JUDEȚUL GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -Zona centrală a satului Malu Spart – LOT 2 și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BOLINTIN-VALE

Având în vedere:

Referatul de aprobare al primarului Oraşului Bolintin-Vale nr. 8351/30.06.2026 privind necesitatea şi oportunitatea proiectului de hotărâre;

Raportul de specialitate nr. 10.983/26.08.2026, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Disciplina în Construcții, privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal - Zona centrală a satului Malu Spart – LOT 2 și a Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia,

- Avizul Comisiei pentru organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului, conservarea monumentelor istorice şi arhitectură şi al Comisiei juridice şi pentru apărarea ordinii publice,
- Anunțul și Procesul-verbal de afișare nr. 8368 din 30.06.2026 a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal --Zona centrală a satului Malu Spart – LOT 2 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. 5748 / 31.03.2026
Aviz energie electrică - Rețele Electrice - Nr. 30176218/10155 / 06.04.2026
Aviz gaze naturale - Neogas – Nr. 20439/ 27.03.2026
Aviz Telefonie – Orange - Nr. AFO629242 / 30.03.2026
Aviz Salubritate – Eco Green – Nr. 223 / 06.03.2026
Aviz OCPI – PV Nr. 917 / 2025
Aviz ISU - Securitate la incendiu - Nr. 2024206 / 04.05.2026
Aviz DSP - Sănătatea populației - Nr. 94 / 21.04.2026
Aviz CJ Giurgiu - Serviciul tehnic, investiții – Nr. 8022 / 26.05.2026
Aviz IPJ - Serviciul rutier – Nr. 383930 / 16.04.2026
Aviz APM / DJM Giurgiu – Nr. 4128 / 13.07.2026
Aviz/Acord CTATU Bolintin-Vale – PV Nr. 7601 / 11.06.2026 și PV nr. 10976/26.08.2026
Aviz Ministerul Culturii / DJ Culte și Cultură Giurgiu - Nr.34 / 18.05.2026
Aviz/Punct de vedere Apele Române ABA Argeș - Nr. AAGA/ 14515/03.07.2026.
Aviz CJ Giurgiu – Nr. 16/19.08.2026.
Și adresa MDLPA – Nr. 119706 / 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 şi art.56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare,
- art.2 alin. (1) din HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi 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 satului Malu Spart – LOT 2 și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia***, conform proiect nr. 3/U/2025 elaborat de S.C. KXL STUDIO S.R.L., - anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta documentație de urbanism, Plan Urbanistic- ***-Zona centrală a satului Malu Spart – LOT 2*** 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 29.08.2025
Nr. 55

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU SPART

Amplasament: nucleul central al Satului Malu Spart, UAT Bolintin-Vale, jud. Giurgiu

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect Nr.: 3/U/2025
Cod proiect: BLT2
Faza de proiectare: P.U.Z.
Beneficiar: UAT ORAȘUL BOLINTIN-VALE

Proiectant
KXL Studio S.R.L.

SOCIETATEA COMERCIALA SRL kxl studio II BUCURESTI, ROMÂNIA

2025-2026

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură / Ștampilă
Proiectant Urbanism KXL STUDIO S.R.L.	Arh. Andrei Nistor Urb. Cosmin-Ionuț Militaru Urb. Tania Bacale Urb. Peis. Iulia-Nicoleta Sabău Urb. Vlad-Andrei Nour	[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. Situația existentă – Disfuncționalități, scara 1/2.000;

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

02.01. 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 11
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 19
2.4. CIRCULAȚIA 20
2.4.2. Circulația rutieră 20
2.4.2. Circulația feroviară 21
2.4.3. Starea drumurilor 21
2.4.4. Transport în comun 21
2.4.5. Parcările 21

2.4.6. Transportul de mărfuri ... 22
2.4.7. Trasee de ciclism / Velo ... 22
2.5. OCUPAREA TERENURILOR ... 23
2.5.1. Caracteristicile funcțiunilor din zonă ... 23
2.5.2. Relaționări între funcțiuni ... 24
2.5.3. Gradul de ocupare ... 24
2.5.4. Aspecte calitative ... 25
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine ... 25
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi ... 26
2.5.7. Principalele disfuncții ... 26
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ ... 27
2.7. PROBLEME DE MEDIU ... 27
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI ... 27
CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ ... 28
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ... 28
3.1.1. Ridicare topografică ... 29
3.1.2. Studiul istoric zonal ... 30
3.1.3 Studiul privind statutul juridic și circulația terenurilor ... 31
3.1.4 Studiu geotehnic ... 31
3.1.5 Studiu pentru organizarea circulației și transporturilor ... 32
3.1.6 Studiul peisagistic ... 33
3.1.7 Studiu preliminar de protecția mediului ... 34
3.1.8 Studiu evoluție demografică și cu caracter consultativ care va evidenția cerințele și opțiunile populației legate de dezvoltarea urbanistică ... 36
3.1.9 Evoluția activităților economice și a pieței imobiliare ... 38
3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM (APROBATE / ÎN CURS DE APROBARE) ... 38
3.2.1. P.U.G. Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 / 31.10.2017 ... 38
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL ... 43
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI ... 44
3.4.1. Circulația rutieră ... 44
3.4.2. Transport în comun ... 45
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI ... 45
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE ... 48
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI ... 48
3.7.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice ... 48
3.7.2. Organizarea sistemelor de spații verzi ... 50
3.7.3. Asigurarea spațiilor pentru depozitarea deșeurilor ... 51

3.7.4. Protejarea bunurilor de patrimoniu 52
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 53
3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică 53
3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil 53
3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ALE VIITORULUI IMOBIL – PLAN DE ACȚIUNI 53
3.9.1. Descrierea investiției 53
3.9.2. Categorii de costuri și beneficii ale investiției 54
CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE 54

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal - Zona Centrală a satului Malu Spart, județul Giurgiu – LOT 2
Amplasament:	Zona centrală a satului Malu Spart, Oraș 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 din cadrul satului Malu Spart 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 50,47 ha (504757,025 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. 101 din 21.04.2023 și Certificatul de urbanism nr. 116 din 29.04.2025:

- la N: limite proprietăți private;
- la S: str. Lacul Mare, Strada Albinelor
- la E: limite proprietăți private;
- la V: limite proprietăți private;

Zona poate fi accesată prin multiple străzi, precum:

- Strada Monumentului (DJ 601)
- Str. Eroilor (DC 189)
- Str. Ciobanului.

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 satului Malu Spart 2014-2020
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a satului Malu Spart, aprobat prin HCL nr. 31 din 2024.

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.

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 Satului Malu Spart, 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. Limita de reglementare a prezentului PUZ include **limita centrală a satului Malu Spart.**

2.1.2. Caracteristicile zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona centrală a Malu Spart, UAT Bolintin-Vale, reprezintă nucleul comunitar și spațiul identitar al satului, unde se concentrează funcțiunile principale de interes local, precum cele religioase, comerciale, sociale și culturale. Această zonă păstrează caracterul rural tradițional al localității și exprimă evoluția organică a așezării, structurată de-a lungul drumurilor principale și de relația directă cu peisajul Argeșului.

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

Centrul actual al satului s-a format în jurul vechilor gospodării rurale și al bisericii construite în secolul al XIX-lea, într-un spațiu configurat de trama stradală tradițională, derivată din drumurile medievale și din structura parcelarului rural cu loturi lungi și înguste. Zona prezintă aspectul unei așezări vechi, dezvoltate organic, în special prin gruparea gospodăriilor de-a lungul axei principale de circulație (DJ 601) și a drumurilor secundare care leagă vatra satului de terasele Argeșului.

[1] Sursa:

În această arie s-au concentrat funcțiunile comunitare locale, configurând o diversitate funcțională semnificativă, specifică satelor din Câmpia Română. Zona centrală include predominant locuințe individuale tradiționale, completate de funcțiuni de interes public și cultural, dintre care se remarcă: Biserica „Adormirea Maicii Domnului" – „Sf. Martiri Brâncoveni" – Parohia Malu Spart (monument istoric), mici spații comerciale, clădiri cu rol social și gospodării cu vechime, care contribuie la caracterul istoric și la identitatea satului. Prezența monumentului istoric și proximitatea față de siturile arheologice Malu Spart – Canton și Malu Spart – Suseni (situate la nord-vest de limita PUZ) accentuează importanța comunitară și patrimonială a zonei, subliniind continuitatea de locuire de la preistorie până în prezent.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

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

- accesibilitatea directă la drumul județean 601, axa principală de legătură dintre Malu Spart și Bolintin-Vale, precum și conexiunea cu rețeaua rutieră regională;
- proximitatea față de București – localitate de rang 0, situată la aproximativ 20 km, ceea ce amplifică atractivitatea zonei pentru rezidență și activități economice;
- existența unui parcelar rural bine conservat, care permite dezvoltări coerente și extinderi controlate ale fondului construit;
- mixitatea funcțională deja prezentă în zona centrală, generată de coexistenta locuirii cu funcțiuni comunitare, comerciale și religioase;
- prezența unor spații verzi, a peisajului natural al teraselor Argeșului și a posibilităților de amenajare pentru agrement, promenadă și activități recreative;
- rezervele de teren liber;
- existența unui monument istoric din limita PUZ, cât și a siturilor arheologice din apropiere, care oferă un potențial ridicat pentru dezvoltarea cultural-turistică și pentru consolidarea identității locale.

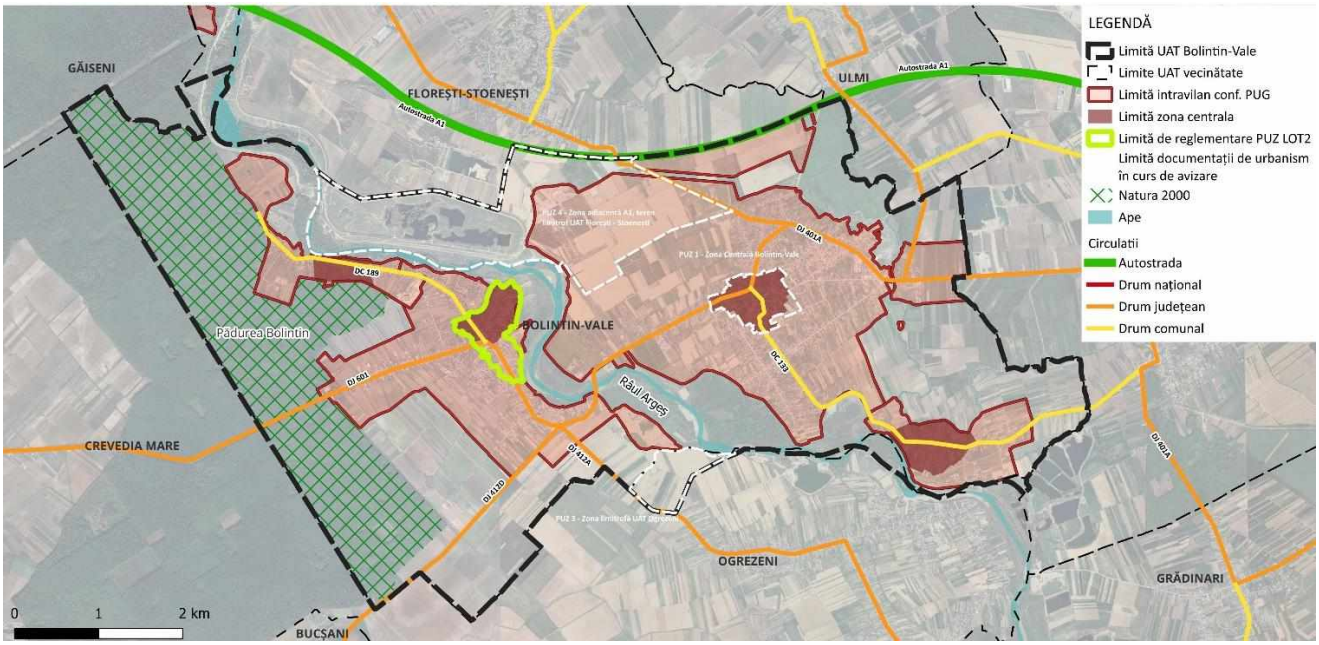
Situarea satului Malu Spart în zona de influență a municipiului București și la o distanță mică, de aproximativ 20 km (40 min – 1 h), creează premise puternice pentru dezvoltarea zonelor rezidențiale, extinderea funcțiunilor comerciale locale și atragerea unor activități economice compatibile cu specificul rural. Totodată, accesibilitatea bună și apropierea de infrastructura metropolitană favorizează investiții în servicii, micro-producție, activități logistice de mică amploare și turism cultural, întărind rolul satului ca pol comunitar cu potențial de creștere durabilă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul

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

În raport cu limita administrativ-teritorială, stabilită prin PUG, zona centrală satului Malu Spart este amplasată în vestul UAT-ului.



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 50,47 ha, luând în considerare delimitarea fizică descrisă în Caietul de sarcini și discuțiile ulterioare cu beneficiarul:

- la N: limite proprietăți private;
- la S: str. Lacul Mare, Strada Albinelor;
- la E: limite proprietăți private;
- la V: limite proprietăți private;

Zona poate fi accesată prin multiple străzi, precum:

- Strada Monumentului (DJ 601)
- Str. Eroilor (DC 189).

2.2.2. Legătura în teritoriu. Accesibilitate

Satul Malu Spart este situat în partea de central-vestică a UAT Bolintin-Vale, la aproximativ 20–22 km vest de municipiul București, având acces direct la drumul județean DJ 601 și conexiune rapidă către Autostrada A1 București–Pitești. Localitatea este așezată în zona de câmpie, importantă pentru agricultură, în proximitatea municipiului București și în apropierea unor importante căi de comunicație regionale și naționale, 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:

- acces rapid la Autostrada A1, situată la nord, prin DJ 601;
- drum judeţean DJ 601, care traversează satul și asigură legături cu Bolintin-Vale, Bolintin-Deal și Crevedia Mare;
- acces la rețeaua de drumuri județene și comunale din zona nordică a județului Giurgiu;
- aeroportul internaţional Henri Coandă București – aprox. 45–50 km, 40–60 min.

Teritoriul administrativ al satului Malu Spart se învecinează după cum urmează:

- la N: UAT Florești-Stoenești, UAT Uliești;
- la E: UAT Bolintin-Deal;
- la SE: UAT Grădinari;
- la S: UAT Ogrezeni;
- la V: UAT Crevedia Mare.

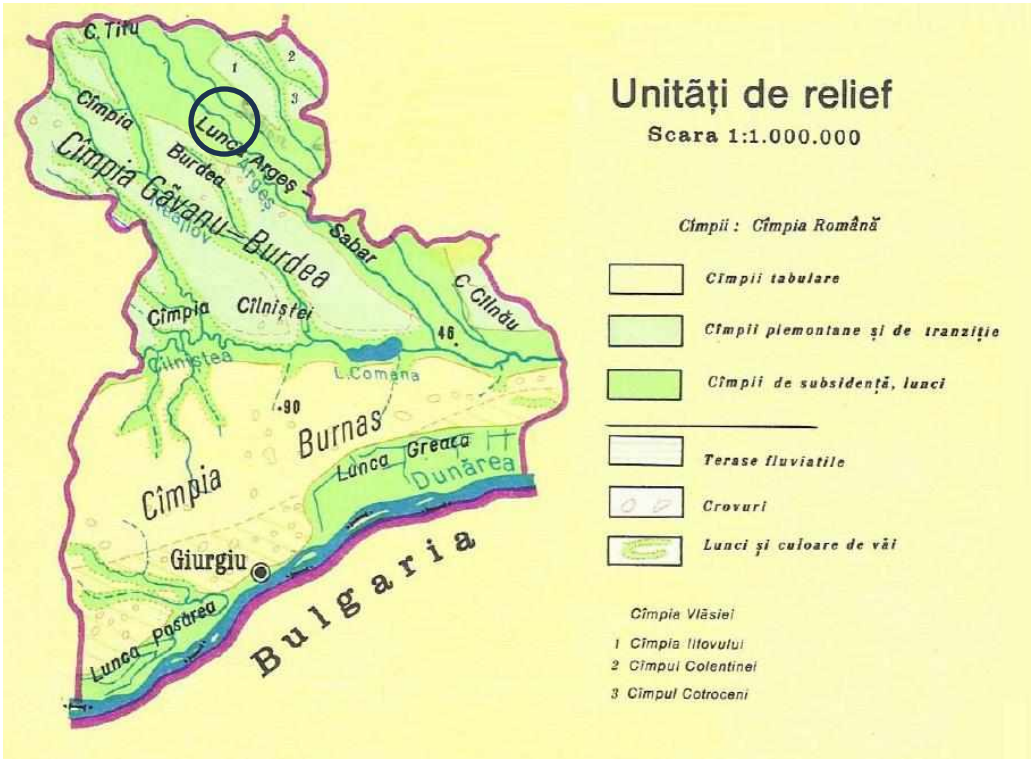
Accesul în zona centrală a orașului se face pe următoarele artere:

- Strada Monumentului (DJ 601);
- Str. Eroilor (DC 189).

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 suprafata

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 satului Malu Spart, 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 și 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 in 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.

Lucrari hidrotehnice

In jumatatea 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

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.

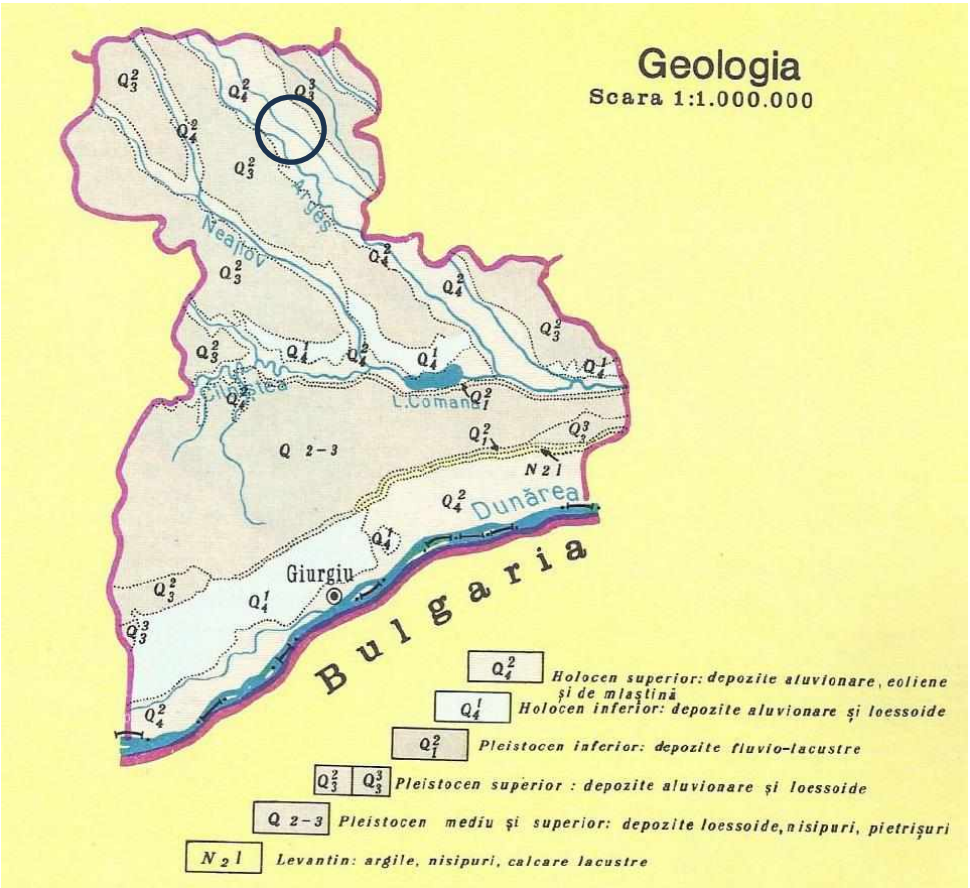
2.3.3. Geologia

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:

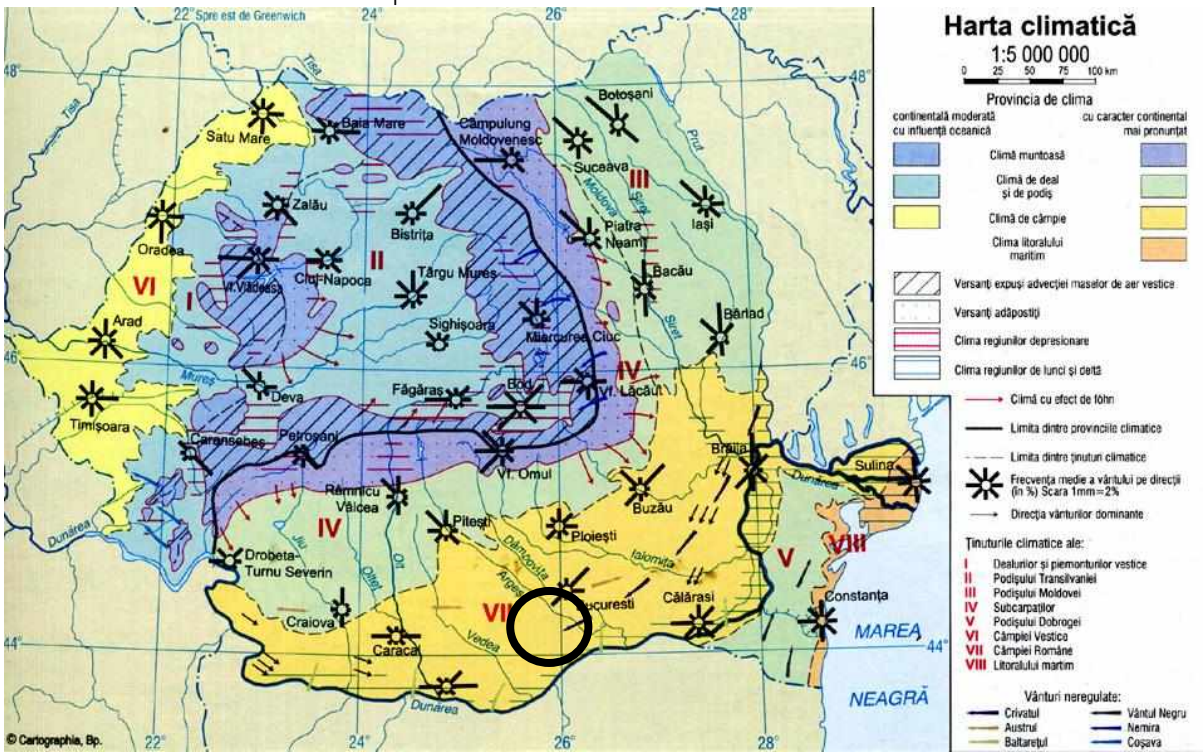
Temperatura aerului:

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. Deși pe teritoriul administrativ al orașului Bolintin-Vale nu există o stație locală, evaluările de calitate a aerului se bazează pe datele regionale și pe caracteristicile morfologice și climatice ale zonei. Zona se află într-un relief slab fragmentat, cu pante reduse și circulație eoliană predominantă din sectorul NE–E, conform datelor climatice furnizate.

Surse relevante în Bolintin-Vale

Principalele surse de presiune asupra calității aerului sunt:

- traficul rutier de pe Autostrada A1, care traversează partea nordică a UAT;
- traficul rutier de pe DJ 601 și DJ 401A, coridoare majore ce asigură conexiunea cu Bucureștiul și cu rețeaua de localități din Giurgiu–Ilfov;
- traficul local din zonele centrale și periferice;
- surse punctuale mici (încălzire rezidențială individuală, șantiere, depuneri eoliene din solurile prăfoase loessoide caracteristice Câmpiei Române .

Relieful plat și depozitele prăfoase-argiloase favorizează acumularea pulberilor în suspensie în condiții de vânt redus.

Poluanți indicatori

Conform rețelei naționale de monitorizare, indicatorii utilizați pentru evaluarea calității aerului în județ sunt:

- particule în suspensie PM_{10} și $PM_{2.5}$ (relevante în zone cu trafic și sol prăfos);
- NO_2 / NOx, asociate circulației auto;
- SO_2, CO, O_3 și compuși organici volatili (ex. benzen).

Acești indicatori sunt utilizați și în studiile de evaluare a localităților periurbane din zona București–Ilfov, în care se încadrează și Bolintin-Vale (având în vedere proximitatea față de acestea).

Receptori sensibili

Zonele de locuire, unitățile de învățământ 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. Aceste categorii sunt amplasate în nucleul construit al localității, fiind vizate prioritar în reglementările PUZ pentru protecția calității aerului.

Direcții și condiții de reglementare (PUZ):

- Protecția receptorilor față de fronturile rutiere: ierarhizarea circulației, evitarea amplasării funcțiunilor sensibile în imediata vecinătate a traseelor A1/DJ 601; introducerea perdelelor verzi și a tratamentelor de front.
- Controlul prafului și noxelor în șantier/exploatare: sprituirea drumurilor neasfaltate, acoperirea materialelor pulverulente, curățarea roților vehiculelor, gestionarea logisticii pentru a reduce resuspensia pulberilor; mentenanța surselor termice.
- Coridoare de ventilare și spații verzi: menținerea permeabilității aerodinamice a țesutului construit și plantări de protecție pentru reducerea PM.
- Monitorizare/indicatori în PUZ: includerea PM_{10}/$PM_{2.5}$, NO_2 și benzen în programul local de monitorizare, în linie cu indicatorii județeni.

Concluzie

Calitatea aerului în Bolintin-Vale este influențată în principal de traficul rutier regional (A1/DJ 601/DJ 401A), de condițiile climatice continentale și de specificul pedologic prăfos. Reglementările PUZ trebuie să urmărească protejarea receptorilor sensibili, organizarea traficului, măsuri anti-praf, perdele verzi și corelarea cu indicatorii de monitorizare utilizați la nivelul județului.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.2. Circulația rutieră

Sistemul major de circulație al zonei centrale a satului Malu Spart este dezvoltat pe o stradă principală cu rol de preluare a fluxurilor de circulație, cât și pe străzi secundare care asigură dirijarea traficului către rețeaua majoră, respectiv drumul județean DJ 601 și drumul comunal DC 189. Aceste artere au rolul de a prelua fluxurile provenite din rețeaua de drumuri locale și de a realiza conexiunea cu drumurile naționale și cu localitățile importante din județele Giurgiu și Ilfov – București.

Circulația auto este în prezent asigurată de următoarele drumuri:

- Stradă categoria a III-a – strada principală (DJ 601)

  - lățimea carosabilului: 7,00 m
  - ampriză totală: min. 14,00 m
  - rol: preluarea fluxurilor majore, traversarea satului de la vest la sud-est
- Străzi categoria a III-a – DC 189 și unele drumuri locale
  - lățimea carosabilului: între 5,00 m și 6,00 m, cu valoare medie de 5,50 m
  - amprize totale: 8,00–10,00 m
  - rol: conexiune între zonele rezidențiale și DJ 601
- Străzi categoria a IV-a – drumuri locale / fundături
  - lățimea carosabilului: 5,00 m
  - rol: acces în zonele interioare ale cartierelor
- Străzi cu carosabil de 3,50 m – alei de deservire / fundături
  - acces direct către o singură proprietate sau un grup restrâns de gospodării

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 satului Malu Spart, toate drumurile sunt asfaltate, cu excepții minore precum Str. Cățelu și zona de loc de întoarcere a Str. Meșteșugarilor (neamenajată corespunzător).

Starea fiecărui drum este următoarea:

- Drumul comunal nu 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 și IV sunt asfaltate, în stare bună.

2.4.4. Transport în comun

Rețeaua de transport în comun este prezentă în zona centrală, 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 existenta 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 nu există zone de parcări publice. În zonă există doar 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

În prezent, pe teritoriul satului Malu Spart nu există infrastructură dedicată pentru circulația bicicletelor (benzi velo, piste separate sau trasee marcate). Mobilitatea velo se desfășoară pe carosabilul străzilor existente, în regim mixt cu traficul auto, caracteristic localităților rurale din zona București–Ilfov–Giurgiu. Profilurile stradale existente prezintă lățimi ale carosabilului între 5,00 m și 7,00 m, ceea ce permite, în anumite sectoare, implementarea ulterioară de benzi partajate sau piste unidirecționale pe aliniament.

Axa principală DJ 601, care traversează satul și asigură legătura cu Bolintin-Vale și Crevedia Mare, constituie traseul cu cel mai mare potențial pentru dezvoltarea unei rute velo regionale, întrucât conectează toate satele componente și reprezintă un coridor de mobilitate major. Străzile secundare (DC 189 și străzile locale din nucleul satului) pot susține trasee velo de tip „calm traffic”, cu viteză redusă și prioritizare pentru utilizatorii vulnerabili.

Trasee potențiale în interiorul satului Malu Spart

- DJ 601 – traseu principal potențial pentru bandă velo partajată sau piste unidirecționale, în funcție de lățimile disponibile;
- Strada Libertății (DC 133) – traseu secundar ce poate susține circulație velo spre zona centrală;
- Str. Agricultori, Str. Belugului și Str. Republicii – străzi locale cu trafic redus, pretabile pentru rute de tip calm-traffic sau „shared space”.
- Conexiuni velo externe
- Satul Malu Spart are potențial de integrare în rețeaua velo regională prin:
- conexiunea cu Bolintin-Vale (centru administrativ al UAT);
- conexiunea cu Crevedia Mare, UAT situat la vest, prin DJ 601;
- posibile trasee recreative pe direcția Argeș – Câmpul Neajlov, valorificând peisajul de câmpie și drumurile agricole.

Direcții de reglementare (PUZ):

- introducerea benzilor velo partajate pe străzile principale cu capacitate suficientă (în special DJ 601);
- amenajarea de piste velo unidirecționale acolo unde profilul rutier permite extinderea cu trotuare și spațiu verde;

- calmarea traficului pe străzile locale, prin limitări de viteză, semnalizare și reorganizarea intersecțiilor;
- conectarea traseelor velo cu funcțiunile publice (școală, spații comerciale, stații de transport public);
- crearea unei rețele de mobilitate durabilă ce leagă satele componente ale UAT Bolintin-Vale.

Concluzie

În lipsa unei infrastructuri velo existente, satul Malu Spart prezintă un potențial ridicat pentru dezvoltarea unei rețele locale și intercomunitare de trasee de ciclism, având ca suport străzile cu trafic redus și coridorul principal DJ 601. Reglementările PUZ pot prioritiza conectivitatea între nucleele de locuire, zonele de interes public și localitățile vecine, prin soluții tehnice adaptate profilurilor stradale existente.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Caracteristicile funcțiunilor din zonă

Zona centrală a satului Malu Spart prezintă o structură funcțională cu predominanță rezidențială, completată de funcțiuni comerciale servicii, funcțiuni de cult și dotări educaționale. **Locuirea individuală reprezintă funcțiunea dominantă**, ocupând **76.72%** din suprafața studiată, fiind constituită dintr-un țesut compact, specific localităților rurale, cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime și parcele regulate.

Funcțiunile comerciale și de servicii publice însumează **2.52%** din teritoriu și sunt localizate în principal de-a lungul axei principale DJ 601 și în apropierea intersecțiilor principale, unde se regăsesc magazine de proximitate, unități alimentare, servicii locale și funcțiuni terțiare de mică amploare care deservesc comunitatea.

Funcțiunile de cult ocupă **0.33%** din suprafață, fiind reprezentate de instituții religioase integrate în țesutul locuit, cu rol identitar pentru comunitate. Funcțiunile de învățământ dețin **1.17%** din suprafață, fiind amplasate în zona accesibilă central, contribuind la coeziunea socială și la accesibilitatea serviciilor educaționale.

Spațiile verzi plantate publice reprezintă **0.05%** din teritoriu, fiind foarte reduse ca pondere. Acestea includ **un loc de joacă existent**, împreună cu **zone de vegetație spontană** ce apar în interiorul tramei funcționale și în apropierea circulațiilor, având un rol secundar în asigurarea microclimatului local.

Categoria „Circulații” reprezintă **8.76%** din suprafață, incluzând rețeaua rutieră principală (DJ 601) și străzile secundare care structurează și delimitează funcțiunile existente.

Ansamblul funcțiunilor reflectă caracterul preponderent rezidențial al satului Malu Spart, cu potențial de dezvoltare pentru funcțiunile comerciale și de servicii, precum și necesitatea consolidării spațiilor verzi și a dotărilor publice.

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

Zona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
Locuire individuală	387262.59	76.72%
Comerț și servicii publice	12742.84	2.52%
Culte	1689.29	0.33%
Învățământ	5907.89	1.17%
Spații verzi plantate publice	241.92	0.05%
Circulație	44209.87	8.76%
Teren liber de construcții	52702.62	10.44%
TOTAL	**504757.02**	**100.00%**

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona centrală a satului Malu Spart se conturează ca un spațiu omogen din punct de vedere funcțional, în cadrul căruia sunt concentrate principalele activități rezidențiale, comerciale, de servicii și dotări publice. Relațiile dintre funcțiunile existente sunt preponderent complementare, contribuind la utilizarea eficientă a spațiului și la formarea unui nucleu comunitar coerent.

Relațiile dintre funcțiunile din zona centrală sunt preponderent complementare. Funcțiunile comerciale și cele de servicii sunt amplasate în proximitatea arterei principale DJ 601 și în vecinătatea zonelor publice, ceea ce generează fluxuri pietonale constante și facilitează accesul locuitorilor la servicii de bază. Acest amplasament contribuie la activarea spațiului central și la susținerea economiei locale.

Funcțiunea de locuire, care reprezintă cea mai mare parte a teritoriului, se integrează armonios în acest mix funcțional. Proximitatea locuințelor față de zonele comerciale și instituțiile publice – școală, clădiri administrative, spații de cult – asigură un grad ridicat de accesibilitate și sprijină dezvoltarea unei comunități compacte și funcționale.

Dotările de cult și învățământ sunt poziționate strategic în interiorul zonei construite, fiind ușor accesibile pentru populație și având rol de suport social și identitar. Spațiile verzi existente, deși reduse ca suprafață, includ locul de joacă și zone de vegetație spontană, care completează funcțiunea rezidențială și contribuie la confortul ambiental al zonei.

Acest ansamblu de funcțiuni interdependente definește un centru local cu rol comunitar, în care relațiile dintre activități sunt echilibrate și susțin integritatea, accesibilitatea și atractivitatea zonei centrale a satului Malu Spart.

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). Există o densitate redusă spre medie, cu parcele relativ mari, specifică zonelor rurale periurbane.

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. Elementele calitative de remarcat sunt:

- Țesutul rural tradițional cu extinderi recente, ce și-a păstrat preponderent forma și caracterul, relativ omogen ca tipologie: locuințe individuale, cu regim mic de înălțime.
- Construcțiile sunt dispersate, iar densitatea crește ușor în zona centrală.
- Rețeaua stradală urmează cursuri naturale, axa principală fiind aprox. Paralelor cu Râul Argeș.
- Prezența bisericilor, a dotărilor publice și a spațiilor comunitare contribuie la menținerea specificului local.
- Vecinătatea cu Râul Argeș din est și nord-est, reprezintă un avantaj peisagistic major și oferă perspective deschise și spații cu potențial de agrement.

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

Zona centrală a satului Malu Spart beneficiază de un nivel de servicii adecvat pentru funcțiunile locale, acestea fiind completate și susținute de serviciile disponibile în orașul Bolintin-Vale, centrul administrativ al UAT. La nivel local, serviciile sunt reprezentate prin comerț de proximitate, unități alimentare, mici servicii terțiare și funcțiuni publice punctuale, amplasate cu precădere de-a lungul DJ 601, ceea ce facilitează accesul locuitorilor și susține mobilitatea pietonală.

În corelare cu zona centrală a orașului Bolintin-Vale, aflată la o distanță redusă, comunitatea din Malu Spart beneficiază de acces rapid la servicii administrative, educaționale, culturale și medicale de nivel superior, precum: primărie, instituții de învățământ gimnazial și liceal, unități bancare, centre comerciale și unități sanitare. Această complementaritate funcțională contribuie la consolidarea rețelei de servicii din cadrul UAT și reduce presiunea asupra dotărilor locale ale satului.

Localitățile învecinate – Bolintin-Deal și Crevedia Mare – oferă la rândul lor servicii comerciale și de interes cotidian, ușor accesibile prin rețeaua rutieră existentă. Relația dintre aceste așezări și Malu Spart susține o circulație continuă a populației și facilitează distribuirea echilibrată a funcțiunilor pe teritoriul extins al zonei.

Asigurarea serviciilor se realizează astfel atât prin dotările existente în sat, cât și prin accesibilitatea ridicată către centrele urbane apropiate, ceea ce permite locuitorilor să beneficieze de o gamă diversificată de activități și funcțiuni. În acest context, zona centrală a satului Malu Spart are potențialul de a-și consolida rolul local, prin dezvoltarea funcțiunilor comerciale și publice complementare celor existente în Bolintin-Vale, contribuind la o distribuție coerentă și eficientă a serviciilor în cadrul întregului UAT.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Asigurarea cu spații verzi în zona centrală a satului Malu Spart este redusă, reflectând structura tradițională a localităților rurale, unde majoritatea terenurilor sunt ocupate de funcțiunea de locuire. Conform bilanțului teritorial existent, spațiile verzi publice reprezintă doar **0,05%** din suprafața analizată, fiind constituite în principal din **locul de joacă amenajat** și din **zone de vegetație spontană** aflate în interiorul tramei construite sau la marginea circulațiilor.

Aceste spații, deși limitate ca întindere, îndeplinesc un rol important în asigurarea unui minim de recreere locală și contribuie la microclimatul zonei, însă nu sunt suficiente pentru a răspunde pe deplin nevoilor comunității. Vegetația spontană, prezentă în mai multe puncte ale zonei, oferă un potențial de integrare în rețeaua de spații verzi amenajate, prin transformarea lor în zone de interes public sau coridoare ecologice.

Apropierea de zone agricole și terenuri neconstruite asigură o percepție vizuală deschisă și un acces relativ facil la spații naturale, însă acestea nu pot substitui necesitatea unor spații verzi publice amenajate în interiorul nucleului local. De asemenea, lipsa unor aliniamente vegetale coerente de-a lungul arterelor principale reduce capacitatea zonei centrale de a beneficia de continuitate verde și de protecție împotriva pulberilor generate de trafic.

În ansamblu, asigurarea cu spații verzi în satul Malu Spart este modestă și necesită consolidare prin:

- extinderea zonelor verzi publice amenajate;
- plantarea de aliniamente stradale și perdele vegetale;
- valorificarea terenurilor subutilizate pentru crearea de noi zone de recreere;
- integrarea vegetației spontane în structuri verzi funcționale.

Aceste intervenții ar contribui la îmbunătățirea calității vieții, la echilibrarea structurii funcționale și la întărirea identității spațiului central al satului.

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

- Lipsa 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 dar terenurile din proximitatea râului Argeș se află într-o zonă cu risc de inundabilitate.

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 satului Malu Spart (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	- 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 – **zonă inundabilă.** - 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); - Menținerea unui regim mic de înălțime către zonele cu perspective către malul Argeșului. Prezervarea elementelor identitare ale peisajului local: zonele de luncă ale râului Argeș și Malului Spart, perdelele forestiere și arborii monumentali (tei, stejari, sălcii). În special, zonele ripariene trebuie menținute ca spații ecologice și recreative. - 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 de risc (risc de inundabilitate) 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) și a subzonelor pentru instituții și servicii publice (IS, ISp) și a zonelor mixte (CA, Cap, CBL) 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).

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 referinţă 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

În 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.

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



Figură 5 - Biserica „Adormirea Maicii Domnului", „Sfinții Martiri Brâncoveni" – Sat Malu Spart, sursa: google maps

Nr.	Denumire	Cod LMI 2015	Localitate
1	Biserica „Adormirea Maicii Domnului", "Sf. Martiri Brâncoveni"	GR-II-m-B-15031	Sat Malu Spart

Biserica „Adormirea Maicii Domnului”, cu hram secundar „Sfinții Martiri Brâncoveni”, clasat în Lista Monumentelor Istorice sub codul GR-II-m-B-15031. Lăcașul datează din perioada 1841–1843, fiind una dintre cele mai vechi și valoroase construcții din satul Malu Spart și un reper identitar al comunității.

Edificiul prezintă caracteristicile arhitecturii religioase de secol XIX din zona sudică a Munteniei, cu un volum compact, planimetrie tradițională, elemente decorative austere și o expresie arhitecturală specifică bisericilor ridicate de comunitățile rurale ale epocii. Poziționarea sa în centrul localității îl transformă într-un element de structurare urbană, contribuind la definirea spațiilor publice și la imaginea arhitecturală a satului.

Ca monument istoric, biserica beneficiază de o zonă de protecție instituită conform legislației în vigoare, în cadrul căreia se impun reglementări specifice privind regimul de construire, înălțimea și arhitectura noilor clădiri, precum și necesitatea obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură pentru orice intervenție ce poate afecta monumentul sau ambianța sa.

3.1.3 Studiul privind statutul juridic și circulația terenurilor

Proprietatea privată are ponderea majoritară, însumând 45,51 ha, ceea ce reprezintă 89,63% din suprafața totală, distribuită pe 382 de parcele. Media suprafeței per parcelă privată este de aproximativ 1.191 mp, o valoare semnificativ mai mare decât cea constatată în PUZ 1.

Domeniul public de interes local însumează 5,26 ha, reprezentând 10,37% din total, distribuit pe 13 parcele. Media per parcelă este de circa 4.049 mp, o valoare mult superioară celei înregistrate pentru terenurile publice din PUZ 1 (aproximativ 1.282 mp/parcela publică). Această dimensiune ridicată indică faptul că administrația locală dispune de parcele mai consistente, ceea ce conferă un potențial sporit pentru amenajarea unor funcțiuni publice de amploare – infrastructură rutieră, spații verzi sau dotări comunitare.

Principalele disfuncții legate de proprietatea asupra terenurilor sunt:

- Infrastructura de utilitate publică redusă, limitată la funcțiuni de bază (școală, grădiniță, cămin cultural, dispensar);
- Pondere scăzută a domeniului public (10,37%), care limitează inițiativele administrației locale;
- Dependenta de proprietatea privată și dificultăți în asocierea proprietarilor pentru proiecte comune.

Priorități de intervenție:

- Diversificarea infrastructurii publice prin introducerea de noi funcțiuni (spații sociale, culturale, educaționale);
- Dezvoltarea infrastructurii sportive și de agrement;
- Stimularea parteneriatelor public–privat pentru proiecte comunitare.

3.1.4 Studiu geotehnic

- Amplasamentul este situat în vestul UAT Bolintin-Vale, jud. Galati, in centrul localitatii Malul Spart.
- Din punct de vederea morfologic se situeaza in marea unitate geomorfologica Câmpia Română, câmpia Găvanu-Burdea, reprezentată în aplasamentul studiat prin subunitatea Câmpul Neajlov, ce se dezvoltă la vest de lunca joasă a R. Argeș. Local relieful este relativ plan, cu energie, fragmentare şi pante reduse ce nu favorizează desfăşurarea unor fenomene morfologice rapide.
- Din punct de vedere geologic amplasamentul este caracterizat printr-o sucesiune litologica reprezentata prin orizonturi coezive de argile ÷ argile prafoase ÷ prafuri argiloase, cafenii ÷ cafenii galbui ÷ galbui cafenii, predominant plastic vartoase, ce se pot dezvolta pana la adancimi de cca. -9.00m, fiind cantonate peste orizonturi grosiere, de nisipuri cu pietris, saturate (foto 8), considerate

in general ca terenuri bune de fundare (conf NP 074-2022, Anexa A). Uneori argilele, interceptate la suprafata amplasamentului pana la adancimi de cca. -2.00m CTN, pot prezenta caracter PUCM (Pamanturi cu Umflari si Contractii Mari) in general mediu activ (incadrate ca si terenuri 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 orizontul grosier, la adancimi cuprinse intre -6.5m ÷ -9.00m, acesta putand prezenta variatii functie nivelul R. Arges si 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:
  - Condiţii de teren – terenuri bune ÷ medii – 2÷3 puncte;
  - Apa subterană – fara epuismente – 1 punct;
  - Clasif. construcţiei după categ de importanţă – redusa ÷ normala – 2÷3 puncte;
  - Vecinătăţi - fara riscuri ÷ risc moderat – 1÷3 puncte;
  - 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 urmatoare de proiectare, incadrarea in categoria geotehnica va fi stabilita de proiectantul de specialitate in 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

Sistemul major de circulație al zonei centrale din satul Malu Spart este dezvoltat pe strazile principale cu rol de preluare a fluxurilor de circulații, cât şi străzi secundare care asigură dirijarea fluxurilor de circulație spre rețeaua majoră, DJ 601 si DC 189, si are rolul de preluarea a fluxurilor principalelor drumuri locale si de a face conexiunea cu teritoriul și vecinatatile.

Rețeaua rutieră a satului Malu Spart cuprinde atât străzi principale cu rol major în preluarea fluxurilor de circulație care sunt în majoritate în responsabilitatea Direcției de Drumuri Judetene cât şi străzile secundare care asigură dirijarea fluxurilor de circulație spre rețeaua majoră și restul străzilor, care revin în administrarea Primăriei U.A.T. Bolintin – Vale, județul Giurgiu.

Zona centrală a satului Malu Spart se remarcă prin prezența abundenta a străzilor cu acces in drumul judetean (DJ 601) si drumul comunal (DC189), dar care nu cunosc dificultăți în tip de parcurgere și ambuteiaje, acestea nebeneficiind în prezent de un statut aglomerat. Este remarcabil nivelul de trafic raportat la intersectiile majore si cu aflux de vehicule, in zonele generatoare de servicii, acesta fiind sub nivelul de preluare a interscetiilor cu o incarcare de pana in 50% ECU, reprezentand un volum al traficului de pana in 500 de vehicule etalon in orele de varf, adica dimineata intre orele 08:00 si 09:00, iar seara intre orele 17:00 si 18:00.

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 spații pietonale adecvate și 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. Suprafețele vegetale sunt disparate, fără legături funcționale între ele; lipsesc coridoarele verzi care să asigure continuitate ecologică și confort pietonal. Rezultă o structură spațială fragmentată, cu beneficii reduse pentru microclimat și biodiversitate;
- Inexistența parcurilor și a zonelor publice de loisir, nu sunt identificate spații de recreere cu acces liber și distribuție teritorială echilibrată; distanțele pietonale către cele mai apropiat spațiu adecvat depășesc pragurile uzuale de accesibilitate;
- Lipsa spațiilor de joacă pentru copii. Nu există dotări dedicate diverselor grupe de vârstă;
- Mobilier urban aproape inexistent, dotările de bază: bănci, coșuri de gunoi, iluminat pietonal, sunt absente sau necorespunzătoare. Lipsa lor descurajează staționarea, reduce confortul de parcurs și afectează percepția calității spațiului public;
- Absența băncilor în spațiul public. Se constată prezența punctuală a ''băncilor private'' amplasate la frontul curților, fără statut public și fără criterii de amplasare sau întreținere;

- Lipsa vegetației de aliniament pe străzi, profilele arterelor de circulație sunt predominant mineralizate, fără arbori care să asigure filtrare. Consecințele sunt creșterea disconfortului termic, scăderea calității aerului și o imagine urbană săracă, lipsită de coerență peisageră.
- Slaba valorificare a perspectivelor către Râul Argeș cu toate că există acces către mal de pe principalele artere de circulație;

Potențial

- Coridorul verde-albastru al Argeșlui, zone umede / insule de biodiversitate și continuități ecologice spre interiorul satului;
- Zona de pădure: parc forestier cu trasee tematice, perdele de protecție la contactele cu zonele de locuire, controlul speciilor invazive, locuri de odihnă umbrite;
- Ariile naturale protejate din proximitate Pădurea Bolintin (ROSAC0138) și Lunca Mijlocie a Argeșului (ROSAC0106), ce sporesc valoarea peisageră și biodiversitatea zonei;
- Tranziție rural-urban încă lizibilă, cu contacte directe între terenurile agricole, pădure și Lunca Argeșului; Parcelar ce și-a menținut caracteristicile identitare;
- Spații verzi și terenuri neconstruite, care păstrează un caracter rural deschis.
- Valorificarea cadrului natural și agricol prin trasee tematice (agro-turism)
- Axe circulații ce deschid perspective către Râul Argeș, cu potential de amenajare a unor zone de observație / belvedere;
- Potențial de marcare al perspectivelor conduse pentru valorificarea peisajului Argeșului.

Propunerea pentru Malu Spart vizează păstrarea caracterului rural și valorizarea peisajului cultural local, prin grădini de fațadă, aliniamente arboricole și spații de recreere mici, integrate armonios în țesutul satului. Vizibilitățile către terenurile agricole și pădurea periferică sunt protejate, iar elementele culturale tradiționale sunt reinterpretate pentru a crea repere vizuale și identitare puternice.

- Grădini de fațadă și aliniamente arboricole: Plantarea de tei, arțar sau frasin pe marginea drumurilor principale pentru continuitate vizuală și umbrire;
- Spații de recreere locale: Parcuri mici și locuri de odihnă amenajate cu vegetație nativă (salcâm, corcoduș, meri, peri) și mobilier urban adaptat;
- Vizibilități lungi către coridorul agricol și pădure: Păstrarea terenurilor deschise și evitarea construcțiilor înalte în punctele cheie;
- Elemente culturale integrate: Porți tradiționale, garduri și stâne restaurate sau reinterpretate, ca puncte de referință vizuală și identitară;

Amenajarea drumurilor secundare: Încadrare cu vegetație spontană și perdele arboricole care să creeze o tranziție armonioasă între zonele construite și terenurile agricole.

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; Se impun perne granulare + strat de rupere capilară sub pardoseli pe sol și platforme, drenaje perimetrale și controlul apelor meteorice către elementele constructive.

Fundarea directă este posibilă pe straturi cu consistență bună, dar se verifică tasările diferențiale; se evită arborii mari lipiți de fundații (variații de umiditate).

- 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: Protecția solului în UAT Bolintin-Vale pornește din realitățile geotehnice locale: un pachet coeziv superficial (argile/prafuri argiloase, pe alocuri cu comportament de umflare–contracție), sub care apar orizonturi grosiere de nisipuri și pietrișuri saturate – mai aproape de cota terenului în luncă – și un microrelief foarte lin care favorizează băltirea. În acest context, obiectivele sunt trei: păstrarea funcției pedologice (portanță, infiltrare, suport biologic), prevenirea contaminării/eroziunii și controlul mișcărilor volumetrice ale stratului activ și ale terenurilor saturate. În zonele construite (Loturile 1–2), 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; local, în Malu Spart (Lot 2), se manifestă comportarea pământurilor cu umflări/contracții, ceea ce explică fisurile fine din pardoseli pe sol și denivelările din trotuare. 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 bioreținție, retenții scurte), solul își păstrează comportarea elastică. Concluzie: strat de rupere capilară + pernă granulară, drenaj perimetral, distanțare a arborilor mari de fundații pentru a limita variațiile locale de umiditate; fundare directă pe straturi cu consistență bună, cu verificarea tasărilor diferențiale
- 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 bioreținție 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.
- Protecția apelor: În intravilanul consolidat (Loturile 1–2), prioritatea o reprezintă pluvialul urban și racordul la rețeaua de canalizare, astfel încât apele meteorice să nu împingă suspensii și materii organice direct în canale. Străzile se reprofilează cu pante reale spre rigole continue, cu guri de

scurgere dimensionate la evenimente scurte și intense; în dreptul intersecțiilor și al insulelor verzi se introduc alveole de bioreținție care rețin sedimentul și o parte din nutrienți. În parcuri și spații publice, bazine tampon cu maluri naturale și timp de staționare scurt (24–72 h) decuplează vârful de debit de la ploi convective înainte de a-l trimite către rețeaua tehnică. Orice deversare în canale deschise se face prin clapete antiretur și cu disipatori la gură, pentru a proteja taluzurile; punctele de evacuare trebuie să rămână accesibile pentru inspecție după ploi. În zonele cu freatic ridicat sau în proximitatea luncii, subsolurile se protejează prin hidroizolații continue și drenaje perimetrale; căminele ușoare se ancorează la flotabilitate. În cartierele cu imobile vechi, racordurile se verifică pentru a evita intrarea apelor pluviale în canalizarea menajeră, sursă tipică de refulări la ploi.

- Gestionarea deșeurilor: Având în vedere ritmul intervențiilor punctuale în Loturile 1–2 se instituie condiția de plan de gestionare C&D la emiterea autorizației: containere dedicate pe amplasament, interdicția depozitării la taluzuri/canale, dovada predării la operatori autorizați, curățarea și spălarea roților la ieșirea din șantier (platformă impermeabilă + decantor). Concluzie: 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: În marginea joasă, trama stradală se va proiecta astfel încât să nu blocheze curgerea naturală către canale; drumurile pe taluz se evită. Orice amenajare publică sau privată va demonstra cota platformei peste nivelul de proiectare și liber de siguranță (minim 0,50 m, recomandat 0,70–1,00 m pentru clădiri tehnice). Se interzic subsoluri funcționale; camerele tehnice, posturile de transformare și tablourile electrice se amplasează la cote înalte, cu acces în timpul evenimentelor. Spațiile verzi adiacente primesc depresiuni controlate (rain gardens) care preiau vârful de ploaie și îl descarcă lent. În dreptul intersecțiilor, gurile de scurgere se dublează (redundanță), cu coșuri colectoare ușor de curățat. Dacă se ridică drumuri locale, se dimensionează tuburi/podete astfel încât secțiunea hidraulică din aval să nu fie diminuată. Orice apărări de mal sau rectificări se vor realiza numai după verificări hidraulice, evitând betonările continue; se preferă soluții bio-tehnice care stabilizează malul și păstrează filtrarea. Concluzie: ridicare cote platforme în fâșia joasă, SUDS pe străzi și spații publice, dublare guri de scurgere, traversări fără strangulare, interdicție subsoluri, camere tehnice la cote înalte.
- Zone afectate de instabilitatea terenului: strat activ cu tendințe de umflare–contracție pe primii ~1,5–2,0 m; risc de tasări diferențiale la platforme/pardoseli pe sol executate fără perne granulare și drenaj.

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 2 – PUZ ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU SPART

Acest centru rural istoric, fostă reședință de comună, riscă să devină o localitate-dormitor, lipsită de dinamism economic propriu. Propunerile se concentrează pe valorificarea identității locale pentru a genera dezvoltare economică și a crește calitatea vieții.

Nucleul central al satului este perceput ca funcțional în registrele cotidiene, dar insuficient echipat la scara utilizărilor reale. Cele mai frecvente constatări privesc infrastructura pietonală și iluminatul stradal (deficit semnalat de 65,2%), corelate cu lipsa de spații publice amenajate (62,1%) și cu frecvența redusă a transportului public (45,5%), în timp ce 31,8% indică drumuri deteriorate. Aceste percepții sunt congruente cu profilul teritorial al unui sat periurban cu navetism pronunțat și cu o structură ocupațională mixtă, în care agricultura (24,2% în eșantion) coexistă cu servicii publice și private. Preferințele de evoluție descriu o modernizare "de proximitate": 57,6% susțin crearea de spații verzi și recreative, 50% o zonă mixtă locuire-servicii, iar 48,5% un centru comunitar activ, în timp ce 43,9% mizează pe îmbunătățirea confortului rezidențial. Identitatea rurală este valorizată constant: 28,8% cer respectarea strictă a stilului tradițional și 47% acceptă adaptări compatibile, în timp ce respingerea importanței identitare rămâne marginală (3%). Într-un peisaj demografic local marcat de îmbătrânire și de plecări nete, această opțiune pentru proximități de calitate evidențiază dorința unui cadru de viață stabil, recognoscibil, fără salturi funcționale bruște.

Propuneri urbanistice:

- Protejarea caracterului rural: Introducerea unui regulament de urbanism specific care să protejeze arhitectura tradițională și parcelarul istoric, permițând în același timp conversii funcționale de calitate: transformarea șurilor și a caselor vechi în pensiuni, ateliere meșteșugărești sau puncte gastronomice locale.

- Crearea unei Piețe Rurale: Amenajarea unei piațete centrale în proximitatea clădirilor reprezentative, care să găzduiască un târg săptămânal pentru producătorii locali și să devină un punct de atracție pentru evenimente comunitare.
- Dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare pentru creșterea condițiilor de viața a locuitorilor acestui centru de sat
- Asigurarea unui transport în comun integrat pentru creșterea conectivității cu orașul central pentru locuitorii satului Malu Spart.

3.1.9 Evoluția activităților economice și a pieței imobiliare

Nucleul central al Malu Spart are un caracter rural tradițional, cu gospodării dezvoltate organic și funcțiuni economice de mică amploare (comerț de proximitate, microservicii). Din punct de vedere economic, zona este marginală față de centrul urban, însă are o importanță identitară pentru comunitate.

Concluzii:

- Structura economică este modestă și dezechilibrată, lipsind atât diversitatea domeniilor CAEN, cât și firme de talie medie care să stimuleze dinamica locală.
- Piața imobiliară din zonă reflectă prețuri mult mai reduse comparativ cu centrul Bolintinului, ceea ce semnalează atractivitate scăzută pentru investitori și un nivel de competitivitate redus.
- Vocatia zonei se leagă de păstrarea specificului rural și de dezvoltarea unor activități economice complementare urbanului: agro-turism, meșteșuguri, servicii de proximitate și spații comunitare.

Recomandări: integrarea satului Malu Spart într-o strategie de dezvoltare a calității vieții și sporire a meșteugurilor și micilor întreprinderi locale, prin investiții în infrastructură publică (drumuri, utilități), sprijinirea micilor întreprinderi și promovarea valorilor culturale și rurale ca resurse pentru turism alternativ și economie locală.

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 CAr - Zona de tip central cu funcţiuni mixte, inclusiv locuire, situată	POT maxim = 55% CUT maxim = 1,5 (pentru regim de înălţime P+2), respectiv CUT maxim = 2,0 (pentru regim de înălţime P+3)

în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă	RH maxim = P+2, 3N, Hmax cornişă=10,0m
ZONA L1 / L1p - Locuire individuală în clădiri de înălţime mică	POT maxim = 45% CUT maxim = 1,35 RH maxim = P+2, 3N, Hcornişă max. 10,0m
ZONA ISp - Zona pentru instituţii publice şi servicii situată în interiorul zonei protejate	POT max = 45%; CUT max = 1,35 RH maxim = P+3, Hcornişă max. 15,0m



Figură 6– Încadrarea documentației PUZ Zona Centrală în PUG aprobat Oraș Bolintin-Vale

Prevederi urbanistice CA / Cap / CBL / CAr:

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.

Notă: *Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (**CAr**) se va solicita un aviz de amplasament din partea A.N. Apele Române.*

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.

Posibilităţi maxime de ocupare şi 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 / L1p:

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 **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.

Înălţimea 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.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona Centrală a satului Malu Spart se află în proximitatea unui element de cadru natural, respectiv **Râul Argeș**, în nord și în est.

Rolul identitar și simbolic al peisajului rural din Malu Spart este conferit de legătura comunității cu pământul și cu resursele naturale, în special prin proximitatea râului Argeș și a terenurilor agricole ce înconjoară așezarea. Aceste elemente creează un cadru de viață în care tradițiile agricole și relația directă cu natura definesc sentimentul de apartenență al locuitorilor.

Râul Argeș traversează teritoriul administrativ al UAT-ului Bolintin-Vale pe o lungime semnificativă, oferind atât un cadru natural specific zonelor de luncă, cât și o serie de beneficii ecologice și funcționale pentru comunitate. Zonele adiacente cursului de apă sunt acoperite de vegetație naturală, alcătuită din arbori, arbuști și pajiști, care constituie spații verzi cu rol de protecție și conservare. Acestea nu sunt amenajate în scop ornamental sau recreativ, dar joacă un rol esențial în menținerea echilibrului ecologic și reducerea riscurilor naturale asociate cu dinamica râului. În prezent, **axa râului Argeș nu este integrată în structura spațiilor verzi și de agrement**, fiind percepută ca o limită greu accesibilă, și nu ca resursă de conectivitate și atractivitate.

Recomandări de protecție a cadrului natural:

1. Prezervarea elementelor identitare ale peisajului local: **zonele de luncă ale râului Argeș și Malului Spart, perdelele forestiere și arborii monumentali (tei, stejari, sălcii),** care dau specificitate spațiului natural și cultural al Bolintinului. **În special, zonele ripariene trebuie menținute ca spații ecologice și recreative.**
2. Promovarea protecției și managementului peisajului: dezvoltarea de programe de educație și conștientizare pentru populație privind valoarea spațiilor verzi și a patrimoniului natural. Integrarea peisajului în politicile urbane, de mediu și sociale ale orașului.
3. Reguli pentru intervenții asupra fondului vegetal: orice tăiere de arbori din intravilan (în special cei maturi, cu valoare ecologică sau peisagistică) se va realiza doar pe baza unei autorizații și a unui raport dendrologic. Se recomandă prioritizarea lucrărilor de toaletare, tratament și regenerare, în locul eliminării.
4. Regenerarea spațiilor verzi urbane: toate cartierele și satele aparținătoare (Malu Spart, Crivina, Suseni) vor fi incluse în programe de refacere a vegetației și crearea de micro-parcuri. Se recomandă valorificarea elementelor tradiționale ale peisajului de câmpie și luncă (plopi, sălcii, tei, arini), în corelare cu aliniamente moderne rezistente la poluare.

5. Promovarea mobilității alternative: realizarea de piste pentru biciclete pe principalele artere de circulație, precum și amenajarea de trasee pietonale și velo pe malurile Argeșului și în jurul zonelor verzi periurbane. Aceste trasee pot fi tematice – traseul luncii, traseul arborilor monumentali, traseul istoric al centrului urban.
6. Protejarea zonelor forestiere și ripariene: se vor conserva strict spațiile cu vegetație naturală (zăvoaie, lunca Argeșului), pășunile tradiționale și peisajele agricole cu valoare istorică. Aceste zone sunt parte integrantă din identitatea peisajului și au rol de protecție împotriva eroziunii și inundațiilor.
7. Protejarea terenurilor adiacente intravilanului: chiar dacă relieful este de câmpie cu pante reduse, zonele de luncă și terasele Argeșului trebuie menținute ca parte a peisajului cultural și natural. În zonele de expansiune urbană, parcelarea trebuie să țină cont de structura tradițională și de vizibilitatea reperelor naturale.
8. Păstrarea memoriei colective și a patrimoniului: marcarea reperelor istorice locale (biserici, clădiri cu valoare arhitecturală, monumente) și includerea lor în trasee educative. Eliminarea treptată a obstacolelor vizuale (construcții improvizate, cabluri, panouri necontrolate) care obturează percepția acestora.
9. Lucrări de infrastructură cu impact minim asupra peisajului: prevenirea inundațiilor și modernizarea drumurilor trebuie să respecte structura naturală a terenului, evitând betonarea excesivă a văilor sau eliminarea vegetației ripariene.
10. Limitarea instalațiilor contemporane intruzive: nu se recomandă amplasarea de câmpuri solare, turbine eoliene de mari dimensiuni sau alte instalații care ar afecta vizual spațiul de luncă și teritoriul periurban. Acestea trebuie plasate la distanță de zonele locuite și de peisajele identitare.
11. Promovarea construcțiilor eficiente energetic și integrarea acestora într-un cadru urbanistic sustenabil.

Astfel se vor 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 cărui profil de min. 14.00 m s-a menținut, dar care necesită intervenție la nivel de amenajare pietonală, rutieră și de staționare 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 dintre drumurile judetene si comunale si ale drumurilor locale, cât și cu noile trasee propuse în cadrul satului.

Transportul de marfă:

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 189.

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

- 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:	

- Locuință individuală în stare avansată de degradare, în zona de vest, în vecinătatea gării și în zona de protecție a CF, izolată ca obiect și funcțiuni	- Conversia funcțională cu o funcțiune regăsită omogen în toată zona din care face parte;
Existența unor **terenuri cu locuințe amplasate în zone cu risc de inundabilitate**, ceea ce afectează siguranța locuirii și limitează posibilitățile de dezvoltare sau extindere.	Realizarea de **măsuri de reducere a riscului la inundații** (regularizări locale, drenaje, ridicarea cotei construcțiilor) și reglementarea clară a construcțiilor admise în zonele inundabile, în concordanță cu studiile hidrotehnice.
Circulații	
- Unele străzi sunt asfaltate, dar nemodernizate; - Unele străzi sunt neasfaltate, cu pietriș sau pământ; - Unele drumuri sunt doar intabulate, dar nerealizate fizic pe teren; - Intersecții neamenajate	- Reglementări privind modernizarea străzilor existente și realizarea de noi străzi; - Reglementarea pofilelor stradale, conform noilor cerințelor în materie de dezvoltare durabilă;
- Lipsa unei **piste velo continue** care să asigure legătura satului Malu Spart cu **orașul Bolintin-Vale** și cu satele învecinate, afectând mobilitatea alternativă și siguranța bicicliștilor.	- Realizarea unei legături velo dedicate între Malu Spart, Bolintin-Vale și celelalte sate ale comunei, integrată cu rețeaua rutieră existentă și proiectată.
- Lipsa trecerilor de pietoni amenajate, **în special în zona școlii**, unde fluxurile pietonale sunt ridicate și necesită măsuri de siguranță suplimentare. - Lipsa **elementelor de semnalistică rutieră** (indicatori, marcaje, limitări de viteză), mai ales în zonele cu funcțiuni sensibile precum **școala**, ceea ce reduce siguranța circulației pietonale și auto.	- Amenajarea de treceri de pietoni marcate, semnalizate și iluminate **în perimetrul școlii**, corelate cu zonele de acces, stațiile de transport și traseele pietonale principale. - Introducerea unui sistem coerent de **semnalistică rutieră**: indicatoare, marcaje, limitări de viteză, semne de preavizare pentru treceri de pietoni și zonă școlară, adaptate profilului și intensității traficului local.
Spații verzi	
- Spații verzi publice insuficiente, iar cele existente prezintă vegetație degradată;	- Reglementarea unui procent minim de spații verzi în interiorul parcelelor; - Identificarea și reglementarea unui teren aflat în domeniul public și amenajarea sa ca spațiu verde public.
-Lipsa unui anliniamnet vegetal continu pe strazile pricipale (DJ601 si DC189)	
Ocuparea terenurilor	

- Construcțiile existente sunt edificate fără un regulament clar, fără 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.
- Terenuri libere de construcții, neutilizate eficient - Rezerve de teren în intravilan.	- Reglementarea cu funcțiuni care corespund tendinței actuale de dezvoltare și nevoilor, corelat cu deținătorii terenurilor.

Zonele funcționale propuse, se prezintă astfel:

Zona funcțională	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.H. maxim	înălțime maximă
L1 - Subzonă locuințe individuale	**45%**	**1.35**	P+2E	10.00m
L1p - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate	**45%**	**1.35**	P+2E	10.00m
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	**60%**	**2.00**	P+3E	15.00m
CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	**35%** - locuințe individuale **55%** - pentru funcțiuni altele decât locuirea	**1,0** - locuințe individuale **1,6** - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E	12,00
CAp - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate				
CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă				
CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central	**35% -** locuințe individuale **45% -** pentru funcțiuni altele decât locuirea	**1,0** - locuințe individuale **1,4** - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E	12,00
CC - Zonă căi de comunicații	conform normelor specifice			
EX_A - Zona extravilan arabil	-	-	-	-

Bilanț teritorial propus, se prezintă astfel:

Zona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
L1 - Subzonă locuințe individuale	50373.01	9.98%
L1p - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate	18456.79	3.66%
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	9186.71	1.82%
CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	230891.16	45.74%

CAp - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate	42947.51	8.51%
CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă	78082.84	15.47%
CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central	25663.55	5.08%
EX_A- Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central în zonă inundabilă	4493.26	0.89%
CC - Zonă căi de comunicații	44662.19	8.85%
TOTAL	**504757.02**	**100%**

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

La fazele următoare ale PUZ-ului se vor stabili măsuri de protecție a mediului care să limiteze poluarea generată de industriile poluante aflate în nord și traficul generat de acestea.

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.

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 precipitații și, mai rar, de viituri. Relieful relativ plat nu este favorabil unei evacuări rapide a apelor meteorice. În unele zone ale aplasamentului, cu substrat predominant din roci argiloase, apa din precipitații bălțește pentru perioade scurte de timp.

Zona Centrală se află în imediata vecinătate a unui curs de apă, ceea ce determină o vulnerabilitate crescută la fenomenul de inundabilitate și necesită măsuri specifice de gestionare a riscului.

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:

- Condiţii de teren – terenuri bune ÷ medii – 2÷3 puncte;
- Apa subterană – fara epuismente – 1 punct;
- Clasif. construcţiei după categ de importanţă – redusa ÷ normala – 2÷3 puncte;
- Vecinătăţi - fara riscuri ÷ risc moderat – 1÷3 puncte;
- 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. La nivelul Zonei Centrale a Satului Malu Spart au fost identificate următoarele elemente ce pot fi incluse în rețeaua de spații verzi a localității:

- Loc de joacă pe Str. Școlii de dimensiuni reduse, cu o suprafață de cca. 250 mp;
- Teren de fotbal Malu Spart – teren de fotbal cu o suprafață de aproximativ 6.000 mp, amplasat la marginea satului, în est, pe malul Râului Argeș, ce se poate accesa din Str. Meșteșugarilor / Str. Ciobanului. În prezent se află într-o stare de degradare, fiind parțial abandonat și neutilizat. Suprafața de joc nu mai prezintă un gazon întreținut, fiind invadată de vegetație spontană (ierburi, arbuști) și utilizată ocazional pentru pășunatul animalelor. Zona nu are funcțiune de agrement public și nu mai îndeplinește rolul inițial de infrastructură sportivă.

În satele aparținătoare ale Orașului Bolintin-Vale spațiile verzi amenajate lipsesc, raportat la nevoile reale ale populației, singurele facilități fiind terenurile de fotbal, unele dintre acestea aflate într-o stare de degradare accentuată, cum ar fi cel din Malu Spart. Această distribuție inegală creează un dezechilibru major, locuitorii din periferie fiind privați de acces facil la zone de recreere și fiind nevoiți să se deplaseze către centru pentru a beneficia de astfel de facilități. Astfel, corelat cu ponderea redusă a spațiilor verzi publice și a dotărilor de agrement și sport apare și nevoia de mobilitate și culuare verzi de susținere a acestora.

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.
- Construcții de locuire - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m^2/locuitor.
- Construcții 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 zone industriale.

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

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
Parohia Malu Spart	privat	Local
Monument Malu Spart	UAT Bolintin-Vale	Local
Școala gimnazială nr. 1 Malu Spart	UAT Bolintin-Vale	Local
Grădinița Malu Spart	UAT Bolintin-Vale	Local
Parc / Loc de joacă Malu Spart	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 local / al administrației publice locale;

Terenuri proprietate privată - proprietari privați, persoane fizice și / sau persoane juridice;

Tip proprietate	Suprafață (mp)	
	mp	%
Domeniul public de interes local	56548.26	11.20%
Proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice	448259.44	88.81%
TOTAL	**504757.02**	**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 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.
- 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 Malu Spart.

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, zone de alimentație publică, traseu velo, 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; - 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; - Încurajarea valorificării relației cu Râul Argeș, fiind o axă verde-albastră importantă pentru localitate.

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 Satului Malu Spart din cadrul 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 SATULUI MALU SPART

Amplasament: zona centrală a așezării Malu Spart (centru rural), UAT Bolintin-Vale, jud. Giurgiu

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect Nr.: 3/U/2025
Cod proiect: BLT2
Faza de proiectare: P.U.Z.
Beneficiar: UAT ORAȘUL BOLINTIN-VALE

Proiectant
KXL Studio S.R.L.

2025-2026

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE 6
1.1. ROLUL R.L.U. 6
1.1.1 DEFINIȚIE ȘI SCOP 6
1.1.2 IMPLEMENTARE 6
1.1.3. MONITORIZARE 7
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI 7
1.2.1. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII 7
1.2.2 REGLEMENTĂRI LEGALE 7
1.3. DOMENIU DE APLICARE 9
1.3.1. TERITORIUL PE CARE SE APLICĂ REGLEMENTAREA 9
1.3.2. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII 9
1.3.3. MODALITĂȚILE DE AUTORIZARE ÎN CAZUL SITUAȚIILOR SPECIALE ȘI DEROGĂRILOR 9
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 10
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 10
2.1.2. PROTEJAREA RESURSELOR NATURALE 10
TERENURI, SUPRAFEȚE FORESTIERE, REZERVELE SUBSOLULUI 10
PROTECȚIA RESURSELOR DE APĂ 10
ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE 10
2.1.2. PROTEJAREA PATRIMONIULUI ANTROPIC 11
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC 11
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 12
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale 12
RISC SEISMIC 12
ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ 12
CUTREMURELE DE PĂMÂNT 12
INUNDAȚIILE 13
ALUNECĂRILE DE TEREN 13
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice 13
2.2.3. Zone de protecție și siguranță 13
REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ 14
2.2.4. Construcții cu caracter special 14
2.2.5. Asigurarea echipării edilitare 14
2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor 15
2.2.7. Indicatorii urbanistici POT și CUT 15
2.2.8. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică 16
2.2.9. Măsuri pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică 17

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 17
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale: 18
2.3.2. Amplasarea față de aliniament: 19
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei 19
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă 20
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII 20
2.4.1. Accesuri carosabile 20
2.4.2. Accesuri pietonale 20
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 21
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 21
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 21
2.7.1. Spații verzi 21
2.7.2. Împrejmuiri 22
2.7.3. Parcaje 22
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 23
3.1. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PROPUS: 23
3.2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 23
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 25
ZONA L – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE 26
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 26
SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 27
Art. 1. Utilizări admise 27
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 27
Art. 3. Utilizări interzise 27
SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 28
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) 28
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere) 29
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 29
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 30
Art. 8. Circulații și accesuri 30
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 31
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 31
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 31
Art. 12. Condiții de echipare edilitară 33
Art. 13. Spații libere și spații plantate 34
Art. 14. Împrejmuiri 35
SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 35
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 35
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 35
C – ZONĂ PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE 35
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI 35

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 37
Art. 1. Utilizări admise 37
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 38
Art. 3. Utilizări interzise 38
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 40
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 41
Art. 8. Circulații și accesuri 41
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 42
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 43
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 43
Art. 12. Condiții de echipare edilitară 45
Art. 13. Spații libere și spații plantate 46
Art. 14. Împrejmuiri 47
SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 47
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 47
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 47
IS – ZONA SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC – ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTE, SĂNĂTATE, ADMINISTRAȚIE 48
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI 48
SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 48
Art. 1. Utilizări admise 48
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 49
Art. 3. Utilizări interzise 49
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 49
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) 49
Art. 5. Amplasarea clădirilor fată de aliniament (Aliniere) 49
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 50
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 50
Art. 8. Circulații și accesuri 51
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 51
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 51
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 52
Art. 12. Condiții de echipare edilitară 52
Art. 13. Spații libere și spații plantate 54
Art. 14. Împrejmuiri 54
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 55
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 55

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 55
CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII 55
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI 55
SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 55
Art. 1 Utilizări admise 55
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări 56
Art. 3 Utilizări interzise 56
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 56
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor 56
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament 56
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 56
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 56
Art. 8 Circulații și accesuri 56
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 56
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 57
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 57
Art. 12. Condiții de echipare edilitară 57
Art. 13. Spații libere și spații plantate 57
Art. 14. Împrejmuiri 58
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 58
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 58
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 58
EX - A - ZONA EXTRAVILAN ARABIL 58
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI 58
SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 59
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 60
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 61
ANEXE 62
ANEXA 1 – IMOBILE CU VALOARE ISTORICO – ARHITECTURALĂ 62

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 satului Malu Spart din cadrul orașului Bolintin-Vale, jud. Giurgiu pentru care se întocmește prezentul PUZ omonim.

(2) Reglementările prezentului P.U.Z. se vor aplica pentru o suprafață totală de **50,47 ha din zona centrală a așezării Malu-Spart, sat ce face parte din UAT a orașului Bolintin-Vale, jud. Giurgiu, denumită în continuare zona centrală a satului Malu-Spart.**

(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 PUZ-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 PUZ, 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 la 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 PUZ va fi realizată și prin gestionarea și verificarea indicilor și indicatorilor de monitorizare propuși prin planul de acțiune.

(3) Monitorizarea implementării PUZ se va realiza conform prevederilor legale.

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

1.2.1. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII

(1) În scopul dezvoltării integrate, PUZ 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 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

1.2.2 REGLEMENTĂRI LEGALE

(1) La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ 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 PUZ 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 PUZ-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
- 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;

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 50,47 ha (504757,02 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. 101 din 21.04.2023 și Certificatul de urbanism nr. 116 din 29.04.2025:

- la N: parțial limită intravilan, parțial limite proprietăți private;
- la S: str. Albinelor, str. Lacul Mare, limite proprietăți private;
- la E: parțial limită intravilan, parțial limite proprietăți private;
- la V: str. Băncii, limite proprietăți private;

1.3.2. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII

(1) Prevederile prezentului PUZ 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 PUZ, 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 PUZ 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 – PUZ, elaborate și aprobate prin HCL 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.

(3) Pentru parcelele cu suprafața peste 9.000 mp.(altele decât cele destinate circulațiilor publice), cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor peste 1/5, modul de construire se va preciza prin documentații P.U.D. sau după caz, se vor elabora și aproba documentații P.U.Z., în funcție de decizia autorității publice locale și programul specific.

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 PUZ **nu** sunt reglementate suprafețe împădurite, nu sunt propuse a fi introduse în intravilan, nici a li se modifica destinația.

(2) Prin prezentul PUZ **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. Cu toate acestea anumite zone din cadrul PUZ prezintă risc de inundabilitate la debitul de 1% de către râul Argeș.

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

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC

(1) Arealul reglementat nu face parte din Zone Construite Protejate, Situri Arheologice și nici nu se află în zona de protecție a acestora.

(2) Arealul reglementat cuprinde monumente istorice clasate, conform LMI 2015 și zonele lor de protecție. Lista monumentelor istorice identificate în interiorul limitei de reglementare a prezentului PUZ este următoarea:

Nr.	Denumire	Cod LMI 2015	Localitate	Adresă / amplasament	Datare
1	Biserica „Adormirea Maicii Domnului”	GR-II-m-B-15031	Sat Malu-spart aparținător Oraș Bolintin-Vale	244 C	1841-1843

(3) Imobile / elementele de for public propuse spre clasare identificate în limita PUZ sunt:

Nr.	Denumire	Gr. val. propusă / Categoria	Localitate	Adresă / amplasament	Datare
1	Conacul din satul Malu Spart	B	Sat Malu-spart aparținător Oraș Bolintin-Vale	str. Boierului, nr. 131C	interbelică, achiziționată în 1935
2	Cruce de piatră	B	Sat Malu-spart aparținător Oraș Bolintin-Vale	Curtea Biserica „Adormirea Maicii Domnului” - 244 C	1841-1843

(4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric clasat sau propus spre clasare se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii.

(5) 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.

(6) Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor istorice clasate vor fi realizate astfel încât să nu obtureze vizibilitatea monumentelor.

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

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

(9) Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condiţiile respectării dispoziţiilor 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)

(10) 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. 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.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform RGU, **Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale**:

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, **cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora**, este interzisă.

(2) În sensul RGU, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, […].

(1) Este interzisă autorizarea directă a construcțiilor de orice fel (cu excepția lucrărilor de apărare și a lucrărilor de împrejmuire) în zonele și pe parcelele afectate de riscuri naturale (inundații, eroziuni).

(2) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

(3) În zona de protecție a cursurilor de apă este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.

(4) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor.

(5) **Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile** (indiferent de zona / subzona funcțională în care se situează) **se va solicita avizul / acordul A.N. Apele Române.**

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 lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice din Anexa 2

(12) Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Administrația Națională "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii 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 siguranță a drumurilor județene / comunale, se va solicita avizul administratorului drumului, după caz.

(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 PUZ.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare[1]

(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.

[1] 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.

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.

(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 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.

(5) 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 terenului[2] (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 PUZ aprobate anterior prezentei documentații și preluate se mențin toate reglementările stabilite, în funcție de precizările privind termenul lor de valabilitate conform hotărârilor.

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

Coeficientul de utilizare a terenului[3] *(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 PUZ 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;*

[3] Idem 1.

- *Împrejmuiri cu caracter provizoriu;*
- *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 PUZ 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[4];
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic[5]);

(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.

[4] 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).

[5] 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).

- 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.

Construcţii de cultură

- 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;

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 propus în planșa „U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională", 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**[6], 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 PUZ, 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[7].

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

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

[7] 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 50,47 ha.
(2) La momentul întocmirii RLU, majoritatea parcelelor au forme neregulate, specifice unui țesut al vetrelor satelor, un țesut urban dezvoltat organic. Prin PUZ 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 monument 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 PUZ, 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 condiții 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 PUZ, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

(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 care nu se învecinează cu străzi, 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, PUZ-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 propuse:

- 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 PUZ, 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	387262.59	76.72%
Comerț și servicii publice	12742.84	2.52%
Culte	1689.29	0.33%
Învățământ	5907.89	1.17%
Spații verzi plantate publice	241.92	0.05%
Circulație	44209.87	8.76%
Teren liber de construcții	52702.62	10.44%
TOTAL	**504757.02**	**100.00%**

Existent

Zona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
L1 - Subzonă locuințe individuale	50373.01	9.98%
L1p - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate	18456.79	3.66%
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	9186.71	1.82%
CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	230891.16	45.74%
CAp - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate	42947.51	8.51%
CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă	78082.84	15.47%
CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central	25663.55	5.08%
EX_A- Zonă extravilan arabil	4493.26	0.89%
CC - Zonă căi de comunicații	44662.19	8.85%
TOTAL	**504757.02**	**100%**

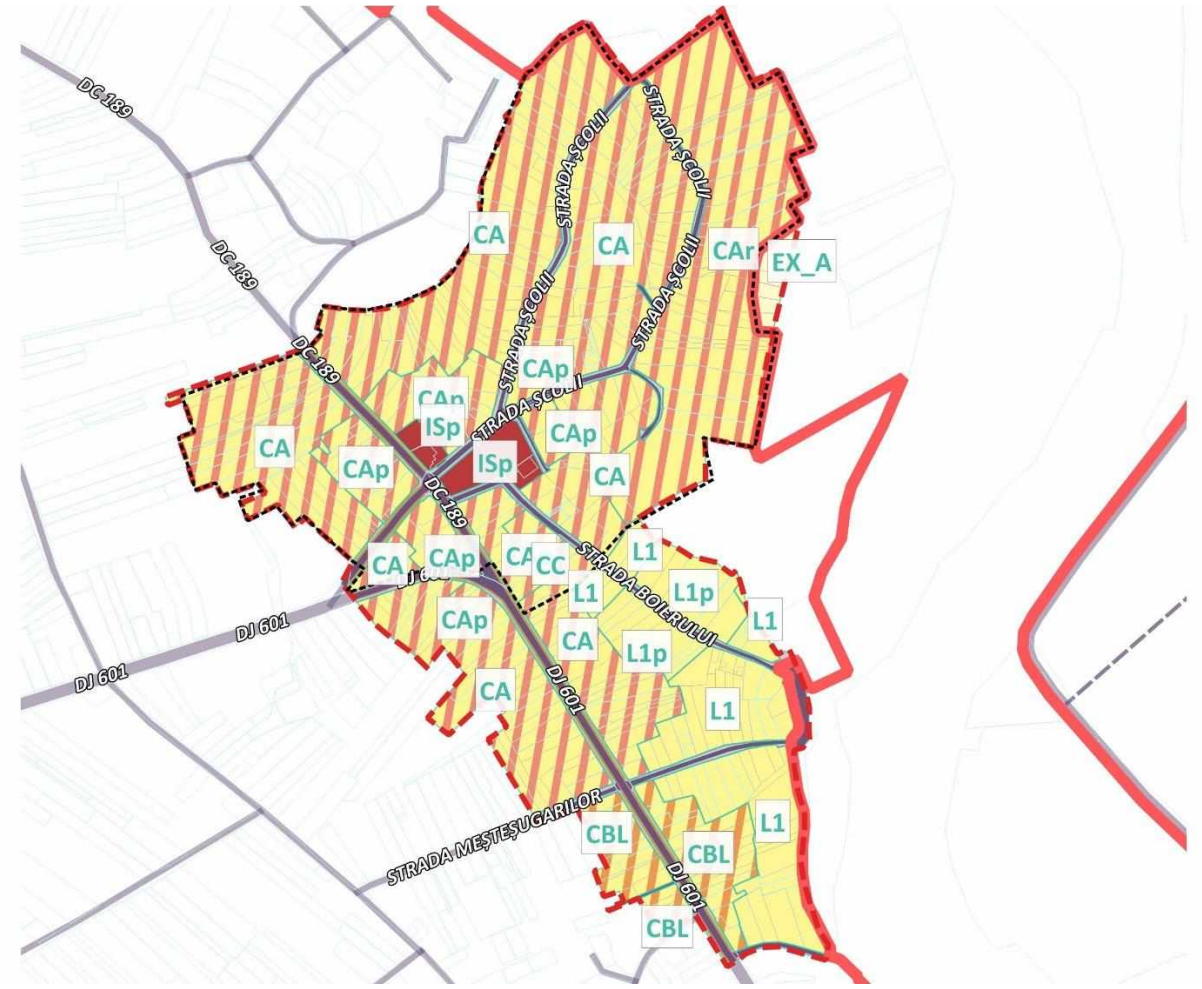
Propus

3.2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zona L – Zonă de locuit
L1 - Subzonă locuințe individuale
L1p - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate

Zona C – Zonă de tip central cu funcțiuni mixte
CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central
CAp - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate
CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă
CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central
Zona IS - Zona instituții și servicii publice
ISp – Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate
Zona CC – Zonă căi de comunicații
EX_A - Zona extravilan arabil

Zona funcțională	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.H. maxim	înăltime maximă
L1 - Subzonă locuințe individuale	45%	1.35	P+2E	10.00m
L1p - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate	45%	1.35	P+2E	10.00m
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	60%	2.00	P+3E	15.00m
CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	35% - locuințe individuale 55% - pentru funcțiuni altele decât locuirea	1,0 - locuințe individuale 1,6 - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E	12,00
CAp - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate				
CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă				
CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central	35% - locuințe individuale 45% - pentru funcțiuni altele decât locuirea	1,0 - locuințe individuale 1,4 - funcțiuni altele decât locuirea	P+2E	12,00
CC - Zonă căi de comunicații	conform normelor specifice			
EX_A - Zona extravilan arabil	-	-	-	-



Zone funcționale propuse

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

(1) Reglementările noului PUZ mențin, în mare, caracterul de locuire cu funcțiuni și servicii conexe al zonei centrale, modificând punctual încadrarea anumitor terenuri în zonele funcționale ale PUG-ului orașului. Astfel, se asigură zone mai ample pentru dezvoltare urbană, servicii publice, centre comerciale de dimensiuni mici

(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 satului Malu-Spart.

(4) În continuare, sunt prezentate prevederile detaliate pentru fiecare zonă funcțională în parte a UTR-ului.

ZONA L – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

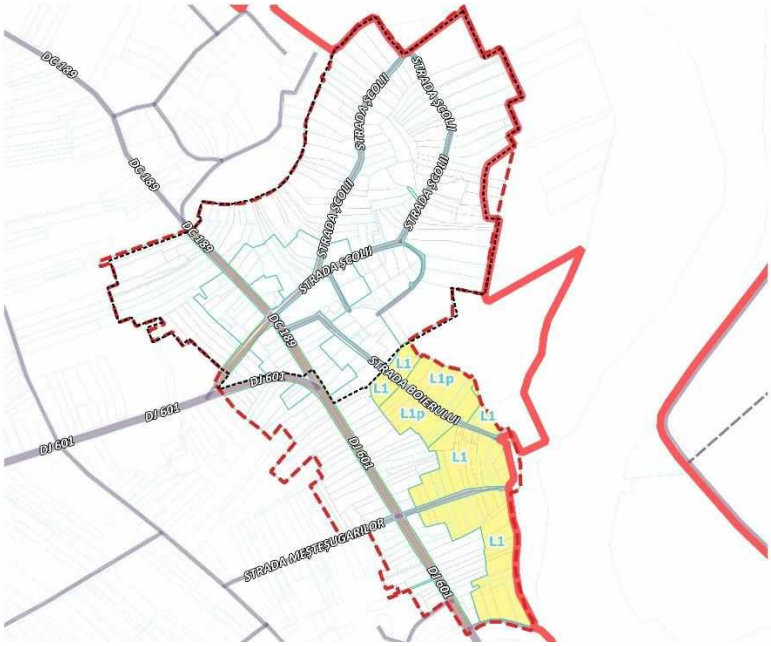
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

(1) Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan și reprezintă acele porțiuni ale localității în care locuirea tradițională a generat, în timp, un țesut urban specific.
Țesutul urban este definit, pentru orice fel de localitate, ca ansamblul compus din trama stradală, parcelarul și modul de amplasare a clădirilor pe parcelele construite.
Intervențiile recente, în care caracteristicile locuirii se apropie mai mult de tipologia urbană, sunt puține la număr și amplasate izolat în teritoriul intravilan.
Este interzisă extinderea zonelor de locuire în zonele de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București din cadrul teritoriului intravilan, în conformitate cu H.G. nr. 930/2005.
Zona însumează o suprafață de **6,87 ha.**

(2) Zona **L este împărțită în două subzone:**
- **L1** - Subzonă locuințe individuale, pe o suprafață de cca. **5,03 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **9,98%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.)
- **L1p** - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate, pe o suprafață de cca. **1,84 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **3,66%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.)

(3) Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole și printr-un parcelar neregulat, dezvoltat organic, cuprinzând parcele de dimensiuni mari destinate activităților agricole (cultura plantelor și creșterea animalelor domestice). Densitatea construirii este mică, iar fondul construit de pe parcele se compune, în general, dintr-un corp de construcție principal (cu un singur nivel suprateran) destinat locuirii, dispus în zona dinspre stradă a parcelei, fără a respecta o aliniere strictă și mai multe corpuri de construcție secundare (construcții anexe).

(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 (L1p) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu.



SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

L1, L1p:

- Locuințe individuale (unifamiliale) în regim de construire izolat sau cuplat având suprafața construită la sol de maxim 250 mp;
- 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.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

L1, L1p:

- 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.

Art. 3. Utilizări interzise

L1, L1p:

- 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;
- 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;
- 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, L1p:

(1) Pentru parcelele din țesutul urban constituit, existente la momentul aprobării prezentului PUZ - 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 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.

(3) 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;

(4) 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;

(5) 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)

L1, L1p:

(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) 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 PUZ, 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.

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

L1, L1p:

(1) 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 PUZ.

(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.

(3) Nu este permisă amplasarea noilor construcții în regim înșiruit.

(4) 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.

(5) 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[8]*.

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

- Retragerea față 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 situație, retragerea față 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.

(6) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum 5,00 m pentru construcția principală.

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

L1, L1p:

(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

L1, L1p:

(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 20,00 m.
(3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
(4) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.
(5) 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.
(6) 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.

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

(8) 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, L1p:

(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[9].

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

L1, L1p:

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

(2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **10,00** m la cornișă / strașină, 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.

(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.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

L1, L1p:

(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;

[9] *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).*

- 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) Este obligatoriu ca operaţiunile de termoizolare să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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).

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

(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) 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.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

L1, L1p:

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

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

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

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

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

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

(12) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;

(13) 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;

(14) 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.

(15) 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;

(16) Canalizarea se va realiza în sistem separativ (menajer și pluvial);

(17) Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile

comerciale/furnizori de servicii și utilități;

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

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

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

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

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

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

(24) 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.

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

(26) 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.

(27) 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.

(28) Se vor respecta prevederile conform cap. 2.2.1. Expunerea la riscuri naturale, respectiv *„Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (indiferent de zona / subzona funcțională în care se situează) se va solicita avizul / acordul A.N. Apele Române.”*

Art. 13. Spații libere și spații plantate

L1, L1p:

(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, L1p:

(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.

SECȚIUNEA IV- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1, L1p:

- **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.

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.

C – ZONĂ PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

(1) Zona funcțională **„C”** 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 **37.75 ha**. În aceste zone este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a localităților, precum și la promovarea unei imagini urbane de calitate. Zona centrală a localităților se caracterizează prin mixitate funcțională. În aceste zone este preconizată dezvoltarea unor activități comerciale și de prestări servicii care să coexiste cu locuirea și funcțiunile asociate acesteia.

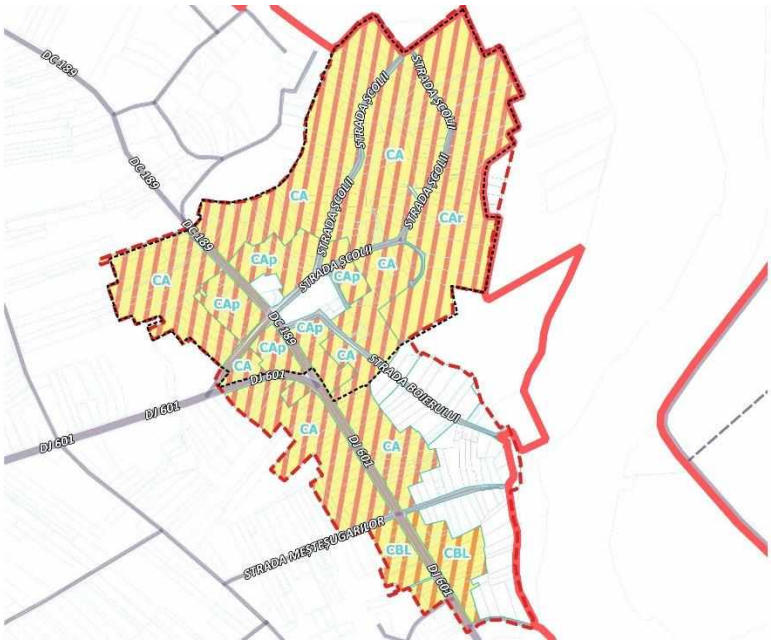
(2) Parcelele care fac parte din zona centrală se desfășoară în lungul unor artere importante de circulație. În această arie este încurajată concentrarea unor funcțiuni cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a orașului și la promovarea unei imagini de calitate.

(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 „C" - Zonă mixtă, este divizată în 4 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 de tip central cu 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. **23,08 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **45,74%** 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 de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și 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**. 4,29 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **8,51%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.).
- Subzona funcțională **CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă** este o zonă de locuințe preponderent individuale, de dimensiuni mici-medii cu servicii și funcțiuni complementare situate în zona cu risc mare de inundabilitate cf. ANAR. Aceasta este reglementată pe o suprafață de cca**. 7,80 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **15,47%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.).
- Subzona funcțională **CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central,** este o zonă de locuințe preponderent individuale, de dimensiuni mici-medii cu servicii și funcțiuni complementare situată în afara perimetrului Zonei Centrale. Aceasta este reglementată pe o suprafață de cca**. 2,56 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **5,08%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.).

(5) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (**CAr**) se va solicita un aviz de amplasament din partea A.N. Apele Române.



SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

CA, CAp, CAr, CBL:

- 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 și alte facilități de cazare și turistice);
- Locuințe individuale permanente sau sezoniere, locuințe de serviciu, case de vacanță;
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- Circulații carosabile, pietonale și 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;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- Construcții anexe, cabină pază.

CA, CAp, CAr

- Activități socio-culturale;

CBL

- Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

CA, Cap, CAr, CBL:

- Activități de producție 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.

CBL:

- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale);

Art. 3. Utilizări interzise

CA, Cap, CAr, CBL:

- 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)
- Activități de producție 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.

CA, CAp, CAr

- Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto;
- Stații alimentare cu carburanți;

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

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

CA, CAp, CAr, CBL:

(1) Pentru parcelele din țesutul urban constituit, având funcțiunea exclusivă de locuire, existente la momentul aprobării prezentului PUZ - 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 decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 350 mp.

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

(6) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) și (2) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de 4,0 m.

(7) 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 funcțiunea de locuire în ambele cazuri de amplasare de parcelă), respectiv 10,0 m (pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea).

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

(9) 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;

(10) 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;

(11) 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, CAr, CBL:

(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 PUZ, 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 PUZ 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 intersecția 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, CAr, CBL:

(1) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. **Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.**
(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 aceeași parcelă se pot amplasa maxim două clădiri principale** (exclusiv construcțiile anexe).
(3) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație, etc.) se pot amplasa doar în regim de construire **izolat.**
(4) Clădirile în care se desfășoară 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**[10]*. 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).

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

- 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 găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte. Fac excepție clădirile menționate 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 decât 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, CAr, CBL:

(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, CAr, CBL:

(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) 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.

<u>Construcţii comerciale, unităţi de cazare şi de servicii</u>

- 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.

<u>Cultură</u>

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

<u>Sănătate</u>

- 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.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

CA, CAp, CAr, CBL:

(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[11].
(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, CAr, CBL:

(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) 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.
(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 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. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
(6) Se interzice realizarea unor mansarde false.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

CA, CAp, CAr, CBL:

(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;

[11] *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).*

- 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 nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.

(7) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiva soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

(8) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe. 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 fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj

(10) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.

(11) Se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația 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 și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale/ / amenajărilor.

(13) La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și 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, CAr, CBL:

(1) Se vor aplica 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.

(22)Se vor respecta prevederile conform cap. 2.2.1. Expunerea la riscuri naturale, respectiv *„Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (indiferent de zona / subzona funcțională în care se situează) se va solicita avizul / acordul A.N. Apele Române.”*

Art. 13. Spații libere și spații plantate

CA, CAp, CAr, CBL:

(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 destinației terenurilor încadrate ca spații verzi, reducerea suprafețelor 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) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.

(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: piațete de adunare, terase, spații 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 și 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 excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor 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 spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală, anexele și amenajările.

(10) Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate în totalitate de deținătorul construcției.

Art. 14. Împrejmuiri

CA, CAp, CAr, CBL:

(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 și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor 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, CAr:

- **POT maxim** locuințe individuale = **35%**
- **POT maxim** pentru alte funcțiuni (altele decât locuirea) = **55%**

CBL:

- **POT maxim** locuințe individuale = **35%**
- **POT maxim** pentru alte funcțiuni (altele decât locuirea) = **45%**

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

CA, CAp, CAr:

- **CUT maxim** locuințe individuale **= 1,0**
- **CUT maxim** pentru funcțiuni altele decât locuirea = **1,6**

CBL:

- **CUT maxim** locuințe individuale **= 1,0**
- **CUT maxim** pentru funcțiuni altele decât locuirea = **1,4**

(1) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.

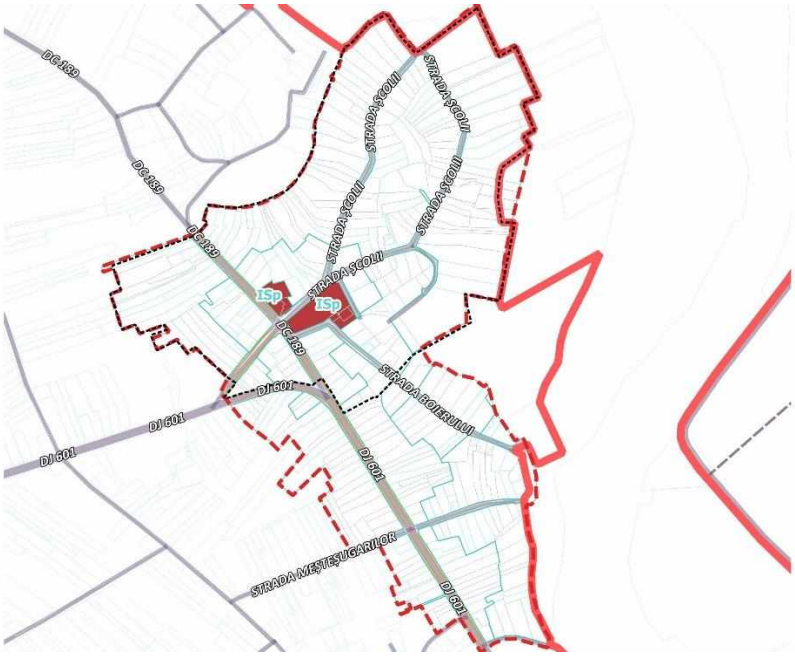
(2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
(3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

IS – ZONA SERVICIILOR DE INTERES 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, sănătate, educație – școli, grădinițe, etc. Zona însumează o suprafață de **0.91 ha.**
(2) Zona **IS este împărțită într-o singură subzonă** în cadrul prezentei documentații:
- **ISp** - Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate a monumentelor istorice, reglementată pe o suprafață de **9186.7 mp;**

(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 (primărie, 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 PUZ, 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 PUZ 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 intersecția 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 construcțiilor în regim înșiruit.
(2) În mod excepțional, dacă pe o parcelă vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spațiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență 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 existente 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 nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.

(6) Se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația 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 și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale/ / amenajărilor.

(8) La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și 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 fațadele vor fi tratate în mod egal.

(12) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Se vor aplica 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 destinației terenurilor încadrate ca spații verzi, reducerea suprafețelor 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 excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor 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 spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală, anexele și amenajările. Se recomandă o amenajare peisageră ce respectă caracterul istoric.

(11) Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, 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 și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor 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

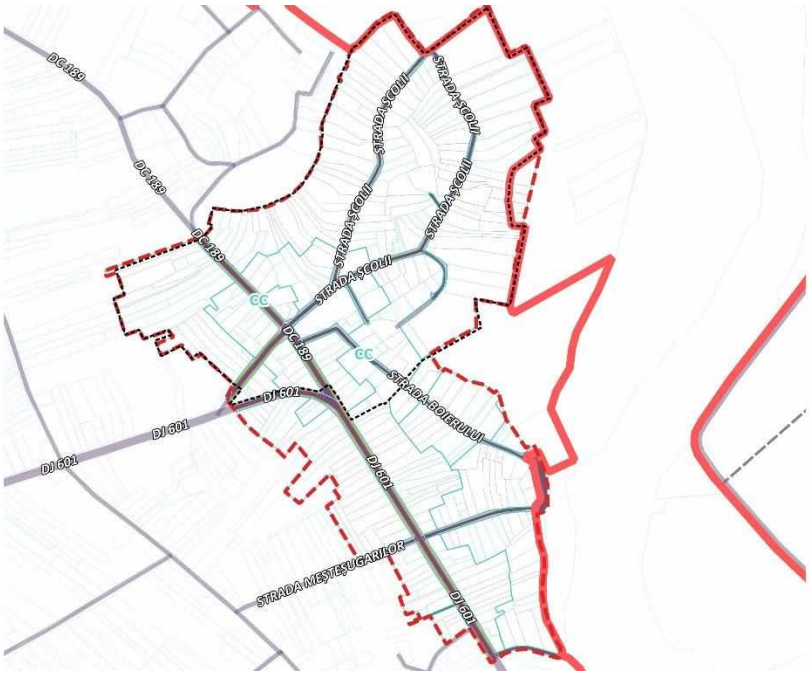
CUT max = 2,0.

CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII

SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI

(1) Această zonă funcțională este ocupată de căile de circulații și de amenajările aferente acestora: circulații carosabile, circulații pietonale, piste de biciclete, spații verzi de aliniament, ronduri florale, etc.

(2) Această zonă ocupă aproximativ **4,46 ha** din zona de reglementare a prezentului PUZ, adică **8,85%** 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 și a construcțiilor, 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 proiectul de amenajare peisageră.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Se vor aplica 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 circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția 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 excepția 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 circulație și 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 PUZ.
(5) 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.
(6) Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și 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.

EX- A - ZONA EXTRAVILAN ARABIL

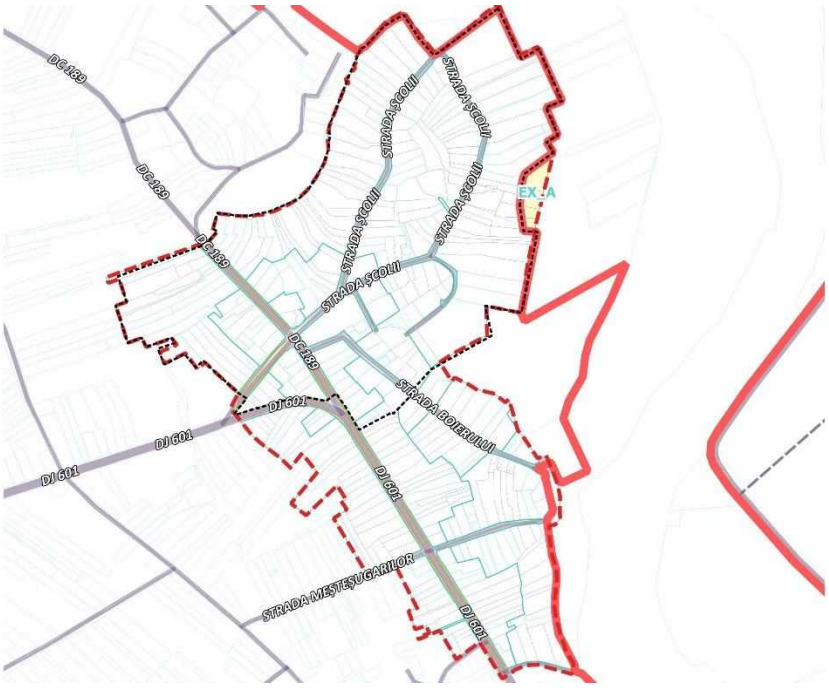
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI

(1) Această zonă funcțională se referă la terenurile arabile sau neproductive situate în limita P.U.Z., în extravilan.

(2) Această zonă ocupă aproximativ **0,44ha** din zona de reglementare a prezentului PUZ, adică cca. **0,89%** din totalul zonei de reglementare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile agricole din extravilan** este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legislația în vigoare[12]. Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.

(4) Autorizațiile de construire pentru investiții situate pe terenuri agricole vor avea la bază acordul autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și aprobarea de folosință definitivă sau temporară a terenurilor agricole.



[12] *Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, Art. 3;*

SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

(1) În teritoriul extravilan se admite numai construirea obiectivelor militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.

(2) Terenurile cu destinație agricolă sunt[13]:

- terenurile agricole productive: rabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;
- terenurile cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite;
- cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
- terenurile neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;

(3) Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(4) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

(5) Autoritățile administrației publice vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole[14].

(6) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite în Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă[15]. Excepțiile sunt prevăzute de aceeași lege la art. 92, alin. 2.

(7) Nu se vor înstrăina, nu se vor împărți, nu pot fi grevate de niciun drept real sau personal și nu li se va schimba categoria de folosință pajiștilor prevăzute în Legea nr. 214/2011 pentru organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor la art. 1 alin. (1) lit. a) și c).Legea fondului funciar nr. 18/1991 și O.U.G. 34/2013 privind organizarea administrarea și exploatarea pajiștilor permanente corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991, condiționează autorizarea în extravilan, în zonele agricole, numai a construcțiilor care servesc activităților agricole sezoniere (adăposturi animale, spații depozitare recolte și utilaje agricole) de mici dimensiuni.

(5) Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major General, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan[16]. Acestea vor fi realizate în conformitate cu HG nr. 62/1996 și OMLPAT/OMApN/OMI/OSRI nr. 34/N/M.30/3422/4221/1995.

---

[13] Legea fondului funciar nr. 18/1991;
[14] Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, Art. 3;
[15] Legea fondului funciar nr. 18/1991, Art. 92, alin. 1;
[16] Precizarea MLPAT privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobată prin Ordinul nr. 34/1995, Art. 2, lit. a;

(8) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire pentru lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan sunt considerate construcții cu caracter provizoriu și pot fi autorizate conform legii[17];

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

(1) Se vor păstra caracteristicile generale ale parcelelor existente.
(2) Se conservă actuala rețea de drumuri de exploatare și se pot propune noi drumuri agricole.
(1) Accesul către malurile de apă trebuie neîngrădit, lăsat liber de obstacole.
(2) Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor[18].
(3) Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.
(4) Se vor respecta zonele de interdicție de construire aferente dotărilor agrozootehnice, așa cum sunt ele stabilite prin O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
(5) Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii[19].
(6) Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole[20];
(7) Se interzice construirea în zona de siguranță a rețelei de irigații (10,0m stânga și dreapta elementelor rețelei). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construirii se va face doar cu avizul A.N.I.F. – Giurgiu.
(8) Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.
(9) Spații verzi: Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

[17] *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 3, alin. 1, lit. h;*
[18] *Legea apelor nr. 107/1996, Art. 25, alin. 1;*
[19] *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 2, alin. 3;*
[20] *Legea fondului funciar nr. 18/1991, Art. 102;*

(10)Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor in care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

(11)Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale: se vor planta specii locale și se va evita plantarea de specii exogene.

(12) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

(13) Necesitatea extinderii localităților poate duce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole din teritoriul administrativ al acestora, astfel, în acest caz pentru autorizarea construcțiilor se va face numai prin elaborarea unor documentații de urbanism de tip P.U.G. sau P.U.Z.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Nu este cazul.

KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,
Urb. Tania Bacale
Urb. Cosmin – Ionuț Militaru
Urb. Vlad – Andrei Nour
Urb. peis. Iulia-Nicoleta Sabău

Șef Proiect,
Arh. Andrei NISTOR

ANEXE

ANEXA 1 – IMOBILE CU VALOARE ISTORICO – ARHITECTURALĂ

Nr. crt.	Denumire imobile cu valoare medie identificate în Studiul Istoric	Adresă	Imagine	Reguli de intervenție
1	Locuință cu spațiu comercial	Intersecție str. Școlii cu DC 189 / Str. Eroilor (nr. poștal 106 – 163 / nr. cadastral 34286) : la sud-est de Parohia Malu Spart		*Intervenții admise:* Consolidare, restaurare, reabilitare cu păstrarea elementelor valoroase. *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	Școala gimnazială nr. 1 Malu Spart	Intersecție str. Școlii, DC 189 și Str. Meșteșugarilor (nr. poștal 61 / nr. cadastral 36352)		
3	Fostă locuință, actual spații comerciale (clădire de colț)	Intersecție str. Monumentului cu DC 189 (nr. poștal 122/ nr. cadastral 35753)		

4	Locuință	DJ601 (nr. poștal 91 / 582 / nr. cadastral 33660)	
5	Locuință	DJ601 (nr. poștal 233)	
6	Locuință	DJ601 (nr. poștal 211 /fost 700)	
7	Locuință	DJ601 (nr. poștal 137 / nr. cad 164)	

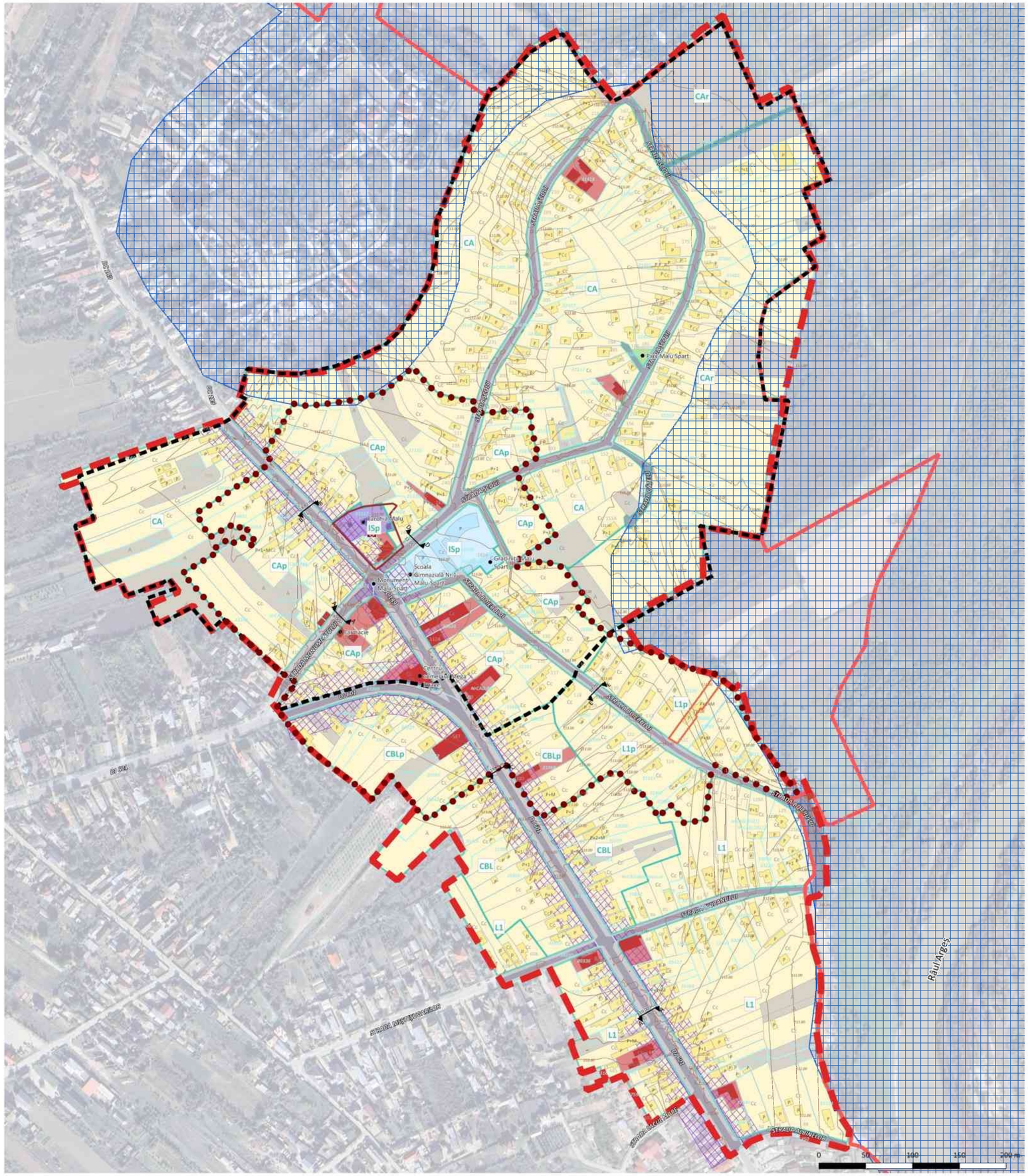
P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU SPART, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

NORD

U.01 SITUAȚIA EXISTENTĂ DISFUNCȚIONALITĂȚI

SCARA 1 : 2 000


CAr
CA
CAp
CBL
CBLp
L1
L1p
ISp
DJ701
DJ701B
STRADA CĂRĂMIDĂRIEI
STRADA GĂRII
STRADA ȘCOLII
STRADA PRIMĂVERII
STRADA EROILOR
STRADA MONUMENTULUI
STRADA BOIERULUI
STRADA MUNTELUI
STRADA LUNCII
STRADA CIMITIRULUI
STRADA PRIMĂVERII
STRADA CĂRĂMIDĂRIE

P . U . Z .
PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU-SPART, JUD. GIURGIU

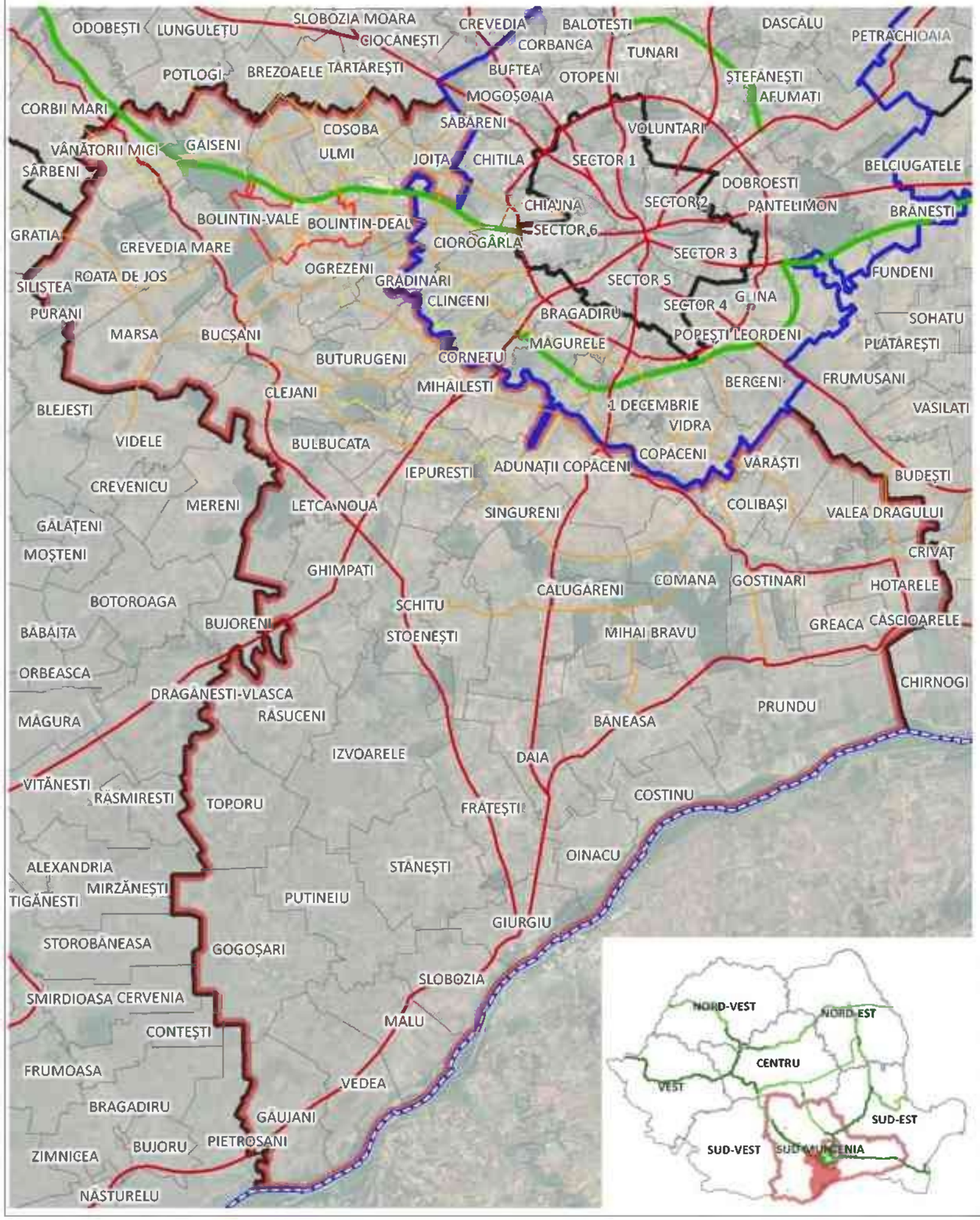
U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

U.01.01

ÎNCADRARE ÎN MACROTERITORIU

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

REGIUNI DE DEZVOLTARE

- Autostrazi în operare
- Autostrazi în construcție
- Limită regiune dezvoltare
- Regiunea Sud-Muntenia
- Limită județ Giurgiu

SISTEM CIRCULAȚII

- Autostrada
- Drum național
- Drum județean
- Drum comunal

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 satului Malu Spart - LOT 2
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 09:06:49 +03'00'

kxl studio — Bulevardul Expoziției nr 2, 012103, București
KXL STUDIO S.R.L.
RO 23414761

ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor	[redacted]	PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
ELABORAT	urb. Tania Bacale		3/U/2025	BLT2	PUZ	I	00	2025
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău		TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour		ÎNCADRARE ÎN MACROTERITORIU				-	U.01.01
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru							

P . U . Z .
PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU SPART

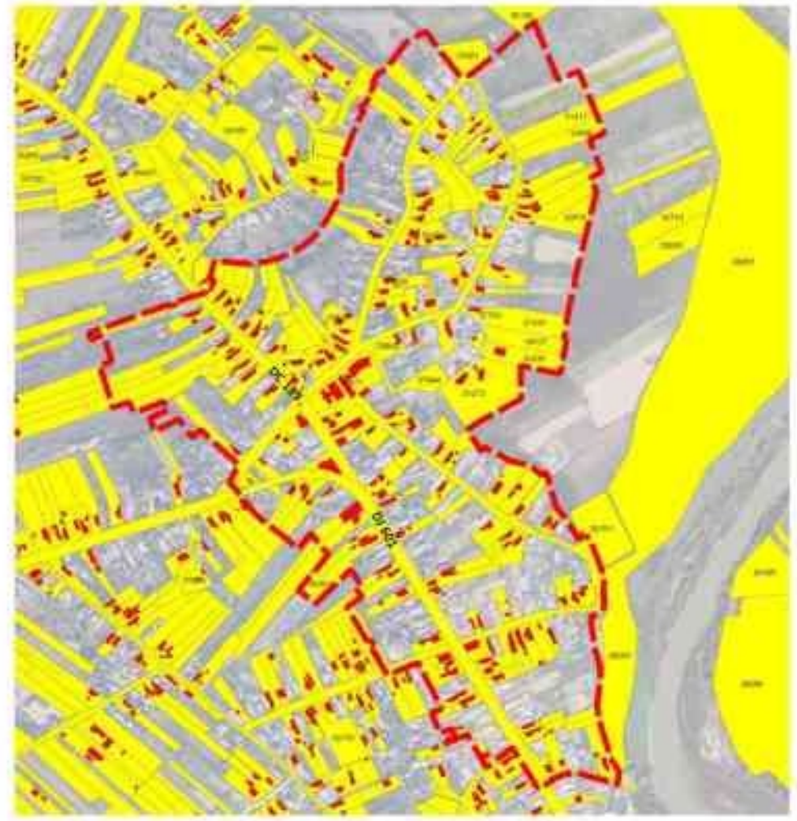
U.A.T.ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

N R D

U.01.02. **ÎNCADRAREA ÎN SATELIT ȘI GEOPORTAL ANCPI**

SCARA -





LEGENDĂ

- Limită P.U.Z. - 50.47 ha
- Imobile
- Construcții

NISTOR ANDREI-LUCIAN

Digitally signed by NISTOR ANDREI-LUCIAN
Date: 2026.05.19 09:08:16 +03'00'

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a satului Malu Spart - LOT 2
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR

kxl studio Bulevardul Expoziției 2, 012101 , București
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

PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
3/U/2025	BLT2	PUZ	I	00	2025
TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
ÎNCADRAREA ÎN SATELIȚI GEOPORTAL ANCPI				-	U.01.02

Surse: Google Earth 2025 și Geoportal ANCPI (https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html)

P . U . Z .
PLAN URBANISTIC ZONAL
U.01.03

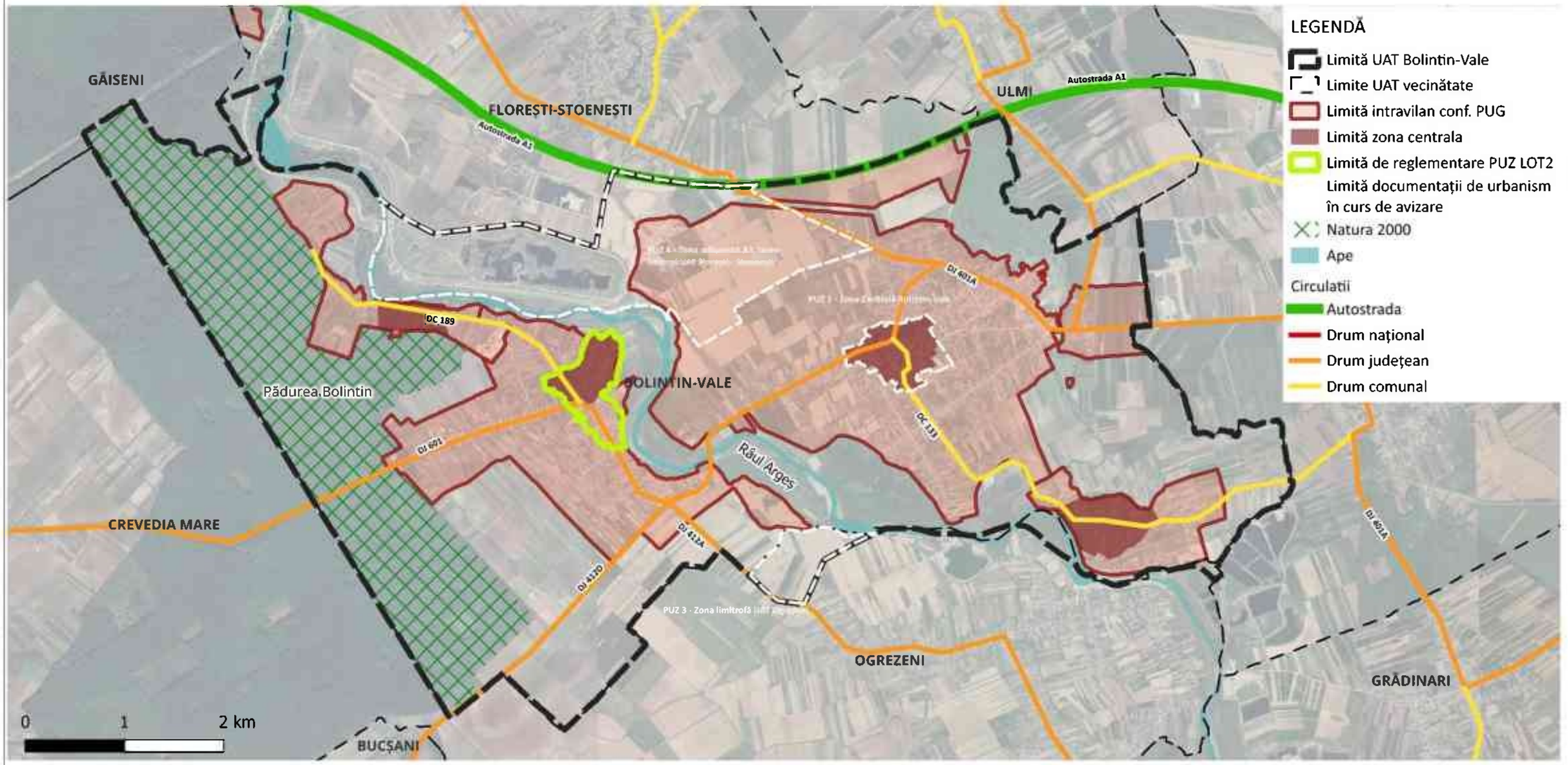
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU SPART, JUD. GIURGIU

U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NORD

SCARA 1:40000



Zona de reglementare a prezentului PUZ se află în centrul satului Malu Spart, localitate situată în vestul teritoriului administrativ al orașului Bolintin-Vale.

Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale și limite de UAT, rezultând o suprafață de aproximativ 50,47 ha (493549,32 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. 101/21.04.2023:

-la N: parțial limită intravilan, parțial limite proprietăți private;

-la S: str. Albinelor, str. Lacul Mare, limite proprietăți private;

-la E: parțial limită intravilan, parțial limite proprietăți private;

-la V: str. Băncii, limite proprietăți private;

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a Satului Malu Spart - LOT 2
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 09:07:34 +03'00'

kxl studio — Bulevardul Expoziției nr 2, 012303, București
KXL STUDIO S.R.L.
RO 23414761

			PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor	[redacted]	3/U/2025	BLT2	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 SATULUI MALU SPART

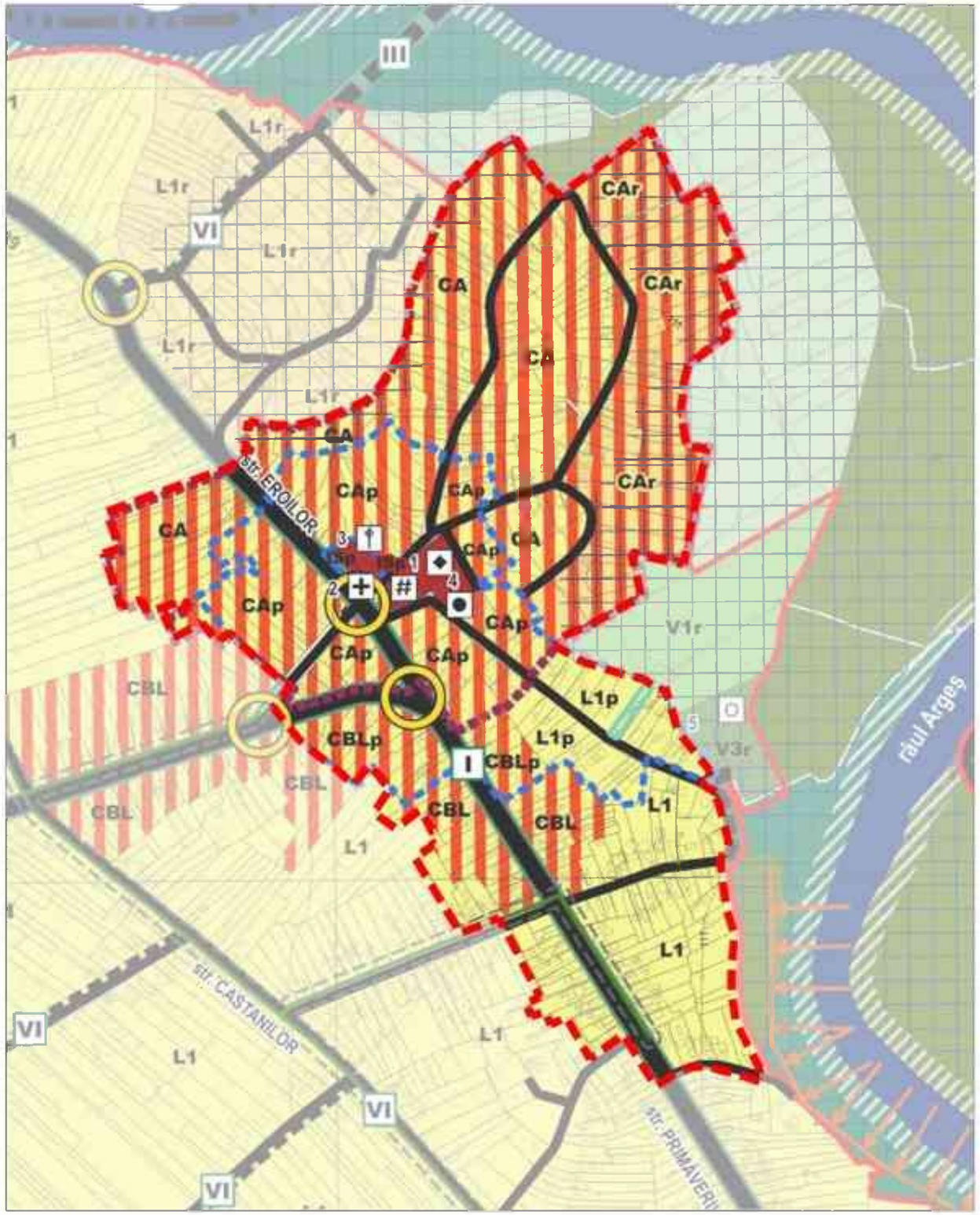
PLAN URBANISTIC ZONAL

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

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ
- Limita teritoriului intravilan propus
- Limita zonei centrale

CIRCULAȚII CAROSABILE
- Circulații principale existente
- Circulații principale propuse
- Circulații secundare existente
- Circulații secundare propuse
- Circulații secundare propuse pentru lărgire
- Circulații secundare în extravilan
- Intersecții propuse pentru amenajare în giratoriu
- Intersecții propuse pentru amenajare/reorganizare

INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE (semne convenționale)
- Administrație publică
- Culte
- Cultură
- Învățământ

MONUMENTE ISTORICE/ PUNCTE DE INTERES ARHEOLOGIC
- Monumente istorice incluse/propuse pentru includere în L.M.I.
- Zona de protecție a monumentelor istorice incluse în L.M.I. 2015

TERENURI PENTRU CLĂDIRI ȘI AMENAJĂRI (SITUATE ÎN INTRAVILAN)

P - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE SITUATE ÎN INTERIORUL ZONELOR PROTEJATE SAU AL ZONELOR DE PROTECȚIE ALE UNOR CLĂDIRI SAU SITURI ÎNSCRISE SAU PROPUSE SPRE ÎNSCRIERE ÎN L.M.I./R.A.N

r - TERENURI ÎN CARE CONSTRUIREA ESTE CONDIȚIONATĂ DE OBȚINEREA UNUI AVIZ DE AMPLASAMENT DE LA ADMIN. NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE

C - ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE
- **CA/CAp** - Zonă de tip central cu funcțiuni mixte INCLUSIV LOCUIRE, situată în interiorul perimetrului central
- **CAr** - Zonă de tip central cu funcțiuni mixte INCLUSIV LOCUIRE, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă
- **CBL/CBLp** - Zonă de tip central cu funcțiuni mixte, INCLUSIV LOCUIRE, situată în afara perimetrului central
- **CB** - Zonă de tip central cu funcțiuni mixte EXCLUSIV LOCUIRE, situată în afara perimetrului central

IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
- **IS/ISp** - Zonă pentru instituții și servicii publice

L - ZONĂ DE LOCUIT
- **L1/L1p** - Locuire individuală în clădiri de înălțime mică (max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10m
- **L1a** - Locuire individuală în clădiri de înălțime mică (max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10m în zone care necesită parcelare
- **L1r** - Locuire individuală în clădiri de înălțime mică (≤P+2, 3N), Hcornișă≤10m, situată în zonă inundabilă
- **L2/L2p** - Locuire colectivă în clădiri cu înălțime medie (P+3-P+4, 4N-5N), Hcornișă≤18m

M - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
- **M** - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufacturăi, EXCLUSIV LOCUIRE
- **Mt** - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufacturăi, INCLUSIV LOCUIRE

RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE
- Zonă cu risc mare de inundabilitate cf. Admin. Naționale Apele Române debite maxime o dată la 100 de ani
- Zonă de protecție în lungul cursurilor de apă cf. Legii 107/2006 (interdicție de construire)
- Consolidări de maluri
- Limita zonei de protecție sanitară
- Limita zonei/distanței de protecție/ siguranță a rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare
- Zonă de siguranță în care este obligatorie obținerea avizului din partea operatorului conducte pentru realizarea oricărei construcții
- Zonă/distanță de protecție - Zonă în care construirea este posibilă cu avizul/acordul specific al autorităților care au instituit regimul de interdicție
- Interdicție de construire Zonă de protecție sanitară
- Interdicție de construire Zonă de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor de apă (apeductelor)/ canalelor de alimentare cu apă a Mun. București (2 x 10 m măsurat de la generatoarele exterioare ale aducțiunilor cf. HG 930/2005)
- L.E.A. 20kV / 400kV
- L.E.A. 20kV propusă pentru desființare

NOTĂ: Interdicția de construire este valabilă inclusiv pentru rețelele existente propuse pentru reamplasare până la finalizarea lucrărilor

ZONE FUNCȚIONALE CONF. PUG BOLINTIN-VALE, APROBAT PRIN HCL 110/2017

ZONA CA / CAp / CAr - Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire / situată în interiorul zonei protejate / situată în interiorul zonelor cu risc de inundabilitate
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 / L1p - Locuire individuală în clădiri de înălțime mică (max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m)
POT maxim = 45%
CUT maxim = 1,35

ZONA ISp - Zona pentru instituții publice și servicii
POT max = 45%;
CUT max = 1,35

NISTOR ANDREI-LUCIAN

Digitally signed by NISTOR ANDREI-LUCIAN
Date: 2026.05.19 09:13:10 +03'00'

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a satului Malu Spart - LOT 2
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR

kxl studio — Bulevardul Expoziției 2, 012101, 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. Cosmin Militaru

PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
3/U/2025	BLT2	PUZ	I	00	2025
TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
ÎNCADRAREA ÎN P.U.G. BOLINTIN-VALE				-	**U.01.04**

cod F-04-30

Sursa: P.U.G. Orașul Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 din 2017, Planșa Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

P . U . Z . PUZ ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU SPART

PLAN URBANISTIC DE DETALIU — U.A.T.ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

N O R D

U.01.05. **FOTOMONTAJ - SITUAȚIA EXISTENTĂ**

SCARA 1:5000













Sursa: Google Maps - imagini satelit

LEGENDĂ

Limită P.U.Z. - 50.47 ha

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a satului Malu Spart - LOT 2
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 09:14:05 +03'00'

kxl studio — KXL STUDIO S.R.L — RO 23414763

URBANISM

		PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
ȘEF PROIECT	arh. Andrei Nistor						
PROIECTAT	urb. Tania Bacale						
PROIECTAT	urb. peis. Iulia - Nicoleta Sabău	3/U/2025	BLT2	PUZ	I	00	2025
PROIECTAT	urb. Vlad - Andrei Nour	TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
PROIECTAT	Urb. Cosmin Militaru	FOTOMONTAJ - SITUAȚIA EXISTENTĂ				1:5000	U.01.05

cod F-04-30

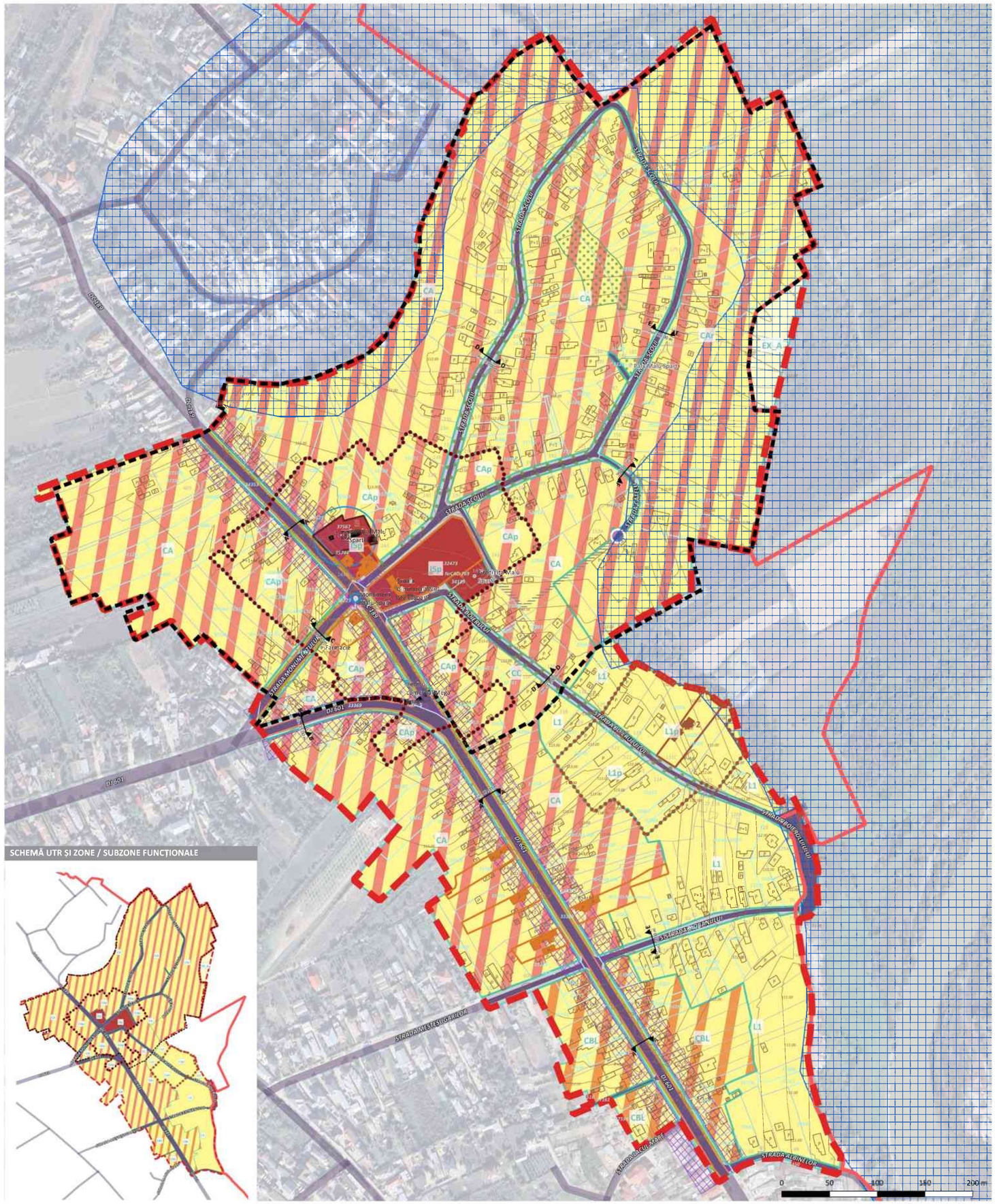
P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU SPART, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

NORD

SCARA 1 : 2 000


DJ 601
DJ 601
STRADA ȘCOLII
STRADA ȘCOLII
STRADA ȘCOLII
STRADA ȘCOLII
STRADA ȘCOLII
STRADA ȘCOLII
STRADA ȘCOLII
STRADA ȘCOLII
STRADA MONUMENTULUI
STRADA ALEEA
STRADA ALEEA
STRADA ALEEA

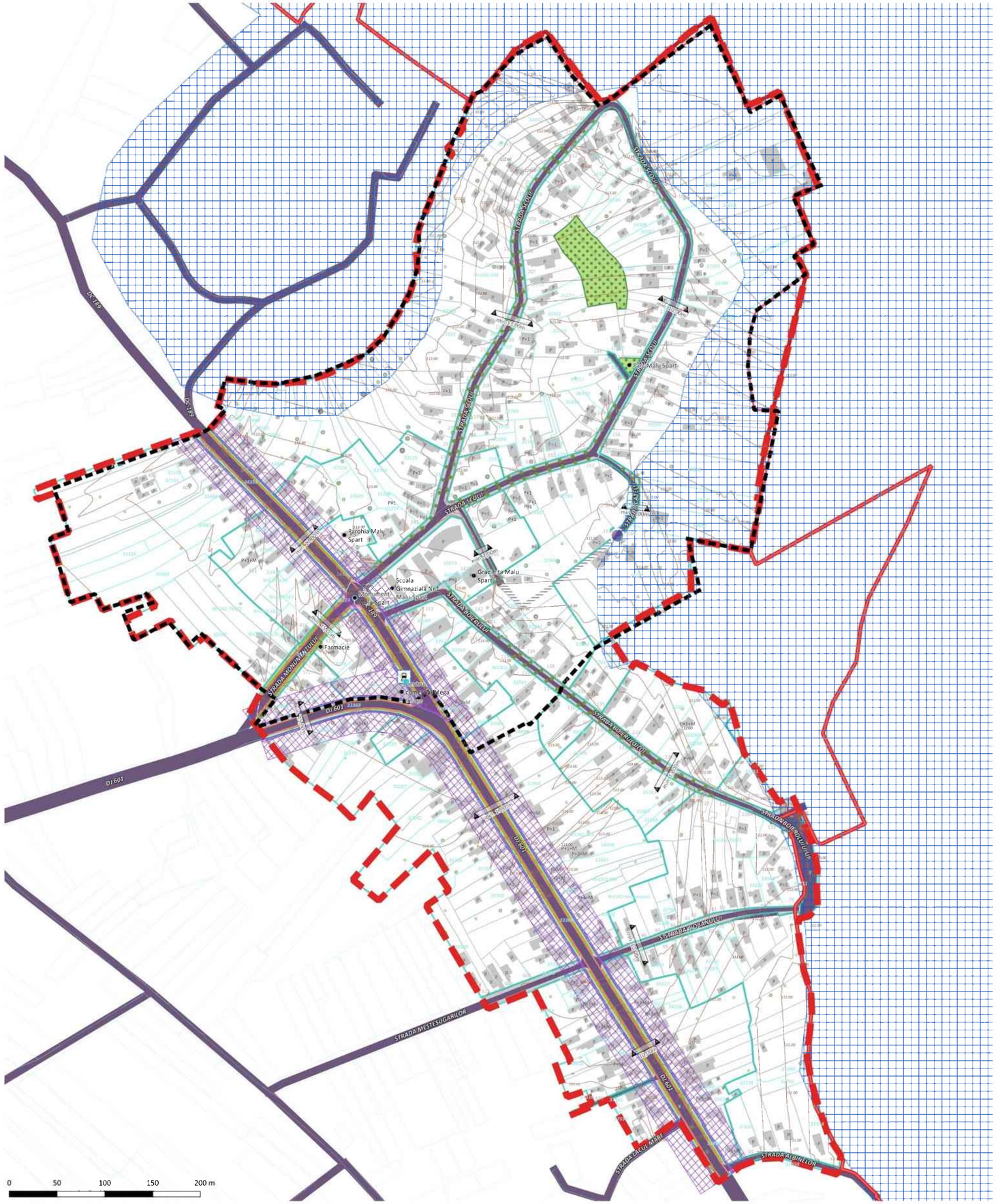
P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU SPART, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

U.02.01 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CIRCULAȚII ȘI SPAȚII VERZI

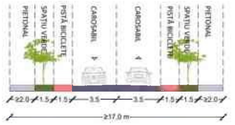
NORD

SCARA 1 : 2 000



PROFILE STRADALE PROPUSE

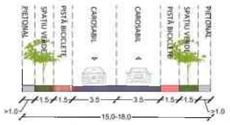
PROFIL STRADAL A-A (DJ 601 și parțial DC189)



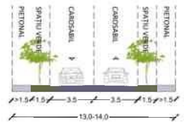
PROFIL STRADAL B-B (DJ 601 parțial)



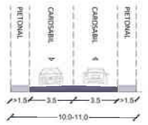
PROFIL STRADAL C-C STRADA MONUMENTULUI



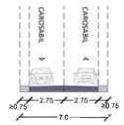
PROFIL STRADAL D-D STRADA SCOLII/BOIERULUI



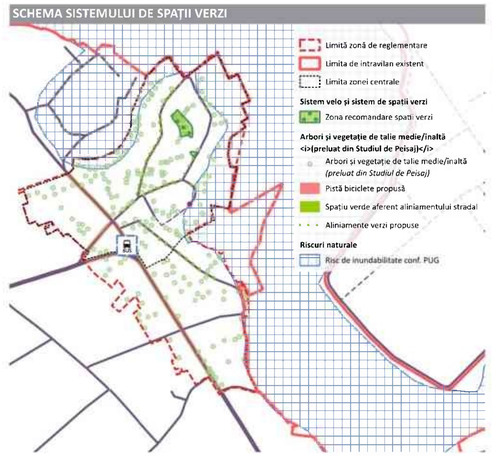
PROFIL STRADAL E-E STRADA SCOLII/STRADA CIOBANULUI



PROFIL STRADAL F-F ALEI DESERVIRE / FUNDĂTURI



SCHEMA SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI



BILANȚ TERITORIAL

Zona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
L1 - Subzonă locuințe individuale	50373.01	9.98%
L1p - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate	18456.79	3.66%
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	9186.71	1.82%
CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	230891.16	45.74%
CAp - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate	42947.51	8.51%
CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă	78082.84	15.47%
CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central	25663.55	5.08%
EX_A- Zona extravilan arabil	4493.26	0.89%
CC - Zonă căi de comunicații	44662.19	8.85%
TOTAL	**504757.02**	**100%**

TABEL COORDONATE - LIMITĂ P.U.Z.

Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)
1	377053858	557465389
2	327861772	557442969
3	327870483	557475715
4	327877994	557516371
5	327767221	557459210
6	327716251	557517313
7	327703716	557494017
8	327685132	557564013
9	327544644	557469517
10	327531426	557469088
11	327519586	557444519
12	327486697	557457859
13	327451625	557452388
14	327450382	557434498
15	327395587	557446423
16	327408238	557383027
17	327355379	557383951
18	327320534	557319424
19	327301909	557258862
20	327307958	557301084
21	327271377	557220513
22	327279101	557125995
23	327257617	557365033
24	327250278	557359569
25	327234401	557417212
26	327239672	557423058
27	327224283	557428148
28	327184155	557415481
29	327167703	557413632
30	327132359	557475686
31	327137472	557484492
32	327135291	557485245
33	327137203	557493042
34	327131765	557453693
35	327101382	557513888
36	327064737	557511432
37	327075119	557513717
38	327084081	557519062
39	327048392	557515276
40	327024899	557521008
41	327013778	557567309
42	327011387	557491854
43	376884985	557504973
44	310854600	557507959
45	326842593	557509059
46	376481660	557456685
47	326782303	557527887
48	376763520	557540777
49	376752734	557538638
50	376747475	557557442
51	376743795	557536822
52	326760783	557476407
53	376756883	557454565
54	326751528	557434343
55	326745996	557427882
56	326735396	557431455
57	326722165	557370409
58	326770297	557328439
59	326822481	557258554
60	326806357	557259757
61	326810338	557259486
62	326817926	557279968
63	376832178	557274301
64	326824125	557254342
65	326857333	557243756
66	326862716	557257813
67	326936732	557320139
68	376916663	557171448
69	326928917	557164376
70	376924757	557157099
71	327060596	557130848
72	377054025	557121876
73	327055233	557128961
74	327084562	557133582
75	327030309	557057066
76	327057375	557029963
77	327051447	557055458
78	377107657	557077221
79	327124746	563063782
80	327142276	557049834
81	377116048	557029166
82	327133202	557013719
83	327167449	556979355
84	377173398	556960831
85	377171506	556953644
86	327211936	556928351
87	327222273	556922178
88	327156917	556914964
89	327286625	556893336
90	327206497	556874855
91	377184345	556861733
92	377137144	556838438
93	327201360	556811776
94	377104063	556801259
95	327114643	556797388
96	327325258	556799318
97	377188492	556824141
98	327155449	556813565
99	327148894	556807760
100	327148437	556807952
101	327147786	556808140
102	327149085	556785583
103	327137483	556778494
104	327134116	556768533
105	327158726	556762063
106	327145134	556735583
107	327187792	556720476
108	327469853	556713259
109	327415664	556733369
110	327444818	556723708
111	327456916	556718032
112	327449154	556700144
113	327460692	556695418
114	327467232	556715992
115	327519139	556863935
116	327502921	556879756
117	327542857	556899068
118	327541392	556889116
119	327573702	556899132
120	327574104	556906679
121	327573021	556918379
122	327571318	556930899
123	327571150	556932137
124	327570756	556941722
125	327570330	556957087
126	377170741	556954962
127	377177693	557077443
128	377179906	557102604
129	377176095	557077141
130	377196539	557033871
131	377197432	557035027
132	377202402	557045586
133	377206874	557051530
134	377218539	557059948
135	377160523	557075560
136	377165535	557089940
137	377160209	557097465
138	377175243	557095913
139	377233205	557099357
140	377197108	557129429
141	377197008	557124592
142	377212398	557134428
143	377216768	557138247
144	377226607	557137423
145	377230746	557141227
146	377246770	557143570
147	377256662	557151983
148	377256802	557147560
149	377272758	557151232
150	377276155	557164270
151	377290762	557179583
152	377291227	557220877
153	377309955	557216548
154	377391372	557232325
155	377451193	557269560
156	377867140	557288085
157	377888897	557255870
158	377870754	557330654
159	377890768	557338668
160	377927883	557370524
161	377931472	557381938
162	377941240	557381938
163	5 - 504757.025.mp	

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită de reglementare
- Limită zonă centrală conf. PUG
- Limita intravilan propusă
- Limita intravilan existenta
- Limita UTR-uri

LIMITĂ PROPRIETATE

- Terenuri intabulate
- Terenuri neintabulate

ELEMENTE DE REAMBULARE TOPOGRAFICĂ

- Construcții
- Curbe de nivel

CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE, PIETONALE ȘI PISTE VELO

CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

- Arteră de circulație principală la nivel teritorial (DJ 601)
- Arteră de circulație principală la nivel comunal (DC 189)
- Artere de deservire locală
- Circulații carosabile la nivelul UAT-ului

ZONE ALE SISTEMULUI DE CIRCULATII

- Extinderea conexiunilor rutiere / pietonale posibile propuse
- Pistă biciclete propusă
- Spațiu pietonal
- Spațiu verde aferent infrastructurii rutiere
- Aliniamente verzi propuse în alveole punctuale în funcție de posibilitățile de spațiu (caracter orientativ)
- Loc de întoarcere propus (fundătură)

STAȚII DE TRANSPORT PUBLIC

- Stații de transport public propuse

ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AL DRUMURILOR JUDEȚENE ȘI COMUNALE

ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A DRUMULUI JUDEȚEAN

- Zonă **protecție** al drumului județean (20m din axul drumului) conform O.U.G. 43 / 1997
- Zonă **siguranță** al drumului județean (1,5m din axul drumului) conform O.U.G. 43 / 1997

ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A DRUMULUI COMUNAL

- Zonă **protecție** al drumului comunal (18m din axul drumului) conform O.U.G. 43 / 1997
- Zonă **siguranță** al drumului comunal (1,5m din axul drumului) conform O.U.G. 43 / 1997

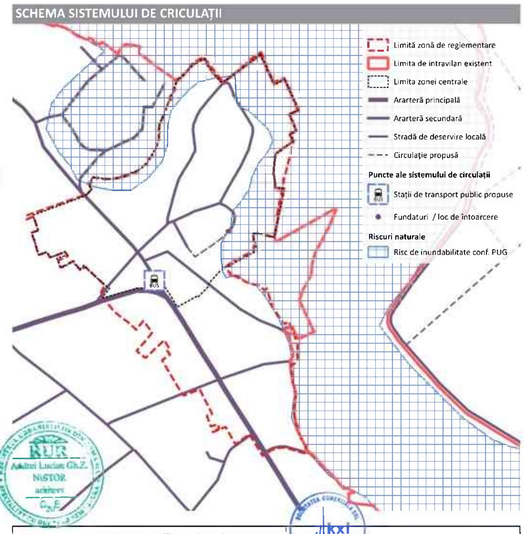
ZONE PROTECȚIE CONF. PUG BOLINTIN-VALE, APROBAT CU HCL NR. 110/2017

- Risc de inundabilitate

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SISTEMUL DE SPAȚII VERZI

- Zonă în care se recomandă amenajări de spații verzi
- Arbori și vegetație înaltă de talie medie/mare *(preluat din Studiul de Peisaj)*

SCHEMA SISTEMULUI DE CRICULAȚII



TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a satului Malu Spart - LOT 2
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. peis. Iulia Sabău
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour
ELABORAT	urb. peis. Tudor Popa
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru

PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
3/U/2025	BLT2	PUZ	I	00	2025
TITLU PLANȘĂ			SCARA		PLANȘA
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CIRCULAȚII ȘI SPAȚII VERZI			1:2000		U.02.01

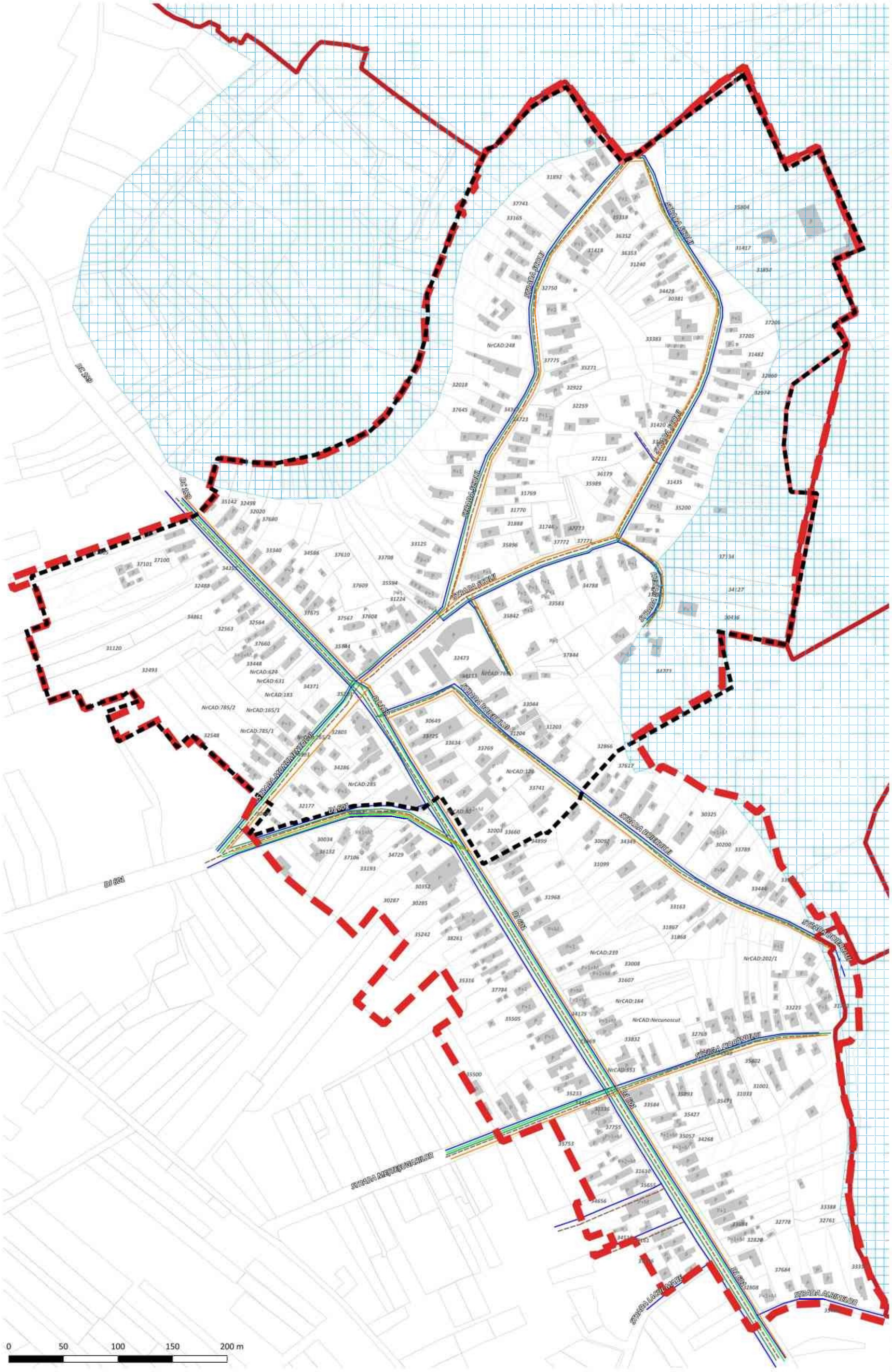
P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU SPART, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL — U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

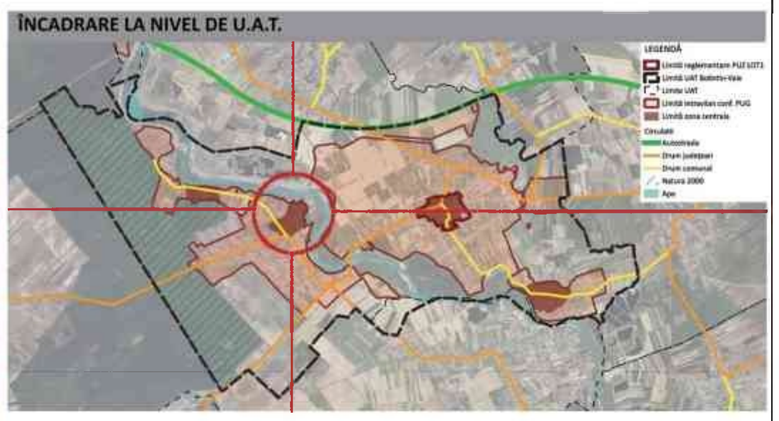
U.03 REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

NORD

SCARA 1 : 2 000



ÎNCADRARE LA NIVEL DE U.A.T.



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita reglementare
- Limită zonă centrală conf. PUG
- Limita intravilan propusă
- Limita intravilan existenta

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

REȚEA APA

- Rețea apă existentă
- Rețea canalizare propusă

REȚEA ELECTRICĂ

- Linii electrice aeriene și subterane joasă tensiune
- Linie electrică subterană medie tensiune

REȚELE GAZE

- Retea gaz

ZONE PROTECȚIE CONF. PUG BOLINTIN-VALE, APROBAT CU HCL NR. 110/2017

- Risc de inundabilitate

ELEMENTE REAMBULARE TOPOGRAFICĂ

- Terenuri intabulate
- Terenuri neintabulate
- Construcții
- Curbe de nivel

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	327953698	557405189	51	326868985	557504773	93	327211508	556930444	135	327570947	556954962
2	327861772	557442949	52	326854680	557507259	94	327213926	556928191	136	327573113	556978274
3	327876483	557475715	53	326842593	557509059	95	327223273	556920326	137	327579905	557000604
4	327777284	557516371	54	326815840	557516885	96	327250932	556934904	138	327592095	557027193
5	327767221	557492920	55	326782303	557527887	97	327288625	556893326	139	327596539	557033871
6	327716251	557512313	56	326763520	557540272	98	327306487	556874855	140	327597412	557035037
7	327706716	557494012	57	326752774	557538670	99	327294195	556861233	141	327600407	557040346
8	327685132	557504011	58	326747421	557537462	100	327323348	556839439	142	327609871	557051030
9	327544546	557469517	59	326743799	557536821	101	327309360	556811775	143	327618539	557059949
10	327531426	557469088	60	326760783	557476407	102	327304063	556801299	144	327640523	557075500
11	327519586	557464519	61	326759881	557454595	103	327314661	556797308	145	327665935	557089940
12	327486697	557457859	62	326751528	557434343	104	327325258	556793318	146	327690209	557097465
13	327451625	557452383	63	326745996	557427882	105	327338402	556824143	147	327715243	557095913
14	327450982	557456498	64	326735396	557411495	106	327351449	556813595	148	327733105	557099197
15	327395587	557446420	65	326801315	557370409	107	327348894	556807700	149	327758538	557109429
16	327408220	557383027	66	326770297	557328470	108	327348497	556807952	150	327797008	557124592
17	327355379	557383951	67	326822481	557298514	109	327347786	556808140	151	327812390	557134428
18	327320534	557319424	68	326806357	557259757	110	327340085	556785981	152	327816760	557128243
19	327306900	557298862	69	326810138	557259486	111	327337483	556778494	153	327826603	557137423
20	327302750	557301084	70	326817926	557279908	112	327334116	556768531	154	327839046	557146177
21	327272177	557320510	71	326831279	557274101	113	327350706	556760563	155	327840720	557143570
22	327279101	557325095	72	326824525	557254342	114	327341534	556735081	156	327854662	557150963
23	327257617	557365033	73	326857333	557242256	115	327387792	556720675	157	327856802	557147500
24	327250078	557396969	74	326862716	557257813	116	327408551	556713259	158	327872758	557156232
25	327234401	557417212	75	326936532	557220139	117	327415664	556733169	159	327876159	557164270
26	327239672	557423059	76	326916963	557171480	118	327444818	556723708	160	327892552	557179583
27	327224283	557428148	77	326928917	557164376	119	327456916	556719010	161	327921227	557200877
28	327184195	557439481	78	327024757	557107000	120	327449894	556700144	162	327928555	557214048
29	327168703	557451632	79	327040996	557130848	121	327460052	556696418	163	327939372	557232129
30	327132910	557475686	80	327054025	557121976	122	327467232	556715992	164	327891393	557268560
31	327137472	557484497	81	327059291	557128961	123	327519139	556863925	165	327867340	557288086
32	327135291	557485745	82	327084582	557113582	124	327522921	556879750	166	327868897	557295870
33	327137003	557491042	83	327030309	557057066	125	327542857	556897068	167	327870454	557303654
34	327131765	557493693	84	327051915	557029863	126	327547392	556889116	168	327898968	557338668
35	327106382	557503888	85	327081447	557055458	127	327575702	556897132	169	327927681	557370524
36	327086237	557511432	86	327107957	557077321	128	327574504	556906629	170	327938240	557381938
37	327075119	557513717	87	327124740	557063782	129	327573021	556918379	S = 504757,025 mp		
38	327064001	557516002	88	327142276	557049834	130	327571318	556930899			
39	327043492	557515276	89	327116048	557029106	131	327571150	556932137			
40	327024899	557516058	90	327133202	557011710	132	327570756	556941722			
41	327013778	557507309	91	327157499	556979355	133	327570330	556952087			
42	327011387	557496854	92	327173190	556960931						

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a satului Malu Spart - LOT 2						
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	PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
ELABORAT	urb. Cosmin Militaru	3/U/2025	BLT2	PUZ	I	00	2026
ELABORAT	urb. Tania Bacale	TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău	REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ				1:2000	U.03
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour						

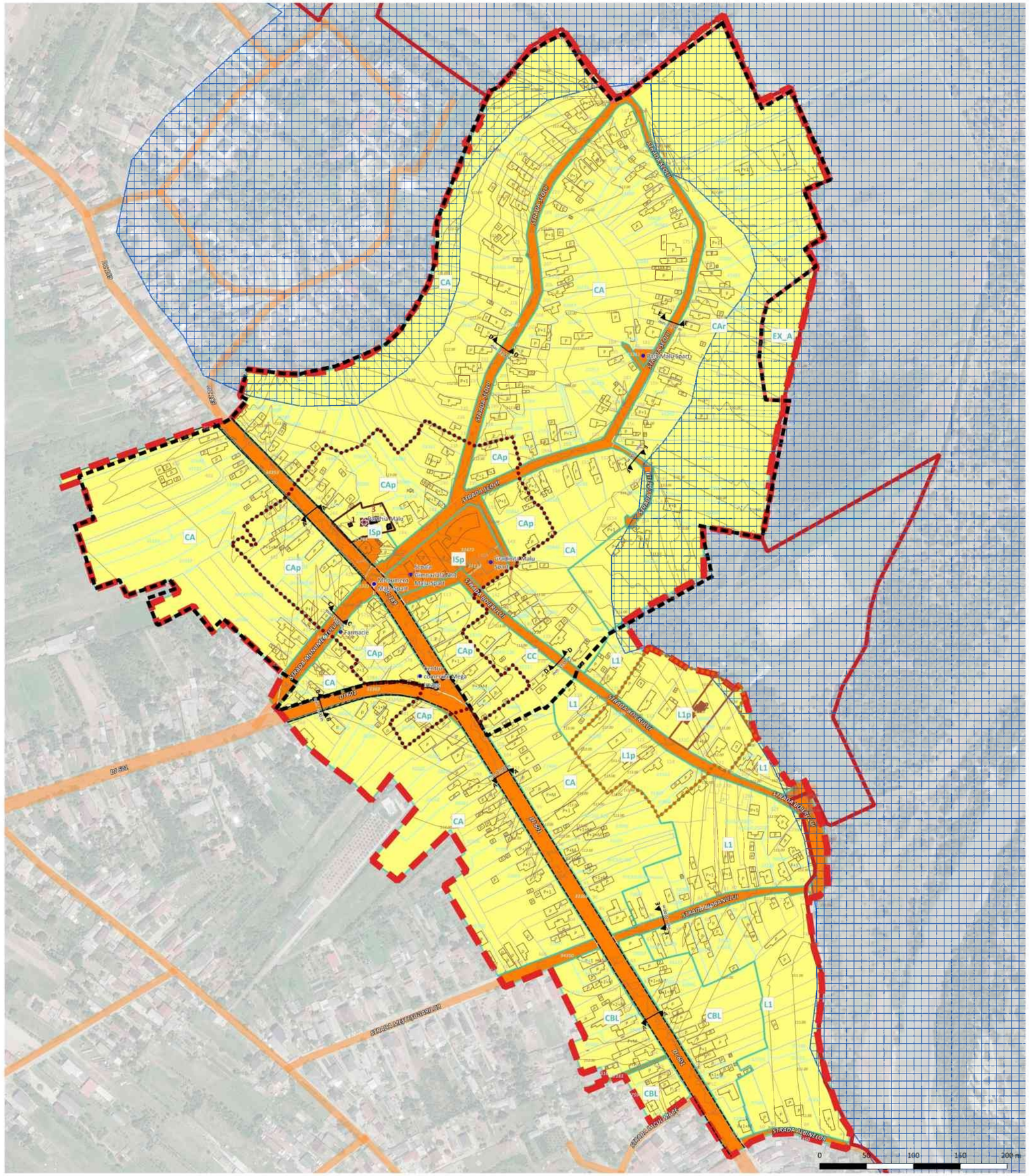
P . U . Z . PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU SPART, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

U.04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

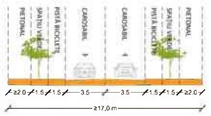
NORD

SCARA 1 : 2 000



PROFILE STRADALE PROPUSE

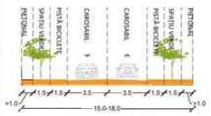
PROFIL STRADAL A-A (DJ 601 și parțial DC189)



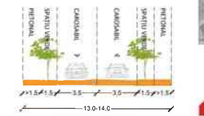
PROFIL STRADAL B-B (DJ 601 parțial)



PROFIL STRADAL C-C
STRADA MONUMENTULUI



PROFIL STRADAL D-D
STRADA ȘCOLII/BOIERULUI



PROFIL STRADAL E-E
STRADA ȘCOLII/STRADA CIOBANULUI



PROFIL STRADAL F-F
ALEI DESERVIRE / FUNDĂTURI



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nr. Crt.	Obiectiv
1	Parohia Malu Spart
2	Monument Malu Spart
3	Școala Gimnazială nr. 1 Malu Spart
4	Grădinița Malu Spart
5	Farmacie
6	Centru comercial Mega Image
7	Parc Malu Spart

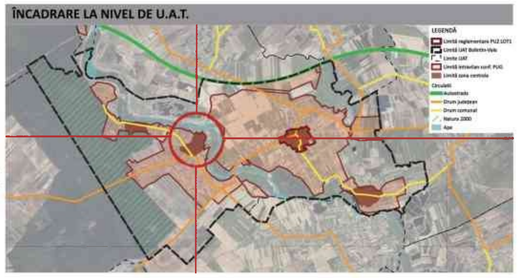
BILANȚ TERITORIAL

Tip proprietate	Suprafață (mp)	
	mp	%
Domeniul public de interes local	56548.26	11.20%
Proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice	448259.44	88.81%
TOTAL	**504757.02**	**100.00%**

TABEL COORDONATE LIMITĂ P.U.Z.

Nr. pct	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct	Nord (m)	Est (m)
1	327,953,698	557,405,189	67	326,822,481	557,298,514	133	327,570,330	556,952,087
2	327,861,772	557,442,949	68	326,806,357	557,259,757	134	327,569,377	556,951,872
3	327,876,483	557,475,715	69	326,810,138	557,259,486	135	327,570,947	556,954,962
4	327,777,284	557,516,371	70	326,817,926	557,279,908	136	327,573,113	556,978,274
5	327,767,221	557,492,920	71	326,831,279	557,274,101	137	327,579,905	557,000,604
6	327,716,251	557,512,313	72	326,824,525	557,254,342	138	327,592,095	557,027,193
7	327,706,716	557,494,012	73	326,857,333	557,242,256	139	327,596,539	557,033,871
8	327,685,132	557,504,011	74	326,862,716	557,257,813	140	327,597,412	557,035,037
9	327,544,546	557,469,517	75	326,936,532	557,220,139	141	327,600,407	557,040,346
10	327,531,426	557,469,088	76	326,916,963	557,171,480	142	327,609,871	557,051,030
11	327,519,586	557,464,519	77	326,928,917	557,164,376	143	327,618,539	557,059,948
12	327,486,697	557,457,859	78	327,024,757	557,107,000	144	327,640,523	557,075,500
13	327,451,675	557,452,383	79	327,040,996	557,130,848	145	327,665,935	557,089,940
14	327,450,982	557,456,498	80	327,054,025	557,121,976	146	327,690,209	557,097,465
15	327,395,587	557,446,420	81	327,059,281	557,128,961	147	327,715,243	557,095,913
16	327,408,220	557,383,027	82	327,084,582	557,113,582	148	327,733,105	557,099,197
17	327,355,379	557,383,951	83	327,030,309	557,057,066	149	327,758,538	557,109,429
18	327,320,534	557,319,424	84	327,051,915	557,029,963	150	327,797,008	557,124,592
19	327,306,900	557,298,862	85	327,081,447	557,055,458	151	327,812,390	557,134,428
20	327,302,750	557,301,084	86	327,107,957	557,077,321	152	327,816,760	557,128,743
21	327,272,177	557,320,510	87	327,124,740	557,063,782	153	327,826,603	557,137,423
22	327,279,101	557,325,095	88	327,142,276	557,049,834	154	327,839,046	557,146,177
23	327,257,617	557,365,033	89	327,116,048	557,029,106	155	327,840,720	557,143,570
24	327,250,078	557,396,969	90	327,133,202	557,011,710	156	327,854,662	557,150,963
25	327,234,401	557,417,212	91	327,157,499	556,979,355	157	327,856,802	557,147,500
26	327,239,672	557,423,059	92	327,173,190	556,960,931	158	327,872,758	557,156,232
27	327,224,283	557,428,148	93	327,211,508	556,930,444	159	327,876,159	557,164,270
28	327,184,195	557,439,481	94	327,213,926	556,928,191	160	327,892,552	557,179,583
29	327,168,703	557,451,632	95	327,223,773	556,920,326	161	327,921,227	557,200,877
30	327,132,910	557,475,686	96	327,250,932	556,934,904	162	327,928,955	557,214,048
31	327,137,477	557,484,492	97	327,288,625	556,893,326	163	327,939,372	557,232,129
32	327,135,291	557,485,745	98	327,306,487	556,874,855	164	327,891,393	557,268,560
33	327,137,003	557,491,042	99	327,294,195	556,861,233	165	327,867,340	557,288,086
Nr. pct	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct	Nord (m)	Est (m)	166	327,868,897	557,295,870
34	327,131,765	557,493,693	100	327,323,348	556,839,439	167	327,870,454	557,303,654
35	327,106,382	557,503,888	101	327,309,360	556,811,775	168	327,898,968	557,338,668
36	327,086,237	557,511,432	102	327,304,063	556,801,299	169	327,927,881	557,370,524
37	327,075,119	557,513,717	103	327,314,661	556,797,308	170	327,938,240	557,381,938
38	327,064,001	557,516,002	104	327,325,258	556,793,318	S = 504757,025 mp		
39	327,043,492	557,515,276	105	327,338,402	556,824,143			
40	327,024,899	557,516,058	106	327,351,449	556,813,595			
41	327,013,778	557,507,309	107	327,348,894	556,807,700			
42	327,011,387	557,496,854	108	327,348,497	556,807,952			
43	326,999,245	557,495,456	109	327,347,786	556,808,140			
44	326,972,140	557,499,439	110	327,340,085	556,785,981			
45	326,957,880	557,501,534	111	327,337,483	556,778,494			
46	326,935,224	557,508,594	112	327,334,116	556,768,531			
47	326,933,206	557,509,223	113	327,350,706	556,760,563			
48	326,914,222	557,510,123	114	327,343,534	556,735,081			
49	326,901,061	557,508,783	115	327,387,792	556,720,675			
50	326,884,427	557,506,700	116	327,408,551	556,713,259			
51	326,868,985	557,504,773	117	327,415,664	556,733,169			
52	326,854,680	557,507,259	118	327,444,818	556,723,708			
53	326,842,593	557,509,059	119	327,456,916	556,719,010			
54	326,815,840	557,516,885	120	327,449,894	556,700,144			
55	326,787,303	557,527,887	121	327,460,052	556,696,418			
56	326,763,520	557,540,272	122	327,467,232	556,715,992			
57	326,752,774	557,538,670	123	327,519,139	556,863,925			
58	326,747,421	557,537,462	124	327,522,921	556,879,750			
59	326,743,799	557,536,821	125	327,542,857	556,897,068			
60	326,760,783	557,476,407	126	327,547,392	556,889,116			
61	326,759,881	557,454,595	127	327,575,702	556,897,132			
62	326,751,528	557,434,343	128	327,574,504	556,906,629			
63	326,745,996	557,427,882	129	327,573,021	556,918,379			
64	326,735,396	557,411,495	130	327,571,318	556,930,899			
65	326,801,315	557,370,409	131	327,571,150	556,932,137			
66	326,770,297	557,328,470	132	327,570,756	556,941,722			

ÎNCADRARE LA NIVEL DE U.A.T.



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită reglementare
- Limită zonă centrală conf. PUG
- Limita intravilan propusă
- Limita intravilan existenta

LIMITĂ PROPRIETATE

- Terenuri intabulate
- Terenuri neintabulate
- Construcții
- Curbe de nivel

TIPURI DE PROPRIETATE

- Domeniul public de interes local
- Proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice
- Teren rezervat pentru transfer în domeniul public de interes local
- Obiective de utilitate publică și obiective de interes public

VALOARE PARCELAR

- Monument istoric - LMI
- Valoare culturală mare

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR

- Monument istoric LMI
- Valoare culturală mare

LIMITA PROTECȚIE MONUMENT ISTORIC

- Zonă de protecție monumente istorice
- Zonă de protecție monumente istorice propuse

ZONE DE RISC

- Risc de inundabilitate

CIRCULATII 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)

TITLU LUCRARE	PUZ Zona Centrală a satului Malu Spart - LOT 2
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. Cosmin Militaru
ELABORAT	urb. Tania Bacale
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour

PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
3/U/2025	BLT2	PUZ	I	00	2025
TITLU PLANȘĂ			SCARA		PLANȘA
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR			1:2000		U.04