 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	1/16

Nr. PROIECT URBANISM: 66/2022

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE SI APROBARE PLAN URBANISTIC
ZONAL
EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI
CONSTRUCTII AFERENTE
Bolintin Deal, JUD. Giurgiu

FAZA DE PROIECTARE:

MEMORIU_PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

SPECIALITATEA:

URBANISM

BENEFICIAR:

HASIT ROMANIA SRL


PROIECTANT URBANISM:

SC INCEPTUM STUDIO SRL

ÎNTOCMIT:

Urb. Anca **MARINESCU**

DATA ELABORARE: August 2022

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	2/16

CUPRINS:

A. Piese scrise:

a. MEMORIU DE PREZENTARE

Foaie de capat

Cuprins

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare
- 1.4. Obiective

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate și în documentațiile de urbanism aprobate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Cai de comunicație și circulație în zona
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin prezentul PUZ, conform art 18 din ordinul 233/2016


b. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Foaie de capat

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare teritorială a planului

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenului

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	3/16

1. Reguli cu privire la privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

III. Zonificare functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor functionale

Sectiunea I: Utilizarea functionala

Articolul 1_Utilizari admise

Articolul 2_Utilizari admise cu conditionari

Articolul 3_Utilizari interzise

Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladiril

Articolul 4_Caracteristici ale parcelelor

Articolul 5_Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6_Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 7_Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Articolul 8_Circulatii si accese

Articolul 9_Stationarea autovehiculelor

Articolul 10_Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Articolul 11_Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12_Conditii de echipare edilitara


Articolul 13_Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14_Imprejmui

Sectiunea III: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 15_Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 15_Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	4/16

Memoriu DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **INTOCMIRE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

Amplasament **Terenul care a generat documentatia PUZ:** nr cadastral 36243, nr cadastral 32271 si nr cadastral 30043, Comuna Bolintin Deal, Sat Bolintin Deal, jud Giurgiu.

Beneficiar/ Investitor: S.C. HASIT ROMANIA S.R.L. cu sediul social in Turda, str. Horticulturii, nr. 24, jud. Cluj, inmatriculata la Oficiul Registrul Comertului Cluj sub numarul de ordine J12/537/2000, avand Cod Unic de Inregistrare 13018697, cu punct de lucru in Bolintin Deal, jud Giurgiu, nr cad 30043, CIF 41021191


Proiectant urbanism: S.C. INCEPTUM STUDIO S.R.L. – Municipiul Bucuresti, sector 3, Str. Fetesti Nr. 5, Bl H27, Sc B, Ap 18;
 CUI RO 32074863;
 Inregistrare la registrul comertului J40/9496/2013
 e-mail: inceptum.studio@gmail.com
 Telefon: 0751 111 039

Nr. proiect urbanism: **66/2022**

Data elaborării: **August 2022**

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la analiza terenurilor situate în Comuna Bolintin Deal, Sat Bolintin Deal, zona industrială adiacentă autostrazii A1, la poziția kilometrică 21,710 km, având ca scop realizarea investiției: Extindere zona (linie) de producție și construcții aferente, prin crearea unui accent de 50 m înălțime, în baza Certificatului de Urbanism nr. 70 din 29.03.2022.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	5/16

Prin avizul de oportunitate 01 din 20.07.2022, s-a stabilit ca zona care va fi analizată prin prezenta documentație PUZ este în suprafața totală de 37 540 mp, compus din trei parcele, toate în proprietatea initiatorului SC Hasit Romania SRL:

- Nr cadastral 36243 în suprafața de 8 114 mp, teren având destinația de drum de acces pentru terenurile din zona, cu sarcini în favoarea terenurilor care au drept de servitute de trecere pe el;
 - Nr cadastral 32271 în suprafața de 7 176 mp, teren fără sarcini;
 - Nr cadastral 30043 în suprafața de 22 250 mp, teren fără sarcini, pe care sunt edificate următoarele construcții:
 - o C1 – cu o suprafața construită la sol de 9 35 mp, având funcțiunea de birouri;
 - o C2 – cu o suprafața construită la sol de 4 212 mp, având funcțiunea de fabrică;
 - o C3 – cu o suprafața construită la sol de 18 mp;
- C4 – avă


1.3. Surse documentare:

- Comanda beneficiarului;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI;
- PUG și RLU Bolintin Deal aprobat prin HCL 60 din 21.10.2009, prelungit prin HCL Bolintin Deal cu nr 48 din 28.05.2021;
- Ridicare topografică;
- Documentare la fața locului;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism nr 70 din 29.03.2022;
- Avizul de oportunitate nr 01 din 20.07.2022;
- Studiu geotehnic;
- Legea 350/2001 actualizată.

1.4. Obiective

Prezenta documentație la nivel de **PUZ –EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE** își propune:

- stabilirea condițiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care să asigure o corectă funcționare a extinderii zonei de producție;
- Reglementarea unui accent vertical de 50 m în zona industrială existentă pentru extinderea liniei de producție;
- stabilirea imaginii configurativ-spațiale a propunerii

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	6/16

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei:

Comuna Bolintin-Deal se află în nordul județului Giurgiu, în apropierea Municipiului București, la aproximativ 20 km de acesta. Se află la aproximativ 60 de km de Municipiul Giurgiu. Comuna Bolintin-Deal se învecinează la vest cu comunele: Ulmi și Bolintin Vale, la sud cu comuna Ogrezeni, iar la est cu comuna Ciorogarla.

Comuna Bolintin-Deal, din punct de vedere administrativ-teritorial are următoarea componenta:

Bolintin-Deal – reședința de comună

Mihai Voda – sat component

Teritoriul intravilan actual, este alcătuit din satele componente și din 5 trupuri aflate în teritoriul administrativ, satele Bolintin Deal și Mihai Voda s-au contopit, formând un singur trup.

Localitatea Bolintin-Deal, care este reședința de comună, are principalele funcții social-economice, administrative, agricole, la nivel de comună.

Zonarea agro-economică în raport cu preabilitatea folosințelor fondului funciar include comuna Bolintin-Deal în zone cu funcțiuni dominante agricole, cu zone specializate în cultura mare. Comuna Bolintin-Deal are activități comerciale, din sfera micii industrie și a depozitelor. Comuna Bolintin-Deal având în perspectivă posibilități de dezvoltare a unor noi funcțiuni economice, în special de mică industrie și servicii.

Tendința de dezvoltare a zonei studiate este favorabilă noilor investiții, care vor ridica nivelul de dezvoltare și vor spori condițiile din zonă, atât la nivelul fondului construit cât și din punct de vedere al ocupării forței de muncă și al nivelului social.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea industrială, întâlnind în vecinătate parcuri industriale deja constituite, dar și în dezvoltare.


Vecinătatea autostrăzii București-Pitești și a nodului rutier km 23 a favorizat dezvoltarea industrială a zonei și permite posibilitatea de dezvoltare în continuare a ei.

2.2. Încadrarea în localitate și în documentații de urbanism aprobate

Zona studiată se află în intravilanul Comunei Bolintin Deal, Sat Bolintin Deal, jud. Giurgiu, stabilit prin PUG aprobat prin HCL 60 din 21.10.2009, prelungit prin HCL Bolintin Deal cu nr 48 din 28.05.2021 și este încadrat în ID - zonă pentru unități individuale și depozitare.

Terenul este poziționat în zona industrială a Bolintin Deal, zona constituia de ambele părți ale autostrăzii A1 București – Pitești, situată pe partea dreaptă, fără acces direct la autostradă. Situată imediat lângă autostradă, acest teren este influențat de zonele de protecție ale autostrăzii.

Din punct de vedere al situației existente, amplasamentul se învecinează cu:

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	7/16

- în partea de Nord –teren proprietate privata, teritoriul UAT Ciorogarla;
- în partea de Sud –Autostrada A1 Bucuresti - Pitesti;
- în partea de Vest – teren proprietate privata, nr cadastrale 32269 si nr cadastral 34830;
- în partea de est – teren proprietate privata, nr cadastral 32268.

In ceea ce privește fondul vegetal din zona, vegetația este fără valoare biologica si dendrologica.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ orizontal. Forma terenului este de triunghi.

Terenul studiat nu se afla într-o arie naturala protejata sau zona construita protejata.

Comuna Bointin Deal se afla in bazinul hidrografic Arges, fiind in zona de influenta a raului Ciorogarla.

Terenul studiat nu se afla in apropierea cursului raului.

Terenul studiat apartine sistemului hidrografic Arges- Sabar, cu vai meandrate. Terenul prezinta o morfologie relativ uniforma, fara panta evidenta, cu exceptia unor denivelari antropice.

Din punct de vedere geomorfologic, zona face parte din Campia Romana, diviziunea Campia Vlasiei, subunitatea Campia Bucurestiului si pe terasa joasa de pe partea stanga a raului Arges.


Din punct de vedere geologic, regiunea studiata face parte din marea unitate structurala a Platformei Moesice, peste care se suprapune unitatea morfologica a Campiei Romane. Din punct de vedere genetic, Campia Roaman a rezultat in urma proceselor de acumulare intr-i zona cu careacter subsident, pe un fundament cretacic, apartinand Platformei Moesice. Formatiuniile care iau parte la alcatuirea geologica a acestei unitati apartin Paleozoicului, Mezozoicului si Neozoicului, depuse peste un fundament cutat si constituit din sisturi verzi.

Din punct de vedere seismic, conform SR 11100 - 1 / 93 terenul cercetat se situează in interiorului izoliniei de gradul 71, pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismica - Partea I -Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 – 2013, amplasamentul prezinta o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.25 \text{ g}$ pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani, cu 20% probabilitate de depășire in 50 ani.

Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 1,0 \text{ sec}$.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezinta o valoare caracteristica a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2.0 \text{ kN/m}^2$.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	8/16

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0.4$ kPa având IMR = 50 ani.

2.4. Cai de comunicare si circulatie in zona

Din punct de vedere al infrastructurii urbane, terenul beneficiaza de o accesibilitate buna in zona, avand acces la nodul rutier de la km 23 a autostrazii A1 Bucuresti - Pitesti.

Accesul la drumurile adiacente si apoi prin nodul rutier existent la autostrada A1, se realizeaza prin lotul cu nr cadastral 36243 avand destinatia de drum si drumurile locale existente.

Fata de autostrada A1, terenul este pozitionat pe partea dreapta, in zona de sector de drum 21+675 la 21+870, aflat in aliniament cu carosabilul, fara acces direct la autostrada. Drumurile de acces sunt existente, investitia propusa este pozitionata in incinta, in spatele proprietatii. Cladirea nou propusa este pozitionata la min 131 m fata de axul autostrazii. Cladirile existente sunt pozotionate la minim 51 m din axul autostrazii.

Autostrada in zona studiata are 4 benzi, cate 2 pe sens.

2.5. Ocuparea terenurilor

Toate cele trei terenuri au categoria de folosinta curti – constructii.

Lotul cu numarul cadastral 36243 are destinatia de drum de acces.

Nr cadastral 32271 in suprafata de 7 176 mp, teren fara sarcini, liber de constructii;


Nr cadastral 30043 in suprafata de 22 250 mp, teren fara sarcini, pe care sunt edificate urmatoarele constructii:

- C1 – cu o suprafata construita la sol de 9 35 mp, avand functiunea de birouri;
- C2 – cu o suprafata construita la sol de 4 212 mp, avand functiunea de fabrica;
- C3 – cu o suprafata construita la sol de 18 mp;
- C4 – avand o suprafata construita la sol de 220 mp, avand functiunea de bazin.

2.6. Echipare edilitara

- Alimentare cu apa – exista alimentare cu apa in incinta, din sursa proprie;
- Retelele de canalizare – apele pluviale si apele uzate – exista retea de canalizare in incinta, in regim local, cu colectare in bazinul existent ;
- Alimentarea cu electricitate – exista retea de energie electrica in incinta, prin postul de transformare existent;
- Alimentarea cu gaze – nu este necesar.

Amplasamentul este in prezent racordat la toate utilitatile mentionate mai sus. Nu sunt necesare alte utilitati pentru desfasurarea activitatii propuse prin documentatia de urbanism.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	9/16

2.7. Probleme de mediu:

Pentru zona studiata nu exista istoric de fenomene dinamice active sau inundații. In straturile superioare apa se poate acumula temporar, in urma precipitațiilor abundente, un drenaj corespunzător fiind recomandat in etapa de sistematizare a terenului.

Terenul care a generat prezenta documentație are categoria de folosința curti constructii.

Sub aspect ecologic, prin realizarea investiției nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului si nici a apelor freactice, activitatea folosind tehnologiile de construcție si funcționare moderne si omologate.

După aprobarea documentației de urbanism, se va continua cu realizarea EXTINDERE ZONEI (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTIILE AFERENTE pentru zona de productie existenta prin crearea unui accent vertical de 50 m, necesar in procesul de productie al societatii, fază care va face parte din procedura de emitere a autorizației de construire în baza legii 50/99. Zona in care va fi permisa inaltimea maxima de 50 de m este delimitata si identificata pe planurile de reglementare. Restul prevederilor urbanistice se vor aplica pe intreaga incinta.

2.8. Opțiuni ale populației:

Beneficiarul documentației a solicitat întocmirea prezentei documentații in vederea realizarii EXTINDERE ZONEI (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTIILE AFERENTE pentru zona de productie existenta prin crearea unui accent vertical de 50 m, necesar in procesul de productie al societatii. Prin documentația PUZ se vor stabili condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări si construcții ce urmează a se amplasa pe zona studiata.


In scopul supunerii spre analiza a documentației sunt in curs de realizarea a procedurile de informarea si consultarea publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Facilitați ale amplasamentului:

- nu exista incompatibilități între cerințele temei, propuneri si funcțiunile zonei studiate si a zonelor învecinate;
- accesibilitate din punct de vedere al circulației carosabile;
- prin sistematizarea funcționala si prin asigurarea dotărilor specifice serviciului propus se va asigura un nivel ridicat al calității cadrului construit;
- se asigura exploatarea zonei in condițiile legislației privind protecția mediului.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	10/16

3.2. Prevederi ale PUG

Stabilirea Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiata se face in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism si prevederile Codului Civil; acestea dictează, in funcție de activitățile propuse, parcelele minime construibile, retragerile minime ale construcțiilor, indicatorii urbanisticii (POT, CUT, RMH).

Conform extrasului din R.L.U. aferent PUG aprobat prin HCL 60 din 21.10.2009, prelungit prin HCL Bolintin Deal cu nr 48 din 28.05.2021 si este incadrat in ID - zona pentru unitati individuale si depozitare.

Si sunt permise conform PUG:

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE


- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale;
- activitati industriale si depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- birouri;
- depozitare en-gros;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	11/16

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor și a serviciilor aferente locuirii.

POT maxim conform PUG = 60%

CUT volumetric maxim = 12

CUT maxim – birouri și servicii = 4,2

3.3 Valorificarea cadrului natural

Proiectul își propune să valorifice o zonă relativ restrânsă, ce nu ridică probleme deosebite în ceea ce privește cadrul natural.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează să fie construit și amenajat.

Amplasamentul studiat este un teren plan, aflat în intravilan, în zona reglementată ca zonă ID. Construcțiile și amenajările propuse se încadrează în funcțiunile existente în zonă și se pot integra în modul de dezvoltare al zonei. Înălțimea maximă din zonă accentului nu creează disconfort pe terenurile învecinate.

Proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, acesta se încadrează în prevederile și funcțiunile existente pe teren.

Un rol important este jucat de spațiile verzi amenajate a căror suprafață nu va fi mai mică de 20% din suprafața totală a terenului. Stratul de sol fertil de la suprafață se va decoperta și depozita în vederea folosirii acestuia.

Beneficiarii investiției vor lua măsurile corespunzătoare pentru a nu degrada sau ocupa terenul din zona limitrofa.

3.4. Modernizarea circulației


Trama strădala majoră existentă în zonă nu va fi afectată de propunerile prezentei documentații. Aceasta va fi menținută în forma actuală și în gabaritul actual.

Accesele carosabile și pietonate în incintă sunt existente și suficiente pentru desfășurarea activității.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul servirii funcțiunii caldriilor și instalațiilor pe care le deservește, inclusiv pentru cele agabritice și grele.

3.5. Zonificare funcțională

Profilul funcțional al zonei studiate în suprafața totală de 37 540 mp, compus din trei parcele, toate în proprietatea initiatorului SC Hasit Romania SRL:

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	12/16


- Nr cadastral 32271 in suprafata de 7 176 mp, teren fara sarcini;
- Nr cadastral 30043 in suprafata de 22 250 mp, teren fara sarcini, pe care sunt edificate urmatoarele constructii:
 - o C1 – cu o suprafata construita la sol de 9 35 mp, avand functiunea de birouri;
 - o C2 – cu o suprafata construita la sol de 4 212 mp, avand functiunea de fabrica;
 - o C3 – cu o suprafata construita la sol de 18 mp;
 - o C4 – avand o suprafata construita la sol de 220 mp, avand functiunea de bazin.
- Nr cadastral 36243 in suprafata de 8 114 mp, teren avand destinatia de drum de acces pentru terenurile din zona, cu sarcini in favoarea terenurilor care au drept de servitute de trecere pe el;

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

- **Suprafata teren reglementat PUZ = 37 540 mp, din care 29 426 mp teren edificabil -ID si 8 114 mp - CCR;**
- **POT maxim = 60 %** - se mentine POT reglementat prin PUG
- **CUT maxim pentru birouri si servicii = 4,2** - se mentine cel reglementat prin PUG;
- **CUT volumetric – pentru functiunile industriale = 14** – se propune majorarea de la 12 la 14, majorare care se incadreaza in limita de 20 % prevazuta de lege;
- **H maxim = 25 m, cu exceptia instalatiilor tehnologice, care pot ajunge pana la 25 m.**
- **H accent vertical = 50 m, cu exceptia instalatiilor tehnologice, care pot ajunge pana la 55 m.**

Bilant functional:

BILANT la nivelul întregii zone reglementate		
Zona FUNCTIONALA	EXISTENT	PROPUS
ID - ZONA PENTRU UNITATI INDIVIDUALE SI DEPOZITARE Nr cad 30043 si nr cad 32271	29 426 mp – 78,39% POT reglementat 60 %	29 426 mp – 78,39% POT reglementat 60 %
CCR – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – nr cad. 36243	8 114 mp – 21,61 %	8 114 mp – 21,61 %

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	13/16

Modul de utilizare al solului in interiorul funcțiunii **ID - ZONA PENTRU UNITATI INDIVIDUALE SI DEPOZITARE:**

Bilant utilizare teren zona Industrială – Reglementare PUZ

FAZA	SUPRAFATA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
		MP	MP	%	MP	%	MP
Teren ID - ZONA PENTRU UNITATI INDIVIDUALE SI DEPOZITARE Nr cad 30043 si nr cad 32271	29 426 mp	Max 17 655,60 mp	Max. 60.00%	Min. 5 885,20 mp	Min. 20%	5 885,20 mp Sau conform propunerii de arhitectura	20 %

In interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri fata de limitele de proprietate, astfel:

- Pe **latura de nord**: o retragere minima de 6 m fata de limita de proprietate.
 - Pe **latura de est**: o retragere minima de 6 m fata de limita de proprietate.
 - Pe **latura de sud**: o retragere minima de 50 din axul autostrazii A1, dar nu mai putin de 6 m fata de limita de proprietate.
 - Pe **latura de nord-vest**: o retragere minima de 26 m fata de limita de proprietate.
- Zona accentului vertical, avand o inaltime maxima de 50 m, respecta urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate, astfel:
- Pe **latura de nord**: o retragere minima de 20 m fata de limita de proprietate.
 - Pe **latura de est**: o retragere minima de 28 m fata de limita de proprietate.
 - Pe **latura de nord-vest**: o retragere minima de 28 m fata de limita de proprietate.

NB: se vor accepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de proprietate a constructiilor tehnice sau utilitare, cu respectarea codului civil si a conditionarilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii.


3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Având in vedere utilitățile necesare obiectivului propus, propunerile de echipare edilitara a acestuia sunt următoarele:

Alimentare cu apa:

Alimentarea cu apa se va asigura din rețeaua existenta, funcțională, din put forat, pentru care exista Autorizație de Gospodărire a apelor in vigoare.

Evacuarea apelor uzate:

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	14/16

Rețeaua de canalizare interioara este funcțională. Pentru noile construcții propuse nu este necesar a se mari capacitatea sau sistemul rețelei.

Soluția de racordare la sistem si alimentare cu energie electrica :

Exista post de transformare funcțional, care alimentează construcțiile existente in incinta. Beneficiarul are contract de furnizare cu distribuitorul local. Propunerile nu necesita majorare de putere sau realizarea unui nou bransament electric.

Alimentare cu energie termica: nu exista rețea de agent termic in zona, iar soluția propusa pentru încălzire este una locala.

Telefonie: se va realiza racordare la rețeaua din zona, existenta.

Gaze naturale: nu exista rețea in zona.

Rețelele edilitare se prevăd a se executa in săpătura si la amplasarea lor trebuie avut in vedere distanțele minime in conformitate cu STAS 8591/1-91.

Fata de clădiri aceste distante sunt următoarele:

- rețele de apa: 3m
- canalizări: 2m
- cabluri electrice, telefonice, canale termice: 0,60m

3.7. Protecția mediului

In prezent, zona studiata nu prezinta surse de poluare.

Investitori au obligația sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura conform Legii Protecției Mediului.

Protecția apelor

Protecția calității apelor trebuie asigurata atât la faza de execuție a lucrărilor, cat si la faza de funcționare a instalațiilor si construcțiilor proiectate, după finalizarea lucrărilor.

Protecția aerului

Prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc agenți poluanți pentru aer.

O sursa secundara de impurificare a atmosferei, o constituie gazele de eșapament de la autovehiculele. Având in vedere specificul zonei, gazele de eșapament nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zona.


Protecția împotriva zgomotului si a vibrațiilor

Echipele si construcțiile prevăzute in prezenta documentație nu sunt emițătoare importante de zgomot si vibrații si nu reprezintă surse importante emițătoare de zgomot si vibrații pe parcursul execuției lucrărilor si nici după darea in folosința a obiectivelor proiectate.

Protecția împotriva radiațiilor

Prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc radiații poluante pentru mediul înconjurător, oameni sau animale.

Protecția solului si subsolului

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	15/16

Deșeurile menajere provenite din activitatea personalului si din activitățile ce se vor desfășura in incinta vor fi colectate in pubele PVC amplasate intr-un loc special amenajat si care vor fi in mod ritmic evacuate prin intermediul serviciului de salubritate.

Colectarea periodica a deșeurilor si reziduurilor provenite din activitate, vor reduce la minim posibilitățile de poluare a solului.

Protecția ecosistemelor terestre si acvatice

Funcțiunile propuse prin prezenta documentație nu afectează ecosistemele terestre si acvatice.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se vor depozita in pubele PVC, in incinta platformei de gunoi. Platforma este o construcție împrejmuita. Incinta platformei se spală regulat cu furtunul. Deșeurile vor fi ridicate periodic de către o societatea de salubritate specializata. Deșeurile de ambalaje provenite in urma comercializării de produse diverse, se stochează temporar, pe categorii, in pubele amplasate in spațiul special amenajat pentru gospodărirea deșeurilor;

Titularul este obligat sa organizeze recuperarea si reciclarea deșeurilor provenite din ambalaje conform prevederilor H.G. nr. 621/2005, privind gestionarea ambalajelor si deșeurilor din ambalaje, modificata de H.G.R. 1872/2006

Se vor respecta Normele de salubritate urbana aprobate prin HCGMB nr. 147/2005.

Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile, cu modificările si completările ulterioare, ale Legii nr. 426/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, modificata si completata de O.U. nr. 61/2006 - aprobata de Legea nr. 27/2007.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Masuri P.S.I.:

Amplasarea construcțiilor si a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care sa determine condițiile de amplasare si fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Categoria de importanta a clădirilor va fi "C"(importanta normala).

Clasa de importanta a clădirilor va fi „III” (importanta normala).


Proiectarea si execuția instalațiilor vor respecta prevederile si prescripțiile tehnice de specialitate, astfel incit sa fie exclusa inițierea de incendiu datorita instalațiilor:

instalațiile de apa – canal, conform Normativ I-9; NP-086/2005;

instalațiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01/2004.

Se va asigura circulația si intervenția mașinilor speciale in caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie sa se desfășoare fără obstacole, pe distante cat mai scurte.

Construcțiile vor fi astfel executate încât sa corespunda nivelurilor criteriilor de performanta stabilite in proiect: riscului de incendiu, rezistenta la foc, preîntâmpinarea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL Intocmire si aprobare P.U.Z. EXTINDERE ZONA (LINIE) DE PRODUCTIE SI CONSTRUCTII AFERENTE Bolintin Deal, jud Giurgiu	NR. PROIECT URB	NR. 66/2022
		FAZA :	P.U.Z.
		PAG.	16/16

3.8. Obiective de utilitate publica

Se recomanda donarea către domeniul public a terenurilor cu destinația de drum, pentru a deveni domeniu public.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Următoarea faza de proiectare va fi Documentație Tehnica (D.T.) in vederea eliberării avizelor, acordurilor si a Autorizației de Construire pentru obiect conform legislației in vigoare, pentru obiectivul propus prin prezenta documentație in faza P.U.Z.

5. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ, CONFORM ART. 18 DIN ORDINUL 233/2016:

Categoriile principale de intervenție, care sa susțină materializarea programului de dezvoltare:

- executarea de construcții si amenajări;
- extinderea utilităților in incinta.

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ se propune următoarea eșalonare a lucrărilor si modul de gestionare a fondurilor in vederea realizării investiției:

1. Se vor realiza construcțiile propuse in incinta, împreuna cu circulațiile interioare necesare bunei funcționări a amplasamentului;
 - i. Tip de investiție: Fonduri private – operație in sarcina investitorului;
2. Realizare extindere utilitati in incinta;
 - i. Tip de investiție: Fonduri private – operație in sarcina investitorului;

Întocmit
Urb. Anca Marinescu