocupate și a terenurilor reziduale pentru servicii, ateliere, comerț local și spații pentru micro-întreprinderi/creativitate, cu fațade active la parter și reguli de mix funcțional;
- Oportunități prin programe naționale și europene pentru regenerare urbană, mobilitate alternativă și infrastructură verde-albastră, susținute de parteneriate public-private și de un plan-cadru de implementare la nivel de cartier.
- Valoare arhitecturală istorică (interbelic/modernist) prin clădirile tradiționale și biserica din centrul orașului pot fi puse în valoare prin turism cultural și trasee pietonale tematice.
- Potențialul de valorificare al piețelor și scuarurilor în circuit de evenimente locale, acestea pot fi folosite pentru târguri locale, festivaluri și activități culturale, creând atractivitate socială.
- Posibilități de mobilitate alternativă, trasee pietonale și piste ciclabile pot fi dezvoltate pe străzile secundare pentru a reduce dependența de transportul auto.

Viziunea pentru centrul orașului urmărește consolidarea identității urbane și istorice printr-o rețea coerentă de spații verzi, trasee pietonale și ciclistice tematice, și integrarea vegetației remarcabile ca repere vizuale. Amenajările propuse pun accent pe evidențierea clădirilor istorice și volumetrice, creând un peisaj urban armonios, cu micro-parcuri, alei umbrite și mobilier urban unitar, care facilitează legătura între centrul istoric și coridorul natural al Argeșului.

- Repere istorice și volumetrice: Biserica și primăria vor fi evidențiate prin amenajarea spațiilor adiacente cu vegetație de contrast (arbori de talie medie, arbuști ornamentali) și pavimente tematice;
- Spații verzi de aliniament și micro-parcuri: Introducerea de alei umbrite cu platan, frasin sau tei, grădini de ploaie și scuaruri vegetate între clădirile istorice și arterele principale;
- Trasee pietonale și ciclistice tematice: Amenajarea unui circuit care să conecteze centrul istoric cu periferia și coridorul Argeșului, integrând puncte de belvedere și mobilier urban coerent;
- Integrarea vegetației remarcabile: Păstrarea arborilor maturi și identificarea unor specii valoroase (stejar, platan, salcâm) ca repere vizuale;
- Gestionarea apei și reducerea insulelor de căldură: Suprafețe permeabile și zone de retenție integrate în scuaruri și trotuare.

3.1.7 Studiu preliminar de protecția mediului

Măsuri de reducere a riscurilor și de protecție:

- Risc geotehnic: În intravilanul consolidat (Lot 1, Lot 2), riscurile dominante sunt tasările diferențiale și sensibilitatea la umiditate a stratului activ. Primii 1,5–2,0 m includ argile prăfoase și prafuri argiloase cu plasticitate redusă– moderată;
- Risc antropic: Riscurile antropice rezultă din activități umane curente (construcții, exploatare, transporturi, depozitări), din prezența infrastructurilor liniare majore (magistrale de gaze/produse petroliere, linii electrice, drumuri cu trafic greu) și din concentrarea funcțiunilor urbane. Pe teritoriul analizat, acestea se manifestă diferențiat: în zonele centrale prin incendii la clădiri și platforme de deșeuri, avarii la utilități și evenimente rutiere;
- Protecția solului: În zonele construite, presiunea dominantă asupra solului este „urbană": excavații repetate pentru utilități, refaceri rutiere locale, platforme executate pe umpluturi eterogene. Stratul coeziv de suprafață este sensibil la alternanțele uscare–umezire. Protecția se obține prin detalii simple, dar consecvente: perne granulare sub platforme și pardoseli pe sol, strat de rupere capilară, drenaje perimetrale discrete la clădiri, refacerea stratului rutier în întregime pe banda afectată (nu „peticiri" care devin surse de praf și tasări), coordonarea utilităților pe coridoare comune pentru a evita deschiderile repetate ale aceluiași traseu. În toate cazurile, pluvialul trebuie tratat la sursă: dacă apa stă la suprafața argilelor, stratul activ se înmoaie și pierde portanță; dacă este colectată/infiltrată controlat (rigole infiltrante, alveole de bioretinție, retenții scurte), solul își păstrează comportarea elastică. Concluzie: controlul umpluturilor eterogene, perne granulare sub platforme/pardoseli pe sol, coridoare comune pentru utilități, refaceri rutiere integrale pe lățimea afectată, pluvial la sursă pentru a evita înmuierea stratului activ
- Protecția aerului: În zonele consolidate intervențiile cele mai eficiente sunt legate de trafic: refacerea covoarelor asfaltice degradate (surse de PM prin măcinare), praguri reduse de viteză pe străzile locale, semaforizări/organizare a circulației pentru limitarea staționării cu motorul pornit, benzi de colectare pentru transportul școlar și puncte de „kiss&ride" care scurtează timpii de ralanti. Stațiile de transport și spațiile de așteptare se umbresc și se ventilează natural; se folosesc materiale deschise la culoare (albedo mare) pentru trotuare/pereți de sprijin, care reduc supraîncălzirea și evaporările. Pe șantiere se impun fronturi de lucru limitate, umezire periodică a drumurilor interne și a grămezilor de agregate, acoperirea materialelor pulverulente, spălare pe rampă impermeabilă cu decantor înainte de ieșirea pe domeniul public, transport cu bene acoperite și interdicția arderii vegetației sau a deșeurilor. În ateliere/depozite mici se cer recipiente etanșe pentru solvenți, ventilații locale, folosirea de produse low-VOC și programe de întreținere care previn scurgerile. Concluzie: reabilitare covoare rutiere, benzi verzi/alinieri continue, alveole de bioretinție în intersecții, stații umbrite, disciplină de șantier (umeziri, rampe de spălare, bene acoperite), platforme de deșeuri închise (limitarea mirosurilor și a vectorilor). În clădiri publice: materiale și vopsele low-VOC, ventilații corect echilibrate.
- Gestionarea deșeurilor: platforme de colectare acoperite, fracții complete, spălări dirijate la decantor, colectare separată biodeșeuri, campanii pentru voluminoase/DEEE, planuri C&D obligatorii la autorizație
- Zone afectate de inundabilitate: Se consolidează separarea pluvial/menajer și se limitează infiltrările necontrolate în subsoluri prin hidroizolații continue și drenaje perimetrale. Pe străzi, rigolele continue și gurile de scurgere dimensionate la ploi scurte–intense previn băltirea; în intersecții, insule verzi cu bioretinție reduc vârful de debit. Platformele de deșeuri se dotează cu pardoseli impermeabile și

racord corect la decantor/separator, pentru a evita scurgerile difuze spre rețea la ploi. Concluzie: rețele pluviale separate și întreținute, bioreținții în spațiul public, hidroizolații/drenuri la subsoluri pentru a evita refulările.

- Zone afectate de instabilitatea terenului: susceptibilitate redusă; punctual apar tasări pe umpluturi vechi/de calitate slabă și pe trasee de utilități refăcute necorespunzător.

3.1.8 Studiu evoluție demografică și cu caracter consultativ care va evidenția cerințele și opțiunile populației legate de dezvoltarea urbanistică

Concluzie generală UAT Bolintin-Vale

Analiza integrată a datelor demografice, socio-economice și a percepțiilor comunitare conturează imaginea unui UAT aflat la intersecția dintre presiunile metropolitane ale coridorului A1 și o structură demografică fragilizată prin îmbătrânirea populației și migrație negativă. Structura pe vârste relevă diminuarea segmentului 15–29 de ani și creșterea ponderii populației 60+, dinamici care se suprapun unui spor natural oscilant ce devine negativ în 2021 (–17 persoane) și unui sold migratoriu inversat după 2020, cu un raport stabiliri/plecări de doar 0,28 în 2024 (60 intrări la 217 plecări). Piața muncii confirmă o capacitate locală subutilizată: din 4.659 persoane active circa 48% sunt ocupate, restul fiind în formare sau neocupate, ceea ce echivalează cu aproximativ 2.420 persoane potențial mobilizabile. Evoluția numărului de salariați (3.868 în 1990; 1.175 în 1994; 2.192 în 2017) ilustrează tranziții economice cu efecte teritoriale vizibile. Aproape 51% din populația activă este angajată în educație formală (elevi/studenți), ceea ce consolidează pe termen scurt fluxurile de navetă și, indirect, predispoziția la migrație profesională. Deși șomajul oficial este foarte redus (32–44 persoane în 2024), percepțiile indică forme de subocupare și informalitate. La nivelul mobilității zilnice predomină autoturismul personal (80,3% dintre respondenți), pe fondul unei durate medii de deplasare de 60–70 minute/zi și al unui acces la transportul public polarizat: 45,5% îl apreciază ca "bun", în timp ce 45,5% îl consideră "slab", iar 6,1% îl descriu ca inexistent. Gradul de motorizare susține aceeași dependență: 60,6% dintre gospodării dețin un autoturism, 18,2% dețin două, iar 10,6% trei sau mai multe.

În acest cadru demografic și de mobilitate, preferințele comunității privind utilizarea teritoriului sunt coerente și diferențiate: culoarul A1–Florești-Stoenești este perceput ca pol investițional aproape unanim (69,7% "potențial foarte ridicat", 24,2% "ridicat"), avantajul determinant fiind accesul direct la autostradă (92,4%) și poziționarea între București și Pitești (57,6%). Frontul periurban către Ogrezeni este proiectat predominant ca zonă de locuire și rețea verde (42,4% rezidențial; 47% agrement), cu accent pe utilități (47%) și conexiuni rutiere (39,4%). În interiorul rețelei urbane, centrul orașului este perceput ca funcțional, dar subperformant la capitolele parcare (68,2%), trafic și siguranță pietonală (45,5%) și spații verzi (56,1%), iar centrul rural al satului Malu Spart ca o centralitate care cere infrastructuri de bază consolidate (drumuri/trotuare 62,1%; utilități 54,5%), fără a-și pierde caracterul tradițional (menținerea identității "foarte/importantă" pentru ≈76% cumulat). În ansamblu, comunitatea descrie un model în care creșterea economică și calitatea locuirii nu sunt antagonice, ci simultan posibile, cu condiția delimitării funcționale a fluxurilor grele pe A1 și a recirculării beneficiilor investiționale în dotări, spații publice și servicii.

LOT 1 – Zona centrală a orașului Bolintin-Vale

Zona centrală este trăită ca un spațiu util social-administrativ, dar evaluat sub așteptări pentru un nucleu urban: curățenia și întreținerea gravitează în jurul nivelului "slab–mediu", în timp ce iluminatul public iese pozitiv din tendință. Percepțiile converg asupra presiunii auto, cu deficit de parcare indicat de 68,2% dintre respondenți și trafic aglomerat/siguranță pietonală problematică semnalate de 45,5%. Acest profil se

suprapune cu dependența declarată de autoturism (80,3%) și cu duratele zilnice de navetă (60–70 minute), ceea ce supralicitează infrastructura centrală. Viziunea pentru următorul deceniu este articulată în termeni de reabilitare și confort urban: 60,6% doresc "clădiri reabilitate și spații publice curate/atractive", iar 59,1% un "spațiu verde prietenos" cu parcuri și locuri de joacă.

Identitatea construită este susținută explicit: 47% consideră păstrarea caracterului istoric "foarte importantă" și 33,3% "importantă"; 71,2% sunt total de acord cu reguli clare de construire și amenajare. În contextul unui spor natural negativ în 2021 (–17) și al unui raport stabiliri/plecări de 0,28 în 2024, această preferință pentru calitate urbană și protejarea imaginii centrale exprimă, de fapt, așteptarea ca centrul să-și recapete statutul de loc de socializare și coeziune, nu doar de spațiu de tranzit.

3.1.9 Stufiu evoluția activităților economice și a pieței imobiliare

Prioritățile economice pentru Bolintin-Vale se concentrează pe valorificarea resurselor locale, modernizarea infrastructurii, creșterea competitivității IMM-urilor și tranziția către o economie verde. Un obiectiv central îl constituie consolidarea lanțului agro-alimentar local – de la producție și colectare, la procesare și desfacere – prin tehnologizare, infrastructuri logistice adecvate și încurajarea formelor de asociere. În paralel, susținerea antreprenoriatului și a întreprinderilor mici și mijlocii prin instrumente de sprijin financiar, digitalizare și acces pe piețe devine o axă de acțiune cu efect direct în ocupare și venituri locale.

Un alt pilon îl reprezintă formarea profesională și corelarea educației cu cererea pieței muncii, prin programe de pregătire în meserii tehnice și competențe digitale, însoțite de dotări moderne pentru unitățile de învățământ. Dezvoltarea rețelei de servicii și comerț, alături de îmbunătățirea mobilității urbane și periurbane, sprijină dinamica mediului de afaceri și calitatea vieții. În același timp, tranziția verde – eficiență energetică, energie regenerabilă și economie circulară – este integrată ca direcție transversală, reducând costurile publice și ale firmelor și crescând reziliența locală.

Stabilirea proiectelor și a direcțiilor de acțiune a ținut seama de prioritățile de intervenție la nivel local, județean și regional, precum și de oportunitățile de finanțare disponibile. Implementarea presupune măsuri etapizate, resurse dedicate (umane, financiare, tehnologice și materiale) și un calendar cu repere de monitorizare, astfel încât progresul să poată fi evaluat periodic, iar acțiunile ajustate pentru atingerea obiectivelor stabilite.

Economia zonei centrale reflectă profilul comercial-servicial al orașului, cu o concentrare puternică de instituții publice, servicii locale și comerț cu amănuntul. În ultimii 20 de ani, cifra de afaceri totală a firmelor din Bolintin-Vale a crescut de peste 10 ori (≈64,7 mil. lei în 2005 → ≈672,6 mil. lei în 2024), confirmând maturizarea rapidă a bazei antreprenoriale. Această dinamică se vede în special în centrul urban, unde atractivitatea imobiliară este ridicată (700–1.200 €/mp pentru rezidențial), iar presiunea pe terenurile intravilane este mare.

Concentrarea de instituții publice (Primărie, Judecătorie, Parchet, unități de învățământ și sănătate) conferă zonei rolul de pol al serviciilor comunitare. Din analiza pieței imobiliare reiese o presiune crescută pe terenurile intravilane centrale, cu valori ridicate raportate pe metru pătrat, ceea ce denotă atractivitate economică, dar și vulnerabilitate la speculații funciare.

Concluzii:

- Structura economică este una preponderent orientată spre comerț cu amănuntul și servicii locale, însă lipsește o coerență în organizarea spațială, ceea ce generează disfuncționalități urbane (lipsa spațiilor verzi și pietonale, trafic fragmentat).

- Existența unor clădiri istorice și a unor instituții-cheie constituie atât un atu (centralitate, identitate urbană), cât și o constrângere (necesitatea conservării patrimoniului și adaptării la standardele contemporane).
- Vocatia zonei este aceea de a deveni un centru urban modernizat, cu mix funcțional consolidat, prin completarea funcțiunilor comerciale cu spații culturale, educaționale și recreative.

Recomandări: dezvoltarea zonelor comerciale structurate (centre de servicii integrate), reabilitarea spațiilor publice, consolidarea infrastructurii instituționale și extinderea spațiilor verzi pentru a răspunde cerințelor unui oraș aflat în expansiune metropolitană.

3.1.10 Studiu arheologic

Identificarea sitului: În zona centrală a orașului Bolintin Vale, vizată de Planul Urbanistic Zonal (PUZ), se află „Situl arheologic Pivnițele Conacului Băbenilor", datând din Epoca modernă (secolele XIX-XX). Alte două situri menționate în zonă (Malu Spart - Suseni și Malu Spart - Canton) se află la peste 5 km distanță și nu afectează perimetrul analizat.

Distrugerea sitului în lipsa descărcării de sarcină arheologică: Situl a fost în cea mai mare parte distrus prin construirea unei săli de sport (ridicată cel mai probabil până în aprilie 2017). Lucrările s-au realizat fără a se întreprinde niciun tip de cercetare arheologică, profitându-se de intervalul de timp dintre semnalarea sitului în studiul istoric (decembrie 2016) și avizarea documentației de PUG.

Măsuri și reglementări propuse: Arheologul expert propune includerea următoarelor reglementări în Regulamentul Local de Urbanism (RLU):

- Este obligatorie solicitarea avizului Direcției Județene pentru Cultură pentru orice investiție viitoare care ar urma să afecteze subsolul.
- Pentru proiectele care afectează subsolul în perimetrul a ceea ce a mai rămas din situl arheologic, eliberarea avizului trebuie să fie condiționată de efectuarea unor **cercetări arheologice preventive**.
- Pentru proiectele care afectează subsolul în zona de protecție a sitului arheologic, eliberarea avizului trebuie să fie condiționată de efectuarea de **supraveghere arheologică**.

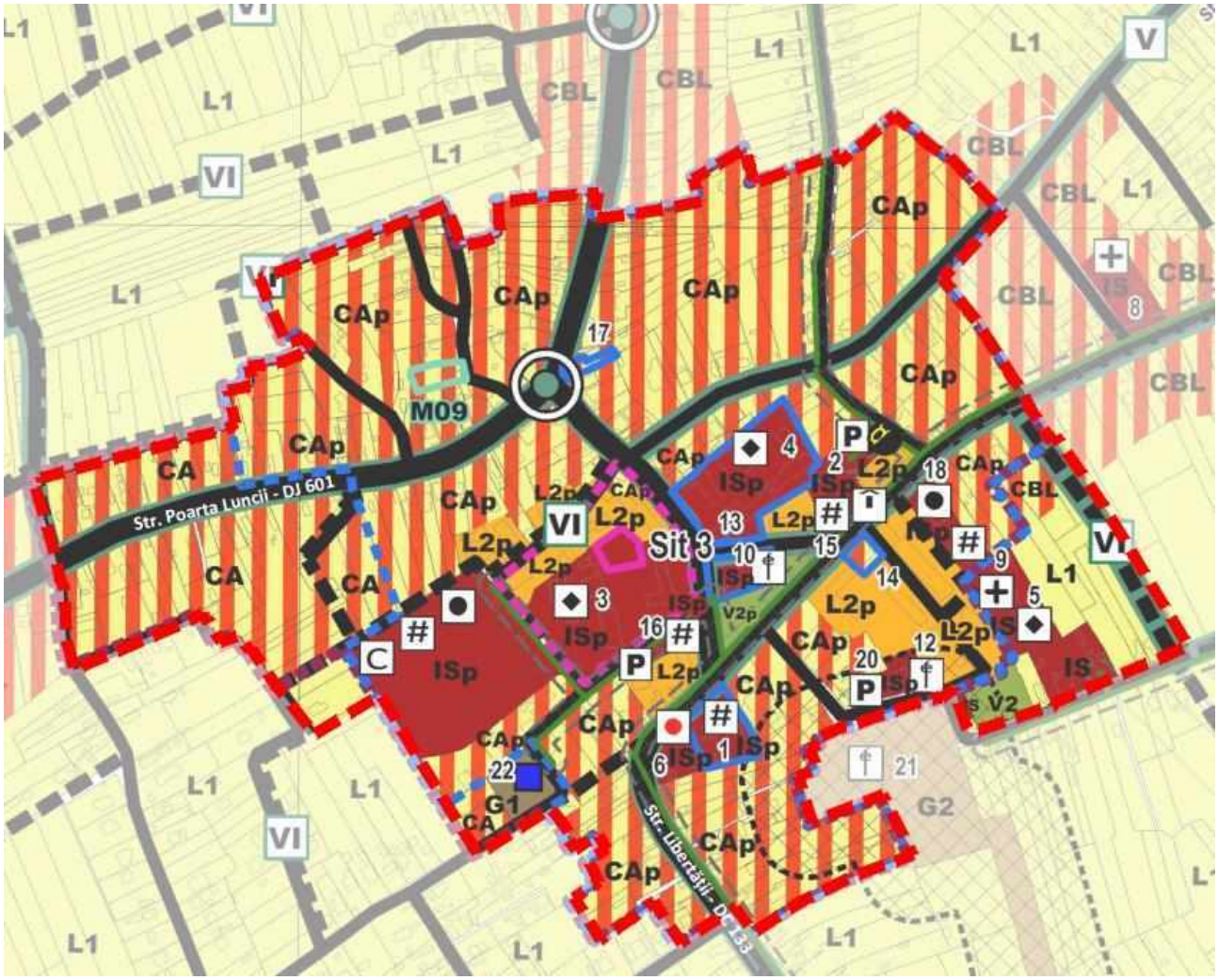
3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM (APROBATE / ÎN CURS DE APROBARE)

3.2.1. P.U.G. Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 / 31.10.2017

Zonele funcționale reglementate conform PUG cuprinse în prezenta documentație PUZ sunt:

Zona funcțională	Indicatori
ZONA CA / CAp - Zona de tip central cu funcţiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central / în perimetrul central și situată în interiorul zonei protejate cu clădiri de înălţime mică	POT maxim = 55% CUT maxim = 1,5 (pentru regim de înălţime P+2), respectiv CUT maxim = 2,0 (pentru regim de înălţime P+3) RH maxim = P+2, 3N, Hmax cornişă=10,0m

ZONA CBL - Zona de tip central cu funcţiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central	POT maxim = 45% CUT maxim = 1,2 (pentru regim de înălţime P+2), respectiv CUT maxim = 1,6 (pentru regim de înălţime P+3)
ZONA L1 - Locuire individuală în clădiri de înălţime mică	POT maxim = 45% CUT maxim = 1,35 RH maxim = P+2, 3N, Hcornişă max. 10,0m
ZONA L2 / L2p - Locuinţe colectivă şi funcţiuni complementare în clădiri cu înălţime medie	POT maxim = 50% pentru parcelele sub 1000mp CUT maxim = 1,5 pentru parcelele sub 1000mp RH maxim = P+4, 5N, Hcornişă max. 18,0m
ZONA IS/ISp - Zona pentru instituţii publice şi servicii	POT max = 45%; CUT max = 1,35 RH maxim = P+2, 3N, Hcornişă max. 15,0m
ZONA V2 / V2p - Subzona spaţiilor plantate de tip scuar (situată în interiorul zonei protejate)	POT max = 15%; CUT max = 0,10 Înălțime maximă = 5,0m
ZONA G1 - Gospodărie comunală şi echipamente tehnico-edilitar	POT max și CUT max = conform normelor specifice; Înălțime maximă = 7,0m



Figură 5– Încadrarea documentației PUZ Zona Centrală în PUG aprobat Oraș Bolintin-Vale

Prevederi urbanistice CA / Cap / CBL:

Utilizări admise:

- Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- Sedii de companii şi firme în clădiri specializate pentru birouri;
- Servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- Servicii de formare – informare;
- Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Cap. 6.1.);
- Construcţii comerciale (comerţ de proximitate, piaţă agroalimentară)
- Showroom-uri în construcţii special amenajate;
- Servicii şi echipamente pentru activităţi socio-culturale (centre culturale, muzee, spaţii pentru expoziţii, altele decât showroom ș.a.);
- Hoteluri şi alte facilităţi de cazare;
- Alimentaţie publică;
- Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- Circulaţii pietonale majore de tip promenadă şi circulaţii pietonale de legătură între obiective economice şi sociale.
- Spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii;
- Parcaje la sol, supraterane şi subterane;
- Activităţi socio-culturale; **(exceptând CBL)**
- Locuinţe individuale sau colective, permanente sau sezoniere, case de vacanţă;
- Spaţii de comercializare a autovehiculelor, service-uri şi vulcanizări auto, spălătorii auto **(doar în CBL)**;
- Staţii alimentare cu carburanţi**(doar în CBL)**;;
- Construcţii anexe.

Înălţimea maximă a clădirilor:

- Pentru clădirile având **funcţiunea de locuire**, înălţimea maximă a construcţiilor va fi de **10,0m la cornişă / streaşină, echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane max. P+2, 3N**.
- Pentru clădirile **având funcţiuni altele decat locuirea**, înălţimea maximă a construcţiilor **va fi de 12,0m la cornişă / streaşină, echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane max. P+2, 3N**.
- Pe parcelele cu **supafaţa mai mare de 1000mp** se pot realiza construcţii cu înălţimea maximă la cornişă / streaşină **de 15,0m** (echivalentul a patru niveluri supraterane – **P+3**)
- Se admite mansardarea clădirilor de locuit cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare si să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim 45 grade.
- Dacă înălţimea construcţiilor noi, măsurată în planul faţadei acestora, este egală sau depăşeşte distanţa dintre ele şi alinierea construcţiilor situate pe partea opusă a străzii, iniţiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- În cazul parcelelor de colţ amplasate pe artere cu regim de înălţime diferit, regimul de înălţime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea faţadei. Se interzice o diferenţă mai mare de două niveluri.

- În situaţia în care construcţia este alipită pe limita de proprietate unei construcţii viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălţime mai mic, se va prelua înălţimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m. Dacă diferenţa este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor (POT):
CA / Cap = 55%
CBL = 45%
Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor (CUT):
CA / Cap:
CUT maxim = 1,5 (pentru regim de înălţime P+2), respectiv
CUT maxim = 2,0 (pentru regim de înălţime P+3).
CBL:
CUT maxim = 1,2 (pentru regim de înălţime P+2), respectiv
CUT maxim = 1,6 (pentru regim de înălţime P+3)

- În cazul mansardelor, se consideră convenţional, numai pentru calculul CUT, o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului mansardei.
- În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa mansardelor.
  Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Prevederi urbanistice **L1:**

Utilizări admise:
- Locuinţe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanţă în construcţii principale
- având suprafaţa construită la sol de maxim 250mp.
- Construcții anexe.
- Spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii.
- Parcaje la sol, supraterane şi subterane ;
- Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinţe.

Înălţimea maximă a clădirilor:
- Înălţimea maximă a construcţiilor va fi de **10,0m la cornişă / streaşină, echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane max. P+2, 3N.**
- Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim 45 grade.
- Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor, măsurată în planul faţadei acestora, nu va depăşi distanţa dintre ele şi alinierea construcţiilor situate pe partea opusă a străzii.
- Dacă înălţimea construcţiilor noi, măsurată în planul faţadei acestora, este egală sau depăşeşte distanţa dintre ele şi alinierea construcţiilor situate pe partea opusă a străzii, iniţiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- În cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat se admit depăşiri de 1,0 - 2,0m numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate.

- În situaţia în care construcţia este alipită pe limita de proprietate unei construcţii viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălţime mai mic, se va prelua înălţimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m. Dacă diferenţa este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor (POT):

- POT maxim = **45%** pentru parcelele cu suprafaţa cuprinsă între 200 - 500mp, fără a se depăşi o suprafaţă construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.
- POT maxim = **35%** pentru parcelele cu suprafaţa cuprinsă între 501 - 1000mp, fără a se depăşi o suprafaţă construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.
- POT maxim = **25%** pentru parcelele cu suprafaţa peste 1000mp, fără a se depăşi o suprafaţă construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.

Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor (CUT):

- CUT maxim = **1,35** pentru parcelele cu suprafaţa cuprinsă între 200 - 500mp.
- CUT maxim = **1,05** pentru parcelele cu suprafaţa cuprinsă între 501 - 1000mp.
- CUT maxim = **0,75** pentru parcelele cu suprafaţa peste 1000mp.
- În cazul mansardelor, se consideră convenţional, numai pentru calculul CUT, o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului mansardei.
- În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa mansardelor.
- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Prevederi urbanistice **L2 / L2p:**

Utilizări admise:

- Locuinţe colective (doar cele existente).
- În spaţiile comerciale, prevăzute prin proiectul iniţial, situate la nivelurile inferioare ale clădirilor pot fi amenajate: sedii de companii şi firme, galerii comerciale, comerţ specializat, showroom-uri, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, servicii financiar-bancare şi de asigurări, spaţii pentru expoziţii (altele decât showroom), alimentaţie publică.
- Spaţii verzi, locuri de joacă.
- Dotări aferente echipării tehnico-edilitare, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinţe.
- Parcaje la sol.

Înălţimea maximă a clădirilor: Se menţine situaţia existentă. Se interzic mansardarea/supraetajarea blocurilor, realizarea şarpantelor sau podurilor neutilizabile.

Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor (POT): POT din proiectul iniţial = POT propus – nu sunt permise densificări.

Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor (CUT): CUT din proiectul iniţial = CUT propus.

Prevederi urbanistice **IS / ISp:**

Utilizări admise:

- Sedii administrative (Primărie, post poliţie etc).
- Grădiniţe, şcoli.
- Dispensare, policlinici, spitale.
- Instituţii de asistenţă socială, dotări culturale.
- Biserici, alte edificii de cult.
- Construcţii anexe.
- Locuinţe sociale, cămine elevi / studenţi
- Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală
- Circulaţii pietonale majore de tip promenadă şi circulaţii pietonale de legătură între obiective economice şi sociale,
- Spaţii plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- Parcaje la sol, supraterane şi subterane.

Înălțimea maximă a clădirilor:

- Conform temei program, cu recomandarea de a nu se depăşi înălţimea maximă a construcţiilor de 15,0m la cornişă / streaşină (echivalentul a patru niveluri supraterane, P+3).
- Regimul de înălţime va fi fundamentat de necesităţile funcţionale şi normele tehnice specifice, de forma şi dimensiunile parcelei, precum şi de situaţia vecinătăţii imediate.
- În cazul parcelelor de colţ amplasate pe artere cu regim de înălţime diferit, regimul de înălţime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea faţadei. Dacă diferenţa este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor (POT): Conform temei program cu recomandarea de a nu se depăşi 60%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor (CUT):

- Conform temei program, fără a se depăşi 2,0.
- În cazul mansardelor, se consideră convenţional, numai pentru calculul CUT, o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului mansardei.
- În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa mansardelor.
- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Prevederi urbanistice V2 / V2p:

Utilizări admise:

- Spaţii plantate, circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise, mobilier urban, joacă şi odihnă, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere.

Înălțimea maximă a clădirilor: Înălţimea maximă a construcţiilor va fi de 5,0m.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor (POT): POT maxim = **15%** - reprezintă suprafața construită însumată la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor

Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor (CUT): CUT maxim = **0,10;**

Prevederi urbanistice **G1:**

Utilizări admise:

- Construcţii, instalaţii şi amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare şi gospodarie comunală.
- Dotări pentru întreţinerea şi administrarea domeniului public.
- Platformă ecologică de depozitare a deşeurilor.
- Birouri în strictă legătură cu activităţile de mai sus.
- Spaţii plantate, parcaje.

Înălțimea maximă a clădirilor: Înălţimea maximă a construcţiilor va fi de 7,0m.

- Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălţime este impusă de norme tehnice conform legislaţiei în vigoare, inclusiv turbine eoliene.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor (POT): POT conform normelor specifice;

Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor (CUT): CUT conform normelor specifice.

3.2.2. P.U.Z. Ansamblu de locuințe P+4E, cu parcări și spații comerciale la subsol, aprobat prin HCL 25 / 2021

Zona propusă pentru reglementare prin PUZ este compusă din parcela avand nr. cadastral inițial NC 32794, cu suprafata de 3.105,00 mp. Din zona studiată fac parte parcelele din intravilanul orașului Bolintin-Vale, UTR CAp. Suprafata totală a zonei studiate este de 14.004,16 mp.

Prevederi urbanistice:

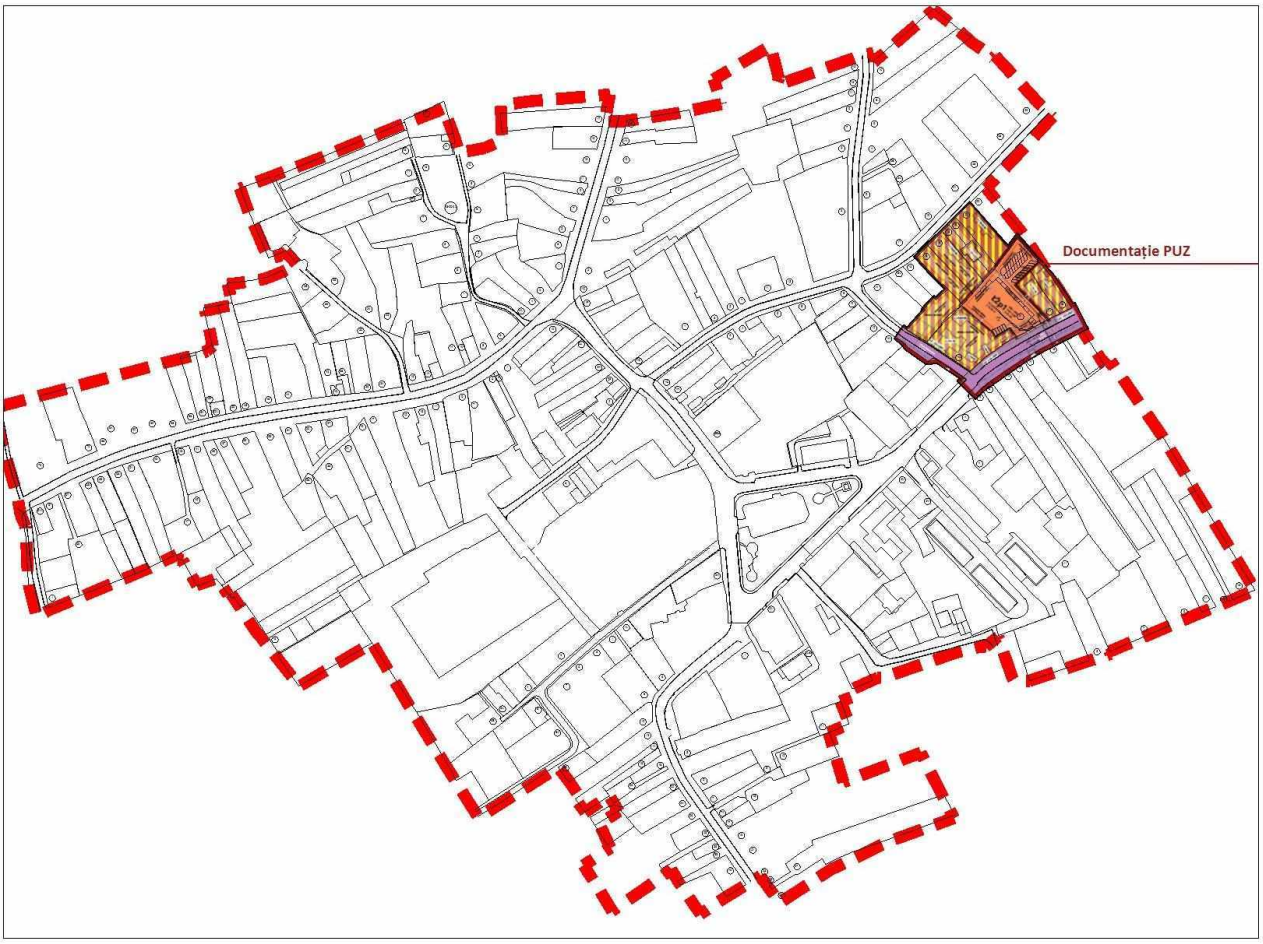
UTR **L2p1** - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN CLADIRI CU INALTIME MEDIE, SITUATE IN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE

Înălțimea maximă a clădirilor:

- Regim de înălțime: S+P+4E
- Înălțime maximă la cornișă/streașină: 18,00 m

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor (POT): 60%

Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor (CUT): 2.8



Figură 6– Încadrarea documentației PUZ aprobate anterior în limita actualei documentații PUZ Zona Centrală

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona Centrală nu se află în proximitatea unui element de cadru natural. Cu toate acestea au fost identificate elemente ce necesită protecție, precum:

- **Peisajul istoric – cultural**: Reprezintă spațiul la care comunitatea se raportează ca la un „centru urban", unde se concentrează reperele de coerență vizuală și simbolică. Clădirile istorice – biserici, școli vechi, fosta primărie și poșta – au valoare patrimonială și funcție de ancorare a memoriei colective, transmițând ideea de continuitate și apartenență la o istorie comună. Spațiile de întâlnire cotidiană (piațeta centrală, arterele comerciale, instituțiile publice) întăresc rolul centrului ca reper comunitar;
- **Spațiile publice cu acces nelimitat:** amenajate sub forma scuarurilor, a grădinilor publice și a aliniamentelor plantate, care contribuie punctual la calitatea vizuală a peisajului urban (Parcul central Dimitrie Bolintineanu, Parcul Rece, vegetația de aliniament, Zona de agrement și sport – Stadion)
- **Axele vizuale, perspectivele valoroase și relațiile spațial – configurative** dintre acestea (perspectivele către biserica „Adormirea Maicii Domnului" din Bolintin-Vale sau către alte monumente istorice).

Astfel se avea în vedere următoarele **măsuri de îmbunătățire a cadrului natural:**

- Se recomandă valorificarea zonelor existente, cu păstrarea echilibrului dintre construit și spațiile verzi.
- Reconfigurarea și completarea spațiilor verzi urbane (scuaruri, parcuri, grădini publice) pentru creșterea calității vieții.
- Extinderea perdelelor forestiere și a zonelor verzi de protecție de-a lungul drumurilor intens circulate și în jurul cartierelor rezidențiale.
- Se recomandă atingerea procentului de 20 mp spații verzi / cap de locuitor conform legislației în vigoare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Circulația rutieră

Este necesar ca dezvoltarea locală să implice un grad ridicat de investiții. Abordarea viitoare a dezvoltării durabile a economiei locale va trebui să țină cont de avantajele ce derivă din poziționarea orașului relativ la căile de comunicație și transport.

Orașul Bolintin – Vale este traversat de Drumul Județean DJ 601 al carui profil de min. 14.00m s-a mentinut, dar care necesita interventie la nivel de amenajare pietonala, rutiera si de stationare a autovehiculelor

Orașul Bolintin – Vale nu dispune în prezent și nu este prevăzut în perspectivă accesul imediat la un traseu feroviar.

Intersecții:

Se vor amenaja și sistematiza corespunzător traficului, toate intersecțiile drumurilor locale, cât și cu noile trasee propuse în cadrul orașului.

Transportul de marfă este regăsit în general pe drumul judetean, dar acesta este spontan, unde se face pentru aprovizionarea serviciilor. Transportul de tonaj este tranzitar, acesta facandu-se de la zonele industriale si mica industrie din zonă cu tranzit prin oraș catre Autostrada A1 (București - Nădlac).

Parcaje:

Se vor amenaja parcaje publice în zonele generatoare de trafic cum ar fi instituțiile publice, servicii de diferite tipuri, zonele de învățământ și sănătate.

Se interzice parcarea pe domeniul public în zonele neamenajate. Gararea autovehiculelor se va realiza strict în incinta proprietăților.

In amenajarea numarului necesar al locurilor de parcare se va tine cont de hotărârile consiliului local, daca acestea există sau de H.G. 525 / 1996.

3.4.2. Transport în comun

Transportul în comun este întâlnit în cadrul zonei centrale pe șoselele principale, drumului judetean DJ 601 si DC 133.

Conform P.M.U.D. Bolintin Vale se identifica urmatoarele linii de transport în comun:

- Linia LTC1: Bolintin Vale – Bolintin Deal – Bucuresti;
- Linia LTC2: Bolintin Vale – Bolintin Deal – Ciorogârla – București
- Linia LTC3: Bolintin Vale – Palanca – Stoenești – Florești

- Linia LTC4: Bolintin Vale – Ogrezeni
- Linia LTC5: Bolintin Vale – Malu Spart – Crevedia Mare – Dealu – Bucsani – Vadu Lat – Clejani – Milcovatu – Letca Noua – Ghimpați – Camineasca – Bila – Schitu – Vlasinu – Ruica – Balanoaia – Giurgiu
- Linia LTC6: Bolintin Vale – Malu Spart – Ogrezeni – Bălășoeni – Podișoru
- Linia LTC7: Bolintin Vale – Malu Spart – Ogrezeni – Hobaia – Zorile – Buturugeni –Posta– Drăgănescu – Mihăilești
- linia LTC8: Bolintin Vale – Malu Spart – Crevedia Mare – Crevedia Mica – Gaiseanca – Zadariciu – Vânătorii Mici
- Bolintin Vale – Malu Spart – Crevedia Mare – Dealu – Bucsani – Vadu Lat –Clejani
- linia LTC10: Bolintin Vale – Malu Spart – Crevedia Mare – Dealu – Bucsani
- Linia LTC11: Bolintin Vale – Malu Spart – Crevedia Mare – Crevedia Mică.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

În vederea valorificării potențialului existent și a înlăturării disfuncțiilor sunt stabilite o serie de **priorități**, după cum urmează:

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Funcțiuni:	
- Locuințe individuale și colective existente pe teren, în incompatibilitate cu funcțiunile vecine (alăturarea funcțiunii de locuire cu cea de echipare edilitară, fără bariere vegetale de protecție);	- Retrageri ale construcțiilor vecine mai mari pentru realizarea perdelelor de protecție și asigurarea confortului locuirii existente și menținute;
- Prezența unor clădiri neutilizate sau subutilizate, care fragmentează țesutul urban și afectează vitalitatea zonei; - Subutilizarea funcțunilor culturale prezente în zona de reglementare.	- Sporirea atractivității zonei de centrale prin realizarea de noi investiții, asigurarea cadrului printr-un plan de măsuri și un ghid ilustrativ.
Circulații	
- Unele străzi sunt subdimensionate; - Intersecții reglementate prin PUG aprobat anterior a fi amenajate, nerealizate. - Discontinuitatea rețelei velo; - Subdimensionarea pistelor pentru biciclete; - Accesibilitate redusă pentru persoanele cu mobilitate redusă din cauza trotuarelor înguste sau deteriorate; - Aliniamente vegetale discontinue, ceea ce afectează confortul pietonal și coerența vizuală.	- Reglementări privind modernizarea străzilor existent; - Reglementarea profilelor stradale, conform noilor cerințelor în materie de dezvoltare durabilă;
Spații verzi	
- Spații verzi publice insuficiente, iar cele existente prezintă vegetație degradată; - Existența unui singur spațiu verde public amenajat utilizat, ce este insuficient pentru a deservi întreaga zonă centrală;	- Reglementarea unui procent minim de spații verzi în interiorul parcelelor; - Reglementarea zonelor verzi publice ca o zonă distinctă de tip V, pentru evitarea strămutării sau dispariției spațiilor verzi.

- Spațiile verzi sunt neuniform distribuite și nu formează o rețea urbană coerentă; - Lipsa continuității aliniamentelor vegetale pe străzile din centru.	
Ocuparea terenurilor	
- Construcțiile existente nu respectă un anumit tip de aliniere, ceea ce conduce la un aspect general dezordonat, imagine urbană necoerentă.	- Reglementarea unei alinieri și a unor retrageri minime față de limitele laterale și posterioare de proprietate. Prevederi clare privind materialele și aspectul exterior al construcțiilor.
- Terenuri libere de construcții, neutilizate eficient - Rezerve de teren în intravilan și în zona centrală.	- Reglementarea cu funcțiuni care corespund tendinței actuale de dezvoltare și nevoilor, corelat cu deținătorii terenurilor.

Zonele/ subzonele funcționale propuse, se prezintă astfel:

Zonă /subzonă funcțională	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.H. maxim	Înălțime maximă
IS - Subzonă instituții și servicii publice	60%	2,0	P+3E	15,00
ISp - Subzonă instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	60%	2,0	P+3E	15,00
CA - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	35% - locuințe individuale 40% - locuințe colective 55% - pentru funcțiuni altele decât locuirea	1,0 - locuințe individuale 2,0 - locuințe colective 1,6 - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E / P+4E	12,00 / 15,0m
CAp - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în limita zonelor protejate	35% - locuințe individuale 40% - locuințe colective 55% - pentru funcțiuni altele decât locuirea	1,0 - locuințe individuale 2,0 - locuințe colective 1,6 - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E / P+4E	12,00 / 15,0m
L1 - Subzonă locuințe individuale	25% - 45%, conf. RLU	0.75 - 1.35, conf. RLU	P+2E	10,00
L2p - Subzonă locuințe colective, situată în limita zonelor protejate	existent	existent	existent	existent
V2 – Subzonă spații verzi publice tip scuar	15%	0,15	P	5,00 m
V2p - Subzonă spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate	15%	0,16	P	5,00 m
V3p - Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate	30%	0,30	P	5,00 m

G1 – Subzonă echipamente tehnico-edilitare	conform normelor specifice	7,00 m	P+1
CC - Zonă căi de comunicații	conform normelor specifice		

Bilanț teritorial propus, se prezintă astfel:

Zona / subzona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
IS - Subzonă instituții și servicii publice	6183.88	1.28%
ISp - Subzonă instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	49605.80	10.31%
CA - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	100271.00	20.83%
CAp - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în limita zonelor protejate	198689.00	41.28%
L1 - Subzonă locuințe individuale	10606.30	2.20%
L2p - Subzonă locuințe colective, situată în limita zonelor protejate	31277.70	6.50%
V2 – Subzonă spații verzi publice tip scuar	2652.01	0.55%
V2p – Subzonă spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate	3843.98	0.80%
V3p - Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate	9651.94	2.01%
G1 – Subzonă echipamente tehnico-edilitare	2829.46	0.59%
CC - Zonă căi de comunicații	65723.83	13.65%
TOTAL	**481334.9**	**100.00%**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Necesitatea dezvoltării echipării edilitare va fi stabilită ulterior obținerii avizelor din partea autorităților competente. Zona centrală este echipată satisfăcător, astfel capacitatea rețelelor edilitare de a prelua noi consumatori se va stabili pe baza avizelor de rețele edilitare ce urmează a fi emise de fiecare operator.

La fazele următoare de proiectare, în execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor ce vor fi eliberate ulterior, precum si cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități (inclusiv H.G. 525/96 Art. 13).

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin soluția propusă se susține calitatea mediului prin numeroasele amenajări de spații verzi și procentul ridicat al acestora, ce vor contribui la asigurarea microclimatului zonei. Totodată planul urbanistic zonal încurajează transportul alternativ, piste de biciclete și trasee pietonale atractive, animate de funcțiuni mixte.

Față de reglementările din documentația PUG Bolintin-Vale an 2017, este propusă o creștere a zonelor dedicate spațiilor verzi și agrementului, prin adăugarea zonei funcționale *V3p - Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate*, aceasta însumând **9651.94 mp.**

3.7.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice

Pentru prevenirea riscurilor naturale a fost realizat un studiu geotehnic ale cărui recomandări au fost preluate în prezenta documentație.

Riscurile naturale și antropice analizate sunt:

Risc seismic - Din punct de vedere seismic, terenul reglementat se încadrează în zona de macroseismicitate I = 8_1 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1— 93.

Intensitatea maximă posibilă în amplasamentul investigat poate fi: I_A=8,5 (MSK).

Acestei valori de intensitate i se poate asocia o valoare a accelerației cuprinsă între: A Hmax = 0.26 — 0.30g.

De menționat, că această valoare a accelerației poate fi atinsă în cazul producerii unui curemur intermediar în zona Vrancea comparabil cu cel produs intensități maxime observate, datorate cutremurelor puternice intermediare vrâncene.

Risc de inundabilitate – Din punct de vedere al riscului cu privire la fenomenele de inundabilitate și conform hărților realizate în cadrul *„Directivei 2007/60/CE privind evaluarea si managementul riscului la inundații a doua etapă — elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații”*, zona poate fi afectată de fenomenele de inundabilitate cu o probabilitate de 1/1000.

La nivelul amplasamentelor investigate fenomenele de inundabilitate sunt cauzate de precipitatii și, mai rar, de viituri. Relieful relativ plat nu este favorabil unei evacuări rapide a apelor meteorice. Zona Centrală nu se află în proximitatea unui curs de apă, prin urmare riscul de inundabilitate este redus.

În unele zone ale aplasamentului, cu substrat predominant din roci argiloase, apa din precipitații bălțește pentru perioade scurte de timp.

Risc de instabilitate

Conform hărții Anexa 6 - Anexa 6a respectiv tabel Anexa 7 (legea 575 - oct. 2001), în unități administrativ teritoriale fara potențial de alunecari (de teren). **Valoarea factorului mediu de hazard indică faptul ca zona nu este supusă hazardului în ceea ce privește alunecările de teren.**

Terenurile sunt relativ plane și stabile, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Risc de eroziune - procesul de degradare fizică sau chimică a solurilor sau a rocilor, caracterizat prin desprinderea particulelor neconsolidate și transportul lor sub acțiunea apei din precipitații și a vântului.

La scara zonei investigate reiese că nu au fost identificate fenomene de eroziune în zona reglementată.

Riscul geotehnic - conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2014.

Riscul geotehnic depinde de 2 (două) grupe de factori și anume:

- factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren, apa subterană și zona seismică de calcul;
- factorii legați de importanța construcției și de vecinătățile acesteia.

În conformitate cu prevederile Normativului privind principiile, exigenţele şi metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare indicativ NP 074/2022, la momentul actual, amplasamentul se situează în categoria geotehnică cu urmatorul punctaj:

- o Condiţii de teren – terenuri bune ÷ medii – 2÷3 puncte;
- o Apa subterană – fara epuismente – 1 punct;
- o Clasif. construcţiei după categ de importanţă – redusa÷normala – 2÷3 puncte;
- o Vecinătăţi - fara riscuri ÷ risc moderat – 1÷3 puncte;
- o Zona seismică – ag>0,25 – 3 puncte.

Conform punctajului maxim cumulat – 13 puncte si a tabelului A1.4 respectiv A1.5 (NP 074/2022), **categoria geotehnică la momentul actual este "2".**

Riscul antropic

În zonele cu riscuri antropice la amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare;

În zonele cu riscuri antropice la autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente.

De menționat este faptul că în urma analizări listei Obiectivelor SEVESO ale Județului Giurgiu, zona de reglementare nu este în vecinătatea sau în interiorul zonei de protecție a unui astfel de obiectiv.

3.7.2. Organizarea sistemelor de spații verzi

Reglementarea urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile.

Spații verzi

Spațiile verzi de incintă se vor amenaja respectându-se Legea 24 / 2007 și HG 525 / 1996 anexa 6, astfel:

- **Construcţii administrative şi financiar** – bancare: Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU vor fi prevăzute spaţii verzicu rol decorativ, minimum 10-15% din suprafaţa terenului.
- **Construcții 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.
- **Construcţii de locuire** - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m^2/locuitor.
- **Construcţii de sănătate** (în funcție de categorie conform RGU):
  - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
  - parc organizat cu o suprafață de 10-15 m2/bolnav;
  - vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m2/copil.
- **Construcţii culturale** - pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10-20% din suprafaţa totală a terenului.

- **Construcţii şi amenajări sportive** - pentru construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minimum 30% din suprafaţa totală a terenului.
- **Construcţii de turism şi agrement** - pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

În jurul locuirii se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului şi consumarea bioxidului de carbon produse de zona industrială propusă.

Spațiile verzi existente sunt menținute, reglementările propuse încurajând modernizarea acestora pentru a le face mai accesibile publicului.

De semenea, prin prezentul PUZ, Stadionul Bolintin-Vale este reglementat ca o zonă verde de agrement, față de încadrarea lui anterioară în zona de instituții și servicii.

Zona centrală a orașului Bolintin-Vale are un potențial semnificativ de îmbunătățire prin integrarea și valorificarea cadrului natural. Chiar dacă spațiul disponibil este limitat, utilizarea strategică a vegetației, amenajările peisagistice și extinderea zonelor verzi pot transforma centrul într-un spațiu urban mai funcțional, mai atractiv și mai durabil.

3.7.3. Asigurarea spațiilor pentru depozitarea deșeurilor

Se vor dispune platforme sau spații interioare destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi care vor fi accesibile dintr-un drum public, în proximitatea accesului, pentru a putea fi evacuate în mod corespunzător. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni şi de funcțiune.

Viitoarea dezvoltare previne efectul nefast al evoluției tehnologiei și a consumului adus asupra mediului prin implementarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor, deoarece este foarte important ca viitoarele construcții să fie cât mai sustenabile. Stocarea și preluarea separată a deșeurilor în vederea eliminării sau valorificării se va realiza prin pubele speciale, care se recomandă a fi îngropate.

Conform prevederilor OMS nr. 119 / 2014, privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, se menționează la Art. 4 lit. a). următoarele:

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sisteme de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Conform prevederilor OMS nr. 119 / 2014, privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, se menționează și următoarele:

- Autorităţile publice locale, operatorii economici şi asociaţiile de proprietari/locatari au obligaţia să asigure colectarea selectivă, îndepărtarea şi neutralizarea deşeurilor solide. Se interzice aruncarea deşeurilor solide în alte locuri decât cele amenajate special şi autorizate.
- La elaborarea regulamentelor de salubritate, primăriile au obligaţia să respecte normele sanitare şi să consulte direcţia de sănătate publică teritorială.

- Cetăţenii sunt obligaţi să respecte întocmai măsurile stabilite de primărie pentru asigurarea igienei publice şi salubrităţii localităţii, precum şi regulile elementare de igienă în gospodăria sau locuinţa proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor şi să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunităţii.
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deşeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare şi de categoria în care se încadrează deşeurile menajere din locuinţă; deşeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient şi care să aibă un volum puţin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea şi depozitarea provizorie a sacilor cu deşeuri menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripţionate cu tipul deşeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, uşor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării şi să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.
- Containerele vor fi concepute în aşa fel încât accesul la ele să fie rapid şi uşor, iar sistemul lor de acoperire să fie uşor de manevrat şi să asigure etanşeitatea. Recipientele vor fi menţinute în bună stare şi vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanşeităţii. Ele vor fi amplasate în spaţii special amenajate, menţinute în condiţii salubre.
- Administraţia publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea şi neutralizarea deşeurilor menajere şi stradale.
- Deşeurile periculoase se depozitează, se neutralizează şi se elimină final numai în condiţiile stabilite conform reglementărilor în vigoare.

În vederea gestionării corespunzătoare a deșeurilor menajere și asimilabile, se recomandă colectarea selectivă a acestora, în recipiente speciale, pe fracții (hârtie și carton, sticlă, plastic), iar apoi transferarea lor către cel mai apropiat sistem de colectare la nivel urban/județean.

Deșeurile organice provenite din zonele de agrement (parcuri, terenuri sportive, etc.) pot fi utilizate ca:

- îngrășământ;
- combustibil / energie;

De asemenea, acestea vor fi amplasate astfel încât să se asigure protecția mediului prin:

- construcții special amenajate;
- dale special amenajate;
- spații de depozitare pe termen lung până la utlizarea acestora ca îngrășământ;
- fâșii / perdele de protecție vegetale, plantate intensiv.

Prin urmare se va urmări sustenabilitatea viitoarei dezvoltări printr-un management inteligent al deșeurilor prin care acestea să ajungă să fie o viitoare resursă pentru localitate.

3.7.4. Protejarea bunurilor de patrimoniu

Pentru protejarea bunurilor de patrimoniu a fost realizat un studiu istoric care au avut ca scop evidențierea valorilor de patrimoniu, atât a celor înscrise în LMI și RAN cât și a celor pentru care nu s-au declanșat încă proceduri de clasare.

Prin studiul istoric, s-au propus pentru întreg teritoriul restricții și permisivități de intervenție în vederea conservării și restaurării valorilor identificate. Aceste restricții și permisivități sunt preluate de UTR-uri în cadrul documentației de urbanism elaborate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Denumirea	Proprietar	Categoria de interes
Primăria și Consiliul Local	UAT Bolintin-Vale	Local
Oficiu poștal	UAT Bolintin-Vale	Local
Liceul tehnologic D. Bolintineanu	UAT Bolintin-Vale	Local și la nivelul localităților limitrofe
Școala generală	UAT Bolintin-Vale	Local
Grădinița	UAT Bolintin-Vale	Local
Poliția	Statul Român	Local
Spital pediatrie	UAT Bolintin-Vale	Local și la nivelul localităților limitrofe
Biserica Adormirea Maicii Domnului	privat	Local
Bibliotecă	UAT Bolintin-Vale	Local și la nivelul localităților limitrofe
Poșta veche	UAT Bolintin-Vale	Local
Judecătoria Bolintin-Vale	Statul Român	Local și la nivelul localităților limitrofe
Parchetul Bolintin-Vale	Statul Român	Local și la nivelul localităților limitrofe
Cămin cultural	UAT Bolintin-Vale	Local
Teren de sport	UAT Bolintin-Vale	Local
Gospodărie de apă	UAT Bolintin-Vale	Local

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Regimul juridic. Pe amplasament există terenuri care:

- Domeniul public de interes național / al statului român;
- Domeniul public de interes local / al administrației publice locale;
- Domeniul privat al administrației publice locale – Orașul Bolintin – Vale;
- Terenuri proprietate privată - proprietari privați, persoane fizice și / sau persoane juridice;
- Terenuri deținute în condominiu;

Tip proprietate	Suprafață	
	mp	%
Domeniul public de interes național	1848.73	0.38%
Domeniul public de interes local	128817.65	26.76%
Domeniul privat al orașului Bolintin-Vale	2754.52	0.57%
Proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice	318635.57	66.20%
Condominium	29278.43	6.08%
TOTAL	**481334.9**	**100.00%**

Prin PUZ se reglementează următoarele tipuri de circulații ale terenurilor între deținători:

- terenuri private ce se intenționează a fi trecute în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.

3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ALE VIITORULUI IMOBIL – PLAN DE ACȚIUNI

3.9.1. Descrierea investiției

Investiția urmărește modernizarea, restructurarea și dezvoltarea Zonei Centrale a orașului Bolintin-Vale prin intervenții urbanistice integrate, care să sprijine funcțiunile administrative, comerciale, sociale și culturale ale localității. Proiectul are ca obiectiv creșterea calității vieții, consolidarea identității urbane și optimizarea relației dintre spațiul construit și spațiul public.

Obiective majore ale investiției:

- **Revitalizarea funcțională a centrului urban**, cu accent pe activități comerciale, servicii publice și spații comunitare.
- **Reorganizarea circulațiilor și creșterea accesibilității**, pentru fluidizarea traficului și îmbunătățirea mobilității pietonale.
- **Reconfigurarea și modernizarea spațiilor publice**, incluzând zone pietonale, piațete, zone verzi și spații de recreere.
- **Valorificarea cadrului natural** prin amenajări peisagistice, extinderea zonelor verzi și crearea de coridoare verzi în zona centrală.
- **Creșterea atractivității urbanistice** prin îmbunătățirea aspectului arhitectural și introducerea unor reguli unitare de construire.
- **Asigurarea suportului tehnic**, a unei reglementări actualizate, a unei baze de date, realizate în format digital GIS.

3.9.2. Categorii de costuri și beneficii ale investiției

Investiția propusă se va realiza la inițiativa publică iar finanțarea acesteia va fi publică, preponderent din fonduri europene.

Beneficiile viitoarei investiții pentru administrația publică locală vor proveni din creșterea potențialului orașului pe plan economic și turistic și sporirea atractivității acestuia. Autoritatea publică va prioritiza și etapiza investițiile necesare pentru dezvoltarea coerentă a zonei centrale.

Agenții economici vor beneficia de o zonă cu potențial economic ridicat iar actorii urbani vor beneficia de un spațiu îmbunătățit din punct de vedere al imaginii urbane, al accesibilității pietonale și velo și din punct de vedere al factorilor de mediu. De asemenea actorii privați vor beneficia de o zonă reglementată urbanistic care va facilita autorizarea directă a construcțiilor, prin urmare va încuraja implementarea unor proiecte rezidențiale sau mixte coerente din punct de vedere urbanistic, social și economic și de o zonă accesibilă.

Prin urmare, investiția dorită va facilita implementarea unor proiecte coerente din punct de vedere urbanistic, social și economic.

CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație **nu are ca scop modificarea majoră a funcțiunilor reglementate prin PUG, aceasta doar detaliază și corectează acolo unde este cazul**.

Prioritățile de intervenție vor fi definite în fazele următoare ale PUZ, după stabilirea reglementărilor necesare implementării principalelor investiții.

Elaboratorul PUZ consideră, în baza analizei multicriteriale realizate, că propunerea care stă la baza acestor reglementări este oportună și benefică pentru orașul Bolintin-Vale, întrucât aduce îmbunătățiri pe următoarele planuri:

Economic:	- Realizarea unei investiții cu impact puternic asupra imaginii și activității urbane din fonduri europene care facilitează realizarea altor investiții satelit, public-private; - Mărirea valorii imobiliare a zonei; - Creșterea potențialului activităților economice specific.
Social:	- Noua organizare a spațiului permite realizarea unei game variate de activități, răspunzând diferitelor cerințe ale actorilor urbani (promenadă comercială, zonă de recreere, zonă de promenadă, zone de alimentație publică, traseu velo, zonă expo, etc.)
Trafic:	- Reducerea traficului de mașini într-o zonă de interes economic; - Îmbunătățirea traficului în zonă prin implementarea unor măsuri rezultate din studiile aferente investiției principale; - Crearea de locuri de parcare suplimentare. - Completarea semnalizării rutiere din zonă și asigurarea unor zone sigure de traversare pentru pietoni, stații de transport public, trasee velo;
Mediu înconjurător:	- Încurajarea utilizării mijloacelor de transport blânde; - Extinderea spațiilor verzi pe zona de intervenție; - Utilizarea unor materiale rezistente, care să faciliteze mentenanța spațiului rezultat; - Utilizarea unor tipuri de plante specifice zonei, care nu necesită mentenanță deosebită și consum ridicat de apă.
Imagine urbană:	- Realizarea unor spații publice atractive; - Extinderea plantațiilor în zona amenajată; - Punerea în valoare a patrimoniu prin realizarea unui spațiu larg care facilitează perspectivele favorabile către construcțiile importante.

Lucrările recomandate de elaborat ulterior PUZ-ului sunt:

- PUD, dacă va fi cazul;
- Studii de fezabilitate, dacă va fi cazul;
- DTAC;
- Acțiuni pentru circulația terenurilor – exproprieri / cedări / schimburi, dacă va fi cazul;
- Proiecte prioritare de investiții, pentru atragerea fondurilor europene, proiecte care va avea la bază prezentul PUZ;
- Montaje ale etapelor viitoare: Actori implicați, atragere de fonduri, etape de realizare, programe de investiții, etc.

Având în vedere cele descrise anterior, proiectul poate fi privit ca o oportunitate din care toți actorii urbani vor avea beneficii. Zona Centrală a Orașului Bolintin-Vale va urmări modelul urbanistic și peisager celor deja implementate în țările occidentale. Tema de proiectare a fost transmisă de către inițiator, iar soluția va fi definitivată pe parcurs ca urmare a concluziilor studiilor de fundamentare și a avizelor ce vor fi obținute din partea instituțiilor competente.

KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,
Urb. Tania Bacale
Urb. peis. Iulia-Nicoleta Sabău
Urb. Vlad-Andrei Nour

Verificat
Șef proiect - Arh. Andrei Nistor

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Amplasament: nucleul central al Orașului Bolintin-Vale, UAT Bolintin-Vale, jud. Giurgiu

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect Nr.: 2/U/2025
Cod proiect: BLT1
Faza de proiectare: P.U.Z.
Beneficiar: UAT ORAȘUL BOLINTIN-VALE

Proiectant
KXL Studio S.R.L.

[redacted]

2025-2026

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE 7
1.1. ROLUL R.L.U. 7
1.1.1 DEFINIȚIE ȘI SCOP 7
1.1.2 IMPLEMENTARE 7
1.1.3. MONITORIZARE 8
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI 8
1.2.1. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII 8
1.2.2 REGLEMENTĂRI LEGALE 8
1.3. DOMENIU DE APLICARE 10
1.3.1. TERITORIUL PE CARE SE APLICĂ REGLEMENTAREA 10
1.3.2. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII 10
1.3.3. MODALITĂȚILE DE AUTORIZARE ÎN CAZUL SITUAȚIILOR SPECIALE ȘI DEROGĂRILOR 11
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 11
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 11
2.1.2. PROTEJAREA RESURSELOR NATURALE 11
TERENURI, SUPRAFEȚE FORESTIERE, REZERVELE SUBSOLULUI 11
PROTECȚIA RESURSELOR DE APĂ 11
ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE 11
2.1.2. PROTEJAREA PATRIMONIULUI ANTROPIC 12
ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC 12
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI MONUMENTE ISTORICE, IMOBILE CU VALOARE ISTORICO-ARHITECTURALĂ. 13
ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ 17
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 21
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale 21
RISC SEISMIC 21
ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ 21
CUTREMURELE DE PĂMÂNT 21
INUNDAȚIILE 21
ALUNECĂRILE DE TEREN 22
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice 22
2.2.3. Zone de protecție și siguranță 22
REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ 22
2.2.4. Construcții cu caracter special 23
2.2.5. Asigurarea echipării edilitare 23
2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor 24
2.2.7. Indicatorii urbanistici POT și CUT 24

2.2.8. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică 25
2.2.9. Măsuri pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică 26
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 26
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale: 27
2.3.2. Amplasarea față de aliniament: 28
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei 28
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă 29
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII 29
2.4.1. Accesuri carosabile 29
2.4.2. Accesuri pietonale 29
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 30
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 30
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 31
2.7.1. Spații verzi 31
2.7.2. Împrejmuiri 31
2.7.3. Parcaje 31
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 32
3.1. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PROPUS: 32
3.2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 33
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 35
L – Zonă de locuire 35
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 35
SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 36
Art. 1. Utilizări admise 36
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 37
Art. 3. Utilizări interzise 37
SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 38
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) 38
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere) 39
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 39
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 40
Art. 8. Circulații și accesuri 41
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 41
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 41
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 42
Art. 12. Condiții de echipare edilitară 43
Art. 13. Spații libere și spații plantate 44
Art. 14. Împrejmuiri 44
SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 45
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 45

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 45
CA – Zonă pentru funcțiuni mixte 45
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI 45
SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 46
Art. 1. Utilizări admise 46
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 47
Art. 3. Utilizări interzise 47
SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 48
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) 48
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere) 48
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 49
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 50
Art. 8. Circulații și accesuri 50
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 52
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 52
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 53
Art. 12. Condiții de echipare edilitară 54
Art. 13. Spații libere și spații plantate 55
Art. 14. Împrejmuiri 56
SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 56
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 56
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 57
IS - SUBZONĂ SERVICIILOR DE INTERS PUBLIC – ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTE, SĂNĂTATE, ADMINISTRAȚIE 57
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI 57
SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 58
Art. 1. Utilizări admise 58
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 58
Art. 3. Utilizări interzise 59
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 59
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) 59
Art. 5. Amplasarea clădirilor fată de aliniament (Aliniere) 59
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 59
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 60
Art. 8. Circulații și accesuri 60
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 61
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 61
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 61
Art. 12. Condiții de echipare edilitară 62
Art. 13. Spații libere și spații plantate 63

Art. 14. Împrejmuiri 64
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 64
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 64
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 64
V - ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE 64
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI 64
SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 65
Art. 1. Utilizări admise 65
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 66
Art. 3. Utilizări interzise 66
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 67
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) 67
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere) 67
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 67
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 67
Art. 8. Circulații și accesuri 67
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 67
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 68
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 68
Art. 12. Condiții de echipare edilitară 68
Art. 13. Spații libere și spații plantate 68
Art. 14. Împrejmuiri 69
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 69
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 69
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 69
G - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE 70
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI 70
SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 70
Art. 1 Utilizări admise 70
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări 70
Art. 3 Utilizări interzise 71
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 71
Art. 4. Caracteristici ale pacelelor 71
Art. 5. Amplasarea clădirilor fată de aliniament 71
Art. 6. Amplasarea clădirilor fată de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 71
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 71
Art. 8 Circulații și accesuri 71
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 72
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 72

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 72
Art. 12. Condiții de echipare edilitară 72
Art. 13. Spații libere și spații plantate 72
Art. 14. Împrejmuiri 72
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 72
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 72
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 73
CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII 73
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI 73
SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 73
Art. 1 Utilizări admise 73
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări 74
Art. 3 Utilizări interzise 74
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 74
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor 74
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament 74
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 74
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 74
Art. 8 Circulații și accesuri 74
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 74
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 75
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 75
Art. 12. Condiții de echipare edilitară 75
Art. 13. Spații libere și spații plantate 75
Art. 14. Împrejmuiri 76
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 76
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 76
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 76
ANEXE 77
ANEXA 1 – IMOBILE CU VALOARE ISTORICO – ARHITECTURALĂ 77

CAPITOLUL I- DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

1.1.1 DEFINIȚIE ȘI SCOP

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale zonei centrale a orașului Bolintin-Vale, jud. Giurgiu pentru care se întocmește prezentul P.U.Z. omonim.

(2) Reglementări prezentului P.U.Z. se vor aplica pentru o suprafață totală de **48,13 ha din zona centrală a orașului Bolintin-Vale, UAT Bolintin-Vale, jud. Giurgiu, denumită în continuare zona centrală a orașului Bolintin-Vale.**

(3) Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUG-ului Orașului Bolintin-Vale, aprobat prin HCL 110 / 31.10.2017.

(4) Prezenta documentație aplică prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47, (3), respectiv, *Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul: […]* ***zonelor centrale ale localităților****; zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor.*

(5) Prin aplicarea regulilor din RLU se urmărește să se asigure concilierea intereselor investitorilor cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.1.2 IMPLEMENTARE

(1) RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bolintin-Vale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

(2) Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor construcții.

(3) Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(4) Pentru execuția lucrărilor de construcții în condițiile legii, se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile regulamentului, a tuturor actelor normative aplicabile și avizelor/acordurilor care vor sta la baza elaborării P.U.Z., care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

(5) Teritoriul reglementat prin P.U.Z. nu are implicații pentru competențele de autorizare a lucrărilor de construcții, indiferent de imobil. Certificatele de urbanism se emit de către aceeași autoritate care este competentă să emită autorizațiile de construire/desființare, potrivit competențelor prevăzute Ia art. 4 din Legea nr. 50/1991. Prin excepție, în situațiile prevăzute de Legea nr. 50/1991 la art. 43, autorizațiile de construire/desființare se emit de către:

- Instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, pentru lucrări de construcții cu caracter special
- Ministerul Transporturilor și Infrastructurii pentru lucrările aferente infrastructurii de transport de interes național.

1.1.3. MONITORIZARE

(1) Revizuirea permanentă a datelor din baza de date urbană și prevederilor din documentațiile privind activitatea de urbanism constituie una dintre metodele de monitorizare a aplicării documentațiilor aprobate.

(2) Monitorizarea implementării proiectelor ce rezultă în baza P.U.Z. va fi realizată și prin gestionarea și verificarea indicilor și indicatorilor de monitorizare propuși prin planul de acțiune.

(3) Monitorizarea implementării P.U.Z. se va realiza conform prevederilor legale.

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

1.2.1. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII

(1) În scopul dezvoltării integrate, P.U.Z. a fost realizat prin actualizarea, corelarea, și detalierea prevederilor PUG Orașul Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 din 2017.

Documentații de urbanism, strategii și planuri aprobate anterior elaborării P.U.Z.:

- P.U.G. Orașul Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 din 2017;
- Strategia de dezvoltare a orașului Bolintin-Vale 2014-2020
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a orașului Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 31 din 2024
- P.U.Z. construire ansamblu de locuințe P+4E, cu parcări și spații comerciale la subsol, aprobat prin HCL nr. 25 din 2021.

1.2.2 REGLEMENTĂRI LEGALE

(1) La baza elaborării RLU-ului aferent P.U.Z. stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei reglementate.

(2) Întreaga documentație de urbanism P.U.Z. este întocmită în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal», aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 - Indicativ GM-010-2000.

(3) RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu P.U.Z.-ul, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

(4) De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- 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
- OUG 31 / 2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor;
- Normele tehnice privind seturile de date spaţiale aferente documentaţiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 904/2023;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementarii ,,Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integranta a planurilor de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementarii tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului 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
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea

teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania

- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- HCL Oraș Bolintin-Vale nr. 118 / 23.11.2023 privind aprobarea Regulamentului privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism – PUG (Plan Urbanistic General), P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal), PUD (Plan Urbanistic de Detaliu).

1.3. DOMENIU DE APLICARE

1.3.1. TERITORIUL PE CARE SE APLICĂ REGLEMENTAREA

(1) Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale și limite de UAT, rezultând o suprafață de aproximativ **48,13 ha (481.334,9 mp)**, luând în considerare delimitarea zonei centrale stabilită prin *P.U.G. Orașul Bolintin-Vale, aprobat cu HCL nr. 110 din 2017* și Certificatul de Urbanism nr. 99 din 21.04.2023 și Certificatul de urbanism nr. 118 din 29.04.2025:

- la N: limite proprietăți private, Str. Partizani;
- la S: str. Tudor Vladimirescu, limite proprietăți private, Intrarea Republicii;
- la E: str. Justiției, limite proprietăți private;
- la V: str. Băncii, limite proprietăți private.

(2) **Prin prezentul P.U.Z. s-a propus (cu caracter orientativ) rectificarea limitei zonei centrale față de limita centrală stabilită prin P.U.G. Orașul Bolintin-Vale, aprobat cu HCL nr. 110 din 2017**, întrucât limita stabilită anterior nu mai reflectă în mod fidel configurația funcțional-spațială actuală a țesutului urban (extinderi noi de servicii, locuințe colective). Analiza situației existente evidențiază faptul că teritoriul propus spre reglementare prezintă caracteristici specifice zonei centrale, atât prin funcțiunile existente și propuse, cât și prin relațiile de mobilitate, structura parcelarului, fronturile construite și rolul urban pe care îl îndeplinește în cadrul localității.

(3) În consecință, pentru asigurarea unei reglementări unitare și coerente a teritoriului analizat, prezenta documentație propune extinderea ariei reglementate, dincolo de limita actuală a Zonei Centrale din PUG-ul localității aprobat, concomitent cu rectificarea acestei limite, astfel încât aceasta să urmărească elemente urbanistice și cadastrale clar identificabile și să corespundă realității teritoriale. Rectificarea propusă nu reprezintă o extindere arbitrară a Zonei Centrale, ci o corelare a limitei existente cu caracteristicile funcționale și morfologice ale zonei, având ca scop eliminarea discontinuităților de reglementare și asigurarea aplicării unor reguli urbanistice unitare asupra unui teritoriu cu caracter omogen.

1.3.2. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII

(1) Prevederile prezentului P.U.Z. și R.L.U. permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (cu îndeplinirea prevederilor legale).

Aceste situații sunt generate de următoarele aspecte:

- parcelări (divizarea în mai mult de 3 parcele) sau reparcelări,
- condiții dificile de fundare, care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;

- descoperirea, în urma săpăturilor, a unor mărturii arheologice întâmplătoare care impun salvarea și protejarea lor;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

(2) Construibilitatea terenurilor prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic e condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

(3) Construibilitatea poate fi condiționată justificat de către autoritatea publică locală, indiferent de alte prevederi ale prezentului P.U.Z., în situațiile:

- Existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- Prezența unor vestigii arheologice;
- Existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, natural sau peisaje valoroase;
- Existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

1.3.3. MODALITĂȚILE DE AUTORIZARE ÎN CAZUL SITUAȚIILOR SPECIALE ȘI DEROGĂRILOR

(1) Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale sunt următoarele:

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în prezentul P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z., elaborate și aprobate prin H.C.L. conform legii.
- în cazul solicitării prin cererea de emitere a unui Certificat de urbanism a unor derogări de la prezenta documentație de urbanism, autoritatea publică locală are dreptul să decidă respingerea solicitării sau să o condiționeze de elaborarea unei documentații de urbanism, conform legii.

(2) Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

CAPITOLUL II- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.2. PROTEJAREA RESURSELOR NATURALE

TERENURI, SUPRAFEȚE FORESTIERE, REZERVELE SUBSOLULUI

(1) Prin prezentul P.U.Z. nu sunt reglementate suprafețe împădurite, nu sunt propuse a fi introduse în intravilan, nici a li se modifica destinația.

(2) Prin prezentul P.U.Z. nu sunt reglementate utilizări industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor.

PROTECȚIA RESURSELOR DE APĂ

(3) Arealul reglementat nu are resurse de apă (albii, maluri, construcții hidrotehnice etc.) și nu este afectat de zone de protecție ale acestora.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

(4) Arealul reglementat nu face parte dintr-o zonă naturală protejată.

(5) Zonele cu valoare peisagistică din arealul studiat sunt spațiile aferente monumentelor istorice clasate, conform LMI 2015.

(6) **Reguli generale pentru protecția patrimoniului natural:**

- Punerea în evidență a vegetației valoroase existente, majorarea și ridicarea calității suprafeței de spațiu verde;
- Majorarea numărului de spații publice cu rol comunitar: socializare, odihnă, relaxare, promenade, piste velo;
- Indicarea cromaticii materialelor de alei și alegerea cu atenție a materialelor utilizate;
- Eliminarea elementelor ce obturează peisajul și percepția spațiului (ex. cabluri supraterane, arbori nevaloroși ce obturează vederea către un element important natural sau construit). Valorificarea perspectivelor către elementele de patrimoniu existente;
- Păstrarea vegetației valoroase existente și completarea spațiilor cu specii autohtone, ce necesită întreținere minimă, rezistente la poluare, pe cât posibil ce își păstrează coloritul / silueta pe tot parcursul anului. Amplasarea vegetației în teren va ține cont de condițiile și specificul reliefului.
- Amenajările peisagistice și plantările din zona de protecție a monumentelor sau a construcțiilor cu valoare istorico – arhitecturală se vor realiza în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea acestora.
- Menținerea unei suprafețe generoase de spatiu verde (grădină) – pe sol natural, în cadrul incintelor de locuințe și menținerea ierarhizării parcelei în mod similar gospodăriei tipice. Se recomandă păstrarea acestui specific al grădinillor generoase a construirii mai dense în fața parcelei.

2.1.2. PROTEJAREA PATRIMONIULUI ANTROPIC

Elementele de patrimoniu care necesită protecție se pot împărți în următoarele categorii principale:

- **Patrimoniu arheologic**.
- **Patrimoniu construit**. Clădiri monumente istorice (de importanță națională sau locală), clădiri cu valoare culturală medie, monumente de for public.
- **Spații publice, spații verzi și amenajări cu valoare culturală mare** prin amenajare, istoric, configurație urbanistică sau alte elemente memorial simbolice.

Arealul reglementat **nu** face parte din Zone Construite Protejate, dar conține elemente de patrimoniu valoroase: Monumente istorice, Situri Arheologice și zonele de protecție a acestora.

ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC

(1) Arealul reglementat include un sit arheologic – **situl arheologic „Pivnițele Conacului Băbenilor”**, propus spre clasare LMI și RAN prin Planul Urbanistic General al Orașului Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 / 31.10.2017. Situl arheologic se află în Repertoriul Arheologic Național (RAN), având următoarele caracteristici:

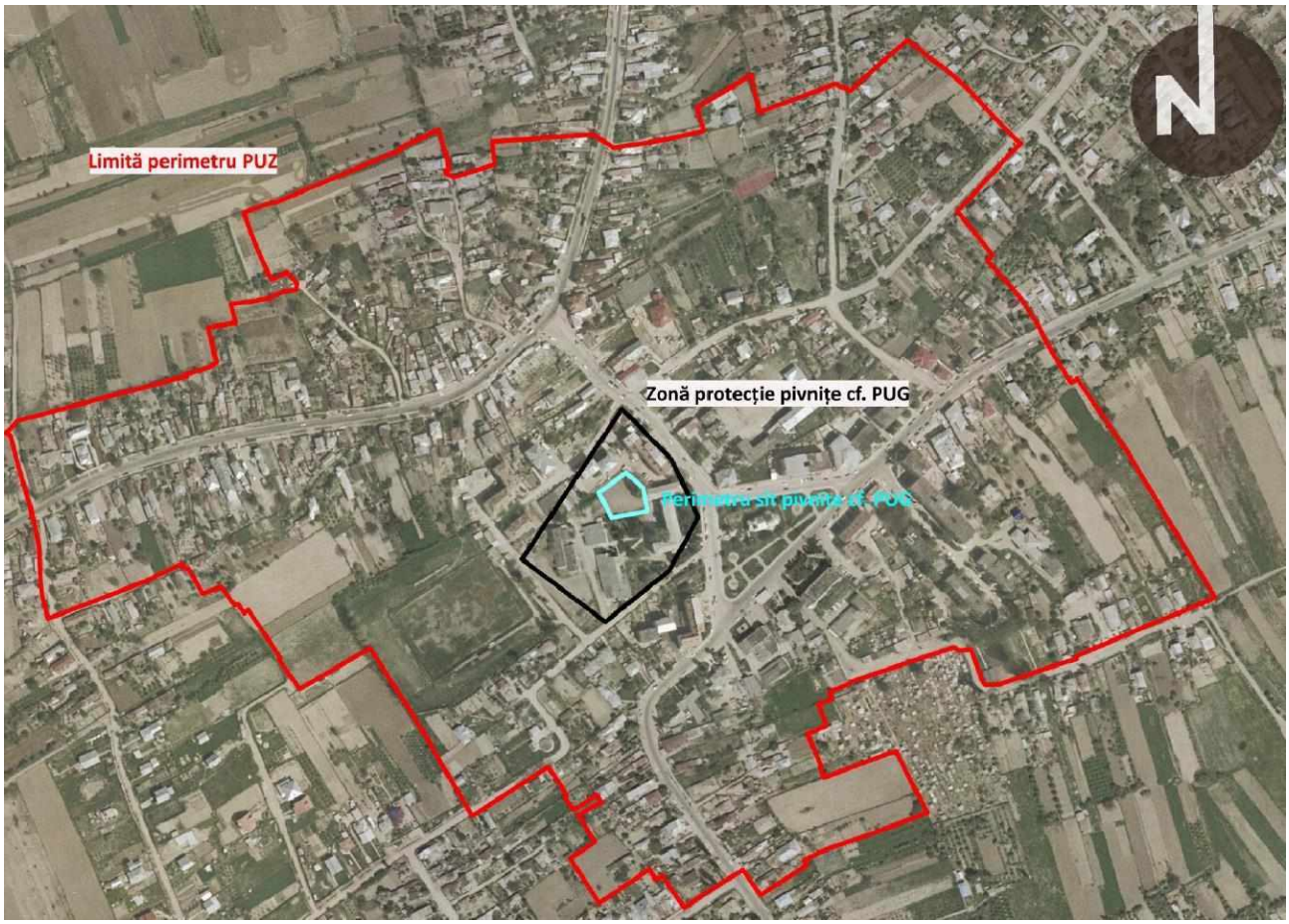
Cod RAN	Denumire	Localitate	Componente	Cronologie
101207.01	Situl arheologic Pivnițele Conacului Băbenilor	Bolintin-Vale – Situl se află în spatele Liceului Tehnologic “Dimitrie Bolintineanu”, în	Pivniță	Epoca modernă / secolele XIX - XX

		centrul orașului, pe Str. Republicii, nr. 10		

(2) Pentru orice investiție care ar putea afecta subsolul în zona sitului sau a zonei acestuia de protecție, este obligatorie obținerea Avizului Direcției Județene pentru Cultură Giurgiu.

(3) În cazul implementării de proiecte care ar urma să afecteze subsolul în perimetrul sitului arheologic, eliberarea avizului va fi condiționată de efectuarea de cercetări arheologice preventive;

(4) În cazul implementării de proiecte care ar urma să afecteze subsolul în perimetrul zonei de protecție a sitului arheologic, eliberarea avizului va fi condiționată de efectuarea de supraveghere arheologică.



Delimitarea sitului arheologic și a zonei de protecție

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI MONUMENTE ISTORICE, IMOBILE CU VALOARE ISTORICO-ARHITECTURALĂ

(5) Arealul reglementat cuprinde monumente istorice clasate, conform LMI 2015 și zonele lor de protecție. Pentru toate monumentele istorice clasate LMI a fost propusă o nouă limită de protecție prin Studiul istoric aferent prezentei documentații tip PUZ. Lista monumentelor istorice identificate în interiorul limitei de reglementare a prezentului P.U.Z. este următoarea:

Nr.	Denumire	Cod LMI 2015	Localitate	Adresă / amplasament	Datare
1	Pretura, azi Primăria	GR-II-m-B-14930	Oraș Bolintin-Vale	Str. Libertății 1, în Piața Centrală	Sf. sec. XIX
2	Casa Manolache	GR-II-m-B-14933	Oraș Bolintin-Vale	Str. Partizani 2	1910-1920

3	Biserica „Adormirea Maicii Domnului”	GR-II-m-B-14935	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii f.n., în Piața centrală	1832
4	Poșta veche	GR-II-m-B-14932	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii 2M, în Piața centrală	Sf. sec. XIX
5	Primăria veche, azi Clubul elevilor	GR-II-m-B-14929	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii 5, în Piața centrală	Sf. sec. XIX
6	Școala veche	GR-II-m-B-14931	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii 5, în Piața centrală	1899
7	Bustul lui Dimitrie Bolintineanu	GR-III-m-A-15111	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii, în curtea bisericii	mijl. sec. XX

(6) Imobile / elementele de for public propuse spre clasare identificate în limita P.U.Z. sunt:

Nr. crt.	Adresă	Nr. Poștal	Denumire	Datare	Gr. val. propusă / Categoria
1.	Str. Vânători *(Din vecinătatea intersecției giratoriu de pe str. Vânători, nr cad. 34661, str. Vânători nr. 1)*	1	**Locuință**	Începutul sec. XX	B
2.	Parcul Central	-	**Monumentul Eroilor căzuți în Primul Război Mondial** **(monument de for public)**	1925	B

(7) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric clasat sau propus spre clasare se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu.

Autorizarea realizării lucrărilor de intervenţie asupra imobilelor monument istoric şi a imobilelor propuse spre clasare:

a. Documentaţiile de autorizare a construirii privind intervenţii asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialişti şi/sau experţi atestaţi de Ministerul Culturii.

b. Conţinutul documentaţiilor de autorizare a construirii privind intervenţii asupra imobilelor monument istoric și a celor de intervenții asupra imobilelor propuse spre clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete şi propuneri privind componentele tehnice şi ştiinţifice (ex.: Studiu istoric şi de arhitectură, expertiză tehnică, informaţii privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ş.a. – documentații întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).

c. Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. este posibilă în condiţiile respectării dispoziţiilor prezentului R.L.U. şi este în competenţa Primăriei Bolintin-Vale.

d. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condiţiile respectării dispoziţiilor prezentului R.L.U. care are la bază studiul istoric şi ale R.L.U. şi este în competenţa Primăriei Orașului Bolintin-Vale.

Etape în obținerea autorizației de construire:
1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);

2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condiţiile de construire pe parcela respectivă şi solicitarea pentru Documentaţia Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puţin următoarelor avize favorabile:
   (i) Avizul D.J.C. Giurgiu sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele monument istoric și pentru imobilele propuse spre clasare în LMI; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervenţiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecţiei patrimoniului construit; avizul D.J.C. Giurgiu va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate şi avizate conform prevederilor legale specifice.
3. Cererea pentru eliberarea Autorizaţie de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condiţiile Studiului Istoric. şi R.L.U. şi ale avizelor favorabile de la punctul 2.
4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerinţele de la pct. 3 de mai sus.

e. Autorizarea desfiinţării construcţiilor anexe din imobilele monument istoric și din imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. se face conform aceluiaşi flux administrativ.

f. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecţie a unui monument istoric sau a unui imobil propus spre clasare în LMI se va face cu avizul D.J.C. Giurgiu - C.Z.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B), respectiv M.C. (Ministerul Culturii) – C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I.). Avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervenției în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecţiei monumentelor istorice. În cazul lucrărilor de construire, se va elabora un studiu istorico-arhitectural și urbanistic de inserție urbană în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecţiei monumentelor istorice.

(8) **Pentru orice intervenție asupra construcțiilor situate în zona de protecție a monumentelor istorice și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu.**

Autorizarea construirii / desfințării în zone construite protejate și în zone de protecție a monumentelor:

a. Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), altele decât cele cu privire la zonele protejate cu patrimoniu arheologic, zonele protejate cu patrimoniu construit, propuneri de modificări / corectări ale LMI și propuneri de includere a unor imobile în LMI, în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Giurgiu (CZMI).

b. Intervenţiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum şi construcţiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism.

c. Intervenţiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecţie a monumentelor istorice, precum şi construcţiile noi în zonele de protecţie a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranţa şi servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate şi dacă se încadrează în arhitectura specifică locală, cu condiţia obţinerii avizului favorabil al Direcţiei Judeţene pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural Naţional Giurgiu şi cu celelalte avize, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare;

d. În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul şi antreprenorul în mod solidar au obligaţia ca în cel mai scurt timp să aducă la cunostinţa Direcţiei Judeţene pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural Naţional Giurgiu şi a Muzeului de Istorie şi Arheologie a Judeţului Giurgiu (Muzeul Teohari Antonescu) acest fapt.

În zonele de protecție se vor respecta următoarele reguli:

- Restaurarea cu păstrarea imaginii de ansamblu și punerea în valoare a acesteia.

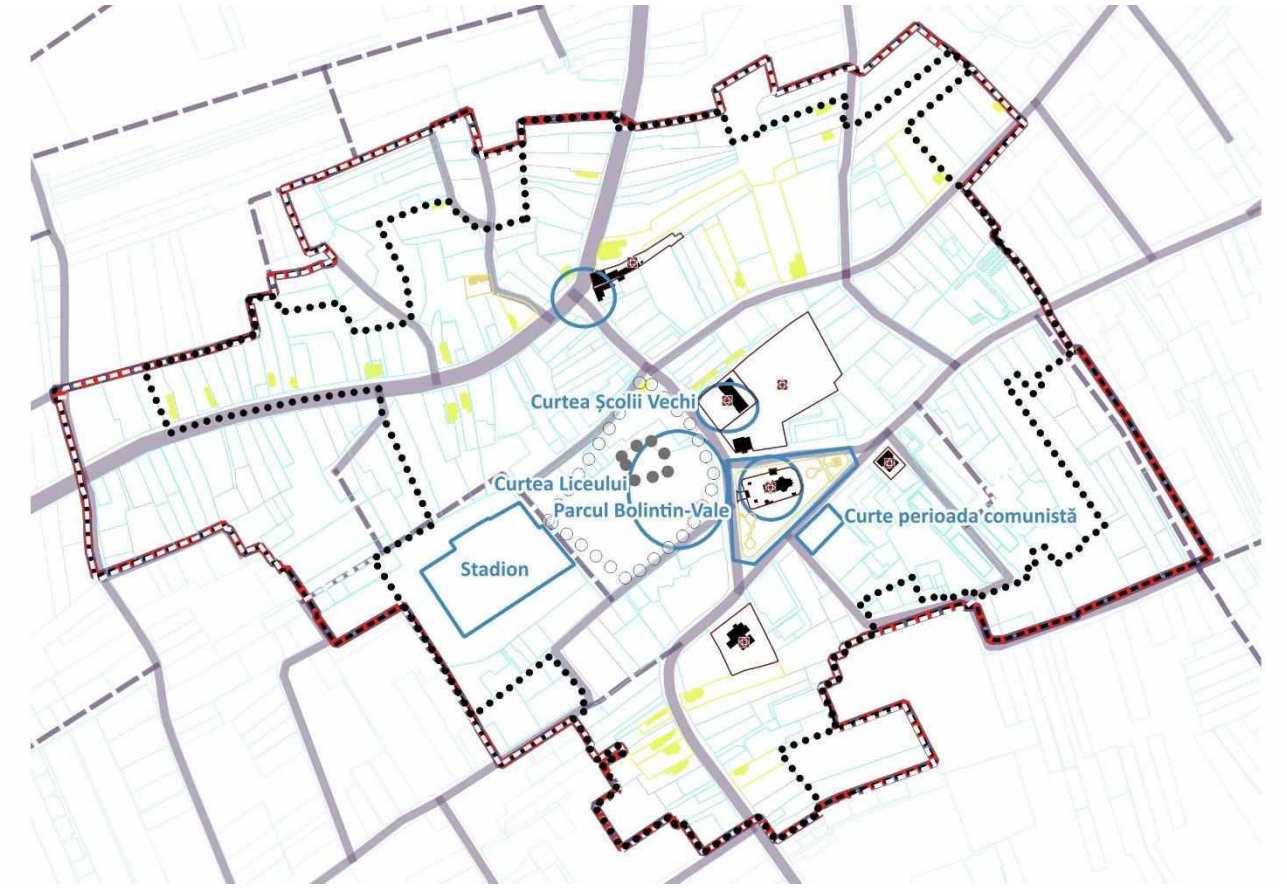
- Folosirea de materiale și culori care să se înscrie în caracterul zonei și să se armonizeze cu clădirile din jur. Se vor folosi imagini de epocă pentru redarea atmosferei zonelor și se vor realiza studii de parament pentru a determina coloristica veche a localității prin studii de parament.
- Intervențiile în spațiile publice domeniului public vor avea în echipa de proiectare specialiști din domeniul urbanismului, arhitecturii, peisagisticii, pentru a realiza inserții potrivite contextului și pentru a se asigura că propunerile de vegetație, mobilier urban, rețele tehnico- edilitare, elemente statuare, nu afectează imaginea zonei.
- Pentru orice intervenție în zona de protecție a monumentelor asupra clădirilor existente, se vor realiza, în prealabil, fotografii ale clădirii existente.
- Se va urmări punerea în valoare a elementelor valoroase identificate: arhitecturale, peisagistice, de circulații, spații publice, incinte.
- Reabilitarea clădirilor vechi, valoroase se va realiza folosind imagini de arhivă și documentare fotografice vechi.
- Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.
- Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.
- Amenajările peisagistice și plantările din zonă se vor realiza în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea monumentelor și a ansamblului și să ofere o amenajare minimalistă, cu materiale naturale, cu o divizare minimală a spațiilor.
- Pentru rețele tehnico- edilitare și elementele de rețea se vor găsi soluții de îngropare sau încastrare;
- Obținerea avizului Direcției de Cultură Giurgiu și Ministerului Culturii pentru orice intervenție.

(9) Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise.

(10) Se recomandă reabilitarea clădirilor monument din zonă, folosind poze/documente de arhivă pentru a recrea imaginea istorică a acestora (detalii de arhitectură, materiale, culori).

(11) Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și în baza unui studiu istoric, elaborat de specialiști atestați Ministerul Culturii. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor propuse pentru clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a. – documentații întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)

(12) Autorizarea construirii pentru imobilele identificate cu **valoare arhitecturală și istorică deosebită (valoare medie identificată în Studiul istoric)** este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor Studiului istoric și ale prezentului R.L.U. și este în competența Primăriei orașului Bolintin Vale. Pentru acestea sunt recomandate lucrări de conservare, protecție, punere în valoare. *Imobilele cu valoare istorică medie pot fi consultate în **Anexa 1** la prezentul Regulament.*



Elemente de patrimoniu, zone de protecție și elemente cu valoare ambientală, arhitecturală

ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

Concomitent cu prezentul PUZ s-a elaborat **Studiul istoric**, prin care s-a urmărit:

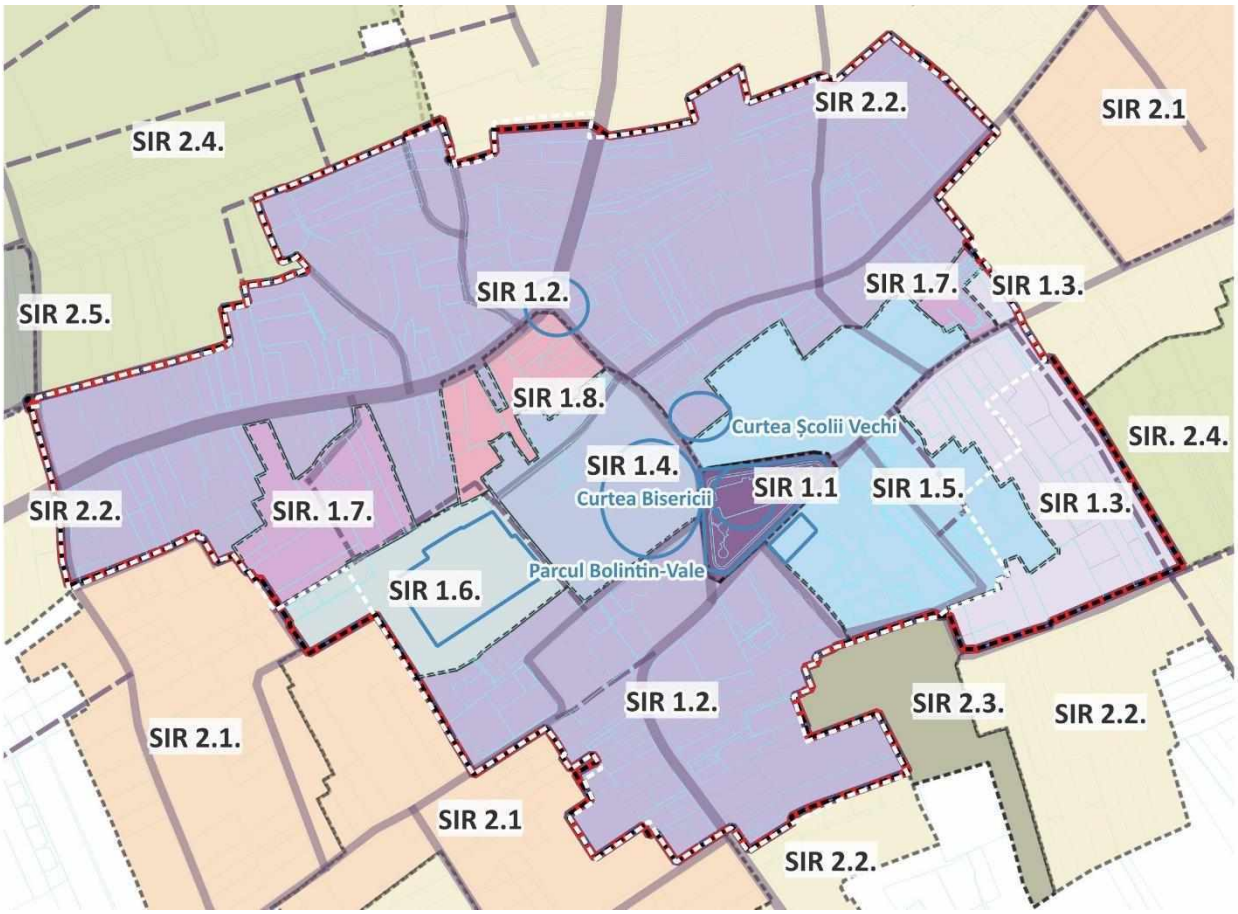
- stabilirea zonelor de protecție pe limite cadastrale;
- propunerea de clasare ca monumente istorice a unor construcții valoroase;
- parcelar, țesut și fond construit istoric cu valoare ambientală ce necesită protecție;
- stabilirea zonelor care la momentul obținerii de autorizații vor avea nevoie de Aviz DJC / MCIN;
- tipuri de intervenții asupra spațiului urban și asupra fondului construit.

Subzona istorică de referință (SIR) reprezintă o *„zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU”.*

Pentru operaționalizarea viitoarelor proiecte, se pot defini, în urma analizei efectuate în cadrul Studiului istoric al prezentei documentații, următoarele Subzone Istorice de Referință în cadrul ZIR 1 (Zona Istorică de Referință 1 – Zona Centrală):

- **SIR 1.1.**- Subzona Bisericii și parcului central (Specific: Tradițional);
- **SIR 1.2.**- Subzona țesut tradițional în zonă centrală (Specific: Tradițional);
- **SIR 1.3.**- Subzona țesut tradițional în zonă centrală rezidual (Specific: Tradițional modificat);
- **SIR 1.4.**- Subzona țesut urbanism liber locuințe și învățământ (Specific: Comunist);

- SIR 1.5.- Subzona țesut urbanism liber cu clădiri mixte existente (Specific: Comunist);
- SIR 1.6.- Subzona Stadion (Specific: Comunist);
- SIR 1.7.- Subzona țesut contemporan (Specific: Contemporan);
- SIR 1.8.- Subzona țesut tradițional în zona centrală transformat (Specific: Contemporan);



Delimitarea subzonelor istorice de referință

Din analiza fondului construit se conturează caracteristicile etapelor istorice care au marcat forma urbană a Orașului Bolintin-Vale. În acest sens au fost identificate și preluate în planșa *de U.04.01. Reglementări – Elemente de patrimoniu, Subzone istorice de referință, intervenții asupra fondului construit* construcțiile ce necesită intervenții și principalele acțiuni prioritare pentru îmbunătățirea peisajului urban existent și protejarea valorilor arhitecturale și ambientale din cadrul zonei de studiu:

- **Pentru construcții monument și propuse spre clasare** - Lucrări de conservare, protecție, punere în valoare;
- **Pentru construcții cu valoare istorico - arhitecturală** - Lucrări de conservare, protecție, punere în valoare;
- **Pentru construcții de locuințe colective din zona centrală** (exceptând cele realizate recent) – Lucrări de consolidare, reabilitare termică și refacere / uniformizare fațadă și alte intervenții în baza avizului Primăriei Bolintin-Vale;
- **Pentru construcțiile marcate în planșă, care degradează imaginea urbană** - Lucrări de eliminare a publicității excesive de pe fațade;

- **Pentru construcții aflate în stare avansată de degradare și construcții cu risc seismic** (dacă e cazul) - Lucrări de consolidare/ refacere fațade/ anvelopare fațade;
- **Pentru calcane vizibile de pe străzile aflate în zona studiată** - Lucrări de tratare specială a fațadelor oarbe - picturi murale - artă urbană, realizare structuri pentru creare fațade verzi.

Pentru ZIR-ul / SIR-urile care sunt cuprinse sau se învecinează direct cu ZP[1] delimitat prin prezentul PUZ se propune un grad de protecție operativ mai mare, după cum urmează:

ZIR	*SIR*	*Denumire*	*Valoare de patrimoniu*	*Obținere aviz DJC*	*Suprav. arheologică*	*Restricții și permisivități spațiu urban**	*Restricții și permisivități spații plantate**	*Restricții și permisivități fond construit**
1	1.1.	**Subzona Bisericii și parcului central (Specific: Tradițional)**	mare	X	X	-	Menținerea vegetației valoroase	In, Cn, Rp, Rs
	1.2.	**Subzona țesut tradițional în zonă centrală** (Specific: Tradițional)	mare	X	X	In, Cn, Rp, Rs Rb, As	In, Cn, Rp, Rs Rb, As	In, Cn, Rp, Rs Rb, As
	1.3.	**Subzona țesut tradițional în zonă centrală rezidual** (Specific: Tradițional modificat)	medie	X	X	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb
	1.4.	**Subzona țesut urbanism liber locuințe și învățământ** (Specific: Comunist)	medie	X	Cercetare arheologică / supraveghere cf. delimitare sit / zonă protecție	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb
	1.5.	**Subzona țesut urbanism liber cu clădiri mixte existente** (Specific: Comunist)	medie	X	X	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, As, Rc
	1.6.	**Subzona Stadion** (Specific: Comunist)	medie	Doar în ZP	-	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Ex, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Ex, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Ex, Rc

[1] *Zonă Protejată*

1.7.	Subzona țesut contemporan (Specific: Contemporan)	mică	Doar în ZP	-	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, As, Rc
1.8.	Subzona țesut tradițional în zona centrală transformat (Specific: Contemporan)	medie	X	-	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb

Intervențiile de întreținere (In) sunt în principal lucrări de mică amploare constând în refacerea periodică sau menținerea unor elemente componente ale activului fix corporal în stare de funcționare până la efectuarea intervențiilor de natura investițiilor sau reparaților capitale. Având în vedere caracterul de mică amploare al acestor lucrări nu este necesară pentru punerea lor în operă eliberarea unei autorizați de construire.

Intervenții de conservare (Cn), constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale şi structurale ale imobilului şi conduc la conservarea şi punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci şi ale zonei din care aceasta face parte.

Intervenții de reparații (Rp) sunt parte a urmăririi în timp asupra construcțiilor fundamentate pe baza datelor furnizate de activitatea de urmărire a comportării în exploatare a construcțiilor, fiind determinate de uzura sau de degradarea normală, şi au drept scop menținerea fondului construit la nivelul necesar al cerințelor şi asigurarea funcțiunilor acestuia. Reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate.

Intervențiile de restaurare (Rs) şi de îmbunătățire a stării de conservare sunt admise pentru fiecare corp de clădire care deține un grad de protecție mare şi se află într-o stare bună sau mediocră de conservare, şi constau într-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale şi structurale ale imobilului şi conduc la conservarea şi punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci. Mai vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât şi consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor şi restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraetajări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modelelor existente.

Intervenții de reabilitare (Rb) vizează îmbunătățirea structurală și funcțională a fondului construit dar și a spațiului printr-o serie de reparații, intervenții, ajustări, etc.

Intervenții de reamenajare (Rm) vizează modificarea fondului construit și a spațiului prin aducerea într-o formă nouă și îmbunătățită fără a modifica structura sau calitatea acestora.

Intervenții de extinderea (Ex) fondului construit existent, inclusiv cu volume vizibile dinspre spaţiul public, în limitele permise de reglementările actuale corespunzătoare zonei construite protejate, astfel încât să permită utilizarea adecvată a imobilului şi punerea în valoare a caracteristicilor intrinseci ale sale şi ale zonei din care face parte.

Intervenţiile de asanare (As) presupun o conservare preponderentă şi un grad de protecţie mediu al fondului construit sunt admise pentru fiecare imobil înscris în această categorie de valori culturale şi constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecţia, punerea în valoare şi conservarea caracterului pe care acestea îl deţin, cât şi dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale zonei istorice de referință din care face parte, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale sale şi ale zonei, prin una sau mai multe operațiuni.

Intervenţiile de restructurarea a fondului construit (Rc) presupune condiţionări de conservare generală şi un grad de protecţie ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate şi aprobate în conformitate cu legislaţia în vigoare, pentru zona învecinată imobilului pentru care se solicită restructurarea fondului construit şi care nu deţine condiţionări proprii de conservare.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

(1) Conform RGU, Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale:

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- În sensul RGU, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, […].

(2) Este interzisă autorizarea directă a construcţiilor de orice fel (cu excepţia lucrărilor de apărare şi a lucrărilor de împrejmuire) în zonele şi pe parcelele afectate de riscuri naturale (inundaţii, eroziuni).

(3) Construcţiile şi instalaţiile se vor conforma condiţiilor geotehnice şi seismice.

(4) În zona de protecţie a cursurilor de apă este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuinţe sau anexe ale acestora.

(5) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcţii până la amenajarea şi consolidarea malurilor.

RISC SEISMIC

(6) Din punct de vedere seismic, România aparține unei zone seismice moderate până la ridicată.

Din punct de vedere seismic, amplasamentele studiate sunt încadrate în zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare ag= 0,30 g. Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin Tc=1,6 sec.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

(7) Adâncimea de îngheț conform NP 112-2014 privind proiectarea fundațiilor de suprafața și conform STAS 6054/77 - zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț, în zona analizată, este de 80÷90 cm.

CUTREMURELE DE PĂMÂNT

(8) Zona de intensitate seismica sunt încadrate în zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

INUNDAȚIILE

(9) Aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații medii anuale de 600 mm, dar datorită lucrărilor hidrotehnice realizate la nivelul întregului bazin hidrografic din zona, la momentul actual aceste fenomene de inundabilitate sunt practic zero la nivelul amplasamentului investigat.

(10) Conform hărții din Anexa 4a, respectiv tabel Anexa 5, poziția 636, UAT se încadrează în unități administrativ teritoriale afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă. Datorită lucrărilor hidrotehnice realizate la nivelul întregului bazin hidrografic din zonă, la momentul actual aceste fenomene de inundabilitate sunt reduse la nivelul amplasamentelor investigate. Cu toate acestea zona investigată este parțial supusă riscului cu privire la fenomenele de inundabilitate.

(11) Se vor respecta prevederile Legii 107/1996 a apelor, respectiv lăţimea zonelor de protecţie în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor şi a altor lucrări hidrotehnice din Anexa 2

(12) Delimitarea zonelor de protecţie se realizează de Administraţia Naţională "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar şi cu deţinătorii terenurilor riverane.

ALUNECĂRILE DE TEREN

(13) Aria studiată se încadrează în zona cu potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren de tip primar.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(2) Amplasarea pe teritoriul reglementat a unităților noi, generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este strict interzisă potrivit reglementărilor prezentului P.U.Z..

(3) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui P.U.Z. și a unui studiu de impact al sănătății populației elaborate și supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.

(4) Zona minimă de reglementare a P.U.Z.-ului ce se elaborează potrivit alineatelor anterioare va fi zona de impact din jurul amplasamentului, stabilită prin analiza de risc elaborată potrivit reglementările specifice.

(5) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul MIC nr. 1587 / 1997.

2.2.3. Zone de protecție și siguranță

(1) Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).

(2) În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale. Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei.

(3) Pentru orice construcție/lucrare amplasată în zona de siguranţă a drumurilor județene / comunale, se va solicita avizul administratorului drumului, după caz.

REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE DE PROTECŢIE SANITARĂ

(4) Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014 sau conform unui Studiu de impact sănătate.

(5) Zonele de protecție sanitară se instituie pentru teritoriile protejate. În sensul OMS 119/2014 teritoriu protejat este 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.

2.2.4. Construcții cu caracter special

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, potrivit Ordinului comun nr. 2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizarea a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, cu respectarea prezentului P.U.Z..

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare[2]

(1) Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați). Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice și lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.

(2) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorității administrației publice, aprobate în condițiile legii. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza astfel:

- Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, în funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(4) La elaborarea documentațiilor se va ține seama de condițiile impuse de operatorii de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor.

(5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitățile accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu cele menționate anterior, în funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

[2] *Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.*

- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local în funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(6) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice componente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor legale condițiilor anterioare.

(7) Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare, dacă legea nu dispune altfel.

(8) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul/avizul operatorului/administratorului rețelei din zonă.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei.

(2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul Capitolului IV privind UTR-urile / zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

(3) Funcțiunile și amenajările propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea este asigurată.

(4) În cazul alăturării unor funcțiuni parțial compatibile / incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

(5) În toate zonele funcționale în care este permisă funcțiunea de locuire se vor preciza amplasamentele platformelor / a spațiilor protejate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

(6) Conversiile funcționale totale sau parțiale se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările admise în subzona/UTR-ul în care se încadrează imobilul și dacă la faza de autorizare se respectă actele normative aplicabile.

2.2.7. Indicatorii urbanistici POT și CUT

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului3 (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) si 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 si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(2) Valoarea maximă a CUT ce se poate atinge prin prezenta documentație este de 4,00 potrivit prevederilor legale în vigoare (art. 46 alin (7) din Legea 350/2001 cu modificările ulterioare), iar pentru toate documentațiile P.U.Z. aprobate anterior prezentei documentații și preluate se mențin toate reglementările stabilite, în funcție de precizările privind termenul lor de valabilitate conform hotărârilor.

[3] Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

Coeficientul de utilizare a terenului4 (CUT) reprezintă 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.

*Conform RGU, **Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului**:*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Anexei 2 la RGU - Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Zone comerciale – POT maxim = 85%;
Zone mixte – *POT maxim = 70%.*
Zone rezidențiale – *zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – POT maxim = 35%;*
zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri – POT maxim = 20%;
zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – POT maxim = 40%.
***Zone de recreere** – nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului;*

Valorile menționate la Cap. IV și în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.2.8. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost destinate, prin prezentul P.U.Z. sau prin studii și proiecte de specialitate, aprobate conform prevederilor legale, realizării de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin lege (a se vedea art. 6 din legea nr. 33/1994 și art. 2 din Lege nr. 255/2010)

(2) Prin excepție de la prevederile alin. anterior, în zona rezervată dezvoltării infrastructurii rutiere și a echipării tehnico-edilitare aferente se poate admite autorizarea branșamentelor și/sau recordurilor la rețelele de utilități publice.

(3) Fac excepție de la prevederile primului alineat construcții și amenajări de perioadă limitată, care se vor desființa pe cheltuiala beneficiarului înainte de demararea execuției lucrărilor de utilitate publică (iar acest aspect se va înscrie în cartea funciară, pe perioada limitată a existenței construcției, ireversibil și transmisibil) după cum urmează:

- *Amenajări de spații verzi;*
- *Parcaje;*
- *Alei pietonale și carosabile;*
- *Mobilier urban;*
- *Împrejmuiri cu caracter provizoriu;*

[4] Idem 1.

- *Alte lucrări cu caracter provizoriu, admise potrivit prevederilor legale (a se vedea art. 3 lit d, f și h din legea 50/1991, cu modificările și completările ulterioare) și prescripțiilor specifice UTR în care este situat imobilul.*

(4) Pentru terenurile afectate parțial de lucrările de utilitate publică edificabilul se stabilește prin aplicarea prevederilor RLU prezentului P.U.Z. la viitoarele limite ale parcelei.

(5) În cazul în care terenul care ar rămâne în proprietate după dezlipirea suprafeței destinate lucrării de utilitate publică nu îndeplinește condițiile de construibilitate este necesară trecerea integrală a terenului în domeniul public.

2.2.9. Măsuri pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică

(1) Pentru toate zonele funcționale, unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, în cazul utilizării procedurii de transfer cu titlu gratuit în domeniul public cu respectarea următorului alineat de la prezentul articol și articolul cu privire la indicatorii urbanistici POT și CUT, proprietarii pot beneficia integral de indicatorii urbanistici după cum urmează:

a. POT raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrare pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), cu condiția să nu depășească 80% din terenul rămas neafectat de propunerea transferului în domeniul public;

b. CUT raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), la care se adaugă un spor de CUT prin suplimentarea la suprafața construită desfășurată admisă, egal cu suprafața de teren propusă să fie transferată spre domeniul public, precum și supliment corespondent în regimul de înălțime Rh max. și înălțimea maximă admisă H max. în vederea compensării CUT suplimentat.

(2) Pentru a beneficia de prevederile alineatului anterior, la autorizarea construcțiilor, proprietarul va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

a. Să dezmembreze suprafața de teren care este necesar a fi transferată în domeniul public și să înscrie în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public la solicitarea autorității administrației publice locale competente (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale).

b. Pentru terenurile unde vor fi necesare documentații de urbanism de palier PUD se va prezenta în cadrul acesteia propunerea de dezmembrare, iar după aprobare, în cadrul procedurii de autorizare se va aplica lit. a

(3) Pentru toate zonele funcționale unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, iar proprietarii nu îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. anterior, indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează exclusiv prin raportare la suprafața terenului neafectat de necesitatea realizării unor obiective de interes public, suprafeței de teren afectate fiindu-i aplicabile prevederile legale în materie.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform Codului Civil, se vor respecta condiţiile de scurgere a apelor, servituţile de vedere şi servituţile generate de prezumţia de coproprietate asupra despărţiturilor comune. Se vor respecta distanţele minime faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, necesare intervenţiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unităţii teritoriale a I.S.U.

Distanţele dintre clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă trebuie să asigure distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unităţii teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanţele dintre clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă trebuie să asigure condiţiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislaţiei în vigoare.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament, în subcapitolele următoare:

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

(1) Amplasarea executării viitoarei propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural[5];
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic[6]);

(2) Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

(3) Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

(4) Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

<u>Construcţii de învăţământ</u>

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

<u>Construcţii şi amenajări sportive</u>

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
- Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
- Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
- Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

<u>Construcţii de cultură</u>

---

[5] Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

[6] Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

- Construcțiile de centre și complexe culturale, expoziții, muzeu, bibliotecă vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest;
- Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Construcţii comerciale

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Construcţiile de locuinţe

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

(1) În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea clădirilor) este detaliată în Cap. IV, Art. 2. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.02. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională".

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

(3) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(4) Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

(1) **Edificabilele** viitoarelor construcții (suprafețe maxime de implantare a clădirilor) sunt propuse prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

(2) **Retragerile minime** sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor

funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

(1) Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții, poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

(2) Distanțele dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism sau incendiu, etc.

(3) Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul generat în urma aplicării prevederilor P.U.Z. privind retragerile minime, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII

2.4.1. Accesuri carosabile

(1) **Autorizarea executării** viitoarelor construcții este **permisă** numai dacă există posibilitate de **acces** la **drumurile publice**[7], direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

(3) **Accesurile carosabile** trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

(4) Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z., propuneri care sunt fundamentate printr-un studiu de circulație.

(5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lăţimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenţie, conform normelor specifice. Se va acorda o atenţie sporită acestui aspect în cazul construcţiilor publice.

(6) Amenajările de străzi şi drumuri noi, precum şi amenajarea acceselor carosabile se vor realiza după ce în prealabil s-au obţinut avizele sau acordurile administratorilor drumurilor sau a deţinătorilor legali de terenuri implicate, după caz.

2.4.2. Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale[8].

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

---

[7] Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

[8] Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

(3) Se va avea în vederea dezvoltarea infrastructurii dedicate transportului activ (mersul pe jos / cu bicicleta, etc.), astfel încât să răspundă cerințelor tuturor participanților la trafic, cu preluarea amenajărilor specifice diferitelor categorii vulnerabile de pietoni (ex. persoane cu dizabilități), bicicliști, etc.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

(2) Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

(3) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

(4) Se recomandă extinderea reţelei de alimentare cu apă concomitent cu extinderea reţelei de canalizare.

(5) Se va asigura un iluminat adecvat funcţiunii şi asigurării securităţii circulaţiei în zonă.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

(1) Totalitatea parcelelor reglementate însumează suprafața de 48,13 ha.

(2) La momentul întocmirii R.L.U., majoritatea parcelelor au forme neregulate, specifice unui țesut al vetrelor satelor, un țesut urban dezvoltat organic. Prin prezentul P.U.Z. se menține configurația actuală a parcelelor. Modificările de limite de proprietate vor surveni ca urmare a modernizării / supralărgirii străzilor, operațiune care va necesita rezerve de teren din proprietățile private sau pentru a reveni la forma istorică a unui imobil momument istoric sau cu valoarea istorico – arhitecturală. În urma documentației specifice realizate de către specialist atestat a fost obținut Procesul Verbal de Recepție OCPI.

(3) Pentru a fi direct construibile, parcelele trebuie să respecte următoarele reguli:

- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară;
- Pentru viitoarele parcele, care vor fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z., raportul laturilor se recomandă să fie cel puțin egal;
- Să aibă acces asigurat la un drum public, direct sau prin servitute;
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei este recomandat să fie între 75˚ și 105 ˚.
- Să se respecte condițiile minime de construibilitate descrise la Capitolul IV.

(4) La proiectarea noii trame stradale se va ține cont de:

- Străzile existente, deja intabulate cadastral;
- Drumurile spontane, necadastrate, dar care arată o nevoie de deplasare / dinamică în teritoriu;
- Normele tehnice în vigoare, pentru deservirea cât mai optimă a teritoriului și a funcțiunilor reglementate.

(5) Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Capitolul IV.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Spații verzi

(1) Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelelor ce alcătuiesc prezentul P.U.Z., ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc. Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor legilației de mediu.

(2) Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care zona este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

(3) Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

(4) În cazul aprobării unei politici sau a unui regulament specific referitor la suprafețele minime necesare de spații verzi la nivelul orașului Bolintin-Vale, acesta se va aplica în locul reglementărilor mai sus menționate.

2.7.2. Împrejmuiri

(1) Se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele de proprietate, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

(2) Împrejmuirile vor fi tratate în funcţie de specificul zonei, atât în ceea ce priveşte împrejmuirea către domeniul public, cât şi împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigenţelor Noului Cod Civil referitoare la prezumţia de coproprietate asupra despărţiturilor comune.

(3) Se recomandă, pe cât posibil, deschiderea spațiilor amenajate aferente instituțiilor publice către public și eliminarea împrejmuirilor dinspre aliniament pentru conectarea directă a acestora cu restul spațiilor publice din oraș.

2.7.3. Parcaje

(1) Pentru o mai bună calitate a vieții și pentru ameliorarea imaginii urbane, P.U.Z.-ul recomandă măsuri pentru prioritizarea circulației pietonale în detrimentul celei cu autovehiculul privat care au ca scop:

- Crearea de spații pietonale atractive, de calitate, care să satisfacă nevoile tuturor tipurilor de utilizatori (spații pietonale incluzive);
- Eliminarea parcărilor spontane, care afectează atât circulația carosabilă cât și pe cea pietonală;
- Decongestionarea traficului, etc.

Măsuri recomandate:

- Definirea și edificarea unor zone specifice pentru smart-parking;
- Parcări pentru biciclete, trotinete și scutere electrice care să încurajeze deplasarea cu aceste modalități de transport;
- Parcări subterane în detrimentul celor supraterane;
- Parcări cu plată pe domeniul public care să descurajeze deplasările cu autovehiculul individual;
- Asigurarea necesarului minim de locurilor de parcare aferent funcțiunilor propuse în prezentul P.U.Z., exclusiv în interiorul parcelei;
- Interzicerea parcărilor pe trotuare sau spații verzi;
- Crearea de piste de biciclete și amenajarea de spații pentru parcarea bicicletelor;
- Amenajarea de spații pentru închiriere;
- Modernizarea și extinderea infrastructurii de transport în comun.

(2) Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar cu asigurarea numărului de locuri de parcare necesar conform legislației în vigoare.

(3) Pentru locuințe staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minimum de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100 mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100 mp.

(4) Pentru alte funcțiuni (altele decât locuirea) se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu cerințele funcționale și legislația în vigoare. Pentru toate funcțiunile (ce nu sunt de locuire) se vor asigura obligatoriu și locuri de parcare pentru biciclete. Funcțiunile publice vor avea asigurate și locuri de parcare pentru persoane cu mobilitate redusă.

(5) În cazul aprobării unei politici sau a unui regulament specific referitor la calculul locurilor de parcare la nivelul orașului Bolintin-Vale, acesta se va aplica în locul reglementărilor mai sus menționate.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS:

Zona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
Locuire individuală	231750.09	48.15%
Locuire colectivă	29609.56	6.15%
Terenuri libere de construcții	40555.65	8.43%
Comerț și servicii publice	42081.79	8.74%
Culte	2560.63	0.53%
Cultură	1275.73	0.27%
Sănătate	963.45	0.20%
Administrație	6099.05	1.27%
Învățământ	25631.28	5.33%
Echipamente tehnico-edilitare	4989.08	1.04%
Sport și agrement	19656.88	4.08%
Spații plantate publice	6486.49	1.35%
Circulații, parcări	69675.22	14.48%
TOTAL	481334.9	100.00%

Existent

Zona funcțională / Subzona	Suprafață (mp)	
	mp	%
IS - Zona instituții și servicii publice	6183.88	1.28%
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	49605.80	10.31%
CA - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	100271.00	20.83%
CAp - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în limita zonelor protejate	198689.00	41.28%
L1 - Subzonă locuințe individuale	10606.30	2.20%

L2p - Subzonă locuințe colective, situată în limita zonelor protejate	31277.70	6.50%
V2 - Spații verzi publice tip scuar	2652.01	0.55%
V2p - Spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate	3843.98	0.80%
V3p - Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate	9651.94	2.01%
G1 - Echipamente tehnico-edilitare	2829.46	0.59%
CC - Zonă căi de comunicații	65723.83	13.65%
TOTAL	**481334.9**	**100.00%**

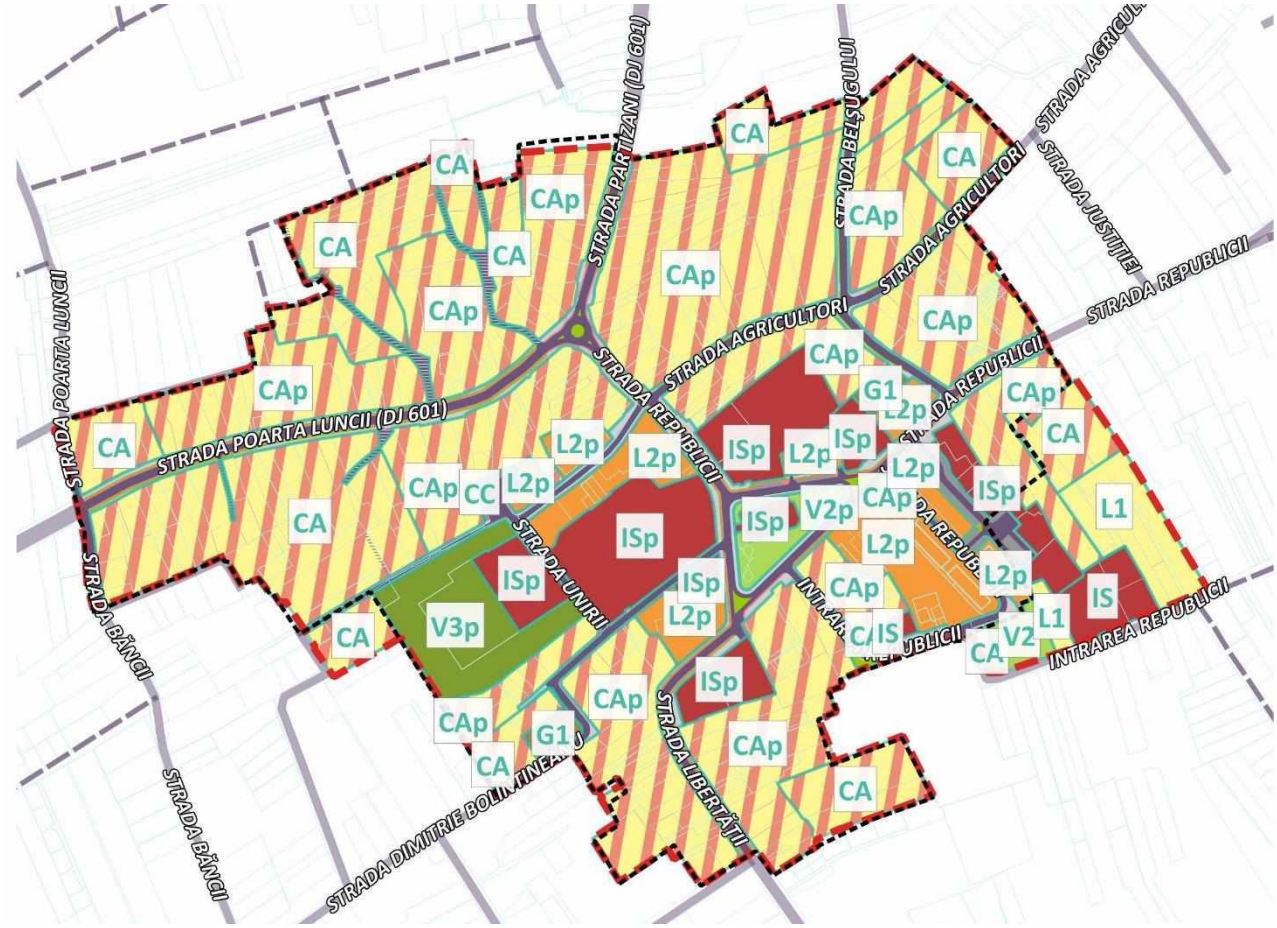
Propus

3.2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zona L – Zonă de locuit
L1 – Subzonă locuințe Subzonă locuințe individuale
L2p – Subzonă locuințe colective, situată în limita zonelor protejate
Zona CA – Zonă mixtă
CA - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central
CAp - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în limita zonelor protejate
Zona IS - Zona instituții și servicii publice
IS – Zona instituții și servicii publice
ISp – Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate
Zona V – Zonă spații verzi publice
V2 – Spații verzi publice tip scuar
V2p – Spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate
V3p – Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate
Zona G – Echipamente tehnico-edilitare
Zona CC – Zonă căi de comunicații

Zonă / Subzonă funcțională	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.H. maxim	Înălțime maximă
IS - Zona instituții și servicii publice	60%	2,0	P+3E	15,00
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	60%	2,0	P+3E	15,00
CA - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	35% - locuințe individuale 40% - locuințe colective 55% - pentru funcțiuni altele decât locuirea	1,0 - locuințe individuale 2,0 - locuințe colective 1,6 - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E / P+4E	12,00 / 15,0m

CAp - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în limita zonelor protejate	**35%** - locuințe individuale **40%** - locuințe colective **55%** - pentru funcțiuni altele decât locuirea	**1,0** - locuințe individuale **2,0** - locuințe colective **1,6** - funcțiuni altele decât locuirea	**P+2E / P+4E**	**12,00 / 15,0m**
L1 - Subzonă locuințe individuale	**25% - 45%**, conf. RLU	**0.75 - 1.35**, conf. RLU	**P+2E**	**10,00**
L2p - Subzonă locuințe colective, situată în limita zonelor protejate	existent	existent	existent	existent
V2 - Spații verzi publice tip scuar	**15%**	**0,15**	**P**	**5,00 m**
V2p - Spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate	**115%**	**0,16**	**P**	**5,00 m**
V3p - Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate	**30%**	**0,30**	**P**	**5,00 m**
G1 - Echipamente tehnico-edilitare	conform normelor specifice		**7,00 m**	**P+1**
CC - Zonă căi de comunicații	conform normelor specifice			



Zone și subzone funcționale propuse

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

(1) Reglementările noului P.U.Z. mențin, caracterul de zonă centrală a unei localități de rangul unui oraș, cu funcțiuni de locuire și servicii conexe, extinzând anumite zone funcționale reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior pentru coerența dezvoltării urbane. De asemenea s-a revizuit sistemul de circulații și anumiți indici și indicatori urbanistici a.î. să fie corelați cu situația existentă și cu tendințele de dezvoltare a zonei studiate.

(2) Având în vederea prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 2 – Definirea termenilor utilizați în lege:

- *"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 parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar."*

(3) Zona reglementată este caracterizată de omogenitatea funcțională și morfologică astfel, s-a considerat întreaga zonă ca fiind același **UTR**, reprezentat de **Centrul Orașului Bolintin-Vale.**

(4) În continuare, sunt prezentate prevederile detaliate pentru fiecare zonă funcțională.

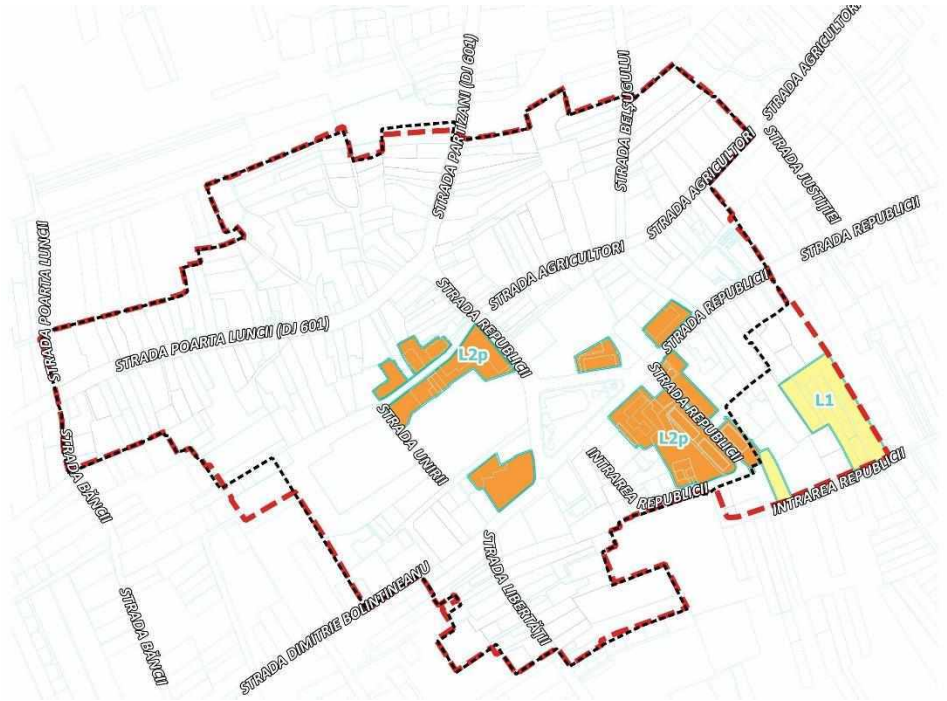
L – ZONĂ DE LOCUIRE

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

(1) Zona de locuire a prezentului P.U.Z este alcătuită din două subzone funcțională:

- **L1 – Subzonă locuințe individuale-** Această subzonă funcțională este alcătuită preponderent din locuințe individuale de dimensiuni mici-medii, reglementată pe o suprafață de **1.06 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **2,20%** din teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z.);
- **L2p - Subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare, situată în limita zonelor protejate -** Această subzonă funcțională este alcătuită preponderent din locuințe colective de dimensiuni mici-medii, reglementată pe o suprafață de **3.12 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **6,50%** din teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z.), caracterizându-se printr-un țesut caracteristic locuințelor colective de dimensiuni medii, cu înălțimi de până la P+3 / P+4 etaje.

(2) Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire tradițională individuală și zone de locuințe colective apărute în perioada comunistă, cu funcțiuni complementare locuirii.



SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

L1

- Locuințe individuale (unifamiliale) în regim de construire izolat sau cuplat având suprafața construită la sol de maxim 250mp;
- Amenajări aferente locuințelor:
  - căi de acces carosabile și pietonale, platforme carosabile și pietonale;
  - parcaje;
  - garaje la sol, semi – îngropate și subterane;
  - locuri de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, spații plantate;
  - spații pentru sport și recreere;
  - împrejmuiri;
  - construcții pentru echiparea tehnică (pot de transformare, punct colectare deșeuri menajere, punct cămine racordare apă menajeră și canalizare, bazin de retenție, panouri fotovoltaice, etc.);
  - alte anexe (ex: piscine, foișoare).
- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accesuri, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit.

L2p

- Locuințe colective (doar cele existente).
- În spațiile comerciale, prevăzute prin proiectul inițial, situate la nivelurile inferioare ale clădirilor pot fi amenajate: sedii de companii și firme, galerii comerciale, comerț specializat, showroom-uri, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, servicii financiar-bancare și de asigurări, spații pentru expoziții (altele decât showroom), alimentație publică.
- Amenajări aferente locuințelor:

- căi de acces carosabile și pietonale, platforme carosabile și pietonale;
- parcaje;
- locuri de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, spații plantate;
- spații verzi, spații pentru sport și recreere;
- împrejmuiri;
- construcții pentru echiparea tehnică (post de transformare, punct colectare deșeuri menajere, punct cămine racordare apă menajeră și canalizare, bazin de retenție, panouri fotovoltaice, etc.);
- alte anexe (ex: piscine, foișoare).

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

L1

- Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).
- Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.
- Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului.
- Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

L2p:

- Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, agenții imobiliare etc și cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat și în interiorul spațiului căruia i s-a schimbat destinația.

Art. 3. Utilizări interzise

L1, L2p:

- 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;
- Activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Stații de betoane, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Stații de întreținere auto;
- Activitățile de creștere a animalelor pentru comercializare;
- Spălătorii chimice;
- Jocuri de noroc/electronice, cazinouri;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;

- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban și înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Depozitarea de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare; platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deservesc funcțiunile ansamblului;
- Conversia funcțională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor menționate la punctul 4.2. Articolul 1 și Articolul 2.;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Schimbarea destinaţiei subsolurilor tehnice pentru amenajare de locuinţe, birouri etc.
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

L1:

(1) Pentru parcelele din țesutul urban constituit, existente la momentul aprobării prezentului P.U.Z. - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață min. (mp.)	Front min. (m)
Izolat	200	8
Cuplat	150	8

(2) Pentru parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate de mai sus, eliberarea autorizației de construire se poate face doar în baza elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

(3) Pentru parcelele nou constituite (prin operațiuni cadastrale) se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
   - Adâncimea parcelei este mai mare decât deschiderea la stradă;
   - Suprafața minimă a parcelei este 250 mp;
   - Deschiderea la stradă (front) este de minimum 12,0 m în cazul clădirilor construite în regim izolat și cuplat.

(4) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate;

(5) Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local;

(6) Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, cu clădirile principale la stradă și anexele în continuarea sau în lateralul acestora.

L2p:

(7) Se menține situația existentă. În ansamblurile de locuințe colective existente se păstrează parcelarul existent, fiind interzisă divizarea parcelelor.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

L1:

(1) Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor menționate în prezentul R.L.U.

Aliniamentul *reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.*

Regimul de aliniere *este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.*

(2) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(3) Noile construcții vor fi amplasate față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei / a spațiului verde de aliniament adiacent coincide cu limita zonelor / subzonelor funcționale propuse) în baza circulațiilor propuse prin P.U.Z., conform planșei „U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională".

(4) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

(5) Construcțiile se vor edifica integral în cadrul unei **benzi de construibilitate cu adâncimea de max. 50 m** de la aliniament;

(6) Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

(7) Grădinile se desfășoară în spatele gospodăriei, parcelele dispunând de suficient spațiu, fiind în general parcele de tip alungit. Se recomandă păstrarea acestui specific.

(8) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

L2p:

(9) Se menține situația existentă, dacă aceasta corespunde cu prevederile din proiectul inițial al clădirii. În caz contrar, autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate și a construcțiilor care nu respectă autorizația de construire.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L1, L2p:

- Viitoarele construcții se vor înscrie în edificabilul generat de retragerile propuse prin prezentul RLU și prin raportare la alinierile propuse prin planșa *U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*, aferentă documentației actuale de tip P.U.Z..

- În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexă. Poziția lor în cadrul parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile față de limitele laterale și posterioară a acesteia.
- Nu este permisă amplasarea noilor construcții în regim înșiruit.
- 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.
- În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:
  - clădirile **izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel **puțin jumătate din înălțimea la cornișă** în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** m[9]*.
  - Retragerea faţă de una din limitele laterale poate fi redusă conf. retragerilor minime prevăzute prin **Codul Civil**, iar în cazul neîndeplinirii acestora, numai cu acordul vecinului. În această situaţie, retragerea faţă de cealaltă limită laterală va respecta prevederile anterioare (min. H/2, min. 3,0m)
  - clădirile construite în regim cuplat se vor lipi la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m* - principiul de bază fiind în orice caz acela de a acoperi calcanele existente și de a crea altele numai acolo unde pe viitor ele pot fi acoperite de vecini pe o adâncime de max. 15,00 m.

- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum **5,00 m** pentru construcția principală.

L2p:

- Se menține situația existentă.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L1:

(1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.

(2) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,00** m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

(3) Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu, etc.

(4) În cazul distanțelor dintre clădiri mai mici de **H/2** sau în cazul alipirii a două construcții cu calcan, la faza de autorizație de construire, se va realiza un studiu de însorire. Retragerile impuse dintre două construcții poziționate pe aceeași parcelă vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

L2p:

(5) Se menține situația existentă.

[9]* În cazul în care H/2 este mai mic de 3,00.

Art. 8. Circulații și accesuri

L1, L2p:

(1) Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accesuri carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Parcelele vor avea asigurate câte un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute de trecere prin una din proprietățile învecinate de minim 4,00 m lățime, pe o lungime de maxim 30,00 m.

(2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(3) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

(4) În cazul parcelelor cu acces la două străzi, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus. Se vor asigura accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Se vor asigura accesuri pentru biciclete către zonele destinate parcărilor pentru acestea și se recomandă realizarea unei conexiuni cu rețeaua velo de la nivelul orașului. Accesurile pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.

(5) Circulațiile carosabile vor fi dotate cu aliniament vegetal pe ambele părți pentru asigurarea microclimatului și confortului utilizatorilor. Circulațiile carosabile și pietonale vor asigura accesul la construcții și locurile de parcare, a căror configurare vor respecta normele tehnice specifice, în vigoare.

(6) Accesul la locuințe se va realiza din străzile existente sau propuse în interiorul zonei reglementate, conform planșei *„U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională".*

(7) Accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

L1, L2p:

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

(2) Se va respecta numărul minim în raport cu funcțiunile propuse conform prevederilor Capitolului 2.7.3. Parcaje, din prezentul RLU privind asigurarea numărului minim de parcări pentru noile construcții.

(3) Locurile de parcare se vor putea asigura la subsol, demisol, parterul construcțiilor, construcții special amenajate sau la sol. Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

(4) La fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, se va planta câte un arbore.

(5) Parcările supraterane amenajate la sol vor fi trate în faza de execuție exclusiv cu dale înierbate-verzi[10].

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

L1:

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de P+2E.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 10,00 m la cornișă / streașină, raportat la cota terenului amenajat.

(3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

[10] *Această amenajare nu va intra în calculul suprafeței de spații verzi pe sol natural, fiind exclusiv o măsură de încurajare a dezvoltării durabile (păstrarea unei suprafețe permeabile cât mai mari).*

(4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
(5) În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de 1,0 - 2,0m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

L2p:

(6) Se menține situația existentă. Se interzic mansardarea/supraetajarea blocurilor, realizarea șarpantelor sau podurilor neutilizabile.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

L1, L2p:

(1) Asupra construcțiilor existente sunt permise numai următoarele tipuri de intervenții:
- Lucrări de modificare structurală: consolidare, extindere
- Lucrări de modificare nestructurală: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistență a construcției
- Lucrări de reabilitare: reabilitare termică, reabilitarea instalațiilor, reabilitarea fațadelor pe întreg tronsonul/segmentul de bloc.
- Lucrări de intervenție de primă urgență - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare

(2) Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32). Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea propusă.
(3) Intervenţiile asupra locuinţelor colective se vor realiza cu condiţia integrării în particularităţile zonei şi armonizării cu vecinătăţile imediate; finisajele trebuie să corespundă exigenţelor actuale, ţinând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate;
(4) Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
(5) Se interzice realizarea unor mansarde false;
(6) Sunt interzise extinderi ale spaţiilor comerciale de la parter sau modificări ale conformării iniţiale a faţadelor blocurilor, indiferent de funcţiune.
(7) Este obligatoriu ca operaţiunile de termoizolare să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc
(8) Modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, urmărind următoarele principii:
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- volumetria va determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar;
- pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj cu aspect artificial. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele construcției. Cromatica va fi una care să se încadreze și să respecte vecinătățile, utilizându-se preponderent nuanțe de nonculori și materiale cu aspect natural.

(9) Pentru lucrări de reparaţii, modernizări, reamenajări, întreţinere necesare construcţiilor existente se vor respecta următoarele prevederi:
- Se interzic baluştrii din beton sau piatră.
- Se interzice utilizarea de pereţi cortină.
- Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereţilor exteriori, inclusiv a soclului; se
- interzic materialele care conţin azbest, precum şi materialele din poliesteri.
- Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanţe deschise pastelate.

(10) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

(11) Pentru firme şi afişaj se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare sau simulări 3D (inserții în sit).

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

L1, L2p:

(1) Se aplică concomitent prevederile din Capitolul 2.2.5 Asigurarea echipării edilitare și 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

(2) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

(3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitățile accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu cele menționate anterior, în funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local în funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(5) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice componente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor legale condițiilor anterioare.

(6) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

(7) Se pot realiza soluții de captare și refolosire a apelor pluviale;

(8) Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.

(9) Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(10) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor,

contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.

(11) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

(12) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei – platformă destinată colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public, în conformitate cu condițiile Art. 4 din OMS 119/ 2014 cu modificările și actualizările ulterioare.

(13) În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

L1, L2p:

(1) Se va asigura un procent de **minimum 30% de spații verzi pe sol natural** din suprafața totală a parcelei, iar restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

(2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

(3) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

(4) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.

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

(6) În jurul clădirilor se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.

(7) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate, caz în care organele abilitate vor emite autorizații în acest sens pentru compensare.

Art. 14. Împrejmuiri

L1:

(1) În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,50 m**, din care soclu opac de maximum **0,60 m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.

(2) Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maxim **1,80 m**, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

(3) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

L2p:

(4) Se interzice realizarea împrejmuirilor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA IV- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

L1:

- **POT maxim = 45%** pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între **200 - 500mp,** fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.
- **POT maxim = 35%** pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între **501 - 1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.
- **POT maxim = 25%** pentru parcelele cu suprafața peste **1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.

L2p:

- **POT maxim =** POT existent;

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

L1, L1p:

- **CUT maxim = 1,35** pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 200 - 500mp.
- **CUT maxim = 1,05** pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp.
- **CUT maxim = 0,75** pentru parcelele cu suprafața peste 1000mp
- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

L2p

- **CUT maxim =** CUT existent.

CA – ZONĂ PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

(1) Zona funcțională „**CA**” este o zonă realizată pentru a susține varietatea funcțională în zona centrală a orașului Bolintin-Vale și în zonele imediat adiacente. Acesta însumează o zonă de **29,89 ha**. În aceste zone este încurajată concentrarea unor funcţiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a localitatilor, precum şi la promovarea unei imagini urbane de calitate. Zona centrală a localităţilor se caracterizează prin mixitate funcţională. În aceste zone este preconizată dezvoltarea unor activităţi comerciale şi de prestări servicii care să coexiste cu locuirea şi funcţiunile asociate acesteia.

(2) Parcelele care fac parte din zona centrală se desfăşoară în lungul unor artere importante de circulaţie. În această arie este încurajată concentrarea unor funcţiuni cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a oraşului şi la promovarea unei imagini de calitate.

(3) Este obligatorie, pentru stabilirea modului de ocupare al terenului, să se respecte specificul local, stabilirea elementelor valoroase ce trebuie conservate și puse în valoare, elemente asupra cărora se poate interveni și elemente agresive ce trebuie eliminate pentru restabilirea unei imagini coerente.

(4) Zona funcțională „CA” - Zonă de mixtă, este divizată în 2 subzone în funcție de caracteristici ce țin de evoluția țesutului, parcelarului, fond construit și valoarea arhitectural-culturală atât a parcelelor cât și a clădirilor dispune pe acestea:

- Subzona funcțională **CA - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central,** este o zonă de locuințe preponderent individuale, de dimensiuni mici-medii cu servicii și funcțiuni complementare. Aceasta este reglementată pe o suprafață de cca. **10,02 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **20,83%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.), caracterizându-se printr-un țesut caracteristic unui centru de localitate de rang III, cu locuințelor individuale, locuințe colective de mici dimensiuni, servicii cu acces public și comerț ce deservesc zonele de locuire.
- Subzona funcțională **CAp - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în limita zonelor protejate**, este o zonă de locuințe preponderent individuale, de dimensiuni mici-medii cu servicii și funcțiuni complementare ce se află în interiorul limitelor de protecție a monumentelor istorice clasate conform Listei Monumentelor istorice din 2015. Aceasta este reglementată pe o suprafață de cca**. 19,86 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **41,28%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.).



SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

CA, CAp:

- Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- Servicii de formare – informare;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, farmacie, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, dotări de agrement, etc.);
- Alimentație publică;

- Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (structură având o suprafață maximă de 2000 mp)
- Construcții comerciale (comerț de proximitate, piață agroalimentară, târguri)
- Showroom-uri în construcții special amenajate;
- Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (centre culturale, muzee, spații pentru expoziții, altele decât showroom ș.a.);
- Structuri de cazare (Hoteluri şi alte facilităţi de cazare și turistice);
- Locuințe individuale sau colective, permanente sau sezoniere, locuințe de serviciu, case de vacanță;
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- Circulaţii carosabile, pietonale şi alei de acces, spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale;
- Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- Activități socio-culturale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- Construcții anexe, cabină pază.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

CA, CAp:

- Activități de productie și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață construită desfășurată maxim 250 mp.
- Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Art. 3. Utilizări interzise

CA, CAp:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1. și admise cu condiționări la articolul 2.
- Structuri de vânzare cu suprafață mare ((centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall)
- Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto;
- Stații alimentare cu carburanți;
- Activități de productie și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață desfășurată mai mare de 250 mp.
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare;
- Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- Comercializarea utilajelor agricole.
- Depozitare de utilaje agricole.
- Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

CA, CAp:

(1) Pentru parcelele din țesutul urban constituit, având funcțiunea exclusivă de locuire, existente la momentul aprobării prezentului P.U.Z. - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a parcelei	
	Suprafață min. (mp.)	Front min. (m)
Izolat	250	12
Cuplat	200	8

(2) Pentru parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate de mai sus, eliberarea autorizației de construire se poate face doar în baza elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

(3) Pentru parcelele nou constituite (prin operațiuni cadastrale) se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
- Adâncimea parcelei este mai mare decât deschiderea la stradă;
- Suprafața minimă a parcelei este 250 mp;
- Deschiderea la stradă (front) este de minimum 12,0 m în cazul clădirilor construite în regim izolat și cuplat.

(4) Pentru parcelele constituite, existente având funcțiuni altele decat locuirea, sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 350 mp.

(5) Pentru parcelările noi având funcțiuni altele decat locuirea, sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 500 mp.

(6) Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

(7) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiţiei de la alin. (1) şi (2) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lăţimea minimă de 4,0 m.

(8) Pentru parcelele descrise la alin (6) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie 8,0 m (pentru parcelele având funcţiunea de locuire în ambele cazuri de amplasare de parcelă), respectiv 10,0 m (pentru parcelele având funcţiuni altele decat locuirea).

(9) În cazul parcelelor de colţ, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m.

(10) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate;

(11) Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local;

(12) Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, cu clădirile principale la stradă și anexele în continuarea sau în lateralul acestora.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

CA, CAp:

(1) Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.
Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

(2) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau, după caz pe cel generat) în baza circulațiilor propuse prin P.U.Z., în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (retragere 0,0m pentru amplasare pe aliniament).
(3) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
(4) 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 calcan.
(5) Echipamentele publice vor fi retrase față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin P.U.Z. cu minim 3,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul de activități și de normele existente.
(6) În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 m, numai cu condiția să fie retrase clădirile adiacente față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale. În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane, este obligatorie alipirea la acestea.
(7) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue, vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,00 m (aliniament posterior). În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, se va respecta o retragere de minim 3,00 m.
(8) La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CA, CAp:

(1) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. **Nu este permisă amplasarea construcţiilor în regim înşiruit.**
(2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexă. Poziția lor în cadrul parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile față de limitele laterale și posterioară a acesteia. **Pe aceeaşi parcelă se pot amplasa maxim două clădiri principale** (exclusiv construcțiile anexe).
(3) Clădirile în care se desfăşoară activitatea unor instituţii publice (învăţământ, administraţie, etc.) se pot amplasa doar în regim de construire **izolat.**
(4) Clădirile în care se desfăşoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de construire **izolat;**
(5) În relație cu **limitele laterale** ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- Clădirile construite în regim **izolat** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel **puțin jumătate din înălțimea la cornișă** în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m**[11]*. Retragerea față de una din limitele laterale poate fi redusă conf. retragerilor minime prevăzute prin **Codul Civil**, numai cu acordul vecinului. În această situație, retragerea față de cealaltă limită laterală va respecta prevederile anterioare (min. H/2, min. 3,0 m).
- Clădirile construite în regim **cuplat** se vor lipi la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m**[9] - principiul de bază fiind în orice caz acela de a acoperi calcanele existente și de a crea altele numai acolo unde pe viitor ele pot fi acoperite de vecini pe o adâncime de max. 15,00 m.

(6) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găseşte calcanul unei construcţii 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. În situaţia în care construcţia existentă are un regim de înălţime mai mic, se va prelua înălţimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferenţa este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte. Fac excepţie clădirile menţionate la alin (3) și (4).

(7) Retragerea față de **limita posterioară** a parcelei va fi de minimum **5,00 m** pentru construcția / construcțiile principală / principale.

(8) Retragerea față de **limita posterioară** a parcelei va fi de minimum **10,00 m** pentru parcelele având funcțiuni altele decat locuirea.

(9) În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de **50,0m**, toate construcțiile (principale, anexe) se vor amplasa integral într-o **bandă de construibilitate** cu adâncimea de **50,0m**, măsurată de la aliniamentul parcelei.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CA, CAp:

(1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa **maximum două construcții principale distincte.**

(2) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,00** m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

(3) Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu, etc.

(4) În cazul distanțelor dintre clădiri mai mici de **H/2** sau în cazul alipirii a două construcții cu calcan, la faza de autorizație de construire, se va realiza un studiu de însorire. Retragerile impuse dintre două construcții poziționate pe aceeași parcelă vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Art. 8. Circulații și accesuri

CA, CAp:

[11] În cazul în care H/2 este mai mic de 3,00.*

(1) Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din drumul public, conform planșei *„U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională".*

(2) Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accesuri carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Parcelele vor avea asigurate câte un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute de trecere prin una din proprietățile învecinate de minim 4,00 m lățime, pe o lungime de maxim 30,00 m.

(3) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

(4) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(5) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

(6) În cazul parcelelor cu acces la două străzi, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus. Se vor asigura accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Se vor asigura accesuri pentru biciclete către zonele destinate parcărilor pentru acestea și se recomandă realizarea unei conexiuni cu rețeaua velo de la nivelul orașului. Accesurile pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.

(7) În cazul locuințelor individuale, accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

(8) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți în deplasare.

(9) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

(10) Pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

(11) În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30,00 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30,00 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Construcții comerciale, unități de cazare și de servicii

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Cultură

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

Sănătate

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
  - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
  - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Locuire colectivă

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje şi garaje.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

CA, CAp:

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
(2) Se va respecta numărul minim în raport cu funcțiunile propuse conform prevederilor *Capitolului 2.7.3.* Parcaje, din prezentul RLU privind asigurarea numărului minim de parcări pentru noile construcții.
(3) Locurile de parcare se vor putea asigura la subsol, demisol, parterul construcțiilor, construcții special amenajate sau la sol. Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.
(4) La fiecare **4** locuri de parcare amenajate la sol, se va planta câte un arbore.
(5) Parcările amenajate la sol vor fi trate în faza de execuție exclusiv cu dale înierbate-verzi[12].
(6) În cazul în care nu se pot asigura, în limitele parcelei, locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **200** metri, calculată conform metodologiei de măsurare a distanțelor de evacuare, de la accesul pe lot și până la accesul la lotul pe care se asigură parcarea.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CA, CAp:

(1) Pentru clădirile având funcțiunea de locuire, regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E**. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **10,00** m la cornișă / strașină, raportat la cota terenului amenajat.
(2) Pentru clădirile având funcțiuni altele decât locuirea, regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E**. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **12,00** m la cornișă / streașină, raportat la cota terenului amenajat.
(3) Pe parcelele cu supafața mai mare de **1000 mp** se pot realiza construcții cu înălțimea maximă la cornișă / streașină de **15,0m** (echivalentul a cinci niveluri supraterane - **P+4E**) indiferent de funcțiune (exceptând locuințele individuale).

[12] *Această amenajare nu va intra în calculul suprafeței de spații verzi pe sol natural, fiind exclusiv o măsură de încurajare a dezvoltării durabile (păstrarea unei suprafețe permeabile cât mai mari).*

(4) Se admite mansardarea clădirilor de locuit cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare si să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.
(5) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
(6) În cazul parcelelor de colţ amplasate pe artere cu regim de înălţime diferit, regimul de înălţime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea faţadei. Se interzice o diferenţă mai mare de două niveluri.
(7) Se interzice realizarea unor mansarde false.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

CA, CAp:

(1) Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32). Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea propusă.
(2) Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
(3) Se interzice realizarea unor mansarde false;
(4) Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, urmărind următoarele principii:
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- volumetria va determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar;
- pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj cu aspect artificial. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele construcției. Cromatica va fi una care să se încadreze și să respecte vecinătățile, utilizându-se preponderent nuanțe de nonculori și materiale cu aspect natural.

(5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.
(6) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanţe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanţă cu caracterul zonei. Finisajele trebuie să corespundă exigenţelor actuale ţinând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
(7) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereţi cortină pe suprafeţe mari, placajede faţadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereţilor exteriori, inclusiva soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conţin azbest, precum şi materialele din poliesteri.
(8) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de ţiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi construcţiilor anexe. De asemenea se vor

utiliza nuanțe complementare ale învelitorilor cu nuanțele fațadelor (negru, antracit, gri, maro, cărămiziu, roșu – nu se admit învelitori albastre sau verzi).

(9) Se interzice desfigurarea arhitecturii faţadelor şi deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor şi a registrului parterului sau prin instalarea firmelor şi a panourilor de afişaj

(10) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ faţade.

(11) Se vor conserva obligatoriu forma şi aspectul clădirilor (interioară şi exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea şi decoraţia lor în cazul imobilelor monument istoric, a celor propuse spre clasare și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită.

(12) În cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea şi tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale/ / amenajărilor.

(13)La intervenţiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii faţade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente. Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.

(14)Amplasarea panourilor generatoare de energie nu este admisă (panouri fotovoltaice, etc.) pentru imobilele protejate. Este admisă amplasarea acestor tipuri de instalații pentru restul imobilelor, cu condiția a nu fi vizibile din spațiul public și a nu afecta structura și imaginea imobilului.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

CA, CAp:

(1) Se aplică concomitent prevederile din Capitolul 2.2.5 Asigurarea echipării edilitare și 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

(2) Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.

(3) La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată.

(14)Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitățile accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu cele menționate anterior, în funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local în funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(15)Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice componente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor legale condițiilor anterioare.

(4) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;

(5) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
(6) Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
(7) Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
(8) Canalizarea se va realiza în sistem separativ (menajer și pluvial);
(9) Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
(10) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
(11)Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
(12) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
(13)Se pot realiza soluții de captare și refolosire a apelor pluviale;
(14)Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.
(15) Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
(16) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.
(17) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
(18) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei – platformă destinată colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public, în conformitate cu condițiile Art. 4 din OMS 119/ 2014 cu modificările și actualizările ulterioare.
(19) În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

CA, CAp:

(1) Pentru parcelele având funcțiunea de locuire se va asigura un procent **de minimum 30% de spații verzi pe sol natural** din suprafața totală **a parcelei**, iar restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
(2) Pentru parcelele având altă funcțiune decât cea de locuire se va asigura un procent de **30%** spații verzi din care minimum **20% de spații verzi pe sol natural** din suprafața totală a parcelei, iar restul de **10%** se poate

amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

(3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice. Schimbarea destinaţiei terenurilor încadrate ca spaţii verzi, reducerea suprafeţelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, cu excepțiile prevăzute de art. 18 din Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

(4) Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se tratează ca grădini de faţadă. Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.

(5) Se va acorda o atenţie deosebită spaţiilor libere publice şi semi-publice, prin amenajări specifice: piațete de adunare, terase, spaţii pentru repaus etc.

(6) În jurul clădirilor se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului şi consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.

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

(8) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor autorizate sau afectează vizibilitatea unui monument istoric.

(9) În incinta imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise amenajări de spaţii plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcţia principală, anexele şi amenajările.

(10) Construcţiile neautorizate pe spaţiile verzi se demolează şi terenul se aduce la starea iniţială, cheltuielile pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate în totalitate de deținătorul construcției.

Art. 14. Împrejmuiri

CA, CAp:

(1) În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,50 m**, din care soclu opac de maximum **0,60 m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.

(2) Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maxim **1,80 m**, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

(3) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public. Se interzic către domeniul public gardurile înalte şi opace, din zidărie, metal şi tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum şi folosirea suprafeţelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

SECȚIUNEA IV- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

CA, CAp:

- **POT maxim** locuințe individuale = **35%**
- **POT maxim** locuințe colective = **40%**
- **POT maxim** pentru alte funcțiuni (altele decât locuirea) = **55%**

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

CA, CAp:

- **CUT maxim** locuințe individuale **= 1,0** (pentru regim de înălțime P+2E)
- **CUT maxim** locuințe colective = **2,0** (pentru regim de înălțime P+4E)
- **CUT maxim** pentru funcțiuni altele decât locuirea = **1,6** (pentru regim de înălțime P+2E)

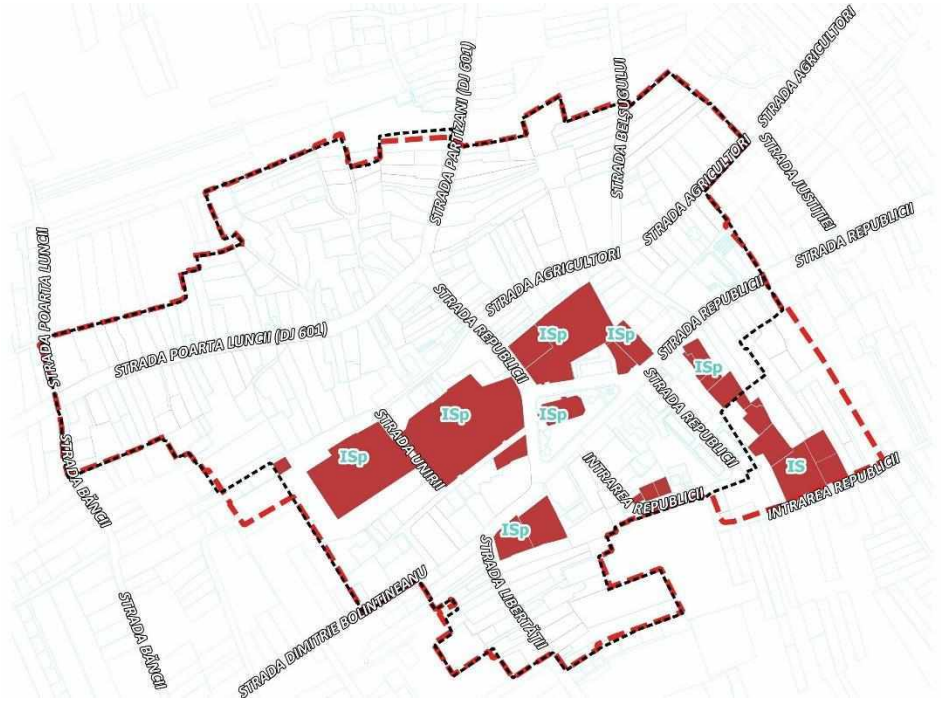
(1) În cazul mansardelor, se consideră convenţional, numai pentru calculul CUT, o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului mansardei.
(2) În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa mansardelor.
(3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

IS - ZONA SERVICIILOR DE INTERS PUBLIC – ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTE, SĂNĂTATE, ADMINISTRAȚIE

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

(1) Zona funcțională **IS** este zona reglementată pentru susținerea vieții civice a populației UAT Bolintin-Vale, aici situându-se majoritatea instituțiilor publice cu funcțiuni diverse, precum: administrație publică – Primăria Bolintin-Vale, Judecătoria, sănătate – Spitalul de pediatrie, educație – școli, grădinițe, liceu. Zona însumează o suprafață de **5,57 ha.**
(2) Zona **IS este împărțită în două zone:**
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii, reglementată pe o suprafață de **6183.88 mp (0.61 ha);**
- **ISp** - Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate a monumentelor istorice, reglementată pe o suprafață de **49605.80 mp (4.96 ha);**

(3) Parcelele au suprafețe medii-mari, sunt situate preponderent în relație cu drumuri principale ale orașului, au deschideri mari către stradă.
(4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**ISp**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu.



SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- Funcțiuni administrative (primăria, post poliție, etc.);
- Funcțiuni de cult (biserici, alte edificii de cult, etc.);
- Funcțiuni din domeniul cultural (bibliotecă, cămin cultural, etc.);
- Funcțiuni de educație și cercetare – (grădinițe, școli etc.);
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială – (dispensare, policlinici, spitale etc);
- Construcții anexă;
- Locuințe sociale, cămine elevi / studenți;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale;
- Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- Unități cu destinație specială:
    - unități aparținând serviciilor speciale;
    - unități de apărare civilă;
    - unități de apărare împotriva incendiilor;
    - unități de poliție;
    - alte unități, funcțiuni complementare conform normelor specifice.
- Parcaje la sol, subterane sau supraterane.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp.

Art. 3. Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1. și admise cu condiționări la punctul 2;
- Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;
- Activități comerciale;
- Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Activități de producție, distribuție și depozitare.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

(1) Parcelele trebuie să aibă o deschidere către drumul public (aliniament) de minim **12,0m.**

(2) Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de **500 mp**

(3) Sunt exceptate de la prevederile alineatului anterior parcelele a căror funcțiune este cea de **capelă**, amplasate pe terenuri aflate în proprietatea publică sau privată a orașului Bolintin-Vale. În acest caz sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de **200 mp.**

(4) Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

(5) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

(6) Forma terenului se recomandă a fi rectangulară.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

(1) Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

(2) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(3) Noile construcții vor fi amplasate cu retragere față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin P.U.Z., conform Planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

(4) Echipamentele publice vor fi retrase față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin P.U.Z. cu minim **3,00** m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul de activități și de normele existente.

(5) În zona non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, cabinelor pază, aleilor de acces și platformelor.

(6) La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire discontinuu (izolate). Nu este permisă amplasarea construcţiilor în regim înşiruit.

(2) În mod excepţional, dacă pe o parcelă vecină se găseşte calcanul unei construcţii viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spaţiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan. În situaţia în care construcţia existentă are un regim de înălţime

mai mic, se va prelua înălţimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferenţă mai mare de două niveluri.

(3) În relație cu **limitele laterale** ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:
- Clădirile construite în regim **izolat** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel **puțin jumătate din înălțimea la cornișă** în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m.**
- Clădirile construite în regim **cuplat** se vor lipi la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m*** - principiul de bază fiind în orice caz acela de a acoperi calcanele existente și de a crea altele numai acolo unde pe viitor ele pot fi acoperite de vecini pe o adâncime de max. 15,00 m; în cazul în care limita laterală separă zona rezidențială, de o funcțiune publică, distanța se majorează la **5,00 m**.

(4) Retragerea față de **limita posterioară** a parcelei va fi de minimum **5,00 m** pentru construcția / construcțiile principală / principale.

(5) În cazul parcelelor destinate construcțiilor de cult, dacă acestea se învecinează cu parcele având funcțiunea de locuire, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minimum **10,0 m**.

(6) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.

(7) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, **dar nu mai puțin de 5,00 m,** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi în care se desfășoară activități permanente care necesită lumina naturală.

Art. 8. Circulații și accesuri

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

(2) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament **nu va depăși 30,00 m.**

(3) Se recomandă amenajarea de grădini și zone pietonale, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți în deplasare.

(5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

(6) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

(7) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;

(8) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

(9) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
(2) Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform prevederilor Capitolului 2.7.3. Parcaje, din prezentul RLU privind asigurarea numărului minim de parcări pentru noile construcții.
(3) Locurile de parcare se vor putea asigura la subsol, demisol, parterul construcțiilor, construcții special amenajate sau la sol.
(4) Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

(1) Regimul de înălțime maxim admis este P+3E.
(2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 15,00 m la cornișă raportat la cota terenului amenajat.
(3) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
(4) Se permite realizarea de subsoluri sau demisoluri în cazul în care sunt necesare pentru asigurarea locurilor de parcare și dacă din punct de vedere geotehnic terenul o permite.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

(1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului construcției, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
(2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”. Pentru firme, afișaj și mobilier urban, se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.
(3) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale exitente și imitarea materialelor naturale.
(4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
(5) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanţe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanţă cu caracterul zonei. Finisajele trebuie să corespundă exigenţelor actuale ţinând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
(6) Se vor conserva obligatoriu forma şi aspectul clădirilor (interioară şi exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea şi decoraţia lor în cazul imobilelor monument istoric, a celor propuse spre clasare și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită.

(7) În cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea şi tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale/ / amenajărilor.
(8) La intervenţiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii faţade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente. Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.
(9) Amplasarea panourilor generatoare de energie nu este admisă (panouri fotovoltaice, etc.) pentru imobilele protejate. Este admisă amplasarea acestor tipuri de instalații pentru restul imobilelor, cu condiția a nu fi vizibile din spațiul public și a nu afecta structura și imaginea imobilului.
(10) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
(11) Toate faţadele vor fi tratate în mod egal.
(12) Suprafaţa vitrată a clădirilor noi nu va depăşi 50% din suprafaţa unei faţade.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Se aplică concomitent prevederile din Capitolul 2.2.5 Asigurarea echipării edilitare și 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
(2) Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.
(3) La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată.
(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitățile accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu cele menționate anterior, în funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
    - Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
    - Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local în funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
(5) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice componente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor legale condițiilor anterioare.
(6) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
(7) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
(8) Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

(9) Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
(10) Canalizarea se va realiza în sistem separativ (menajer și pluvial);
(11) Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
(12) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
(13) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
(14) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
(15) Se pot realiza soluții de captare și refolosire a apelor pluviale;
(16) Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.
(17) Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
(18) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.
(19) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
(20) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei – platformă destinată colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public, în conformitate cu condițiile Art. 4 din OMS 119/ 2014 cu modificările și actualizările ulterioare.
(21) În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

(1) Se va asigura un procent de **20%** spații verzi în interiorul parcelei**, pe sol natural**. Restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
(2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
(3) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
(4) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.
(5) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice. Schimbarea destinaţiei terenurilor încadrate ca spaţii verzi, reducerea suprafeţelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, cu excepțiile prevăzute de art. 18 din Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

(6) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.
(7) În jurul clădirilor se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.
(8) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
(9) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor autorizate sau afectează vizibilitatea unui monument istoric.
(10) În incinta imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise amenajări de spaţii plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcţia principală, anexele şi amenajările. Se recomandă o amenajare peisageră ce respectă caracterul istoric.
(11) Construcţiile neautorizate pe spaţiile verzi se demolează şi terenul se aduce la starea iniţială, cheltuielile pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate în totalitate de deținătorul construcției.

Art. 14. Împrejmuiri

(1) În zonele cu acces public – nu se admit împrejmuiri, cu excepția gardului viu.
(2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semitransparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
(3) Se interzic către domeniul public gardurile înalte şi opace, din zidărie, metal şi tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum şi folosirea suprafeţelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT max = 60%;

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

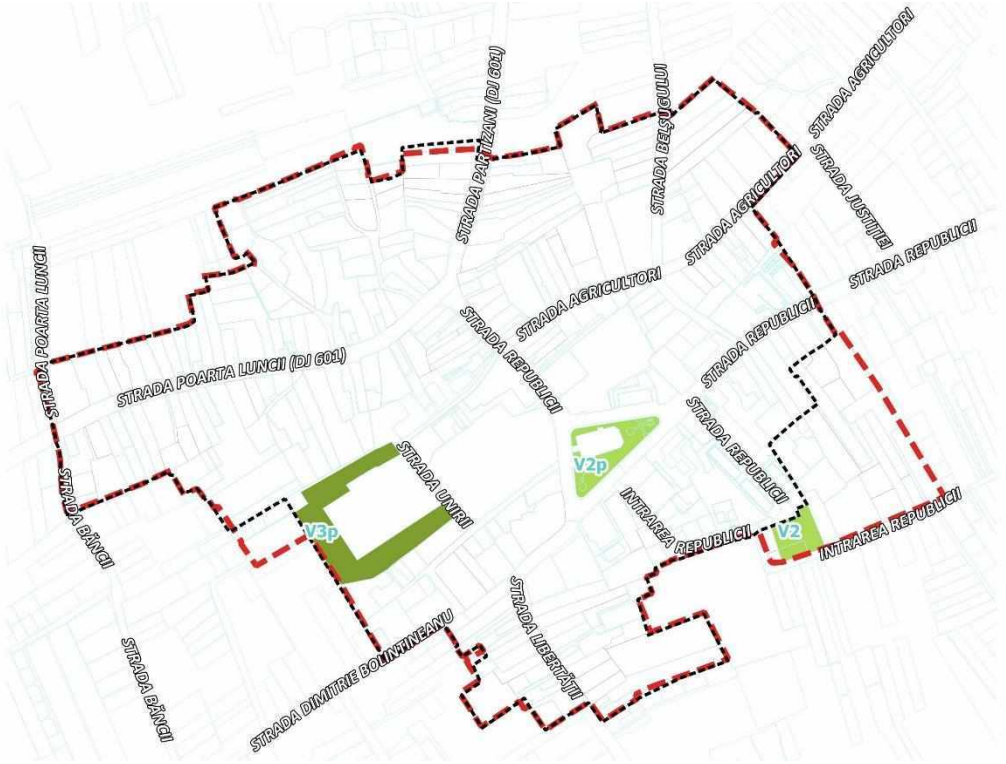
- CUT max = 2,0.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

(1) Zona spațiilor verzi publice este alcătuită din trei subzone funcționale și anume:
- V2 – Subzona spațiilor plantate de tip scuar – reglementată pe o suprafață de 2652.01 (0.26 ha) mp, adică 0,55% din suprafața P.U.Z.
- V2p – Subzona spațiilor plantate de tip scuar, situată în interiorul zonei protejate – reglementată pe o suprafață de 3843.98 mp (0.38 ha), adică 0,80% din suprafața P.U.Z.
- V3p – Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate – reglementată pe o suprafață de 9651.94 mp (0.96 ha),, adică 2,01% din suprafața P.U.Z.

(2) Funcțiunea dominantă a subzonelor este cea de spații verzi amenajate cu acces public, spații de agrement și loisir.



SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

V2, V2p, V3:

- Spații plantate - plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo (piste/benzi pentru biciclete) și piste de alergare;
- Parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament aferente arterelor de circulații, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări punctuale locale;
- Mobilier urban, pergole, fântâni, platforme, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și fitness/gimnastică, spații amenajate pentru animale de companie și alte activități în aer liber compatibile;
- Pepiniere și sere, amenajări pentru grădinărit / grădini comunitare;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Construcții pentru activități sportive – terenuri de sport și gradene / tribune pentru spectatori, patinoar, skate parc, minigolf și alte amenajări complementare (activități sportive în aer liber);
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, instalații de alimentare cu apă potabilă - cișmele;
- Construcții legate de programul specific funcțiunii specializate cum ar fi construcții pentru spații publice, spații expoziționale, biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, activități sportive, alimentație publică și privată și comerț;
- Alte dotări (instalații de iluminat, audio – video, echipamente wi-fi, etc.).

V3

- Construcții sportive, amenajări pentru sport, stadioane, săli de antrenament, pavilioane sportive, bazine înot, terenuri antrenament.
- Grupuri sanitare, tribune, amfiteatre,
- Spații pentru administrare și întreținere.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

V2, V2p:

- Acces auto / circulații carosabile pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Obiecte de producere a energiei regenerabile, cu condiția elaborării în prealabil a unui studiu de specialitate care să justifice oportunitatea amplasamentului ca fiind optim pentru acest tip de investiții, studiu avizat de autoritatea publică locală;
- Amenajări și construcții pentru expoziții, activități culturale, alimentație publică și comerț cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde;
- Lucrările noi se vor putea realiza cu condiția menținerii vegetației valoroase existente în zonă;
- Lucrările de amenajare se pot executa cu condiția utilizării materialului forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele deja existente.

V3:

- Spații comerciale cu utilizare ocazională, cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde.

Art. 3. Utilizări interzise

V2, V2p, V3:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și 2;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat sau modifică proiectul inițial;
- Conversia grupurilor sanitare în spații comerciale sau de alimentație publică;
- Obiectivele, instalațiile și activitățile care produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerului și solul;
- Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice. Schimbarea destinaţiei terenurilor încadrate ca spaţii verzi, reducerea suprafeţelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, cu excepțiile prevăzute de art. 18 din Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

V2, V2p, V3:

(1) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
(2) Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se va elabora un P.U.Z. fundamentat în baza unui studiu peisager.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

V2, V2p, V3:

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent sau față de cel propus prin prezentul P.U.Z. se va realiza la o distanță de minimum 5,0m;
(2) Amplasarea clădirilor va fi realizată astfel încât să nu afecteze vizual vegetația.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

V2, V2p, V3:

(1) Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 5,0m.
(2) Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m.
(3) Amplasarea clădirilor va fi realizată astfel încât să nu afecteze vizual vegetația.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

V2, V2p, V3:

(1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streașină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.

Art. 8. Circulații și accesuri

V2, V2p, V3:

(1) Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile pentru întreținere, aprovizionare, etc.;
(2) Este obligatorie asigurarea și facilitarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă.
(3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
(4) Sunt admise, pe baza unui PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.
(5) Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală cu favorizarea scurgerii apelor pluviale etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
(6) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura accesul pietonal separat pentru public față de accesul de serviciu și întreținere.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

V2, V2p, V3:

(1) Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.
(2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin **un arbore la patru locuri de parcare** și vor fi **înconjurate de un gard viu de minim 1,00 m înălțime**.
(3) Parcajele vor fi tratate cu **dale înierbate.**

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

V2, V2p, V3:

(1) Pentru clădirile noi, regimul de înălțime maxim admis este de **P**. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **5,00** m la cornișă / streașină, raportat la cota terenului amenajat.
(2) Se admite depășirea înălțimii maxime pentru instalații și echipamente, amplasate conform normelor în vigoare.
(3) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat –foişoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălţime este impusă de norme tehnice conform legislaţiei în vigoare.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

V2, V2p, V3:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
(2) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
(3) Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.
(4) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
(5) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; utilizarea materialelor strălucitoare. Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
(6) Sunt interzise culorile stridente, puternic saturate. Se va opta pentru variante pastelate și nuanțe cât mai apropiate ale culorilor deja prezente în peisajul natural al zonei.
(7) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările conform legii.
(8) Este interzisă amplasarea excesivă a reclamelor publicitare pe fațadele construcțiilor.
(9) Este recomandată utilizarea sistemelor de fațade și terase / acoperișuri verzi.
(10) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanţe deschise pastelate. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanţă cu caracterul zonei.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

V2, V2p, V3:

Se aplică concomitent prevederile din Capitolul 2.2.5 Asigurarea echipării edilitare și 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
Suplimentar se vor asigura sisteme de irigare a spațiilor verzi.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

V2, V2p, V3:

(1) Se recomandă din considerente ecologice și economice utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și pedologice specifice, cu excepția zonelor decorative cu caracter special.
(2) Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.
(3) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
(4) Se recomandă din considerente ecologice și economice utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și pedologice, cu excepția zonelor decorative cu caracter special.
(5) Este recomandată amplasarea plantațiilor înalte pe aleile principale și la limitele exterioare a incintei.

V2, V2p
(6) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim **85%** din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

V3
(7) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim **70%** din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Art. 14. Împrejmuiri

V2, V2p, V3:

(1) Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Scuarurile şi fâşiile plantate publice nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălţime, fie prin borduri.
(2) Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri. Împrejmuirea locurilor de joacă pentru siguranța utilizatorilor se va realiza conform normelor specifice în vigoare.
(3) Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

V2, V2p:

- **POT maxim** = **15%** construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

V3:

- **POT maxim** = **30%** construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

V2, V2p:

- CUT max = 0,15 mp ADC / mp teren (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

V3

- CUT max = 0,30 mp ADC / mp teren (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

G - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI

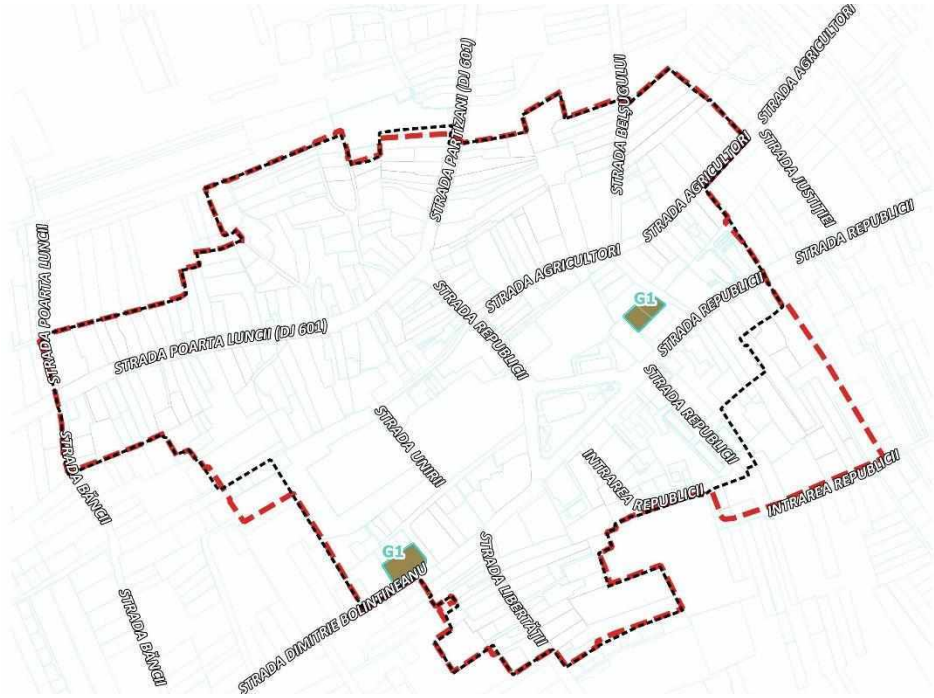
(1) Zona de echipamente tehnico-edilitare cuprinde o singură subzonă funcțională, omonimă, intitulată G1, având suprafața de 2829.46 mp (0.28 ha).

(2) Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de servicii tehnico-edilitare și de gospodărie comunală.

(3) Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele terțiare (birouri).



SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare și gospodarie comunală.
- Platformă ecologică de depozitare a deșeurilor.
- Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public
- Birouri autonome în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
- Spații plantate, parcaje.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- Se vor asigura zonele de protecţie prevăzute prin norme;

Art. 3 Utilizări interzise

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară sau care degradează cadrul natural existent sau conduce la dispariția vegetației.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale pacelelor

(1) În zonele cu parcelar constituit, se recomandă menținerea parcelarului existent.
(2) Dimensiunile parcelelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
(3) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

Art. 5. 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 5,0 m.

Art. 6. Amplasarea clădirilor fată de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
(2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil ½ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
(3) Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil ½ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
(4) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente pe parcelele vecine având altă funcțiune decât G.
(5) În cazul învecinării cu o funcțiune de locuire, se va asigura o barieră vegetală de protecție între cele două zone funcționale.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streașină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
(2) Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0 m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
(3) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Art. 8 Circulații și accesuri

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.
(2) Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
(3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.

(4) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura accesul pietonal separat pentru public față de accesul de serviciu și întreținere.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
(2) Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform prevederilor Capitolului 2.7.3. Parcaje, din prezentul RLU privind asigurarea numărului minim de parcări pentru noile construcții.
(3) Locurile de parcare se vor putea asigura la subsol, demisol, parterul construcțiilor, construcții special amenajate sau la sol.
(4) Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 7,00 m la cornișă raportat la cota terenului amenajat.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

(1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
(2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
(3) Tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de cum se percep acesteadin clădirile înconjurătoare mai înalte.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

Se aplică concomitent prevederile din Capitolul 2.2.5 Asigurarea echipării edilitare și 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

(1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă;
(2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
(3) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
(4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
(5) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Art. 14. Împrejmuiri

(1) Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60m, și vor fi dublate cu gard viu.
(2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT conform normelor specifice;

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

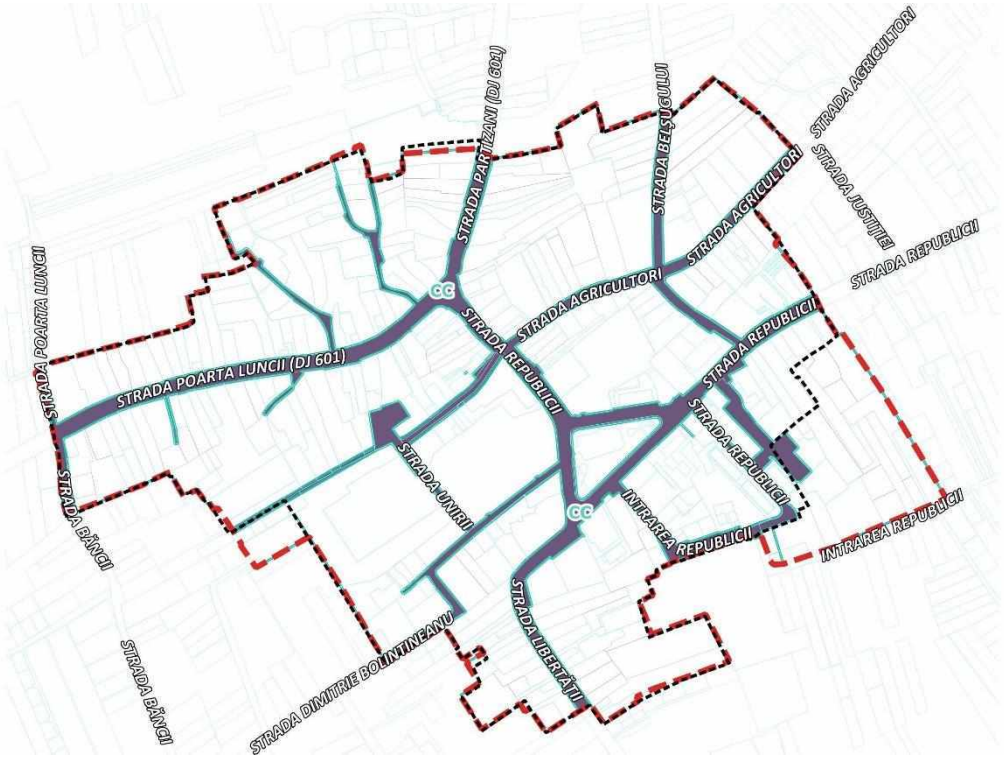
- CUT conform normelor specifice.

CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII

SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI

(1) Această zonă funcțională este ocupată de căile de circulații și de amenajaările aferente acestora: circulații carosabile, circulații pietonale, piste de biciclete, spații verzi de aliniament, ronduri florale, etc.

(2) Această zonă ocupă aproximativ **6,57 ha** din zona de reglementare a prezentului P.U.Z., adică **13,65%** din totalul zonei de reglementare.



SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Circulații carosabile publice;
- Circulații pietonale publice;
- Piață urbană publică;
- Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
- Stații de transport public;
- Parcaje publice marcate și semnalizate ca atare;
- Amenajări urbane – mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat etc), fântâni, statui, elemente de arta urbană;
- Piste și benzi de biciclete;
- Alte dotări (instalații de iluminat, audio – video, echipamente wi-fi, etc.);

- Rețele tehnico-edilitare; Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- Spații verzi de aliniament și / sau de protecție;
- Amplasarea semnalizărilor rutiere.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- Locuri de joacă de mici dimensiuni, cu condiția să fie protejate față de circulațiile auto prin gard dublat de perdea de vegetație;
- Panourile pentru semnalizarea rutieră cu condiția să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Se admit stații pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate, stabilite de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

Art. 3 Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1. și admise cu condiționări la punctul 2.
- Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate sau reclamă şi a construcţiilor, cu excepția statuilor și a monumentelor, în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețe de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții;
- Se interzice staționarea autovehiculelor (aceasta se va realiza în zonele special amenajate) pe partea carosabilă sau pe trotuare și piste de biciclete.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Nu este cazul.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

Art. 8 Circulații și accesuri

Nu este cazul.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
(2) Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate;

(3) Staționările ilegale și parcările în locuri neamenajate pe spațiul public sunt interzise.
(4) De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru stațiile de transport în comun, se admite maxim o înălțime de 3,00 m. Obiectele de artă urbană (statui, fântâni) se pot amplasa în funcție de amenajarea peisageră.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Se aplică concomitent prevederile din Capitolul 2.2.5 Asigurarea echipării edilitare și 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
(2) În interiorul culoarelor arterelor de circulaţie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiţia dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepţia liniilor aeriene de înaltă tensiune.
(3) Toate drumurile sunt în prezent iluminate public și dispun de toate rețelele edilitare necesare.
(4) În cazul modernizării iluminatului public, se va ține cont de principiile sustenabilității și se vor căuta corpuri de iluminat care să se integreze în specificul zonei.
(5) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulaţie şi conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate;
(6) Este necesar să se asigure iluminatul public și colectarea apelor pluviale cu rigole.
(7) Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale / furnizori de servicii și utilități;
(8) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

(1) Zonele plantate vor fi dispuse aferent căilor de circulații și, pe cât posibil, vor delimita diferitele categorii de utilizare ale străzii: delimitare carosabil de pietonal/ delimitare carosabil de pistă biciclete etc.
(2) Piețele urbane vor fi pavate doar cu materiale naturale, în nuanțe și culori pale, neutre.
(3) Zonele plantate vor fi dispuse aferent căilor de circulații și, pe cât posibil, vor delimita diferitele categorii de utilizare ale străzii: delimitare carosabil de pietonal/ delimitare carosabil de pistă biciclete etc.
(4) Mobilierul urban va fi unitar și realizat preponderent din lemn și metal în culori închise, care să nu eclipseze fronturile, clădirile și monumentele din zona P.U.Z..
(5) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor autorizate.

(6) Suprafeţele libere se vor înierba în totalitate şi se vor planta cu vegetaţie medie şi înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere şi considerentele / reglementările privind siguranța rutieră.

Art. 14. Împrejmuiri

(1) Se interzice împrejmuirea circulațiilor carosabile.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

Nu este cazul.

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

Nu este cazul.

KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,
Urb. Tania Bacale
Urb. Vlad – Andrei Nour
Urb. peis. Iulia – Nicoleta Sabău

[redacted]

Şef Proiect,
Arh. Andrei Nistor

[redacted]

ANEXE

ANEXA 1 – IMOBILE CU VALOARE ISTORICO – ARHITECTURALĂ

Nr. crt.	Denumire imobile cu valoare medie identificate în Studiul Istoric	Perioadă	Adresă	Justificarea valorii	Reguli de intervenție
1	Locuință	anii 1940-1960	str. Agricultori nr. 7	volumetria, materialul învelitorii (țiglă ceramică), elementele decorative (ancadramente), structurarea în registre.	*Intervenții admise:* Consolidare, restaurare, reabilitare cu păstrarea elementelor identificate. *Intervenții interzise:* Demolarea parțială/totală fără studiu de specialitate, modificarea volumetriei fațadei principale. *Procedură:* Avizare obligatorie conform Legii 422/2001 (notificare/acord Direcția Județeană pentru Cultură Giurgiu).
2	Locuință	anii 1930-1945	str. Agricultori nr. 13	volumetria, materialul învelitorii (tablă plană), elementele decorative (ancadramente), structurarea în registre.	
3	Locuință	anii 1930-1945	str. Agricultori nr. 21	volumetria, materialul învelitorii (tablă plană), elementele decorative (terminațiile stâlpilor), împrejmuirea de cărămidă care reia modelul clădirii de la nr.1 pe aceeași stradă.	
4	Locuință	anii 1930-1945	str. Agricultori nr. 25	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la ancadramentele golurilor.	
5	Locuință cu spațiu comercial	începp. Sec. XX	str. Republicii nr. 2 (intersecție cu Str. Stadionului)	parțial volumetria, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii istorice (care menționează anul 1935).	
6	Locuință	final sec. XIX - începp. sec. XX	str. Republicii nr. 3	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul streașinei clădirii istorice, ancadramentele golurilor de pe fațada laterală.	
7	Locuință	sf. Sec. XIX	str. Poarta Luncii nr. 8	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii istorice.	
8	Locuință	Anii 1930 - 1945	str. Poarta Luncii nr. 11	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de	

				la nivelul streașinei clădirii istorice.
9	Locuință	începsec.XX	str. Poarta Luncii nr. 15	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul streașinei clădirii istorice.
10	Locuință	începsec.XX cu modificări	str. Poarta Luncii nr. 16	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii (ancadramente și cornișă), împrejmuirea metalică transparentă.
11	Locuință cu spațiu comercial	sf. sec. XIX – începsec. XX cu modificări	str. Poarta Luncii nr. 38	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul streașinei clădirii istorice.
12	Locuință	începsec.XX	str. Poarta Luncii nr. 48	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul streașinei clădirii istorice.
13	Locuință	începsec.XX	str. Poarta Luncii nr. 50	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul streașinei clădirii istorice.
14	Locuință	începsec.XX	str. Poarta Luncii nr. 62	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul streașinei clădirii istorice.
15	Locuință	începsec.XX	str. Poarta Luncii nr. 64	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul streașinei clădirii istorice.
16	Locuință cu spațiu comercial	sf. sec. XIX – începsec. XX cu modificări	str. Partizanilor nr. 1	inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul streașinei clădirii istorice.
17	Locuință cu spațiu comercial	sf.sec.XIX – începsec.XX	str. Partizani nr. 2A	inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii istorice.
18	Locuință	anii 1930-1945	str. Partizani nr. 11	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii și coloanele prispei de

				acces, soclu de piatră placat.
19	Locuință	anii 1930-1940	str. Libertății nr. 3 (DC 133)	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii (ancadramente și cornișă).
20	Locuință	anii 1940-1960	str. Libertății nr. 18 (DC 133)	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii (ancadramente și cornișă), împrejmuirea metalică transparentă.
21	Locuință	anii 1940-1960	str. Libertății nr. 19 (DC 133)	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii (ancadramente și cornișă).
22	Locuință	anii 1940-1960	str. Libertății nr. 22 (DC 133)	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii (ancadramente și cornișă), împrejmuirea metalică transparentă ce imită varianta tradițională de lemn.
23	Locuință	anii 1940-1960	str. Libertății nr. 24 (DC 133)	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii (ancadramente și cornișă), împrejmuirea metalică transparentă.
24	Locuință	anii 1940-1960	str. Libertății nr. 26 (DC 133)	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul fațadei clădirii (ancadramente și cornișă), împrejmuirea metalică transparentă.
25	Locuință	încep.sec.XX	str. Vânătoru nr. 20	volumetria inclusiv registrul acoperișului, paramentul cu tencuială care imită bosaje de zidărie de piatră, prispa de acces cu coloane și arce
26	Locuință	Anii 1930 - 1945	str. Belșugului nr. 7	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de

				la nivelul streașinei clădirii istorice, împrejmuirea, porți metalice decorative transparente
27	Locuință	Anii 1930 - 1945	str. Belșugului nr. 11	volumetria inclusiv registrul acoperișului, elementele decorative de la nivelul streașinei clădirii istorice, ancadramente goluri și prispa de acces pe colț.

P . U . Z .
PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUD. GIURGIU

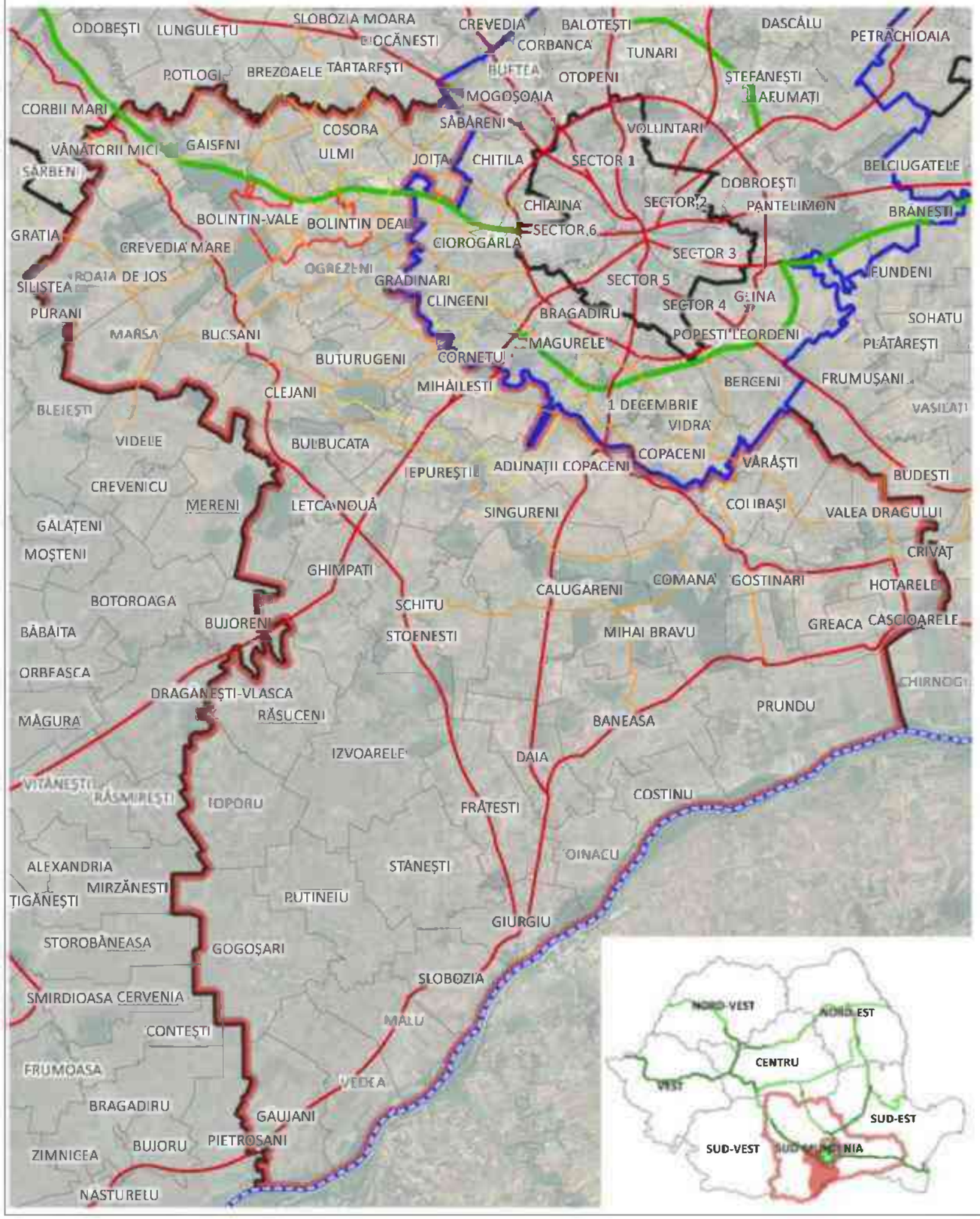
U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

ÎNCADRARE ÎN MACROTERITORIU

U.01.01

NORD

SCARA -



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită administrativă a teritoriului României
- Limită regiune dezvoltare
- Limită județ
- Limită U.A.T.
- Limită județ Giurgiu
- Limită UAT Bolintin-Vale

SISTEM CIRCULAȚII

- Autostrada
- Drum național
- Drum județean
- Drum comunal

LEGENDĂ

REGIUNI DE DEZVOLTARE

- Autostrazi în operare
- Autostrazi în construcție
- Limită regiune dezvoltare
- Regiunea Sud-Muntenia
- Limită județ Giurgiu

Județul Giurgiu este situat în partea de sud a țării, la granița cu Republica Bulgaria, fiind traversat de fluviul Dunărea, care delimitează frontiera sudică. Teritoriul județului aparține regiunii de dezvoltare Sud-Muntenia și se învecinează la nord-est cu județul Ilfov și municipiul București, la vest cu județul Teleorman, iar la est cu județul Călărași. Poziția sa geografică, în imediata apropiere a capitalei, conferă județului Giurgiu un potențial strategic ridicat pentru dezvoltare economică, în special în zona de nord, unde se manifestă o dinamică accentuată de extindere urbană și industrială.

Municipiul Giurgiu, reședința județului, reprezintă un nod de interes regional, fiind conectat cu Bulgaria prin Podul Prieteniei peste Dunăre, unul dintre cele mai importante puncte de trecere rutier feroviar internațional. Din punct de vedere administrativ, județul este organizat în municipii, orașe și comune, acoperind o rețea teritorială diversificată, detaliată în planșele următoare.

Orașul Bolintin-Vale este situat în nordul județului Giurgiu și beneficiază de legături teritoriale importante cu poli de dezvoltare ai României, mulțumită accesului direct la autostrada A1 București-Pitești. Autostrada A1 face parte dintr-un sistem de autostrăzi încă în curs de dezvoltare care, odată finalizat, va conecta orașul Bolintin-Vale cu toate regiunile de dezvoltare ale României.

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR

NISTOR ANDREI-LUCIAN
Digitally signed by NISTOR ANDREI-LUCIAN
Date: 2026.05.19 08:47:48 +03'00'

KXL STUDIO S.R.L.
RO 23434763

		PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor	2/U/2025	BLT1	PUZ	I	00	2025
ELABORAT	urb. Tania Bacale	TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău	ÎNCADRARE ÎN MACROTERITORIU				-	U.01.01
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour						
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru						

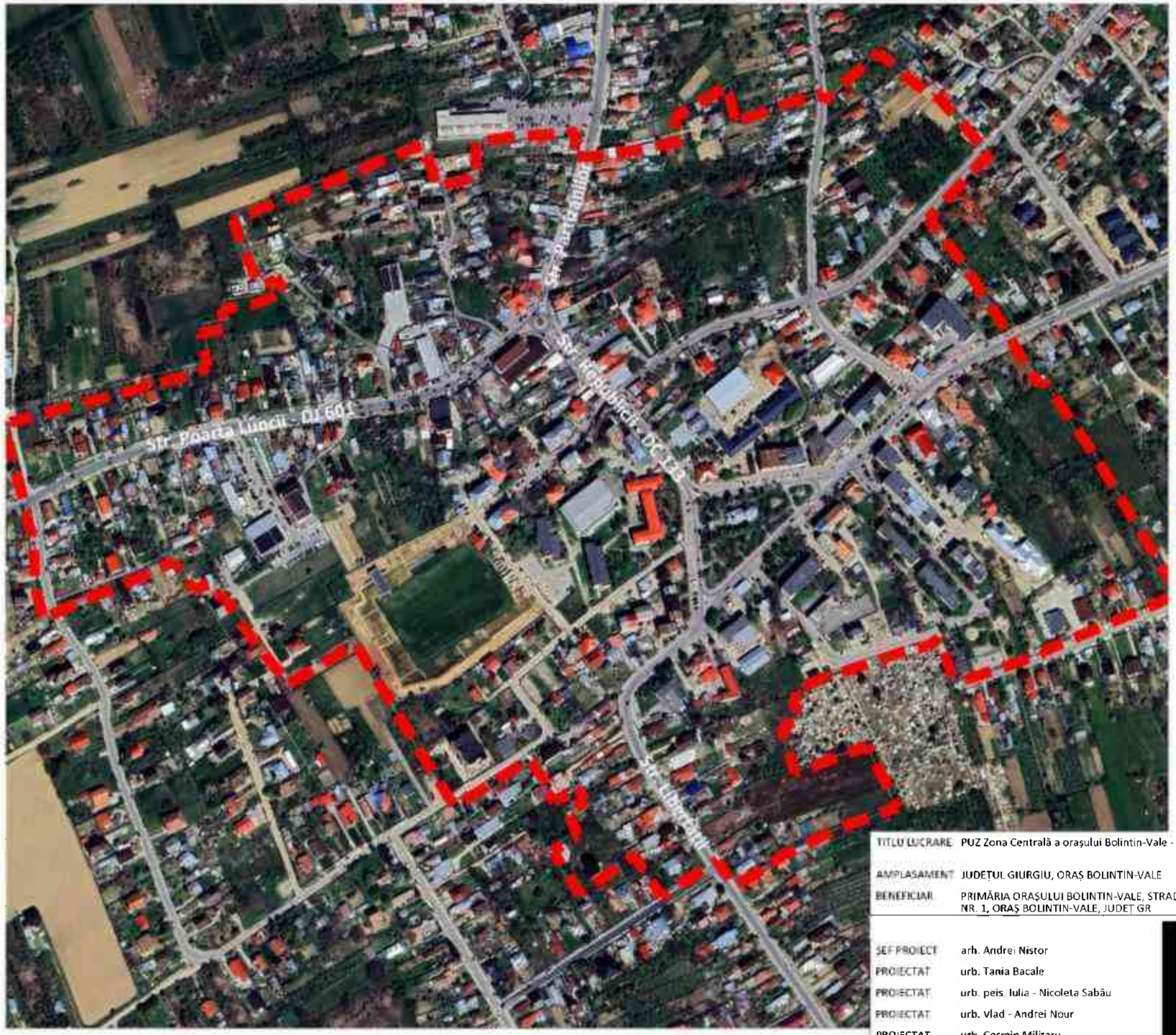
P . U . Z . PUZ Zona Centrală a Orașului Bolintin-Vale

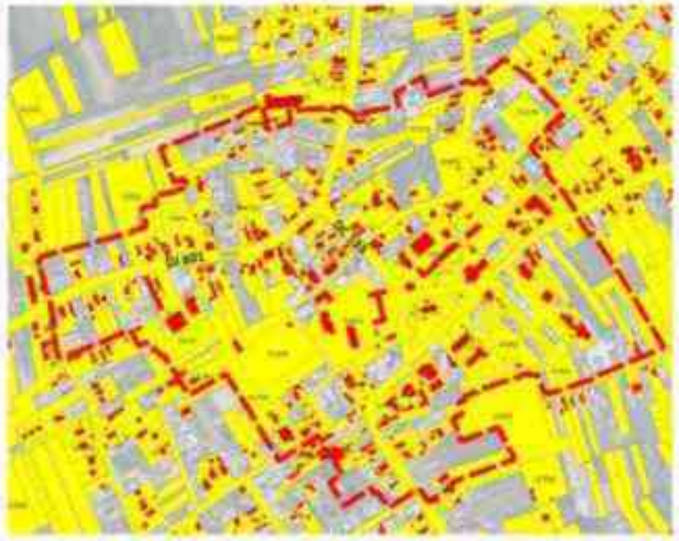
PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T.ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

N O R D

U.01.02. **ÎNCADRAREA ÎN SATELIT ȘI GEOPORTAL ANCPI**

SCARA -





LEGENDĂ

- Limită P.U.Z. - 48.13 ha
- Imobile
- Construcții

NISTOR ANDREI-LUCIAN

Digitally signed by NISTOR ANDREI-LUCIAN
Date: 2026.05.19 08:49:24 +03'00'

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR

KXL STUDIO S.R.L

ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor
PROIECTAT	urb. Tania Bacale
PROIECTAT	urb. peis. Iulia - Nicoleta Sabău
PROIECTAT	urb. Vlad - Andrei Nour
PROIECTAT	urb. Cosmin Militaru

[redacted]

PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
2/U/2025	BLT1	PUZ	I	00	2025

TITLU PLANȘĂ — SCARA — PLANȘA

ÎNCADRAREA ÎN SATELIT ȘI GEOPORTAL ANCPI — **U.01.02**

P . U . Z .
PLAN URBANISTIC ZONAL

U.01.03

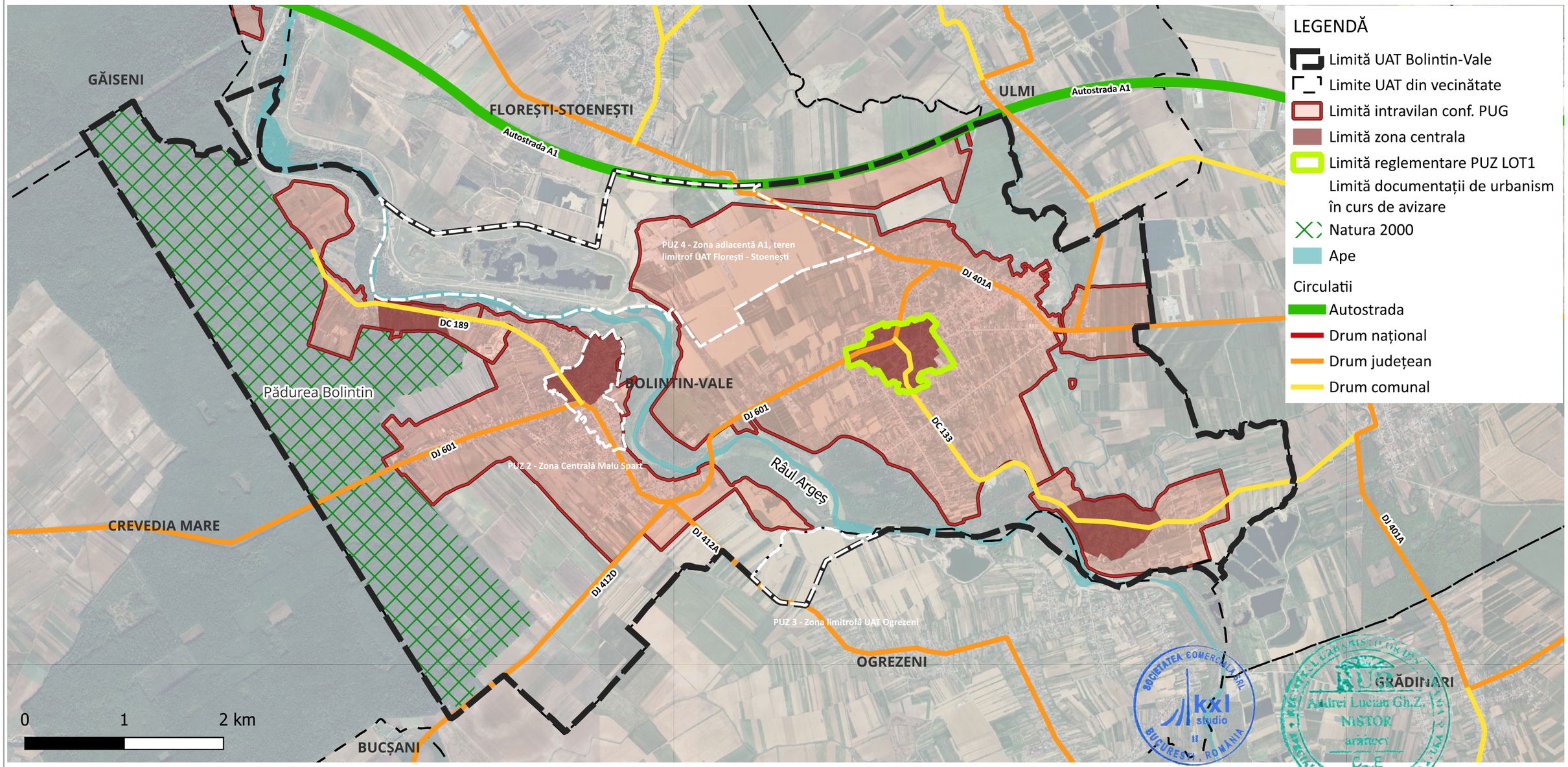
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUD. GIURGIU

U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

N R D

SCARA 1:40000



LEGENDĂ

- Limită UAT Bolintin-Vale
- Limite UAT din vecinătate
- Limită intravilan conf. PUG
- Limită zona centrala
- Limită reglementare PUZ LOT1
- Limită documentații de urbanism în curs de avizare
- Natura 2000
- Ape

Circulatii

- Autostrada
- Drum național
- Drum județean
- Drum comunal

Zona de reglementare a prezentului PUZ se află în centrul orașului Bolintin-Vale și aproximativ în centrul întregului teritoriu administrativ.

Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale și limite de UAT, rezultând o suprafață de aproximativ 48,13 ha (482071,1935 mp), luând în considerare delimitarea zonei centrale stabilită prin P.U.G. Orașul Bolintin-Vale, aprobat cu HCL nr. 110 din 2017, Certificatul de Urbanism nr. 99/21.04.2023 și Certificatul de urbanism nr. 188 din 29.04.2025:

- la N: limite proprietăți private;

- la S: str. Tudor Vladimirescu, limite proprietăți private;

- la E: str. Justiției, limite proprietăți private;

- la V: str. Băncii, limite proprietăți private;

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR

NISTOR ANDREI-LUCIAN
Digitally signed by NISTOR ANDREI-LUCIAN
Date: 2026.05.19 08:48:37 +03'00'

kxl studio — Bulevardul Expoziției nr.2, 012103, București

KXL STUDIO S.R.L.

RO 23414761

			PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor		2/U/2025	BLT1	PUZ	I	00	2025
ELABORAT	urb. Tania Bacale		TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău		**ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**				40000	U.01.03
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour							
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru							

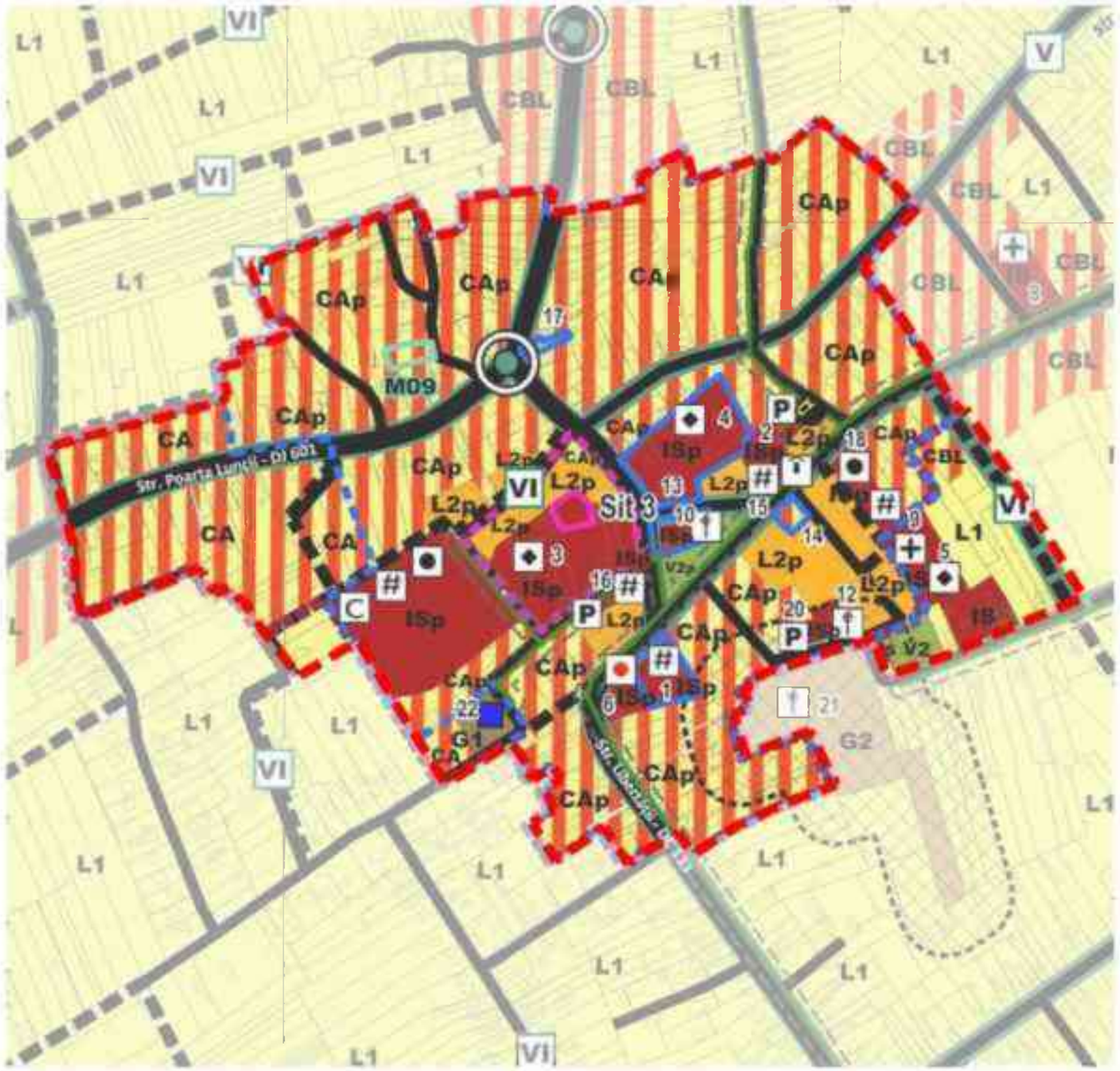
P . U . Z . PUZ Zona Centrală a Orașului Bolintin-Vale

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T.ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

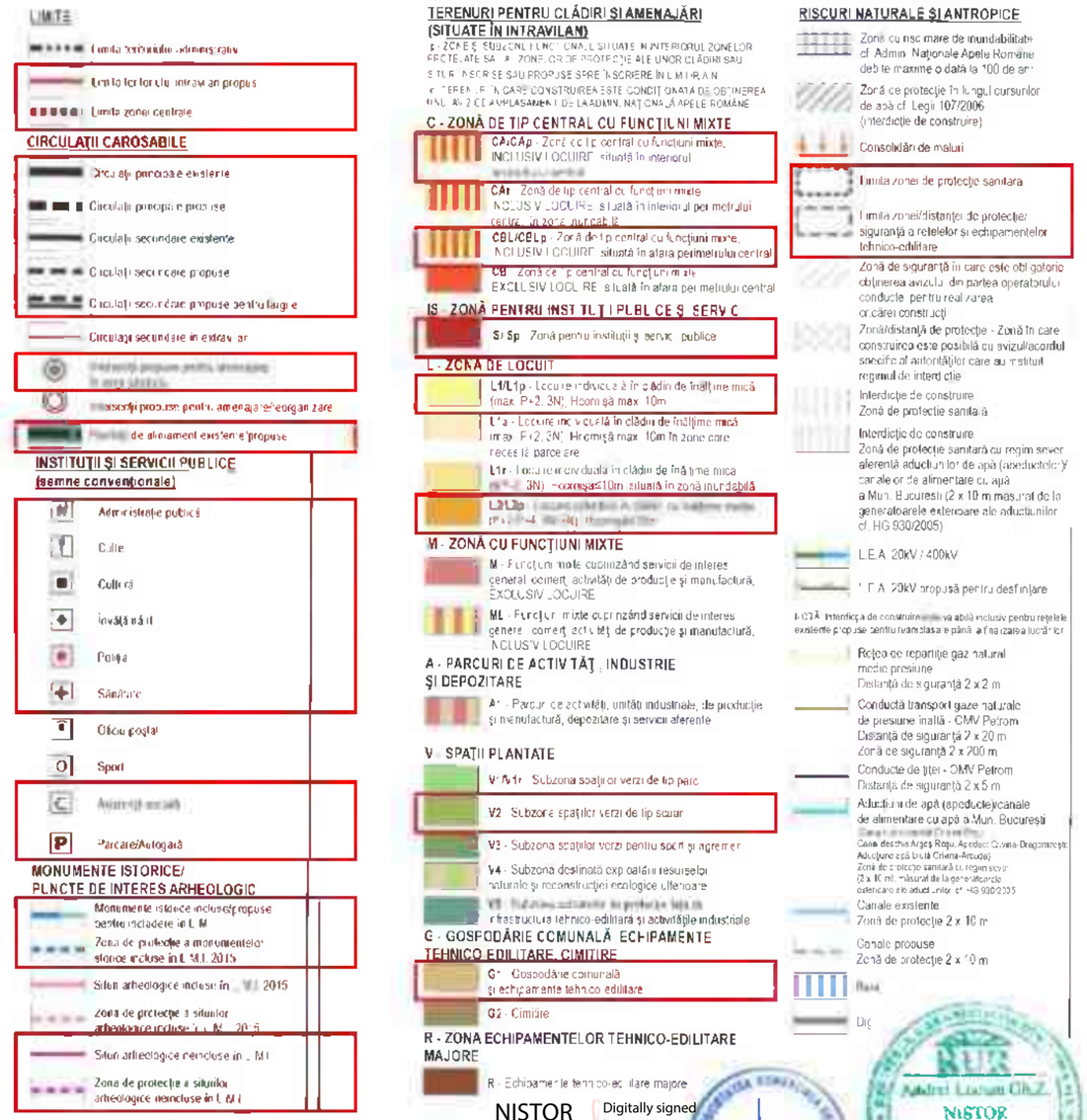
N O R D

U.01.04. ÎNCADRAREA ÎN PUG BOLINTIN-VALE

SCARA -



LEGENDĂ CONF. PUG. BOLINTIN-VALE APROBAT PRIN H.C.L NR. 110 / 2017



ZONE FUNCȚIONALE CONF. PUG BOLINTIN-VALE, APROBAT PRIN HCL 110/2017

ZONA CA / CAp - Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central (situată în interiorul zonei protejate)
POT maxim = 55%
CUT maxim = 1,5 (pentru regim de înălțime P+2), respectiv
CUT maxim = 2,0 (pentru regim de înălțime P+3)

ZONA CBL - Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central
POT maxim = 45%
CUT maxim = 1,2 (pentru regim de înălțime P+2), respectiv
CUT maxim = 1,6 (pentru regim de înălțime P+3)

ZONA L1 - Locuire individuală în clădiri de înălțime mică (max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m)
POT maxim = 45%
CUT maxim = 1,35

ZONA L2 / L2p - Locuințe colectivă și funcțiuni complementare în clădiri cu înălțime medie (max. P+4, 5N), Hcornișă max. 18.0m
POT maxim = 50% pentru parcelele sub 1000mp
CUT maxim = 1,5 pentru parcelele sub 1000mp

ZONA IS/ISp - Zona pentru instituții publice și servicii
POT max. =45%; CUT max = 1,35

ZONA V2 / V2p - Subzona spațiilor plantate de tip scuar (situată în interiorul zonei protejate)

ZONA G1 - Gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare

Sursa: P.U.G. Orașul Bolintin ... aprobat prin HCL ... 110 din 2017, Planșa Reglem... urbanistic - Zonificare funcț...

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR

NISTOR ANDREI-LUCIAN
Digitally signed by NISTOR ANDREI-LUCIAN
Date: 2026.05.19 08:56:03 +03'00'

kxl studio — Bd. Ion Mihalache 2 ... 011301, București — KXL STUDIO S.R.L — RO 23414761

URBANISM

ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor
PROIECTAT	urb. Tania Bacale
PROIECTAT	urb. peis. Iulia - Nicoleta Sabău
PROIECTAT	urb. Vlad - Andrei Nour
PROIECTAT	urb. Bucura Constantinide

PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
2/U/2025	BLT1	PUZ	I	00	2025

TITLU PLANȘĂ — SCARA — PLANȘA
ÎNCADRAREA ÎN P.U.G. BOLINTIN VALE — U.01.04

cod F-04-30

P . U . Z .
PLAN URBANISTIC ZONAL
U.01.06

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUD. GIURGIU

U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

ANALIZE MULTICRITERIALE

NORD

SCARA 1 : 6 000

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI



LEGENDĂ

LIMITE
- Limită zonă de studiu
- Limită Construcții

CĂI DE COMUNICAȚIE
- Căi de comunicație rutieră

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI
- 0%
- 0%-10%
- 10%-30%
- 30%-50%
- 50%-70%
- 70%-100%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI



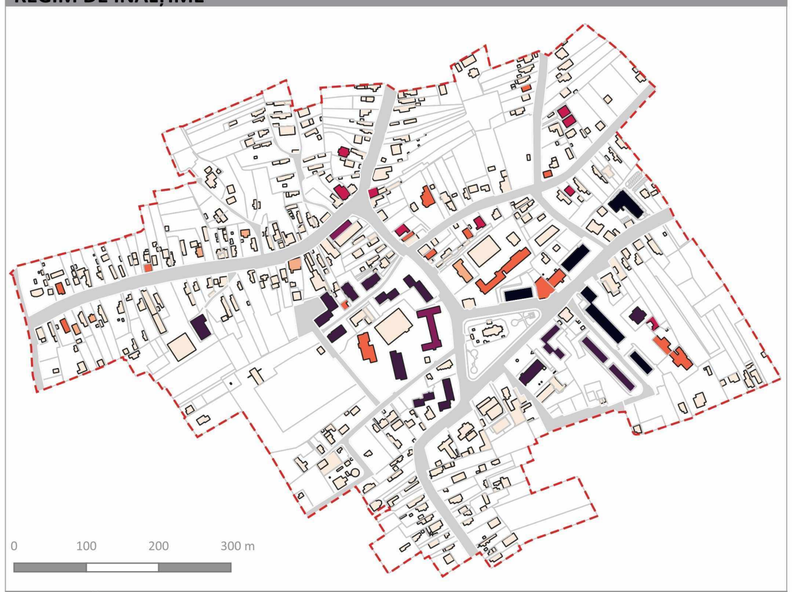
LEGENDĂ

LIMITE
- Limită zonă de studiu
- Limită Construcții

CĂI DE COMUNICAȚIE
- Căi de comunicație rutieră

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI
- 0 - 0
- 0 - 0.5
- 0.5 - 1
- 1 - 1.5
- 1.5 - 2
- 2 - 5

REGIM DE ÎNĂLȚIME



LEGENDĂ

LIMITE
- Limită zonă de studiu
- Limită Construcții

CĂI DE COMUNICAȚIE
- Căi de comunicație rutieră

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME
- P
- P+M
- P+1E
- P+1E+M
- P+2E
- P+3E
- P+4E

RAPORT CONSTRUIT-NECONSTRUIT



LEGENDĂ

LIMITE
- Limită zonă de studiu

CĂI DE COMUNICAȚIE
- Căi de comunicație rutieră

RAPORT CONSTRUIT-NECONSTRUIT
- Zone construite
- Zone neconstruite

TIPOLOGII ALE PARCELARULUI DUPA SUPRAFAȚĂ



LEGENDĂ

LIMITE
- Limită zonă de studiu

CĂI DE COMUNICAȚIE
- Căi de comunicație rutieră

RAPORT SUPRAFAȚĂ
- Parcele cu o suprafață peste 150 mp
- Parcele cu o suprafață sub 150 mp

CONCLUZII

Procentul de Ocupare al Terenului (POT):
La nivelul zonei de studiu, indicatorul POT înregistrează majoritar valori scăzute și medii. Valorile punctuale ridicate (peste 50%), identificate izolat în zonele de locuințe colective, nu reflectă o densitate construită majorată, ci reprezintă o situație juridică atipică a parcelelor rezultată în urma unor dezmembrări funciare, prin care curțile au fost separate de amprenta la sol a clădirilor.

Coeficientul de Utilizare al Terenului (CUT):
Se constată o utilizare extensivă a fondului funciar, indicatorul CUT încadrându-se predominant în valori sub 1.0. Corelat cu analiza POT, depășirile punctuale ale acestor valori în zonele cu locuințe colective sunt exclusiv consecința directă a limitărilor de natură juridică privind raportarea ariei desfășurate la o suprafață a parcelei diminuată artificial prin dezmembrare strict la limita amprentei construite.

Regim de Înălțime:
Fondul construit este omogen din punct de vedere al dezvoltării pe verticală, fiind caracterizat predominant de un regim de înălțime redus (Parter, respectiv Parter + 1 Etaj). Accentele de înălțime (cuprinse între P+2E și P+4E) sunt localizate punctual și exclusiv în nucleul central.

Raport Construit - Neconstruit:
Analiza spațială evidențiază o densitate redusă a țesutului urban și indică o capacitate ridicată de suport pentru eventuale intervenții de reamenajare peisagistică sau extindere a funcțiunilor complementare.

Tipologii ale parcelarului după suprafață:
Țesutul prezintă o structură funciară viabilă din punct de vedere urbanistic, majoritatea loturilor depășind pragul de 150 mp. Caracterul sporadic al parcelelor subdimensionate confirmă un teritoriu stabil, neafectat de disfuncționalități cauzate de divizarea succesivă a proprietăților.

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1						
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE						
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR						
ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor	PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
ELABORAT	urb. Tania Bacale	2/U/2025	BLT1	PUZ	I	00	2026
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău	TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour	**ANALIZE MULTICRITERIALE**				1:6000	U.01.06.
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru						
ELABORAT	urb. Ilona Albulescu						

Andrei Lucian Gh.Z. NISTOR arhitect

kxl studio — Bulevardul Expoziției nr. 30, București — KXL STUDIO S.R.L. — RO 23414761

SOCIETATEA COMERCIALĂ kxl studio BUCUREȘTI, ROMÂNIA

P . U . Z .
PLAN URBANISTIC ZONAL
U.01.07.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUD. GIURGIU

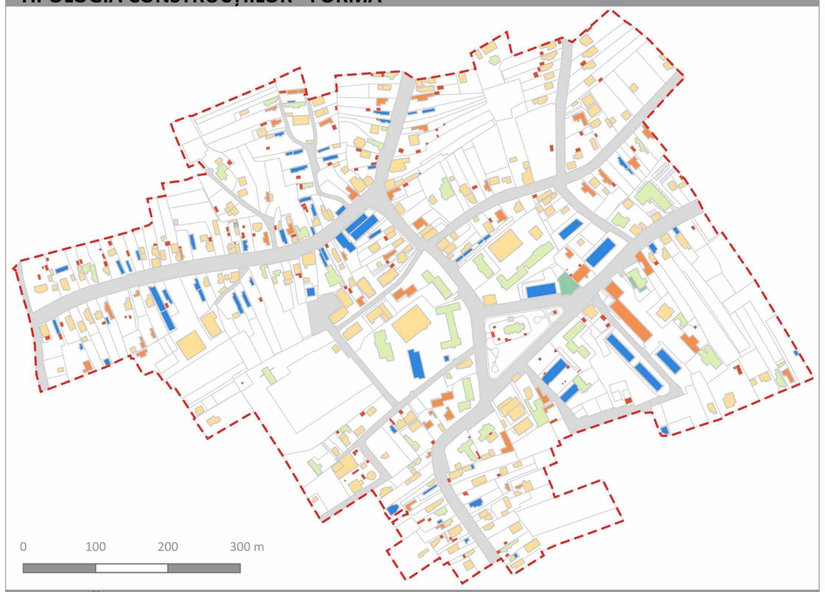
U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

ANALIZE MULTICRITERIALE

NORD

SCARA 1 : 6 000

TIPOLOGIA CONSTRUCȚIILOR - FORMĂ



LEGENDĂ

LIMITE
- Limită zonă de studiu

CĂI DE COMUNICAȚIE
- Căi de comunicație rutieră

TIPOLOGIA CONSTRUCȚIILOR-FORMĂ
- Formă de tip Bară
- Formă de tip L
- Formă Rectangulară
- Formă de tip 'T' sau 'U'
- Formă Neregulată
- Construcții Anexă

AMPLASAREA PE PARCELĂ A CONSTRUCȚIILOR



LEGENDĂ

LIMITE
- Limită zonă de studiu

CĂI DE COMUNICAȚIE
- Căi de comunicație rutieră

AMPLASAREA PE PARCELĂ A CONSTRUCȚIILOR
- Regim de construire cuplat pe parcelă
- Regim de construire înșiruit pe parcelă
- Regim de construire izolat pe parcelă
- Construcții Anexă

STAREA CONSTRUCȚIILOR



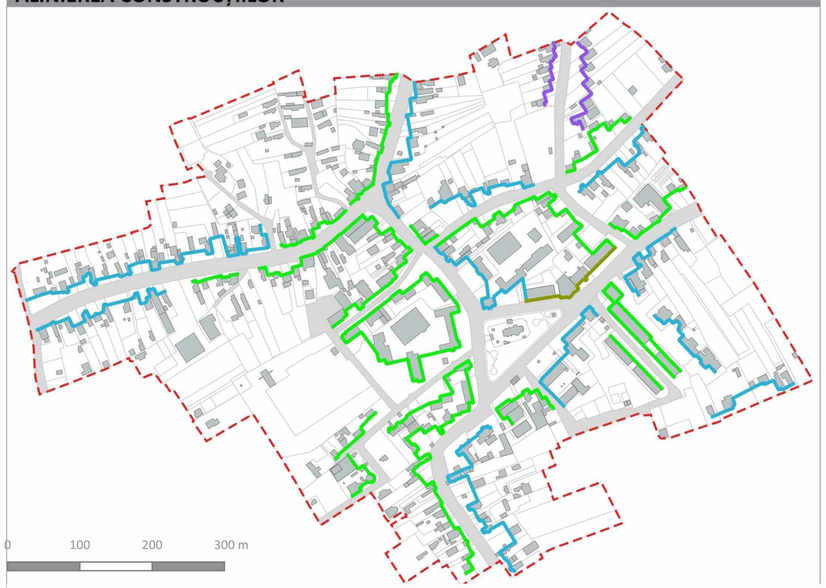
LEGENDĂ

LIMITE
- Limită zonă de studiu

CĂI DE COMUNICAȚIE
- Căi de comunicație rutieră

STAREA CLĂDIRILOR
- Stare Bună
- Stare medie
- Stare rea
- Construcții Anexă

ALINIEREA CONSTRUCȚIILOR



LEGENDĂ

LIMITE
- Limită zonă de studiu

CĂI DE COMUNICAȚIE
- Căi de comunicație rutieră

TIPURI DE FRONT
- Front alveolar
- Front continuu
- Front discontinuu
- Front în trepte

TIPOLOGIA PARCELARULUI-RAPORTUL LATURILOR



LEGENDĂ

.IMITE
- Limită zonă de studiu
- Limită Construcții

TIPOLOGIA PARCELARULUI-RAPORTUL LATURILOR
- Parcelar compact (raport < 1:1.5)
- Parcelar standard (raport 1:1.5 - 1:3)
- Parcelar alungit (raport 1:3 - 1:5)
- Parcelar tip fasie (raport > 1:5)
- Parcelar cu geometrii atipice
- Parcelele aferente căilor de comunicație

CONCLUZII

Tipologia Construcțiilor - Formă:
Fondul construit este dominat de clădiri cu o amprentă rectangulară sau în formă de „L", însoțite anexe, specific zonelor de locuire individuală care se află în tranziție de la rural la urban.

Amplasarea pe parcelă a construcțiilor:
Se constată o predominanță a regimului de construire izolat, clădirile principale fiind dispuse liber pe lot, în timp ce regimurile cuplate sau înșiruite se regăsesc doar ca excepții punctuale în cadrul țesutului urban.

Starea Construcțiilor:
Calitatea fondului construit este una ridicată, marea majoritate a clădirilor aflându-se într-o stare de conservare bună, în timp ce degradările majore (stare rea) sunt limitate preponderent la nivelul construcțiilor anexă.

Alinierea Construcțiilor:
Silueta stradală este caracterizată majoritar de fronturi discontinue și în trepte, specifice zonelor de locuințe individuale cu retrageri variabile.

Tipologia Parcelarului - Raportul laturilor:
Structura funciară este diversificată, evidențiindu-se o pondere mare a parcelarului standard și alungit, ceea ce denotă o tranziție a morfologiei urbane de la vechile loturi cu tipologie agricolă/tradițională către lotizări rezidențiale mai compacte.

Arhitectul Șef pe Județul Giurgiu
Andrei Lucian Gh.Z. NISTOR
arhitect

SOCIETATEA COMERCIALĂ SRL
kxl studio
BUCUREȘTI, ROMÂNIA

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1							
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE							
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR							
ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor	[redacted]	PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
ELABORAT	urb. Tania Bacale		2/U/2025	BLT1	PUZ	I	00	2026
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău		TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour		ANALIZE MULTICRITERIALE				1:6000	U.01.07.
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru							
ELABORAT	urb. Ilona Albulescu							

kxl studio — Bulevardul Expoziției nr.2, 012103, București
KXL STUDIO S.R.L.
RO 23414761

P . U . Z . PUZ Zona Centrală a Orașului Bolintin-Vale

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T.ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

N R D

U.01.05. FOTOMONTAJ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

SCARA 1:5000





















Sursa: Google Maps - imagini satelit

LEGENDĂ

Limită P.U.Z. - 48.13 ha

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR

NISTOR ANDREI-LUCIAN

KXL STUDIO S.R.L

ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor	NR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
PROIECTAT	urb. Tania Bacale	/U/2025	BLT1	PUZ	1	00	2025
PROIECTAT	urb. peis. Iulia - Nicoleta Sabău	TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
PROIECTAT	urb. Vlad - Andrei Nour	FOTOMONTAJ - SITUAȚIA EXISTENTĂ				1:5000	U.01.05
PROIECTAT	urb. Cosmin Militaru						

P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

NORD

U.01 SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI

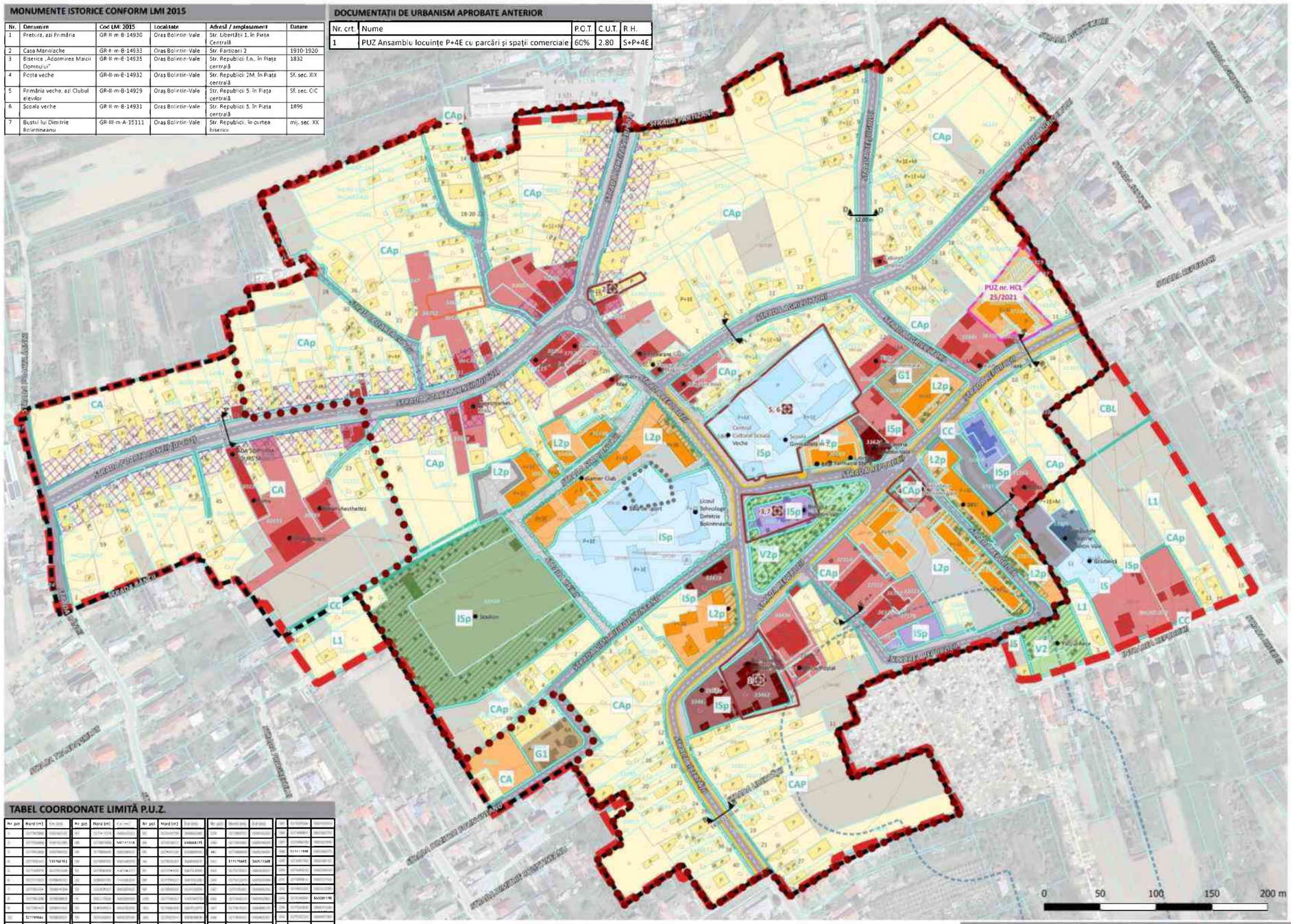
SCARA 1 : 2 000

MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI 2015

Nr.	Denumire	Cod LMI 2015	Localitate	Adresă / amplasament	Datare
1	Pretura, azi Primăria	GR-II-m-B-14930	Oraș Bolintin-Vale	Str. Libertății 1, în Piața Centrală	
2	Casa Manolache	GR-II-m-B-14933	Oraș Bolintin-Vale	Str. Partizani 2	1910-1920
3	Biserica „Adormirea Maicii Domnului"	GR-II-m-B-14935	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii f.n., în Piața centrală	1832
4	Poșta veche	GR-II-m-B-14932	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii 2M, în Piața centrală	Sf. sec. XIX
5	Primăria veche, azi Clubul elevilor	GR-II-m-B-14929	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii 5, în Piața centrală	Sf. sec. CIC
6	Școala veche	GR-II-m-B-14931	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii 5, în Piața centrală	1896
7	Bustul lui Dimitrie Bolintineanu	GR-III-m-A-15111	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii, în curtea bisericii	mij. sec. XX

DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Nr. crt.	Nume	P.O.T.	C.U.T.	R.H.
1	PUZ Ansamblu locuințe P+4E cu parcări și spații comerciale	60%	2.80	S+P+4E

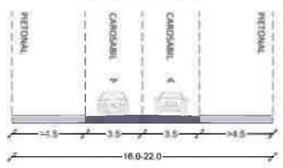


TABEL COORDONATE LIMITĂ P.U.Z.

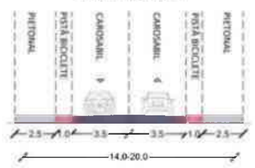
Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)
1	[illegible]	[illegible]	37	[illegible]	[illegible]	73	[illegible]	[illegible]	109	4376213.15	5602263.67
2	[illegible]	[illegible]	38	[illegible]	[illegible]	74	[illegible]	[illegible]	110	4376199.02	5602263.67
3	[illegible]	[illegible]	39	[illegible]	[illegible]	75	[illegible]	[illegible]	111	4376199.02	5602263.67
4	[illegible]	[illegible]	40	[illegible]	[illegible]	76	[illegible]	[illegible]	112	4376199.02	5602263.67
5	[illegible]	[illegible]	41	[illegible]	[illegible]	77	[illegible]	[illegible]	113	4376199.02	5602263.67
6	[illegible]	[illegible]	42	[illegible]	[illegible]	78	[illegible]	[illegible]	114	4376199.02	5602263.67
7	[illegible]	[illegible]	43	[illegible]	[illegible]	79	[illegible]	[illegible]	115	4376199.02	5602263.67
8	[illegible]	[illegible]	44	[illegible]	[illegible]	80	[illegible]	[illegible]	116	4376199.02	5602263.67
9	[illegible]	[illegible]	45	[illegible]	[illegible]	81	[illegible]	[illegible]	117	4376199.02	5602263.67
10	[illegible]	[illegible]	46	[illegible]	[illegible]	82	[illegible]	[illegible]	118	4376199.02	5602263.67
11	[illegible]	[illegible]	47	[illegible]	[illegible]	83	[illegible]	[illegible]	119	4376199.02	5602263.67
12	[illegible]	[illegible]	48	[illegible]	[illegible]	84	[illegible]	[illegible]	120	4376199.02	5602263.67
13	[illegible]	[illegible]	49	[illegible]	[illegible]	85	[illegible]	[illegible]	121	4376199.02	5602263.67
14	[illegible]	[illegible]	50	[illegible]	[illegible]	86	[illegible]	[illegible]	122	4376199.02	5602263.67
15	[illegible]	[illegible]	51	[illegible]	[illegible]	87	[illegible]	[illegible]	123	4376199.02	5602263.67
16	[illegible]	[illegible]	52	[illegible]	[illegible]	88	[illegible]	[illegible]	124	4376199.02	5602263.67
17	[illegible]	[illegible]	53	[illegible]	[illegible]	89	[illegible]	[illegible]	125	4376199.02	5602263.67
18	[illegible]	[illegible]	54	[illegible]	[illegible]	90	[illegible]	[illegible]	126	4376199.02	5602263.67
19	[illegible]	[illegible]	55	[illegible]	[illegible]	91	[illegible]	[illegible]	127	4376199.02	5602263.67
20	[illegible]	[illegible]	56	[illegible]	[illegible]	92	[illegible]	[illegible]	128	4376199.02	5602263.67
21	[illegible]	[illegible]	57	[illegible]	[illegible]	93	[illegible]	[illegible]	129	4376199.02	5602263.67
22	[illegible]	[illegible]	58	[illegible]	[illegible]	94	[illegible]	[illegible]	130	4376199.02	5602263.67
23	[illegible]	[illegible]	59	[illegible]	[illegible]	95	[illegible]	[illegible]	131	4376199.02	5602263.67
24	[illegible]	[illegible]	60	[illegible]	[illegible]	96	[illegible]	[illegible]	132	4376199.02	5602263.67
25	[illegible]	[illegible]	61	[illegible]	[illegible]	97	[illegible]	[illegible]	133	4376199.02	5602263.67
26	[illegible]	[illegible]	62	[illegible]	[illegible]	98	[illegible]	[illegible]	134	4376199.02	5602263.67
27	[illegible]	[illegible]	63	[illegible]	[illegible]	99	[illegible]	[illegible]	135	4376199.02	5602263.67
28	[illegible]	[illegible]	64	[illegible]	[illegible]	100	[illegible]	[illegible]	136	4376199.02	5602263.67
29	[illegible]	[illegible]	65	[illegible]	[illegible]	101	[illegible]	[illegible]	137	4376199.02	5602263.67
30	[illegible]	[illegible]	66	[illegible]	[illegible]	102	[illegible]	[illegible]	138	4376199.02	5602263.67
31	[illegible]	[illegible]	67	[illegible]	[illegible]	103	[illegible]	[illegible]	139	4376199.02	5602263.67
32	[illegible]	[illegible]	68	[illegible]	[illegible]	104	[illegible]	[illegible]	140	4376199.02	5602263.67
33	[illegible]	[illegible]	69	[illegible]	[illegible]	105	[illegible]	[illegible]	141	4376199.02	5602263.67
34	[illegible]	[illegible]	70	[illegible]	[illegible]	106	[illegible]	[illegible]	142	4376199.02	5602263.67
35	[illegible]	[illegible]	71	[illegible]	[illegible]	107	[illegible]	[illegible]	143	4376199.02	5602263.67
36	[illegible]	[illegible]	72	[illegible]	[illegible]	108	[illegible]	[illegible]	144	4376199.02	5602263.67

PROFILE STRADALE EXISTENTE

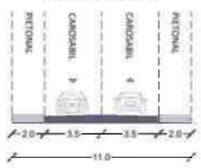
PROFIL STRADAL A-A (DJ 601)
Strada Poarta Luncii



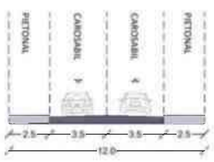
PROFIL STRADAL B-B (DC 133)
Strada Libertății



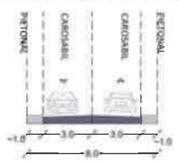
PROFIL STRADAL C-C
Strada Agricultori



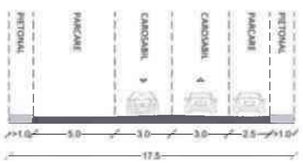
PROFIL STRADAL D-D
Strada Belșugului



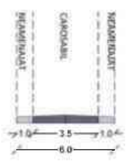
PROFIL STRADAL E-E
Str. Stadionului, Str. Dimitrie Bolintineanu, Intr. Republicii



PROFIL STRADAL F-F



PROFIL STRADAL G-G



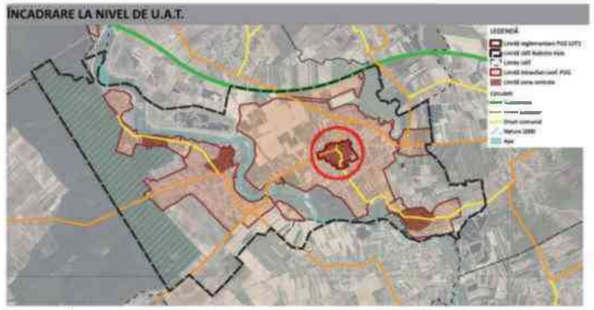
INDICATORI URBANISTICI CONF. PUG BOLINTIN-VALE 2017

Zonă funcțională	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.H. maxim	Înălțime maximă
CA / CAp - Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central / în perimetrul central și situată în interiorul zonei protejate cu clădiri de înălțime mică	55%	1,5 (pentru RH = P+2) 2,0 (pentru RH = P+3)	P+2, 3h	10.0m
CBL - Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central	45%	1,2 (pentru RH = P+2) 1,6 (pentru RH = P+3)	P+2, 3h	10.0m
L1 - Locuire individuală în clădiri de înălțime mică	45%	1,35	P+2, 3h	10.0m
L2 / L2p - Locuințe colective și funcțiuni complementare în clădiri cu înălțime medie	50%	1,5	P+4, 5h	18.0m
IS/Sp - Zona pentru instituții publice și servicii	45%	1,35	P+2, 4h	15.0m
V1 / V1p - Subtipuri plantate de tip scuar (situată în interiorul zonei protejate)	35%	0.1	-	0m
G1 - Gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitar	conform normelor specifice	conform normelor specifice	-	7.0m

BILANȚ TERITORIAL

Zona funcțională	Suprafață [mp]	
	mp	%
Locuire individuală	231750.09	48.15%
Locuire colectivă	29609.56	6.15%
Terenuri libere de construcții	40555.65	8.43%
Comerț și servicii publice	42081.79	8.74%
Culte	2560.63	0.53%
Cultură	1275.73	0.27%
Sănătate	963.45	0.20%
Administrație	6099.05	1.27%
Învățământ	25631.28	5.33%
Echipamente tehnico-edilitare	4989.08	1.04%
Sport și agrement	19656.88	4.08%
Spații plantate publice	6486.49	1.35%
Circulații, parcări	69675.22	14.48%
TOTAL	481334.9	100.00%

ÎNCADRARE LA NIVEL DE U.A.T.



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită de reglementare P.U.Z.
- Limită zonă centrală conf. PUG Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr.110/2017
- Limită PUZ-uri aprobate anterior
- Limita UTR-uri conform PUG Bolintin-Vale, aprobat 2017

LIMITE DE PROPRIETATE

- Terenuri intabulate, conf. ANCPI
- Terenuri neintabulate

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - PARCELĂ
- Administrație
- Comerț și servicii publice
- Culte
- Cultură
- Locuire colectivă
- Locuire individuală
- Învățământ
- Sănătate
- Sport și agrement
- Spații plantate publice
- Echipamente tehnico-edilitare
- Alei carosabile
- Circulații carosabile
- Teren liber de construcții

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - CONSTRUCȚIE
- Administrație
- Comerț și servicii publice
- Culte
- Cultură
- Locuire colectivă
- Locuire individuală
- Învățământ
- Sănătate
- Echipamente tehnico-edilitare
- Sport și agrement

ZONE ALE SISTEMULUI DE CIRCULAȚII
- Parcări
- Pietonal
- Bandă bicicletă

ZONE ALE SISTEMTULUI DE SPAȚII VERZI
- Arbori inventariați în Registrul Local al Spațiilor Verzi
- Spații verzi inventariate în Registrul Local al Spațiilor Verzi

ZONE DE PROTECȚIE - conf. PUG Bolintin-Vale aprobat prin H.C.L. nr. 110/2017

ZONA PROTECTIE SI SIGURANTA DRUMURI JUDEȚENE
- Zonă protecție DJ cf. Ordonanța 43 / 1997 - 20,00 m
- Zona de siguranță DJ cf. Ordonanța 43 / 1997 - 1,50 m de la marginea exterioară șanț

ZONE DE PROTECȚIE
- Zonă de protecție sanitară cimitir

MONUMENTE ISTORICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA*
- Imobil inclus în L.M.I. 2015
- Imobil propus pentru includere în L.M.I. 2015
- Sit arheologic neinclus în L.M.I. 2015
- Zonă de protecție monumente istorice incluse în L.M.I. 2015
- Zonă de protecție sit neinclus

*Limitele imobilelor sunt preluate conf. PUG, anterior intabulării imobilelor

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1						
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE						
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDET GR						
							KXL STUDIO S.R.L.
ȘEF PROJECT	arh. Andrei Nistor	[redacted]	NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
ELABORAT	urb. Tania Bacale		U/2025	BLT1	PUZ	I	00	2025-2026
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău		TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Neur		SITUAȚIA EXISTENTĂ				1:2000	U.01
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru							

P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

U.02.1. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ELEMENTE DE PATRIMONIU, SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ, INTERVENȚII ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT

NORD

SCARA 1 : 2 000

MONUMENTE ISTORICE

MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI 2015

Nr.	Denumire	Cod LMI 2015	Localitate	Adresă / amplasament	Datare
1	Fretura, azi Primăria	GR-II-m-B-14930	Oraș Bolintin-Vale	Str. Libertății 1, în Piața Centrală	Sf. sec. XIX
2	Casa Manolache	GR-II-m-B-14933	Oraș Bolintin-Vale	Str. Partizani 2	1910-1920
3	Biserica „Adormirea Maicii Domnului"	GR-II-m-B-14935	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii 1 n., în Piața centrală	1832
4	Poșta veche	GR-II-m-B-14932	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii 2M, în Piața centrală	Sf. sec. XIX
5	Primăria veche, azi Clubul elevilor	GR-II-m-B-14929	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii 5, în Piața centrală	Sf. sec. XIX
6	Școala veche	GR-II-m-B-14931	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii 5, în Piața centrală	1896
7	Bustul lui Dimitrie Bolintineanu	GR-III-m-A-15111	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii, în curtea bisericii	m-ii sec. XX

MONUMENTE ISTORICE PROPUSE SPRE CLASARE

Nr.	Denumire	Gr. val. propusă / Categoria	Localitate	Adresă / amplasament	Datare
8	Locuință individuală	B	Oraș Bolintin-Vale	str. Văduvilor, nr. 1	Înc. sec. XX
9	Monumentul Eroilor căzuți în Primul Război Mondial	B	Oraș Bolintin-Vale	Parcul Central	1925

TABEL COORDONATE LIMITĂ P.U.Z.

Nr. pct.	N (m)	E (m)	Nr. pct.	N (m)	E (m)	Nr. pct.	N (m)	E (m)	Nr. pct.	N (m)	E (m)	Nr. pct.	N (m)	E (m)
1	4379437.948	4565423.51	17	4379883.779	4565422.11	33	4379881.938	4566021.669	119	4379599.557	4565953.421	185	4379559.860	4566198.855
2	4379436.668	4565438.781	18	4379879.568	4565437.616	34	4379874.833	4566041.135	120	4379587.989	4565949.028	187	4379559.330	4566198.668
3	4379436.496	4565449.027	19	4379864.668	4565439.868	35	4379879.530	4566064.665	121	4379580.2	4565949.028	188	4379559.018	4566198.676
4	4379437.981	4565466.763	20	4379864.765	4565437.570	36	4379874.167	4566084.125	122	4379578.418	4565952.668	189	4379559.063	4566198.715
5	4379436.976	4565466.140	21	4379864.458	4565436.439	37	4379866.649	4566113.984	123	4379578.418	4565952.668	190	4379559.063	4566198.715
6	4379435.823	4565469.833	22	4379864.781	4565436.439	38	4379866.649	4566113.984	124	4379578.418	4565952.668	191	4379559.063	4566198.715
7	4379434.434	4565473.269	23	4379864.781	4565436.439	39	4379866.649	4566113.984	125	4379578.418	4565952.668	192	4379559.063	4566198.715
8	4379431.108	4565480.967	24	4379864.781	4565436.439	40	4379866.649	4566113.984	126	4379578.418	4565952.668	193	4379559.063	4566198.715
9	4379429.965	4565484.761	25	4379864.781	4565436.439	41	4379866.649	4566113.984	127	4379578.418	4565952.668	194	4379559.063	4566198.715
10	4379428.661	4565488.553	26	4379864.781	4565436.439	42	4379866.649	4566113.984	128	4379578.418	4565952.668	195	4379559.063	4566198.715
11	4379427.498	4565491.936	27	4379864.781	4565436.439	43	4379866.649	4566113.984	129	4379578.418	4565952.668	196	4379559.063	4566198.715
12	4379425.913	4565496.958	28	4379864.781	4565436.439	44	4379866.649	4566113.984	130	4379578.418	4565952.668	197	4379559.063	4566198.715
13	4379423.199	4565504.253	29	4379864.781	4565436.439	45	4379866.649	4566113.984	131	4379578.418	4565952.668	198	4379559.063	4566198.715
14	4379421.967	4565508.812	30	4379864.781	4565436.439	46	4379866.649	4566113.984	132	4379578.418	4565952.668	199	4379559.063	4566198.715
15	4379420.854	4565513.474	31	4379864.781	4565436.439	47	4379866.649	4566113.984	133	4379578.418	4565952.668	200	4379559.063	4566198.715
16	4379419.494	4565518.042	32	4379864.781	4565436.439	48	4379866.649	4566113.984	134	4379578.418	4565952.668	201	4379559.063	4566198.715
17	4379418.194	4565522.553	33	4379864.781	4565436.439	49	4379866.649	4566113.984	135	4379578.418	4565952.668	202	4379559.063	4566198.715
18	4379416.894	4565527.064	34	4379864.781	4565436.439	50	4379866.649	4566113.984	136	4379578.418	4565952.668	203	4379559.063	4566198.715
19	4379415.594	4565531.575	35	4379864.781	4565436.439	51	4379866.649	4566113.984	137	4379578.418	4565952.668	204	4379559.063	4566198.715
20	4379414.294	4565536.086	36	4379864.781	4565436.439	52	4379866.649	4566113.984	138	4379578.418	4565952.668	205	4379559.063	4566198.715
21	4379412.994	4565540.597	37	4379864.781	4565436.439	53	4379866.649	4566113.984	139	4379578.418	4565952.668	206	4379559.063	4566198.715
22	4379411.694	4565545.108	38	4379864.781	4565436.439	54	4379866.649	4566113.984	140	4379578.418	4565952.668	207	4379559.063	4566198.715
23	4379410.394	4565549.619	39	4379864.781	4565436.439	55	4379866.649	4566113.984	141	4379578.418	4565952.668	208	4379559.063	4566198.715
24	4379409.094	4565554.130	40	4379864.781	4565436.439	56	4379866.649	4566113.984	142	4379578.418	4565952.668	209	4379559.063	4566198.715
25	4379407.794	4565558.641	41	4379864.781	4565436.439	57	4379866.649	4566113.984	143	4379578.418	4565952.668	210	4379559.063	4566198.715
26	4379406.494	4565563.152	42	4379864.781	4565436.439	58	4379866.649	4566113.984	144	4379578.418	4565952.668	211	4379559.063	4566198.715
27	4379405.194	4565567.663	43	4379864.781	4565436.439	59	4379866.649	4566113.984	145	4379578.418	4565952.668	212	4379559.063	4566198.715
28	4379403.894	4565572.174	44	4379864.781	4565436.439	60	4379866.649	4566113.984	146	4379578.418	4565952.668	213	4379559.063	4566198.715
29	4379402.594	4565576.685	45	4379864.781	4565436.439	61	4379866.649	4566113.984	147	4379578.418	4565952.668	214	4379559.063	4566198.715
30	4379401.294	4565581.196	46	4379864.781	4565436.439	62	4379866.649	4566113.984	148	4379578.418	4565952.668	215	4379559.063	4566198.715
31	4379399.994	4565585.707	47	4379864.781	4565436.439	63	4379866.649	4566113.984	149	4379578.418	4565952.668	216	4379559.063	4566198.715
32	4379398.694	4565590.218	48	4379864.781	4565436.439	64	4379866.649	4566113.984	150	4379578.418	4565952.668	217	4379559.063	4566198.715
33	4379397.394	4565594.729	49	4379864.781	4565436.439	65	4379866.649	4566113.984	151	4379578.418	4565952.668	218	4379559.063	4566198.715
34	4379396.094	4565599.240	50	4379864.781	4565436.439	66	4379866.649	4566113.984	152	4379578.418	4565952.668	219	4379559.063	4566198.715
35	4379394.794	4565603.751	51	4379864.781	4565436.439	67	4379866.649	4566113.984	153	4379578.418	4565952.668	220	4379559.063	4566198.715
36	4379393.494	4565608.262	52	4379864.781	4565436.439	68	4379866.649	4566113.984	154	4379578.418	4565952.668	221	4379559.063	4566198.715
37	4379392.194	4565612.773	53	4379864.781	4565436.439	69	4379866.649	4566113.984	155	4379578.418	4565952.668	222	4379559.063	4566198.715
38	4379390.894	4565617.284	54	4379864.781	4565436.439	70	4379866.649	4566113.984	156	4379578.418	4565952.668	223	4379559.063	4566198.715
39	4379389.594	4565621.795	55	4379864.781	4565436.439	71	4379866.649	4566113.984	157	4379578.418	4565952.668	224	4379559.063	4566198.715
40	4379388.294	4565626.306	56	4379864.781	4565436.439	72	4379866.649	4566113.984	158	4379578.418	4565952.668	225	4379559.063	4566198.715
41	4379386.994	4565630.817	57	4379864.781	4565436.439	73	4379866.649	4566113.984	159	4379578.418	4565952.668	226	4379559.063	4566198.715
42	4379385.694	4565635.328	58	4379864.781	4565436.439	74	4379866.649	4566113.984	160	4379578.418	4565952.668	227	4379559.063	4566198.715
43	4379384.394	4565639.839	59	4379864.781	4565436.439	75	4379866.649	4566113.984	161	4379578.418	4565952.668	228	4379559.063	4566198.715
44	4379383.094	4565644.350	60	4379864.781	4565436.439	76	4379866.649	4566113.984	162	4379578.418	4565952.668	229	4379559.063	4566198.715
45	4379381.794	4565648.861	61	4379864.781	4565436.439	77	4379866.649	4566113.984	163	4379578.418	4565952.668	230	4379559.063	4566198.715
46	4379381.494	4565649.372	62	4379864.781	4565436.439	78	4379866.649	4566113.984	164	4379578.418	4565952.668	231	4379559.063	4566198.715

PROFILE STRADALE EXISTENTE

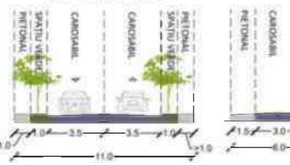
PROFIL STRADAL A-A (DJ 601) — Strada Poarta Luncii



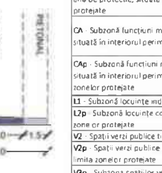
PROFIL STRADAL B-B (DC 133) — Strada Libertății



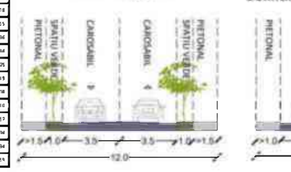
PROFIL STRADAL C-C — Strada Agricultori



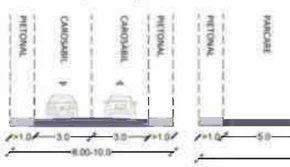
PROFIL STRADAL H-H



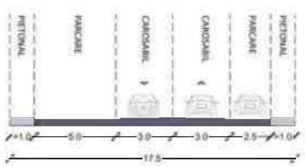
PROFIL STRADAL D-D — Strada Belșugului



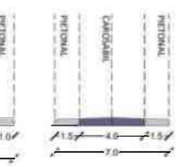
PROFIL STRADAL E-E — Str. Stadionului, Str. Dimitrie Bolintineanu, Intr. Republicii



PROFIL STRADAL F-F



PROFIL STRADAL G-G



INDICATORI URBANISTICI

Zonă funcțională	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.H. maxim	Înălțime maximă
IS - Zona instituții și servicii publice	60%	2,0	P+3E	15,00
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în zona de protecție, situată în limita zonelor protejate	60%	2,0	P+3E	15,00
CA - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	35% - locuințe individuale 40% - locuințe colective 55% - pentru funcțiuni altele decât locuirea	1,0 - locuințe individuale 2,0 - locuințe colective 1,6 - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E / P+4E	12,00 / 15,0m
CAp - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în limita zonelor protejate	35% - locuințe individuale 40% - locuințe colective 55% - pentru funcțiuni altele decât locuirea	1,0 - locuințe individuale 2,0 - locuințe colective 1,6 - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E / P+4E	12,00 / 15,0m
L1 - Subzonă locuințe individuale	25% - 45% conf. RLU	0,75 - 1,35 conf. RLU	P+2E	10,00
L2p - Subzonă locuințe colective, situată în limita zone or protejate	existent	existent	existent	existent
V1 - Spații verzi publice tip scuar	15%	0,15	P	5,00 m
V2p - Spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate	15%	0,15	P	5,00 m
V3p - Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate	30%	0,30	P	5,00 m
GI - Echipamente tehnico-edilitare	conform normelor specifice		7,00 m	P+1
CC - Zonă căi de comunicații	conform normelor specifice			

BILANȚ TERITORIAL ZIR 1 ȘI SIR-URI

Zona / Subzona istorică de referință	Suprafață (mp)	
	mp	%
SIR 1.1. - Biserica și parcul central	9130.22	1.89%
SIR 1.2. - Țesut tradițional în zona centrală	287662.16	59.76%
SIR 1.3. - Țesut tradițional în zona centrală rezidual	39239.64	8.15%
SIR 1.4. - Țesut urbanism liber de locuințe și învățământ	27698.85	5.75%
SIR 1.5. - Țesut urbanism liber mixt cu clădiri existente	57715.08	11.99%
SIR 1.6. - Stadionul	25376.39	5.27%
SIR 1.7. - Țesut contemporan	21437.72	4.45%
SIR 1.8. - Țesut tradițional în zona centrală trasformat	13094.84	2.72%
TOTAL ZIR 1	481134.9	100.00%

LEGENDĂ

LEGENDĂ LIMITE

- Limită de reglementare P.U.Z.
- Limită zonă centrală conf. PUG Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr.110/2017
- Limita zonă centrală - propunere orientativă de rectificare

LIMITA PROPRIETATE

- Terenuri intabulate, conf. ANCPI
- Terenuri neintabulate
- Construcții

ZONE ALE SISTEMULUI DE CIRCULATII

- Parcări
- Pietonal
- Pistă biciclete
- Spațiu verde
- Zonă tip shared space
- Posibilitate conexiune viitoare
- Zonă căi de comunicații - circulații carosabile publice

ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

- ZIR 1 - Zona centrală a localității

SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

- SIR 1.1. - Biserica și parcul central (Nucleul cultural)
- SIR 1.2. - Țesut tradițional în zonă centrală (Tradițional)
- SIR 1.3. - Țesut tradițional în zonă centrală rezidual (Tradițional modificat)
- SIR 1.4. - Țesut urbanism liber locuințe și învățământ (Comunist)
- SIR 1.5. - Țesut urbanism liber cu clădiri mixte existente (Comunist)
- SIR 1.6. - Stadionul (Comunist)
- SIR 1.7. - Țesut contemporan (Contemporan)
- SIR 1.8. - Țesut tradițional în zonă centrală transformat (Contemporan)

ELEMENTE DE PATRIMONIU

MONUMENTE - VALOARE PARCELAR

- Monument istoric - LMI (614 Număr curent LMI)
- Valoare culturală mare
- Valoare culturală medie

MONUMENTE - VALOARE CONSTRUCȚII

- Monument istoric conform LMI 2015
- Valoare culturala mare
- Valoare culturala medie

ZONE PROTEJATE SI LIMITE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE

- Zonă Protejată - zonă de protecție monumente istorice
- Sit arheologic neinclus în LMI
- Zonă de protecție sit arheologic neinclus

AMENAJĂRI ȘI SPAȚII VERZI

- Amenajări valoroase din punct de vedere istoric si peisagistic
- Spatii verzi existente - recomandare menținere și amenajare prin proiect realizat de specialiști în domeniu
- Cimitir - recomandare creștere suprafață plantată si reabilitare peisageră

INTERVENTII CONSTRUCTII

- Eliminare publicitate excesivă
- Consolidare, reabilitare termica și uniformizare fațade

Notă: Prevederile din prezenta planșă se vor citi obligatoriu împreună cu prevederile din Planșa 02. Reglementări - Zonificare funcțională și cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU).

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR

KXL STUDIO S.R.L.

ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor
ELABORAT	urb. Tania Bacale
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru

PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
2/U/2025	BLT1	PUZ	I	00	2026

TITLU PLANȘĂ	SCARA / PLANȘA
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ELEMENTE PATRIMONIU, SIR	1:2000 / U.02.1

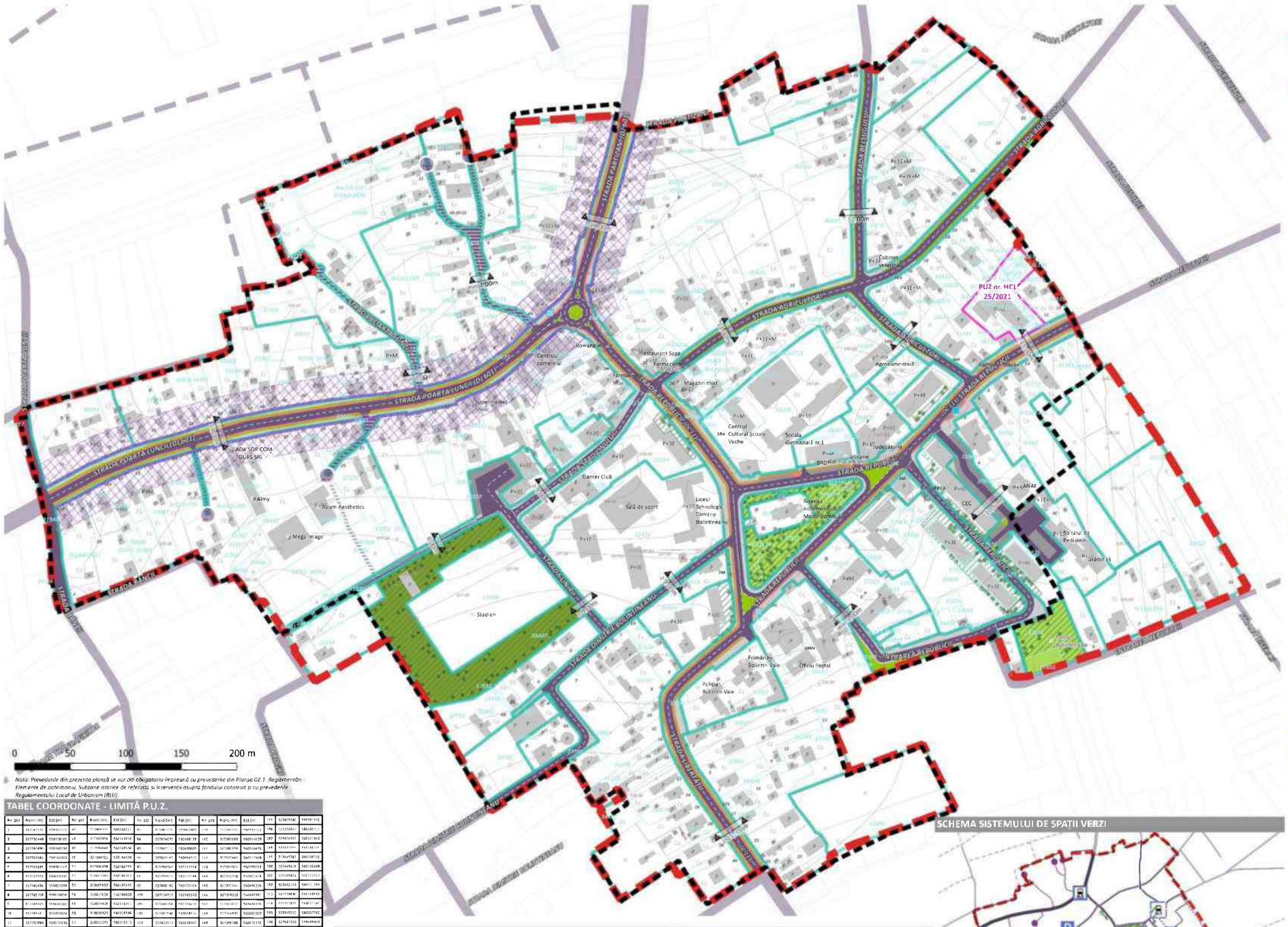
P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL | U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

U.02.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CIRCULAȚII ȘI SPAȚII VERZI

NORD

SCARA 1 : 2 000



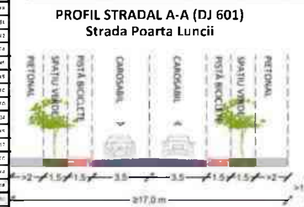
Nota: Prevederile din prezenta planșă se vor citi obligatoriu împreună cu prevederile din Planșa 02.1. Reglementări. Elemente de patrimoniu, Subzone istorice de referință, și intervenții asupra fondului construit și cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU).

TABEL COORDONATE - LIMITĂ P.U.Z.

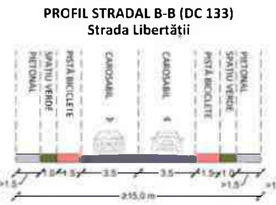
Nr. pct	X(m)	Y(m)	Nr. pct	X(m)	Y(m)	Nr. pct	X(m)	Y(m)	Nr. pct	X(m)	Y(m)	Nr. pct	X(m)	Y(m)
1	327144.65	4769671.13	41	327888.35	4769229.11	81	328188.17	4770128.65	121	327181.55	4769551.23	161	327373.82	4769511.23
2	327756.68	4769318.61	42	327874.47	4769218.34	82	328170.27	4770088.58	122	327180.63	4769552.29	162	327373.82	4769511.23
3	327767.89	4769318.52	43	327886.64	4769218.54	83	328162.76	4770065.65	123	327180.76	4769552.44	163	327373.82	4769511.23
4	327767.61	4769303.63	44	327887.02	4769203.55	84	328161.67	4770061.15	124	327180.76	4769552.44	164	327373.82	4769511.23
5	327767.39	4769318.17	45	327886.98	4769187.99	85	328159.56	4770051.64	125	327180.76	4769552.44	165	327373.82	4769511.23
6	327767.39	4769318.17	46	327886.98	4769187.99	86	328159.56	4770051.64	126	327180.76	4769552.44	166	327373.82	4769511.23
7	327767.39	4769318.17	47	327886.98	4769187.99	87	328159.56	4770051.64	127	327180.76	4769552.44	167	327373.82	4769511.23
8	327767.39	4769318.17	48	327886.98	4769187.99	88	328159.56	4770051.64	128	327180.76	4769552.44	168	327373.82	4769511.23
9	327767.39	4769318.17	49	327886.98	4769187.99	89	328159.56	4770051.64	129	327180.76	4769552.44	169	327373.82	4769511.23
10	327767.39	4769318.17	50	327886.98	4769187.99	90	328159.56	4770051.64	130	327180.76	4769552.44	170	327373.82	4769511.23
11	327767.39	4769318.17	51	327886.98	4769187.99	91	328159.56	4770051.64	131	327180.76	4769552.44	171	327373.82	4769511.23
12	327767.39	4769318.17	52	327886.98	4769187.99	92	328159.56	4770051.64	132	327180.76	4769552.44	172	327373.82	4769511.23
13	327767.39	4769318.17	53	327886.98	4769187.99	93	328159.56	4770051.64	133	327180.76	4769552.44	173	327373.82	4769511.23
14	327767.39	4769318.17	54	327886.98	4769187.99	94	328159.56	4770051.64	134	327180.76	4769552.44	174	327373.82	4769511.23
15	327767.39	4769318.17	55	327886.98	4769187.99	95	328159.56	4770051.64	135	327180.76	4769552.44	175	327373.82	4769511.23
16	327767.39	4769318.17	56	327886.98	4769187.99	96	328159.56	4770051.64	136	327180.76	4769552.44	176	327373.82	4769511.23
17	327767.39	4769318.17	57	327886.98	4769187.99	97	328159.56	4770051.64	137	327180.76	4769552.44	177	327373.82	4769511.23
18	327767.39	4769318.17	58	327886.98	4769187.99	98	328159.56	4770051.64	138	327180.76	4769552.44	178	327373.82	4769511.23
19	327767.39	4769318.17	59	327886.98	4769187.99	99	328159.56	4770051.64	139	327180.76	4769552.44	179	327373.82	4769511.23
20	327767.39	4769318.17	60	327886.98	4769187.99	100	328159.56	4770051.64	140	327180.76	4769552.44	180	327373.82	4769511.23
21	327767.39	4769318.17	61	327886.98	4769187.99	101	328159.56	4770051.64	141	327180.76	4769552.44	181	327373.82	4769511.23
22	327767.39	4769318.17	62	327886.98	4769187.99	102	328159.56	4770051.64	142	327180.76	4769552.44	182	327373.82	4769511.23
23	327767.39	4769318.17	63	327886.98	4769187.99	103	328159.56	4770051.64	143	327180.76	4769552.44	183	327373.82	4769511.23
24	327767.39	4769318.17	64	327886.98	4769187.99	104	328159.56	4770051.64	144	327180.76	4769552.44	184	327373.82	4769511.23
25	327767.39	4769318.17	65	327886.98	4769187.99	105	328159.56	4770051.64	145	327180.76	4769552.44	185	327373.82	4769511.23
26	327767.39	4769318.17	66	327886.98	4769187.99	106	328159.56	4770051.64	146	327180.76	4769552.44	186	327373.82	4769511.23
27	327767.39	4769318.17	67	327886.98	4769187.99	107	328159.56	4770051.64	147	327180.76	4769552.44	187	327373.82	4769511.23
28	327767.39	4769318.17	68	327886.98	4769187.99	108	328159.56	4770051.64	148	327180.76	4769552.44	188	327373.82	4769511.23
29	327767.39	4769318.17	69	327886.98	4769187.99	109	328159.56	4770051.64	149	327180.76	4769552.44	189	327373.82	4769511.23
30	327767.39	4769318.17	70	327886.98	4769187.99	110	328159.56	4770051.64	150	327180.76	4769552.44	190	327373.82	4769511.23
31	327767.39	4769318.17	71	327886.98	4769187.99	111	328159.56	4770051.64	151	327180.76	4769552.44	191	327373.82	4769511.23
32	327767.39	4769318.17	72	327886.98	4769187.99	112	328159.56	4770051.64	152	327180.76	4769552.44	192	327373.82	4769511.23
33	327767.39	4769318.17	73	327886.98	4769187.99	113	328159.56	4770051.64	153	327180.76	4769552.44	193	327373.82	4769511.23
34	327767.39	4769318.17	74	327886.98	4769187.99	114	328159.56	4770051.64	154	327180.76	4769552.44	194	327373.82	4769511.23
35	327767.39	4769318.17	75	327886.98	4769187.99	115	328159.56	4770051.64	155	327180.76	4769552.44	195	327373.82	4769511.23
36	327767.39	4769318.17	76	327886.98	4769187.99	116	328159.56	4770051.64	156	327180.76	4769552.44	196	327373.82	4769511.23
37	327767.39	4769318.17	77	327886.98	4769187.99	117	328159.56	4770051.64	157	327180.76	4769552.44	197	327373.82	4769511.23
38	327767.39	4769318.17	78	327886.98	4769187.99	118	328159.56	4770051.64	158	327180.76	4769552.44	198	327373.82	4769511.23
39	327767.39	4769318.17	79	327886.98	4769187.99	119	328159.56	4770051.64	159	327180.76	4769552.44	199	327373.82	4769511.23
40	327767.39	4769318.17	80	327886.98	4769187.99	120	328159.56	4770051.64	160	327180.76	4769552.44	200	327373.82	4769511.23

PROFILE STRADALE EXISTENTE / PROPUSE SPRE MODERNIZARE

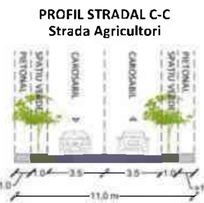
PROFIL STRADAL A-A (DJ 601)
Strada Poarta Luncii



PROFIL STRADAL B-B (DC 133)
Strada Libertății



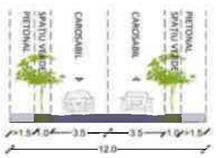
PROFIL STRADAL C-C
Strada Agricultori



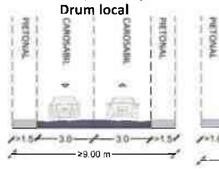
PROFIL STRADAL H-H



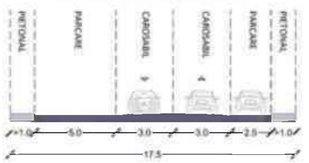
PROFIL STRADAL D-D
Strada Belșugului



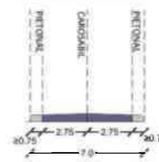
PROFIL STRADAL E-E
Str. Stadionului, Str. Dimitrie Bolintineanu, Intr. Republicii Drum local



PROFIL STRADAL F-F
Arteră acces locuințe colective



PROFIL STRADAL G-G
Alei deservire locală



SCHEMA SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI



Limită zonă de reglementare
Limită zonă centrală conf. PUG
Spații verzi publice tip scuar
Spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate
Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul z protejate

Sistem velo
Pistă bicicliete propusă
Spațiu verde aferent aliniamentului stradal
Spații verzi conform RSV
Arbori și vegetație de talie medie / înaltă

BILANȚ TERITORIAL

Zona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
IS - Zona instituții și servicii publice	6183.88	1.29%
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	49665.30	10.33%
CA - Subzona funcțiuni mixte, policentrice, situată în interiorul perimetrului central	100271.00	20.83%
CAp - Subzona funcțiuni mixte, policentrice, situată în interiorul perimetrului central, în limita zonelor protejate	198689.00	41.28%
L1 - Subzona locuințe individuale	10666.30	2.22%
L2p - Subzona locuințe colective, situată în limita zonelor protejate	31777.70	6.60%
V2 - Spații verzi publice tip scuar	2652.01	0.55%
V2p - Spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate	3843.98	0.80%
V3p - Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate	9651.94	2.01%
G1 - Echipamente tehnico-edilitare	2879.46	0.59%
CC - Zonă căi de comunicație	65728.83	13.65%
TOTAL	**481334.06**	**100.00%**

SCHEMA SISTEMULUI DE CIRCULAȚII



Limită zonă de reglementare
Limita zonă centrală conf. PUG
Arteră principală
Arteră secundară
Stradă de deservire locală
Stradă propusă pentru shared space
Circulație propusă

Functe ale sistemului de circulații
Stații de transport public existente
Stații de transport în public propuse

Zone destinate parcărilor amenajate
Fundături / loc de întoarcere

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR

KXL STUDIO S.R.L.

SEF PROJECT	arh. Andrei Nistor	[redacted]	PR. NR.	COD PR.	FAZA EDIȚIA	REVIZIA / DATA
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău		2/L/2025	BLT1	PUZ I	00 / 2026
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour		TITLU PLANȘĂ			SCARA / PLANȘA
ELABORAT	urb. peis. Tudor Popa		REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CIRCULAȚII ȘI SPAȚII VERZI			1:2000 / U 02.02
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru					

P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

NORD

SCARA 1 : 2 000

MONUMENTE ISTORICE

MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI 2015

Nr.	Denumire	Cod LMI 2015	Localitate	Adresă / amplasament	Datare
1	Prefectura, azi Primăria	GR-II-m-B-14932	Oraș Bolintin-Vale	Str. Libertății, 1, în Piața Centrală	Sf. sec. XIX
2	Casa Manolache	GR-II-m-B-14933	Oraș Bolintin-Vale	Str. Partizani 2	1910-1920
3	Biserica „Acoperemîntul Maicii Domnului"	GR-II-m-B-14935	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii, fn., în Piața centrală	1832
4	Poșta veche	GR-II-m-B-14932	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii, 2M, în Piața centrală	Sf. sec. XIX
5	Primăria veche, azi Casa de Cultură a tineretului	GR-II-m-B-14929	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii, 5, în Piața centrală	Sf. sec. XIX
6	Școala veche	GR-II-m-B-14931	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii, 6, în Piața centrală	1899
7	Bustul lui Dimitrie Bolintineanu	GR-II-m-A-15111	Oraș Bolintin-Vale	Str. Republicii, în curtea Școlii	mij. sec. XX

MONUMENTE ISTORICE PROPUSE SPRE CLASARE

Nr.	Denumire	Gr. val. propusă / Categoria	Localitate	Adresă / amplasament	Datare
8	Intrarea în incinta Școlii	B	Oraș Bolintin-Vale	Str. Vlăsătorilor, nr. 1	Înc. sec. XX
9	Monumentul Eroilor din I.M.P. Prim. Război Mondial	B	Oraș Bolintin-Vale	Parcul Central	1925

DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Nr. crt.	Nume	P.O.T.	C.U.T.	R.H.
1	PUZ Ansamblu locuințe P+4E cu parcări și spații comerciale	60%	2.80	S+P+4E

ÎNCADRARE LA NIVEL DE U.A.T.



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită de reglementare P.U.Z
- Limită zonă centrală conf. PUG Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr.110/2017
- Limită PUZ-uri aprobate anterior

LIMITA PROPRIETATE

- Terenuri intabulate, conf. ANCPI
- Terenuri neintabulate
- Construcții

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- IS - Zona instituții și servicii publice
- ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate
- CA - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central
- CAp - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului centra , în limita zonelor protejate
- L1 - Subzonă locuințe individuale
- L2p - Subzonă locuințe colective, situată în limita zonelor protejate
- G1 - Echipamente tehnico-edilitare
- CC - Subzonă căi de comunicații
- V2 - Spații verzi publice tip scuar
- V2p - Spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate
- V3p - Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate

ZONE ALE SISTEMULUI DE CIRCULAȚII

- Parcări
- Pietonal
- Pistă biciclete
- Spațiu verde
- Zonă tip shared space
- Posibilitate conexiune rutieră / pietonală viitoare
- Spatii verzi_recomandare menținere și amenajare (RSV)
- Fundaturi- Obligativitate realizare loc de întoarcere

Zona protectie și siguranță Drum Județean

- Zonă de Protectie conform OUG 43 / 1997 - 20 m
- Zonă de Siguranță conform OUG 43 / 1997 - 1,5 m

Statii transport public

- Stație existentă
- Stație propusă

ELEMENTE DE PATRIMONIU

MONUMENTE ISTORICE - PARCELE

- Monument istoric conf. LMI 2015
- Valoare culturală mare
- Valoare culturală medie

MONUMENTE ISTORICE - VALOAREA CONSTRUCȚII

- Monument istoric LMI
- Valoare culturală mare
- Valoare culturală medie

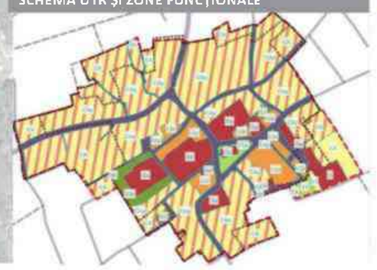
ZONE DE PROTECTIE - ELEMENTE DE PATRIMONIU

- Zonă de protecție monumente istorice
- Sit arheologic neinclus în LMI
- Zonă de protecție sit arheologic neinclus

ZONE PROTECȚIE CONF. PUG

- Zonă de protecție sanitară cimitir

SCHEMĂ UTR ȘI ZONE FUNCȚIONALE

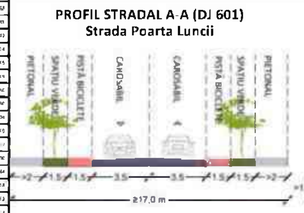


TABEL COORDONATE LIMITĂ P.U.Z.

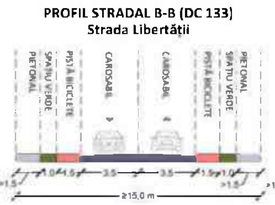
Nr. pct	Xstereo (m)	Ystereo (m)	Nr. pct	Xstereo (m)	Ystereo (m)	Nr. pct	Xstereo (m)	Ystereo (m)	Nr. pct	Xstereo (m)	Ystereo (m)
1	327347.046	5387472.529	47	327488.198	5387537.131	93	327811.757	5388102.805	139	327387.263	5388158.463
2	327377.644	5387387.983	48	327487.884	5387497.974	94	327874.078	5388108.335	140	327387.262	5388144.227
3	327377.680	5387387.778	49	327487.864	5387497.967	95	327881.143	5388108.329	141	327387.262	5388144.227
4	327376.682	5387376.783	50	327487.865	5387497.967	96	327881.143	5388108.329	142	327387.262	5388144.227
5	327380.975	5387337.569	51	327488.258	5387497.967	97	327881.143	5388108.329	143	327387.262	5388144.227
6	327377.968	5387337.569	52	327488.258	5387497.967	98	327881.143	5388108.329	144	327387.262	5388144.227
7	327377.968	5387337.569	53	327488.258	5387497.967	99	327881.143	5388108.329	145	327387.262	5388144.227
8	327377.968	5387337.569	54	327488.258	5387497.967	100	327881.143	5388108.329	146	327387.262	5388144.227
9	327377.968	5387337.569	55	327488.258	5387497.967	101	327881.143	5388108.329	147	327387.262	5388144.227
10	327377.968	5387337.569	56	327488.258	5387497.967	102	327881.143	5388108.329	148	327387.262	5388144.227
11	327377.968	5387337.569	57	327488.258	5387497.967	103	327881.143	5388108.329	149	327387.262	5388144.227
12	327377.968	5387337.569	58	327488.258	5387497.967	104	327881.143	5388108.329	150	327387.262	5388144.227
13	327377.968	5387337.569	59	327488.258	5387497.967	105	327881.143	5388108.329	151	327387.262	5388144.227
14	327377.968	5387337.569	60	327488.258	5387497.967	106	327881.143	5388108.329	152	327387.262	5388144.227
15	327377.968	5387337.569	61	327488.258	5387497.967	107	327881.143	5388108.329	153	327387.262	5388144.227
16	327377.968	5387337.569	62	327488.258	5387497.967	108	327881.143	5388108.329	154	327387.262	5388144.227
17	327377.968	5387337.569	63	327488.258	5387497.967	109	327881.143	5388108.329	155	327387.262	5388144.227
18	327377.968	5387337.569	64	327488.258	5387497.967	110	327881.143	5388108.329	156	327387.262	5388144.227
19	327377.968	5387337.569	65	327488.258	5387497.967	111	327881.143	5388108.329	157	327387.262	5388144.227
20	327377.968	5387337.569	66	327488.258	5387497.967	112	327881.143	5388108.329	158	327387.262	5388144.227
21	327377.968	5387337.569	67	327488.258	5387497.967	113	327881.143	5388108.329	159	327387.262	5388144.227
22	327377.968	5387337.569	68	327488.258	5387497.967	114	327881.143	5388108.329	160	327387.262	5388144.227
23	327377.968	5387337.569	69	327488.258	5387497.967	115	327881.143	5388108.329	161	327387.262	5388144.227
24	327377.968	5387337.569	70	327488.258	5387497.967	116	327881.143	5388108.329	162	327387.262	5388144.227
25	327377.968	5387337.569	71	327488.258	5387497.967	117	327881.143	5388108.329	163	327387.262	5388144.227
26	327377.968	5387337.569	72	327488.258	5387497.967	118	327881.143	5388108.329	164	327387.262	5388144.227
27	327377.968	5387337.569	73	327488.258	5387497.967	119	327881.143	5388108.329	165	327387.262	5388144.227
28	327377.968	5387337.569	74	327488.258	5387497.967	120	327881.143	5388108.329	166	327387.262	5388144.227
29	327377.968	5387337.569	75	327488.258	5387497.967	121	327881.143	5388108.329	167	327387.262	5388144.227
30	327377.968	5387337.569	76	327488.258	5387497.967	122	327881.143	5388108.329	168	327387.262	5388144.227
31	327377.968	5387337.569	77	327488.258	5387497.967	123	327881.143	5388108.329	169	327387.262	5388144.227
32	327377.968	5387337.569	78	327488.258	5387497.967	124	327881.143	5388108.329	170	327387.262	5388144.227
33	327377.968	5387337.569	79	327488.258	5387497.967	125	327881.143	5388108.329	171	327387.262	5388144.227
34	327377.968	5387337.569	80	327488.258	5387497.967	126	327881.143	5388108.329	172	327387.262	5388144.227
35	327377.968	5387337.569	81	327488.258	5387497.967	127	327881.143	5388108.329	173	327387.262	5388144.227
36	327377.968	5387337.569	82	327488.258	5387497.967	128	327881.143	5388108.329	174	327387.262	5388144.227
37	327377.968	5387337.569	83	327488.258	5387497.967	129	327881.143	5388108.329	175	327387.262	5388144.227
38	327377.968	5387337.569	84	327488.258	5387497.967	130	327881.143	5388108.329	176	327387.262	5388144.227
39	327377.968	5387337.569	85	327488.258	5387497.967	131	327881.143	5388108.329	177	327387.262	5388144.227
40	327377.968	5387337.569	86	327488.258	5387497.967	132	327881.143	5388108.329	178	327387.262	5388144.227
41	327377.968	5387337.569	87	327488.258	5387497.967	133	327881.143	5388108.329	179	327387.262	5388144.227
42	327377.968	5387337.569	88	327488.258	5387497.967	134	327881.143	5388108.329	180	327387.262	5388144.227
43	327377.968	5387337.569	89	327488.258	5387497.967	135	327881.143	5388108.329	181	327387.262	5388144.227
44	327377.968	5387337.569	90	327488.258	5387497.967	136	327881.143	5388108.329	182	327387.262	5388144.227
45	327377.968	5387337.569	91	327488.258	5387497.967	137	327881.143	5388108.329	183	327387.262	5388144.227
46	327377.968	5387337.569	92	327488.258	5387497.967	138	327881.143	5388108.329	184	327387.262	5388144.227

PROFILE STRADALE EXISTENTE / PROPUSE SPRE MODERNIZARE

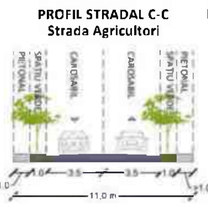
PROFIL STRADAL A-A (DJ 601)
Strada Poarta Luncii



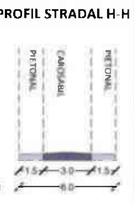
PROFIL STRADAL B-B (DC 133)
Strada Libertății



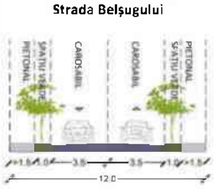
PROFIL STRADAL C-C
Strada Agricultori



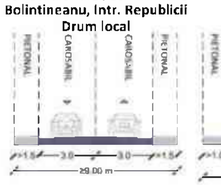
PROFIL STRADAL H-H



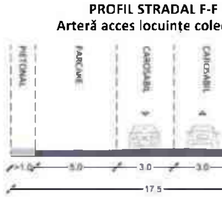
PROFIL STRADAL D-D
Strada Belșugului



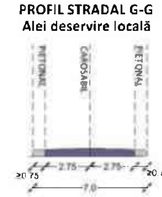
PROFIL STRADAL E-E
Str. Stadionului, Str. Dimitrie Bolintineanu, Intr. Republicii
Drum local



PROFIL STRADAL F-F
Arteră acces locuințe colective



PROFIL STRADAL G-G
Alei deservire locală



INDICATORI URBANISTICI

Zonă funcțională	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.H. maxim	Înălțime maximă
IS - Zona instituții și servicii publice	60%	2,0	P+3E	15,00
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	60%	2,0	P+3E	15,00
CA - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	35% - locuințe individuale 40% - locuințe colective 55% - pentru funcțiuni altele decât locuirea	1,0 - locuințe individuale 2,0 - locuințe colective 1,6 - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E / P+4E	12,00 / 15,0m
CAp - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în limita zonelor protejate	35% - locuințe individuale 40% - locuințe colective 55% - pentru funcțiuni altele decât locuirea	1,0 - locuințe individuale 2,0 - locuințe colective 1,6 - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E / P+4E	12,00 / 15,0m
L1 - Subzonă locuințe individuale	35% - 45% conf. PUG	0,75 - 1,35, conf. PUG	P+2E	10,00
L2p - Subzonă locuințe colective, situată în limita zonelor protejate	ex stent	existent	existent	ex stent
V2 - Spații verzi publice tip scuar	15%	0,15	P	5,00 m
V2p - Spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate	15%	0,15	P	5,00 m
V3p - Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate	10%	0,10	P	5,00 m
G1 - Echipamente tehnico-edilitare	conform normelor specifice		7,00 m	P+1
CC - Zonă căi de comunicații	conform normelor specifice			

BILANȚ TERITORIAL

Zona funcțională	Suprafața [mp]		
	mp	%	
IS - Zona instituții și servicii publice	8183.88	1.28%	
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	49603.80	30.43%	
CA - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	100271.00	20.83%	
CAp - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în limita zonelor protejate	198680.00	41.28%	
L1 - Subzonă locuințe individuale	10606.30	2.20%	
L2p - Subzonă locuințe colective, situată în limita zonelor protejate	32770.20	6.80%	
V2 - Spații verzi publice tip scuar	2652.60	0.55%	
V2p - Spații verzi publice tip scuar, situate în limita zonelor protejate	3843.98	0.80%	
V3p - Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement, situată în interiorul zonei protejate	9651.84	2.01%	
G1 - Echipamente tehnico-edilitare	2826.48	0.59%	
CC - Zonă căi de comunicații	65723.83	13.65%	
TOTAL	481394.50	100.00%	

Notă: Prevederile din prezenta planșă se vor citi obligatoriu împreună cu prevederile din Planșa 02.1 Reglementări - Elemente de patrimoniu, Subzone istorice de referință și intervenții asupra fondului construit și cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN VALE, JUDET GR

kxl studio — KXL STUDIO S.R.L.

ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor
ELABORAT	urb. Tania Bacale
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabliu
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Acour
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru

PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
2/U/2025	BLT1	PUZ	1	00	2026

TITLU PLANȘĂ	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
SCARA	1:2000
PLANȘA	U.02

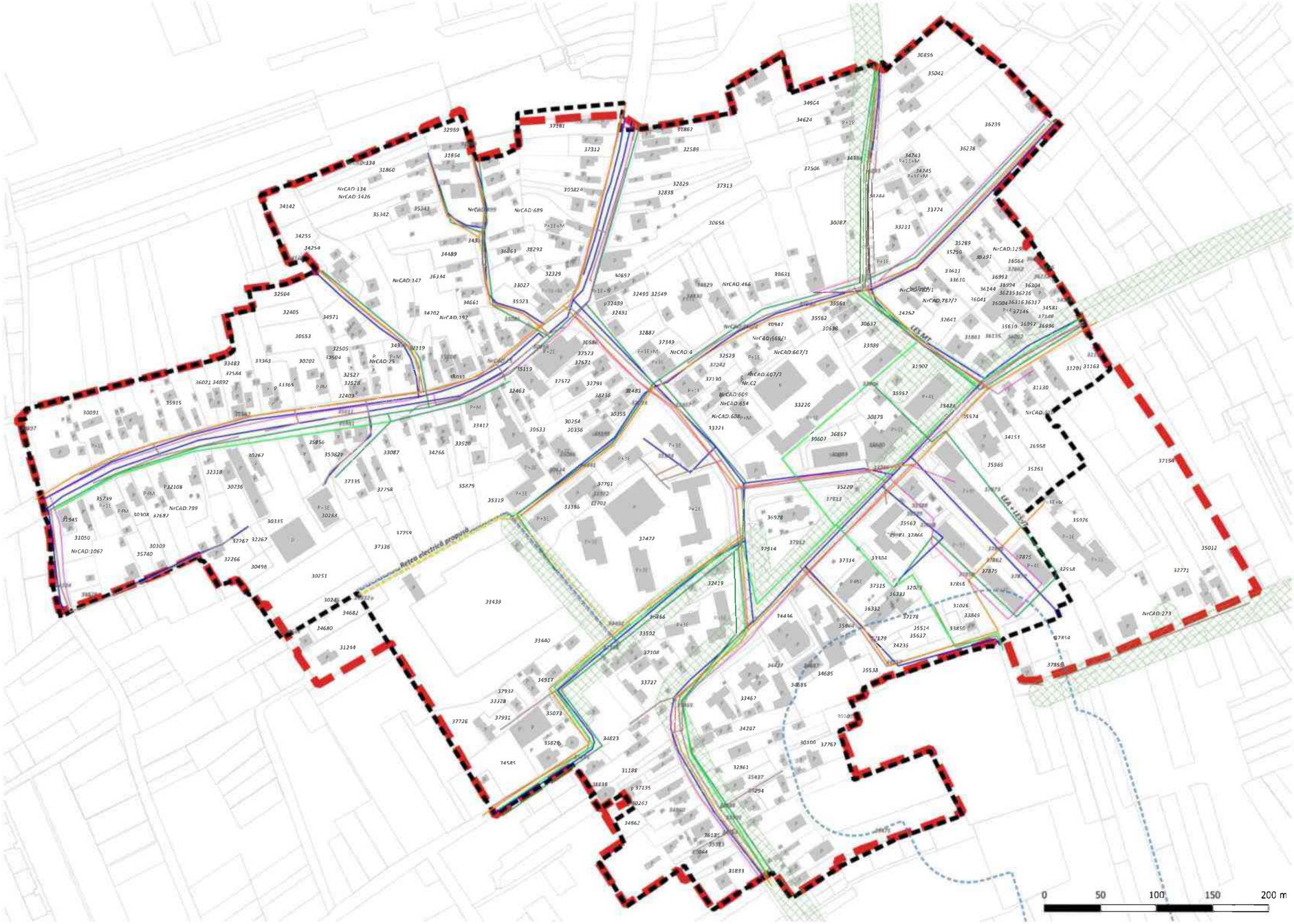
P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

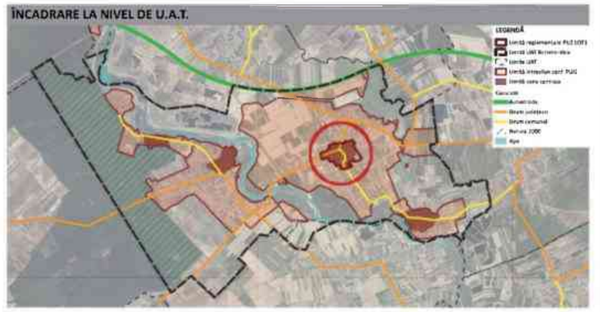
U.03 REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

NORD

SCARA 1 : 2 000



ÎNCADRARE LA NIVEL DE U.A.T.



LEGENDĂ

Limită de reglementare P.U.Z.

Limită zonă centrală conf. PUG Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110/2017

LIMITA PROPRIETATE

- Terenuri intabulate
- Terenuri neintabulate

REȚELE APA-CANAL

- Rețea apă existentă
- Rețea canalizare existentă
- Rețea apă propusă
- Rețea canalizare propusă

REȚELE ELECTRICE

- Linii electrice aeriene și subterane joasă tensiune
- Linie electrică aeriană / subterană medie tensiune
- Rețea electrică propusă

REȚELE GAZE

- Gaze presiune redusă
- Rețea gaze propusă

REȚELE TELECOMUNICAȚII

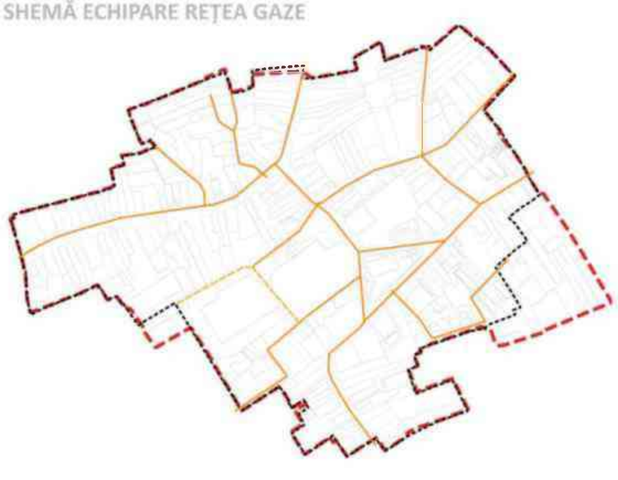
- Rețele telecomunicații existente

ZONE DE PROTECȚIE CONFORM PUG BOLINTIN-VALE

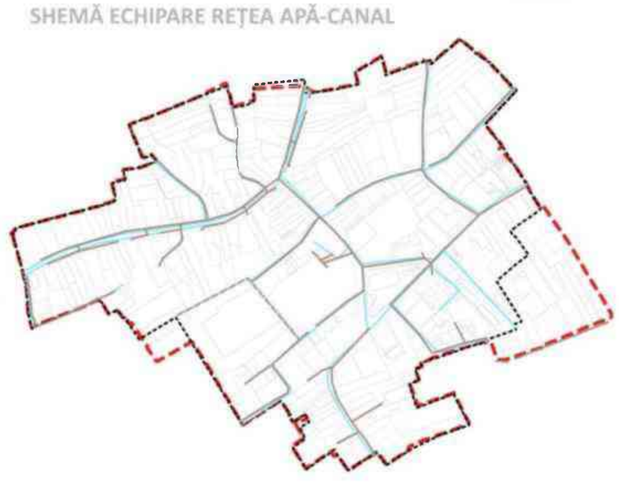
- Zonă de siguranță și protecție LEA medie tensiune
- Zonă de protecție sanitară (cimitir)

TABEL COORDONATE LIMITĂ P.U.Z.

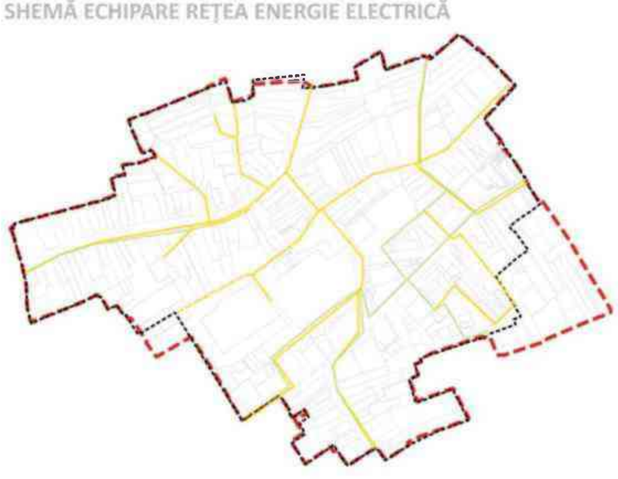
Nr. pct	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct	Nord (m)	Est (m)
1	5270410.68	550140.215	47	5270180.71	550142.211	93	5268827.06	550146.937	139	5272395.61	550150.617
2	5270726.69	550170.870	48	5270672.58	550142.116	94	5270701.01	550668.135	140	5273102.83	550144.025
3	5270614.90	550240.933	49	5270866.64	550140.854	95	5270841.06	550668.005	141	5273249.59	550149.833
4	5270478.81	550278.763	50	5270896.03	550149.530	96	5270713.67	550668.231	142	5273278.84	550152.554
5	5270389.13	550311.744	51	5270904.73	550138.173	97	5270709.51	550671.996	143	5273312.05	550152.939
6	5270173.09	550409.111	52	5270850.78	550138.155	98	5270695.73	550671.288	144	5273373.73	550152.948
7	5270181.43	550374.314	53	5270850.67	550139.472	99	5270680.80	550671.288	145	5273382.34	550149.356
8	5270182.06	550338.816	54	5270870.74	550139.440	100	5270734.03	550695.530	146	5273369.13	550149.182
9	5270189.65	550343.153	55	5270899.41	550138.153	101	5270734.16	550695.530	147	5273369.13	550149.182
10	5270189.46	550338.816	56	5270904.61	550138.153	102	5270734.16	550695.530	148	5273364.53	550149.182
11	5270139.66	550339.158	57	5270921.21	550139.173	103	5270733.16	550695.530	149	5273364.53	550149.182
12	5270139.53	550339.158	58	5270921.82	550140.748	104	5270734.16	550695.530	150	5273364.53	550149.182
13	5270139.53	550339.158	59	5270923.73	550139.173	105	5270734.16	550695.530	151	5273364.53	550149.182
14	5270139.53	550339.158	60	5270923.73	550139.173	106	5270734.16	550695.530	152	5273364.53	550149.182
15	5270139.53	550339.158	61	5270923.73	550139.173	107	5270734.16	550695.530	153	5273364.53	550149.182
16	5270139.53	550339.158	62	5270923.73	550139.173	108	5270734.16	550695.530	154	5273364.53	550149.182
17	5270139.53	550339.158	63	5270923.73	550139.173	109	5270734.16	550695.530	155	5273364.53	550149.182
18	5270139.53	550339.158	64	5270923.73	550139.173	110	5270734.16	550695.530	156	5273364.53	550149.182
19	5270139.53	550339.158	65	5270923.73	550139.173	111	5270734.16	550695.530	157	5273364.53	550149.182
20	5270139.53	550339.158	66	5270923.73	550139.173	112	5270734.16	550695.530	158	5273364.53	550149.182



SHEMĂ ECHIPARE REȚEA GAZE



SHEMĂ ECHIPARE REȚEA APĂ-CANAL



SHEMĂ ECHIPARE REȚEA ENERGIE ELECTRICĂ

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a orașului Bolintin-Vale - LOT 1					
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE					
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR					
ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor	PR. NR.	COD PR	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
ELABORAT	urb. Tania Bacale	2/U/2025	BLT1	PUZ	I	00	2026
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău	TITLU PLANȘĂ			SCARA		PLANȘA
ELABORAT	urb. V ad-Andrei Nour	REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ			1:2000		U.03
ELABORAT	urb. Cosmin Mil taru						

KXL STUDIO S.R.L.

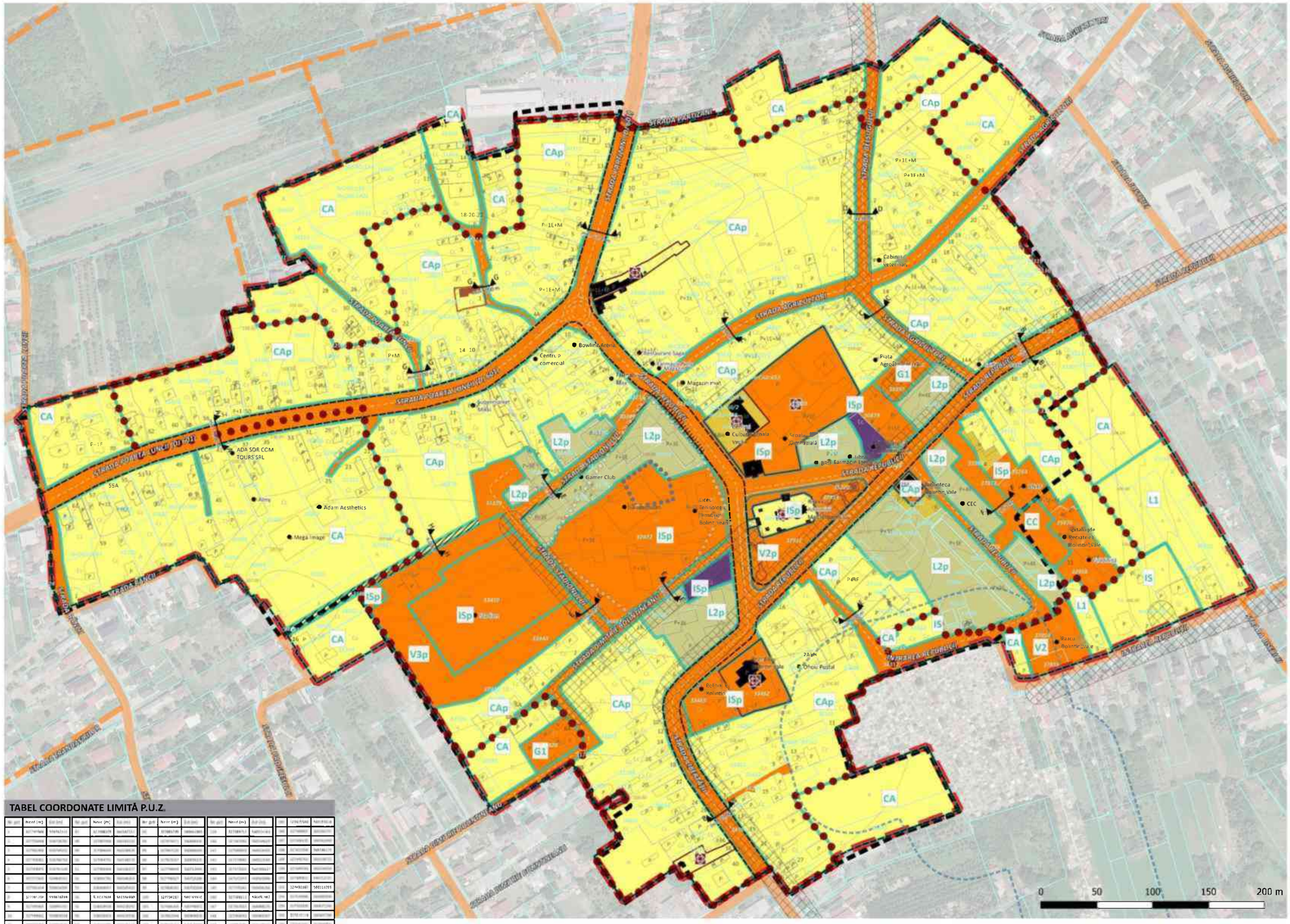
P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

NORD

U.04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

SCARA 1 : 2 000



INCADRARE LA NIVEL DE U.A.T.



LEGENDĂ

- Limită de reglementare P.U.Z.
- Limită zonă centrală conf. PUG Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110/2017
- Obiective
- Construcții

LIMITA PROPRIETATE
- Terenuri intabulate
- Terenuri neintabulate

TIPURI DE PROPRIETATE
- Domeniul public de interes național
- Domeniul public de interes local
- Domeniul privat a orașului Bolintin Vale
- Proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice
- Condominium
- Teren rezervat pentru transfer în domeniul public de interes local

ZONE PROTECȚIE CONF. PUG BOLINTIN-VALE, APROBAT CU HCL NR. 110/2017
- Zonă de siguranță și protecție LEA MT - conform PUG Bolintin-Vale
- Zonă de protecție sanitară cimitir

CIRCULAȚII CONF. PUG BOLINTIN-VALE, APROBAT CU HCL NR. 110/2017
- Circulație secundară propusă
- Drum județean
- Drum comunal
- Străzi locale
- Gabarit minim profil reglementat (DJ și DC)

MONUMENTE ISTORICE_CONSTRUCȚII
- Monument istoric LMI
- Valoare culturală mare

MONUMENTE ISTORICE_PARCELE
- Monument istoric - LMI
- Valoare culturală mare

ZONE DE PROTECȚIE — ELEMENTE DE PATRIMONIU
- Zonă de protecție monumente istorice
- Sit arheologic neinclus în LMI
- Zonă de protecție sit arheologic neinclus

TABEL COORDONATE LIMITĂ P.U.Z.

Nr. crt.	Nord (m)	Est (m)	Nr. crt.	Nord (m)	Est (m)	Nr. crt.	Nord (m)	Est (m)	Nr. crt.	Nord (m)	Est (m)
1	4377697.886	5696763.010	51	4378004.178	5696911.884	101	4378308.670	5697060.758	151	4378613.162	5697209.632
2	4377703.866	5696765.934	52	4378010.158	5696914.808	102	4378314.650	5697063.682	152	4378619.142	5697212.556
3	4377709.846	5696768.858	53	4378016.138	5696917.732	103	4378320.630	5697066.606	153	4378625.122	5697215.480
4	4377715.826	5696771.782	54	4378022.118	5696920.656	104	4378326.610	5697069.530	154	4378631.102	5697218.404
5	4377721.806	5696774.706	55	4378028.098	5696923.580	105	4378332.590	5697072.454	155	4378637.082	5697221.328
6	4377727.786	5696777.630	56	4378034.078	5696926.504	106	4378338.570	5697075.378	156	4378643.062	5697224.252
7	4377733.766	5696780.554	57	4378040.058	5696929.428	107	4378344.550	5697078.302	157	4378649.042	5697227.176
8	4377739.746	5696783.478	58	4378046.038	5696