 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. R.L.U.
		PAG.	1/13

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:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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. R.L.U.
		PAG.	2/13

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.G.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Documentatia de Urbanism– **PUG si RLU Bolintin Deal aprobat prin HCL 60 din 21.10.2009, prelungit prin HCL Bolintin Deal cu nr 48 din 28.05.2021;**
- **Certificatul de Urbanism nr 70 din 29.03.2022;**
- **Avizul de oportunitate nr 01 din 20.07.2022;**
- Tema de proiectare;
- Planul topografic;

Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U.


Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Certificatul de Urbanism nr. 70 din 29.03.2022 si a Avizul de oportunitate nr 01 din 20.07.2022 si a temei de proiectare.

Reglementarea tehnica este elaborata in confirmitate cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau complementare acestuia:

 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. R.L.U.
		PAG.	3/13

- Legea 350 /2001, cu completariile aferente;
- Legea nr. 50/1991, republicata, completata și modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor ";
- Ghidului de elaborare PUZ GM-010-2000;
- Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul 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
- Ordinul 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
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

3. DOMENIUL de aplicare teritoriala a planului:


Prescriptiile din RLU sunt obligatorii pe teritoriu în suprafața totala de 37 540 mp, compus din trei parcele, toate in proprietatea initiatorului SC Hasit Romania SRL:

- 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;
- 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:
 - 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.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Nu exista indicii cu privire la existenta unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat sau zone protejate.

 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. R.L.U.
		PAG.	4/13

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa Reglementari urbanistice.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului

Indepartarea apelor uzate – menajere se va face prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Este interzisa raspândirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura pre-colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri tehnologice


Autorizarea executarii constructiilor in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executiei constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efecturarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

 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. R.L.U.
		PAG.	5/13

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism.

Lucrari de utilitate publica

Lucrariile de utilitate publica ce se pot realiza sunt: strazi, retele de apa, retele de canalizare, retele electrice.

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.


Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism.

- aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.);
- regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor;

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament
- retras de la aliniament in cazurile:
 - o inscriere in regimul de aliniere existent;

 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. R.L.U.
		PAG.	6/13

- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
- obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil:

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu:

Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;


Standardul pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie va respecta profilurile trasversale ale acestora si aliniamentul propus.

5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa

 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. R.L.U.
		PAG.	7/13

caz, daca este cazul. Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Pentru realizarea investitiei propuse si punerea in aplicare a prezentului regulament, inainte de obtinerea autorizatiei de construire vor trebui comasate cele doua loturi destinate construirii.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil si ale prezentului regulament.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcajele:

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane –HG 525/1996.

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- amenajarea de spatii verzi plantate pe minim 20 % din suprafata terenului;

Imprejmuirile:

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.


III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta Reglementarilor Urbanistice.

Funciunea propusa pentru zona reglementata: ZONA PENTRU UNITATI INDIVIDUALE SI DEPOZITARE.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

 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. R.L.U.
		PAG.	8/13

Plansele care cuprind delimitarea unitatii functionale fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

UNITATE FUNCTIONALA PROPUSA:

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDIVIDUALE SI DEPOZITARE.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA


ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Se admit:

- activități industriale productive și de servicii, IMM, desfășurate în construcții destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și activități comerciale;
- distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților;
- depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale;
- activități productive din domenii de vârf;
- servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională,
- transport, distribuție, logistica;
- expoziție, show-room;
- facilități pentru angajați și clienți;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amanuntul, alimentație publică și servicii personale;
- activități manufacturiere;
- spațiu comercial și de prezentare;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, birouri.
- locuințe de serviciu.
- activități industriale și depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- depozitare en-gros;
- producția de energie din surse regenerabile.

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- Parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;

 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. R.L.U.
		PAG.	9/13

- stații de de carburanti / rezervoare combustibil (propan, benzina, motorina, GPL) si statii electrice;
- spatii verzi amenajate si amenajari peisagistice;
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala pentru salariatii
- accese pietonale si carosabile
- circulatii pietonale si carosabile;
- constructii tehnico edilitare
- retele tehnico-edilitare;
- depozitari de materiale refofosibile;
- zone protectie.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelo în care poluarea depășește CMA;
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.


SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construabila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m; Suprafata parcelei este de minim 1000 m2;

Se recomanda comasarea celor 2 parcele studiate construibile, pentru a forma un singur lot si o singura zona reglementata.

Parcela avand destinatia de drum nu isi va schimba forma, dimensiunea sau destinatia. Se recomanda ca aceasta parcela sa fie donata primariei pentru a trece in domeniul public.

 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. R.L.U.
		PAG.	10/13

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform retragerilor stabilite in plansa de reglementari.

Retragerea minimă față de aliniament (aliniera construcțiilor) este de 50,00m față de axul autostrazii, aliniament existent si mentinut.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regimul de aliniere lateral al cladirilor este reprezentat in plansa de reglementari.

In interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri minime, obligatorii, 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 conditionariilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii.


In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,00 metri; Se accepta alipirea constructiilor pe aceeasi parcela.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, când distanta minima se poate reduce la 3/4 din

 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. R.L.U.
		PAG.	11/13

inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decât 1,00 m.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, de normele de insorire si iluminat natural si de alte norme tehnice specifice.

Distantele dintre cladirile nealaturate si pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturale, insorire, salubritate, securitate, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul se va face din drumuri publice sau private existente. Trama stradala existenta nu va fi schimbata.

Nu se face acces din Autostrada A1.

Se va asigura deschiderea portilor de acces catre interiorul incintei si retragerea lor de la ampriza drumului, daca este cazul, pentru a nu incomoda traficul.

Circulatiile interioare trebuie sa aiba caracteristici adaptate aducerii materialului de lupta impotriva incendiilor. Dimensiunile, formele si caracteristicile tehnice ale drumurilor si platformelor trebuie sa fie adaptate folosirii in scopul deservirii functiunii caldirilor si instalatiilor pe care le deservesc, inclusiv pentru cele agabritice si grele.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor, in functie de nevoile functiunilor constructiilor, se va face in afara drumurilor publice, avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, manevra si intoarcere, fara a fi afectata invreun fel ampriza drumului.


Se recomanda gruparea parcajelor.

Suprafata parcajelor se determina, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, 1 loc de parcare la 100 mp construiti.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea constructiilor, masurata in oricare punct al cladirii pornind de la solul natural, inainte de inceperea lucrarilor si pana la cornisa acoperisului, lucrarile tehnice, cosuri de fum si alte suprastructuri fiind excluse, este de 25.00 m.

In zona accentului vertical inaltimea maxima avizata este de 50.00 m. Inaltimea maxima de 50.00 m este limitata in zona delimitata pe plansa de reglementari ca "zona accent vertical".

 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. R.L.U.
		PAG.	12/13

Inaltimea maxima poate sa fie depasita de instalatiile tehnologice specifice sau functionale cu pana la 5.00 m peste inaltimea maxima admisa.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile sau instalatiile propuse trebuie racordate la retelele edilitare existente in zona, necesare bunei functionari a constructiei.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE


Minim 20% din suprafata parcelei va fi spatiu verde. Spatiul verde din parcuri este cuprins in acest procent.

Spatiile libere de constructii si platforme trebuie sa fie permeabile.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, cu inaltime de maxim 2.50 m, pe limita de proprietate;
- Imprejmuirile pot fi opace, transparente sau decorative;
- Se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m, iar cea superioara de minim 1,40 m dublate spre interior cu gard viu. Nu se recomanda construirea de imprejmuiri opace, mai inalte de 2,00 m.
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 2,50 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;
- aspectul exterior al imprejmuirilor, ca si cel al cladirilor, pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

 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. R.L.U.
		PAG.	13/13

- Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate.

Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT maxim: 60 % (mp. AC / mp. teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT volumetric – reprezinta raportul dintre volumul constructiilor supraterane exprimat in mc si suprafata totala a terenului.

CUT volumetri maxim = 14 (m³ / mp teren)

Intocmit

Urb. Anca Marinescu