

Regulament Local de Urbanism (RLU)

PUZ construire ansamblu de
cladiri cu functiunea de locuinte
colective si functiuni conexe, Rh
P+3E+4R si accent P+8E

Adresa: Str. Republicii, NC 36484
si NC 36483

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRARI: **PUZ construire ansamblu de cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni conexe, Rh P+3E+4R si accent P+8E**

AMPLASAMENT: **Str. Republicii, NC 36484 si NC 36483**

BENEFICIAR: **CTPARK MANAGEMENT AFUMATI S.R.L.** cu sediul in Sat Dragomiresti Deal, comuna Dragomiresti Vale, Strada Gabriela, Nr.1, Cladirea B, jud. Ilfov

PROIECTANT GENERAL: **AVENTUS DESIGN S.R.L.** cu sediul in Splaiul Independenței 291-293, et.11, sector 6, Bucuresti

FAZA DE PROIECTARE: **PUZ**

DATA:
09.2023

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT URBANISM:

Urb. Alina Diaconu

PROIECTANT URBANISM:

Urb. Alina Diaconu



BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate
06. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

- U.01 - Plan Incadrare
 - U.02 – Plann situatie existenta
 - U.03 – Plan situatie propusa - Reglementari urbanistice
 - U.04 – Plan regim juridic
 - U.05 – Plan retele tehnico edilitare**
 - U.06 - Ilustrare de tema 3D – Propunere de mobilare orientativa
- Plan topografic

**PUZ construire ansamblu de cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni conexe,
Rh P+3E+4R si accent P+8E**

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.
2. Bază legală a elaborării.
3. Domeniu de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
6. Reguli cu privire la formă și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. DISPOZIȚII FINALE

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Bază legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism nr. 51 din 13.03.2023 emis de Primăria localității Bolintin-Deal, pe teritoriul căreia se va realiza obiectivul studiat și a temei de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului său completări ale acestora.

La baza elaborării RLU stau:

- *H.G.R. nr. 525/1996 – pentru Regulamentul General de Urbanism (cu actualizări ulterioare);*

- *Codul Civil;*

- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare*

- *Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism*

- *Ordonanța privind regimul juridic al drumurilor – nr.43 / 1997*

- *Legea nr. 18 / 1991 privind Fondul funciar*

- *Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică*

- *Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. 119/2014*

- *Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice*

- *Ordonanata nr. 125 / 2005 privind protecția mediului*

- *Legea nr. 7 / 1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară*
- *Legea nr. 46 / 2008 – Codul Silvic*
- *Legea nr. 107 / 1996 - Legea apelor*
- *Legea nr. 151 / 1998 privind dezvoltarea regională în România*
- *Planul de Urbanism General – elaborat și aprobat pentru localitatea Bolintin-Deal*
- *Planul Urbanistic Zonal "Zona Centrală Bolintin-Deal cu satele Bolintin Deal și Mihai Vodă" aprobat prin H.C.L. nr. 59/2022;*
- *Ord. MLPAT nr.176/N/16.08.2000 – pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" – indicativ GM 010/2000.*
- *Ordinul 233 / 18 feb.2016 - privind completarea Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 82/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind întocmirea și depunerea situațiilor financiare ale instituțiilor publice la 31 decembrie 2015, pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, precum și pentru modificarea și completarea altor norme metodologice în domeniul contabilității publice;*

3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat, situat în localitatea Bolintin-Deal, jud. Giurgiu, mai exact în zona centrală a localității, respectiv în zona străzii Republicii.

Zona studiată se află în intavilan și are o suprafață totală de 24.607 mp și următoarele vecinătăți:

- **Nord** – str. Republicii, DJ 601
- **Est** – proprietate private NC 36031
- **Vest** – proprietate private NC 32717
- **Sud** – terenuri proprietate private necadastrate

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se vor respecta distanțele prevăzute în ordinului 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

- Alimentare cu apă potabilă: alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică existentă;

- Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin preluarea acestora în rețeaua de canalizare existentă;

- Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin preluarea acestora printr-un sistem de camine și dirijarea către un bazin de retenție;

- Alimentarea cu gaze a soluției adoptate – se va racorda la rețeaua de distribuție existentă în zonă;

- Alimentarea cu energie electrică - se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă prin branșamente;

- Alimentarea cu căldură și apă caldă – se vor realiza prin mijloace proprii.

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din amplasament se recomandă următoarele:

- fundarea directă / directă de adâncime / indirectă a obiectelor de construcție,

- dimensionarea sistemelor de fundare făcându-se de către proiectant în funcție de cotele de proiectare, de restricțiile în deformări ale structurilor și de încărcările transmise terenului de fundare, cu respectarea normelor în vigoare și recomandările studiului geotehnic.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1 Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

3.2 Amplasarea față de drumurile publice.

Construirea zonei este permisă cu respectarea profilelor reglementate pentru categoriile de drumuri publice.

3.3. Amplasarea față de aliniament

Față de aliniament (definit ca limita dintre domeniul privat și domeniul public), construcțiile vor fi amplasate la o distanță de **min. 15 m** față de axul strazii Republicii.

3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.

Alinierea față de limitele laterale și posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele proprietății, altele decât aliniamentul.

- Față de limitele laterale – **min. 10.00 m**
- Față de limita posterioară – **min. 10.00 m**

Cerințe de asigurare a confortului construcției:

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform art. 527 din Indicativul P 118/1 - 2013 (să se poată realiza accesul autospecialelor pe minim 2 laturi ale construcției).

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe/platforme. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

3.5. Amplasarea față de rețelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă mențiunile impuse de avizele operatorilor locali cât și cele impuse de operatorii naționali (dacă este cazul).

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile.

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de deschidere la drumul public ce poartă denumirea str. Republicii (DJ 601).

Profilele transversale propuse sunt prezentate în planșa U3 – Plan situație propusă – reglementari urbanistice.

Prin prezentul P.U.Z. se propune și amenajarea unei circulații carosabile de incintă, necesară circulației autovehiculelor de tip BUS, precum și a autoturismelor, circulație carosabilă cu un profil de min. 5,00 m.

4.2. Accese pietonale.

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

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

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apă: alimentarea cu apă se va face prin intermediul rețelei publice existente în zonă.

Canalizare menajeră: evacuarea apelor uzate menajere se va face către rețeaua existentă în zonă.

Canalizare pluvială: Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișuri vor fi colectate și dirijate către un bazin de retenție. Apele pluviale de pe platformele drumurilor de acces, trotuare și suprafețe placate, vor fi colectate și dirijate către un bazin de retenție.

Alimentare cu energie electrică: Se vor realiza branșamente la rețeaua publică.

Alimentare cu gaz: Se vor realiza branșamente la rețeaua publică.

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

6.1. Parcela.

Prin prezentul P.U.Z. a fost reglementată o suprafața de teren de 24.607 mp conform acte proprietate și extras de carte funciară. Dimensiunile terenului sunt de aprox. 180 m adancime cu 170 m deschidere la str. Republicii.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare regimului de înălțime $P - P+3R+4Er$ și un accent de $P+8E$ $R_{hmax.} = 31,00$ m.

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei.

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.

Façadele:

Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora.

- se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile;
- finisajele exterioare ale anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirea principală;
- în materie de cromatică se vor utiliza culori neutre, care să se integreze în caracterul zonei.

Acoperișurile

Pentru acoperișuri se vor realiza acoperiri tip terasă, ce vor fi realizate de către constructori speciali acreditați, astfel evitându-se infiltrații de apă sau degradări ale acestora.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

7.1. Parcaje

Se vor amenaja în cadrul incintei parcelei.

7.2. Spații verzi și plantate

Toate spațiile libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu că spații verzi de tip gazon. Procentul minim reglementat pentru suprafața de spațiu verde al incintei va fi de minim 20%.

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

7.3. Împrejmuiri

Împrejmuirea terenului este opțională, conform temei de proiectare a beneficiarului. Este permisă realizarea împrejmuirilor în interiorul incintei, atunci când aceasta separă activități ce au caractere diferite.

Ca materiale se pot folosi elemente metalice, zidărie, metal și lemn sau vegetație (gard viu) cu condiția ca nici un element al împrejmuirii să nu depășească 2.00 m.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități în care a fost împărțită zona și pentru care au fost elaborate reglementările și recomandările sunt următoarele:

Funcțiunea determinantă a zonei studiate:

L2a* - Subzona mixtă locuințe colective/ turism/unitati de cazare/camine

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 48.00 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT volumetric_{maxim} = 2,2

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L2a* - Subzona mixtă locuinte colective/ turism/unitati de cazare/camine

1. Generalități:

Pentru L2a* se propun funcțiuni mixte care să acomodeze locuinte colective/ turism/unitati de cazare/camine.

Funcțiuni complementare: spații verzi, accese pietonale și carosabile, parcaje, echipamente echipare edilitară, platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

1.1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire:

Zona este compusă din:

- activități de locuinte colective/ turism/unitati de cazare/camine

1.2. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii
- spatii comerciale
- spații verzi amenajate și spații verzi de protecție;
- accese pietonale și carosabile, parcaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- platforme de colectare selectivă a deșeurilor;

2. Utilizarea funcțională

2.1. Utilizări permise:

- locuințe individuale, colective si semicolective, locuinte de Serviciu;
- camine pentru angajati/studenti
- Funcțiuni turistice de cazare, cu dotările necesare activității turistice,hoteluri, pensiuni si moteluri, sau alte unități turistice turism, unitati de cazare, camine etc.
- Servicii publice de nivel dotări locale sau de cartier, specifice zonei rezidențiale de educație, sănătate, cultură, de cult, administrative, (de exemplu: creșă , scuar, locuri de joacă pentru copii, grădini publice, etc. ca dotări de nivel local și - Grădinărită, Școală

primară, secundară, dispensar, centru medical, bibliotecă locală, bază sportivă, poștă, etc.ca dotări de cartier,

- Funcțiuni comerciale, cafenele,unități de alimentație, comerț de proximitate, comerț cu amănuntul, servicii (exemple: coafor, beautycenter, săli de sport, etc),
- servicii profesionale, Sedii ale unor organizații politice, profesionale, sedii, birouri,servicii de asigurări, poștă și telecomunicații,
- Servicii sociale, colective și personale și mici activități manufacturiere sau de reparații obiecte, etc.
- Dotări de petrecere a timpului liber, ce nu depășesc nivelul de poluare admis pentru zonele de locuire
- Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare, sau alte servicii asemănătoare, se amplasează separat sau în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități
- Se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- Este admisă amplasarea de reclame și mijloace de publicitate cu respectarea Regulamentului local privind desfășurarea activității de publicitate stradală.

2.2. Utilizări permise cu condiții:

- platforme, anexe, copertine, spații acoperite – cu condiția de a nu perturba activitatea dominantă și de a respecta o distanță minimă de 0,60 m față de limitele de proprietate conform Art. 612 Distanța minimă în construcții din Codul Civil;

2.2. Utilizări interzise:

- unități poluante, producătoare de noxe, care prezintă riscuri tehnologice.

3. Condiții de amplasare în cadrul localității și respectarea condițiilor impuse de vecinătatea amplasamentului.

3.1. Respectarea documentațiilor de urbanism

- Se vor respecta reglementările prezentate grafic pe planșa U3 – Plan situație propusă
- Reglementari urbanistice, precum și a prescripțiilor din memoriul de prezentare al prezentului P.U.Z.

- Se vor respecta regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prezentate în cap. ÎI din prezentului Regulament Local de Urbanism.

3.2. Condițiile de vecinătate ale amplasamentului

3.2.1 condiționări de ordin sanitar și de protecția mediului;

- construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție igienico-sanitare, conform Ordin nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.2.2. condiționări datorate căilor de comunicații rutiere:

- Construirea zonei este permisă cu respectarea profilelor reglementate pentru categoriile de drumuri publice.

3.2.3. condiționări datorate rețelelor edilitare:

- se vor respecta prevederile avizatorilor:

3.2.4. Amplasarea rețelelor edilitare subterane, executate în săpătură:

- conducte de gaze: - Conform Ordinului ANRE nr. 89/2018, 1,00 m fata de construcțiile fără subsol, la conductele de presiune medie;

- cabluri electrice -Conform Ordinului 4/2007 - Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice | Normă tehnică;

- rețea de telecomunicații - 0,5 m;

- conducte de alimentare cu apă potabilă - 3,0 m;

4. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcției în cadrul incintei.

1. Caracteristici de construibilitate

Clădirile se vor amplasa pe terenul studiat conform plansei U03 Plan situație propusă - Reglementari urbanistice din PUZ.

2. Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale terenului:

Edificabilul propus va respecta urmatoarele retrageri:

- Față de limita nordică (str. Republicii) – min. 3,00 m
- Față de limita estica – min. 10,00 m
- Față de limita sudică – min.10,00 m
- Față de limita vestică – min. 10,00 m

**se admite amplasarea platformelor, anexelor, copertinelor, precum și a spațiilor acoperite la o distanță de min. 0,60 m față de limitele de proprietate*

3. Orientarea construcțiilor

Nu este cazul

4. Înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este P+3E+4Er respectiv accent de P+8E (Hmax = 31.00 m), conform plansei de reglementari

- etajele retrase sunt definite de corpurile de clădire aflate în planul secund în raport cu circulațiile carosabile, așa cum sunt figurate în planșa de reglementări.

5. Indicatori urbanistici

P.O.T. - Procentul maxim de ocupare a terenului = Suprafața construită la sol / Suprafața de teren destinată construcțiilor = 48.00 % ;

C.U.T. - Coeficientul maxim de utilizare a terenului = 2,2

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafața permisă a fi ocupată la sol de construcții. Prin construcții se înțeleg: clădiri, anexe ale acestora.

Prin asocierea P.O.T și C.U.T. se poate controla densitatea într-o subzonă sau zona funcțională.

6. Accese carosabile

Accesul în zona studiată se face din drumul județean DJ601 (str. Republicii).

Profilele transversale propuse sunt prezentate în planșa U03 - Plan situație propusă - Reglementari urbanistice.

7. Parcaje

În interiorul parcelei se vor prevedea locuri de parcare și locuri de manevră, la latitudinea beneficiarului și în conformitate cu legislația în vigoare.

8. Spații verzi și plantate

Procentul de spații verzi va fi de min. 20%.

Se prevăd spații verzi (de tip gazon) și plantate. Pentru plantarea arborilor se va respecta distanța de 2 m de la linia despărțitoare a proprietăților pentru arborii înalți și de 0,5 m pentru celelalte plantații și garduri vii (Cod civil, art. 607).

9. Condiții de echipare edilitară

Orice construcție nouă trebuie poate fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente.

10. Aspectul exterior al construcțiilor și a împrejurii.

Beneficiarul se obliga să respecte indicațiile date de proiectant.

VI. DISPOZIȚII FINALE

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Intocmit,
Urb. Diaconu Alina

