 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	1/23

**Nr. PROIECT URBANISM: 87/2023**

**DENUMIRE PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN CAMIN DE**  
**BATRANI**  
**Bolintin Deal, JUD. Giurgiu**

**FAZA DE PROIECTARE:**

**MEMORIU**

**SPECIALITATEA:**

**URBANISM**

**BENEFICIAR:**

**SC CLEMENTIN SRL**

**PROIECTANT URBANISM:**


**SC INCEPTUM STUDIO SRL**

**ÎNTOCMIT:**

Urb. Anca **MARINESCU**

**DATA ELABORARE: Septembrie 2023**

**Rev 01**

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	2/23

## **CUPRINS:**

### **A. Piese scrise:**

#### **a. MEMORIU DE PREZENTARE**

**Foaie de capat**

**Cuprins**

##### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaştere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare
- 1.4. Obiective

##### **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate si in documentatiile de urbanism aprobate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Cai de comunicatie si circulatie in zona
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

##### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**


- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### **4. Concluzii, masuri in continuare**


##### **5. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin prezentul PUZ, conform art 18 din ordinul 233/2016**

### **B. Avize anexate documentatiei:**

- **Aviz Inspectoratul General al Politiei Romane – Giurgiu – nr 198.759 din 31.08.2023**
- **Acord preliminar pentru amplasare si acces in zona drumului judetean nr 143 din 08.09.2023**
- **Aviz SC Style Construct SRL nr 404 din 10.08.2023 – apa – canal;**

	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	3/23

- **Notificare nr 298 din 09.08.2023 eliberata de catre Directia de Sanatate Publica Giurgiu**
- **Aviz nr Inspectoratul pentru situatii de urgenta „Vlasca” al judetului Giurgiu nr 2020485 din 28.08.2023**
- **Decizia etapei de incadrare nr 7987 din 15.09.2023**
- **Contract Rebu nr S011489 din 16.08.2023**
- **Aviz Orange nr 100/05/03/01/B/GR/1255 din 21.08.2023**
- **Aviz Serviciul de Telecomunicatii speciale nr 19256 din 26.09.2023**
- **Aviz Euro Serven Industry SRL – nr 268 din 25.09.2023 – gaze naturale.**

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	4/23

## **Memoriu DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării: **INTOCMIRE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE CONSTRUCTIE EXISTENTA DIN LOCUINTA IN CAMIN DE BATRANI, AMENAJARI INTERIOARE NESTRUCTURALE**

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

Amplasament **Terenul care a generat documentatia PUZ:** nr cadastral 34793, Bulevardul Republicii nr 1, Comuna Bolintin Deal, Sat Bolintin Deal, jud Giurgiu.

**Beneficiar/ Investitor: S.C. CLEMENTIN S.R.L.** cu sediul social in Ciorogarla, Comuna Ciorogarla, str. Teiului, nr. 11A, jud. Ilfov, inmatriculata la Oficiul Registrul Comertului Ilfov sub numarul de ordine J23/5600/2017, avand Cod Unic de Inregistrare 12066688;


**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;  
 Nr. inregistrare la registrul comertului J40/9496/2013  
 e-mail: [inceptum.studio@gmail.com](mailto:inceptum.studio@gmail.com)  
 Telefon: 0751 111 039

Nr. proiect urbanism: **87/2023**

Data elaborării: **Septembrie 2023**

#### **1.2 Obiectul lucrării**

Prezenta documentație servește la analiza terenurilor situate în Comuna Bolintin Deal, Sat Bolintin Deal, zona rezidentiala, având ca scop realizarea investiției: **Schimbare de functiune constructie existenta din locuinta in camin de batrani, amenajari interioare nestructurale**, în baza Certificatului de Urbanism nr. 126 din 24.07.2023.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	5/23

Prin avizul de oportunitate s-a stabilit ca zona care va fi analizată prin prezenta documentație PUZ este în suprafața totală de 4908 mp suprafața măsurată și 5000 mp din acte, nr cadastral 34793, teren având destinația de curți construcții, conform extrasului de carte funciara, pe care sunt edificate următoarele construcții:

- C1 – cu o suprafață construită la sol de 222 mp și suprafață desfășurată de 444 mp, având destinația de locuință, cu un regim de înălțime de P+1;
- C2 – cu o suprafață construită la sol de 52 mp, având destinația de anexă, cu un regim de înălțime Parter;
- C3 – cu o suprafață construită la sol de 6 mp, având destinația de anexă, cu un regim de înălțime Parter;


### **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 126 din 24.07.2023;
- Avizul de oportunitate;
- Studiu geotehnic;
- Legea 350/2001 actualizată.

### **1.4. Obiective**

Prezenta documentație la nivel de **PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE CONSTRUCTIE EXISTENTA DIN LOCUINTA IN CAMIN DE BATRANI, AMENAJARI INTERIOARE NESTRUCTURALE** își propune:

- stabilirea profilului funcțional pentru incintă;
- stabilirea condițiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care să asigure o corectă funcționare a incintei;
- reglementarea retragerilor propuse;
- stabilirea imaginii configurativ-spațială a propunerii

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	6/23

## 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.

Zona agroeconomică în raport cu pretabilitatea 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 de locuire, dar se întâlnește o tendință de apariție a zonelor de instituii și servicii de-a lungul arterelor principale, și extinderea zonelor de servicii în afara zonei centrale a comunei.


Apropierea de București, coroborat cu terenul disponibil în Comuna Bolintin Deal, face această zonă atractivă pentru viitoare investiții și dezvoltări.

### 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 L2 - zonă pentru locuințe individuale și colective.

Terenul este poziționat în zona rezidențială a comunei Bolintin Deal, zona constituia, pe Bulevardul Republicii, una dintre arterele importante din comună, situată pe partea dreaptă, în imediată apropiere a zonei de intravilan vechi.

Din punct de vedere al situației existente, amplasamentul se învecinează cu:  
- în partea de Nord – teren proprietate privată, nr cad 33958;

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	7/23

- în partea de Sud – Bulevardul Republicii – cale de acces principala;
- în partea de Vest – teren proprietate privata, nr cad 32501;
- în partea de Est – teren proprietate privata, nr cad 31531;.

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 dreptunghi.

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 cretac, 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  $s_k = 2.0 \text{ kN/m}^2$ .

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

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	8/23

#### **2.4. Cai de comunicatie si circulatie in zona**

Din punct de vedere al infrastructurii urbane, terenul beneficiaza de o accesibilitate buna in zona, avand acces la Bulevardul Republicii, una dintre arterele principale din Comuna.

Drumul principal de acces- Bulevardul Republicii are un profil generos, avand imbracaminte de asfalt.

Deschiderea lotului reglemnatat la Bulevardul Republicii este de 25,19 m, iar accesul se realizeaza printr-o poarta de 6 m latime.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul este in suprafata de 4908 mp din masuratori si 5000 mp din acte, teren cu sarcini, pe care sunt edificate urmatoarele constructii:

C1 – cu o suprafata construita la sol de 222 mp si suprafata desfasurata de 444 mp, avand destinatia de locuinta, cu unregim de inaltime de P+1;

C2 – cu o suprafata construita la sol de 52 mp, avand destinatia de anexa, cu un regim de inaltime Parter;

C3 – cu o suprafata construita la sol de 6 mp, avand destinatia de anexa, cu un regim de inaltime Parter;

Terenul are categoria de folosinta curti-constructii, intravilan.

#### **2.6. Echipare edilitara**


- Alimentare cu apa – acest moment nu exista retea de alimentare cu apa din sistem centralizat, dar este in curs de extindere reseaua de alimentare cu apa din retea publica;
- Retelele de canalizare –in acest moment nu exista retea de canalizare in regim centralizat, dar este in curs de extindere reseaua de canalizare publica ;
- Alimentarea cu electricitate – exista retea de energie din reseaua publica si obiectivul este racordat la retea;
- Alimentarea cu gaze–retea publica de gaze in zona.

Amplasamentul este in prezent racordat la toate utilitatiile necesare bunei desfasurari a activitatii, in solutie locala, urmand ca utilitatiile din reseaua publica sa fie extinse de catre primarie sau in regim privat de catre beneficiar.

#### **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.



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	9/23

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

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

După aprobarea documentației de urbanism, se va continua cu faza care va face parte din procedura de schimbare de destinație în baza legii 50/99.

Pe teritoriul Comunei Bolintin Deal nu există surse majore de poluare și degradare a mediului, poluarea producându-se la nivel scăzut.

### **Zonele de risc natural și antropic**

Din punct de vedere seismic comuna Bolintin Deal este situată în zona seismică de calcul D.

### **Delimitarea zonelor protejate**

Conform LEGII 5/2000 pe raza comunei Bolintin Deal nu există zone naturale protejate prin lege.

### **Factori de mediu**

#### **1. AER:**

##### **1.1. MĂSURI PROPUSE PENTRU PERIOADA DE IMPLEMENTARE a investițiilor**

Alegerea amplasamentului organizării de șantier astfel încât distanțele de transport să fie minime; evitarea zonelor sensibile din punct de vedere al calității aerului. Delimitarea arealului de realizare a lucrărilor aferente realizării obiectivelor propuse.


Adaptarea soluțiilor de proiectare cu luarea în considerare a aspectelor privind schimbările climatice. Realizarea lucrărilor de construcție și de transport a deșeurilor în perioade fără curenți importanți de aer și aplicarea unor măsuri suplimentare de minimizare a emisiilor: ex. stropirea căilor rutiere, acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport, etc.

Folosirea de utilaje moderne dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile standardelor și normativelor în vigoare.

Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul materialelor de construcție și a deșeurilor rezultate din demolări și construcții.

Verificarea vehiculelor care transportă materiale /deșeurii, pentru a nu răspândi materiale în afara arealului de lucru. Controlul și asigurarea materialelor împotriva împrăștierei în timpul transportului și în amplasamentele destinate depozitării temporare, inclusiv a pământului rezultat din săpături, excavații.

Diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule. Stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare temporară pe amplasament a

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	10/23

deșeurilor din construcții la locul de producere pentru a împiedica antrenarea lor de către vânt, și, implicit, poluarea aerului din zonă.

Soluțiile și tipurile de lucrări vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea lucrărilor efectuate .

Utilizarea apei și/sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în șantier. Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice.

Curățarea zilnică a căilor de acces din incinta organizării de șantier, a punctelor de lucru ( îndepărtarea pământului) pentru a preveni formarea prafului.

Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții depozitat temporar în incinta amplasamentului pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer.

- Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.

### **1.2.MĂSURI PREVĂZUTE PENTRU PERIOADA DE POST-IMPLEMENTARE**

- Realizarea de spații verzi amenajate la nivelul solului pe o suprafață totală de min 20,00% din suprafața reglementată.

- Realizarea accesurilor auto pe amplasamentul studiat pentru fluidizarea circulației, prevenirea ambuteiajelor; reducerea timpilor de așteptare pentru accesurile către obiectivele propuse.

- Creșterea fluidității circulației în zonă va avea efecte directe de reducere a emisiilor poluante și efecte indirecte de prevenire/ reducere a poluării apelor meteorice.

- Asigurarea necesarului de locuri de parcare prin folosirea multifuncțională a spațiilor din incintă.

- Interzicerea accesului de trafic greu pe arterele de circulație din zonele cu vecinătăți sensibile prafului;

## **2. ZGOMOT ȘI VIBRAȚII:**


### **2.1.MĂSURI PROPUSE PENTRU PERIOADA DE IMPLEMENTARE**

Adoptarea în faza de execuție a lucrărilor de construcții de măsuri tehnice, organizatorice și operaționale pentru atenuarea zgomotelor și vibrațiilor produse, urmărindu-se ca nivelul de zgomot înregistrat să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare.

- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza la sursă zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.

- Respectarea programului de lucru stabilit, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul din zonă.

- Folosirea de utilaje care să nu conducă, în funcționare, la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	11/23


- Stabilirea și controlul respectării limitelor de viteză și tonajului pentru camioanele care traversează zonele sensibile (rezidențiale).
- Efectuarea de măsurători de control al nivelului de zgomot în vederea adoptării măsurilor de corecție necesare.
- Localizarea denivelărilor de teren pentru reducerea vitezei în zonele construite. Se va avea în vedere relația reciprocă dintre geometria drumului, a structurilor din zona înconjurătoare și cea a teritoriului din zona studiată.
- Organizarea traficului de șantier în vederea limitării frecvenței de traversare a zonelor sensibile (rezidențiale).
- Prevederea și utilizarea unor bariere antifonice temporare acolo unde va fi cazul. Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

## **2.2. MĂSURI PREVĂZUTE PENTRU PERIOADA DE POST-IMPLEMENTARE**

- Montarea- *în funcție de caz* - a atenuatoarelor de zgomot la instalațiile de ventilație/climatizare, la alte echipamentele specifice din dotare, astfel încât nivelul de zgomot atenuat (conform prevederilor NP015/1997) să fie menținut sub pragul maxim admisibil în spațiile deservite.
- Interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se înregistrează un nivel al zgomotului peste limitele admise.
- Delimitarea utilizării anumitor trasee în incinta amplasamentului.
- Realizarea, în interiorul amplasamentului studiat prin PUZ a unor suprafețe de rulare cu un potențial ridicat de reducere a zgomotului, cu proprietăți fonoabsorbante, ce pot scădea nivelul de zgomot din zona căilor de rulare din incintă cu până la 5 dB.
- Limitarea vitezei de circulație a autovehiculelor în interiorul amplasamentului aferent PUZ.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza la sursă zgomotul și vibrațiile generate de activitățile desfășurate pe amplasament, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

## **3. APĂ:**

### **3.1. MĂSURI PROPUSE PENTRU PERIOADA DE IMPLEMENTARE**

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	12/23

- Depozitarea temporară a materialelor utilizate în construcții în incinta amplasamentului, în spațiile special amenajate în cadrul organizării de șantier.
- Amplasarea de toalete ecologice în cadrul organizării de șantier.
- Manipularea deșeurilor generate pe amplasament astfel încât să se evite dizolvarea și antrenarea lor de către apele din precipitații.
- Lucrările de reparații și întreținere a utilajelor din șantier se vor realiza în ateliere/service-uri specializate.
- Amenajarea traseelor din incintă astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, băltire de apă, etc.
- Aplicarea în caz de necesitate a măsurilor de prevenire și de combatere a poluării accidentale cu respectarea prevederilor legislației în vigoare


### **3.2. MĂSURI PREVĂZUTE PENTRU PERIOADA DE POST-IMPLEMENTARE**

- Asigurarea funcționării instalației de canalizare pentru apele uzate și apele pluviale la parametri tehnici proiectați.
- Implementarea unui program de inspecții periodice ale rețelei de canalizare pentru detectarea în timp util a disfuncționalităților și adoptarea măsurilor necesare pentru remedierea deficiențelor constatate.
- Aplicarea în caz de necesitate a măsurilor de prevenire și combatere a poluării accidentale conform prevederilor legislației în vigoare.

## **4. SOL/SUBSOL**

### **4.1. MĂSURI PROPUSE PENTRU PERIOADA DE IMPLEMENTARE**

- Limitarea suprafețelor ocupate temporar sau permanent.
- Prevederea în execuția obiectivelor propuse a măsurilor de prevenire a alunecărilor de teren/ eroziunii terenului și a poluării solului, a măsurilor pentru interceptarea și tratarea scurgerilor de pe suprafețele construite și ale drumurilor din incintă.
- Întocmirea de proceduri pentru stocarea și manipularea deșeurilor și a materialelor de construcții; colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor generate pe amplasament, în interiorul perimetrului de lucru, în zonele special amenajate în cadrul șantierului.
- Colectarea în sistem uscat prin utilizarea de materiale absorbante a scurgerilor accidentale de carburanți/ uleiuri.
- Aplicarea unor măsuri de management adecvate.
- Verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	13/23

#### **4.2. MĂSURI PREVĂZUTE PENTRU PERIOADA DE POST-IMPLEMENTARE**

- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor OUG nr. 92/221 privind regimul deșeurilor .
- Colectarea imediată, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanți prin utilizarea de materiale absorbante cu eficiență ridicată.
- Deșeurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita în recipiente specializate, amplasate pe platforma din incintă –se vor gestiona ca deșeuri periculoase.


### **5. DEȘEURI**

#### **5.1.MĂSURI PROPUSE PENTRU PERIOADA DE IMPLEMENTARE**

- Elaborarea unui *Plan de gestionare a deșeurilor rezultate din construcții*.
- Se va realiza o evaluare cât mai precisă a tipurilor și cantităților de deșeuri generate în perioada de implementare a planului.
- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.
- Asigurarea unui grad de valorificare de cel puțin 70% din masa cantităților de deșeuri nepericuloase provenite din construcții.
- Întocmirea unui program de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate prin stabilirea de măsuri ce trebuie să fie luate înainte ca un material/ produs să devină deșeu.
- Utilizarea de tehnici de construire eficiente pentru reutilizarea maximă și / sau reciclarea deșeurilor rezultate

#### **5.2. MĂSURI PREVĂZUTE PENTRU PERIOADA DE POST-IMPLEMENTARE**

- Identificarea activităților generatoare de deșeuri și a tipurilor de deșeuri produse și întocmirea pe această bază a unui program de prevenire și reducere a cantitatilor de deșeuri generate; se vor adopta măsuri specifice ce trebuie luate înainte ca un produs/material să devină deșeu.
- *Reducerea cantităților de deșeuri rezultate* prin implementarea unor practici cum sunt:
  - Utilizarea eficientă a resurselor.
  - Stabilirea de obiective și indicatori măsurabili (cuantificabili).
  - Instruirea angajaților .
  - Identificarea firmelor specializate în transportul și reciclarea (valorificarea) deșeurilor.
  - Utilizarea în activitățile de igienizare a spațiilor de depozitare a produselor care nu se încadrează în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	14/23


## **6. SCHIMBĂRI CLIMATICE**

### **6.1. MĂSURI PROPUSE PENTRU PERIOADA DE IMPLEMENTARE**

- Programarea activităților de desfășurate în șantier corelat cu caracteristicile elementelor climatice.
- Utilizarea de standarde ridicate de management pentru lucrările propuse pentru realizarea obiectivelor de investiție.
- Asigurarea proiectării construcțiilor ținând seama de elementele de micrometeorologie și de diferențele de intensitate ale vântului și de termocline.
- Includerea unui sistem de monitorizare și avertizare.
- Întocmirea unui plan adecvat pentru situații de urgență.
- Respectarea cerințelor referitoare la sistemele tehnice ale clădirilor prevăzute în reglementările specifice aflate în vigoare la data întocmirii proiectului de plan, cu privire la instalarea corectă, dimensionarea, reglarea și controlul sistemelor de încălzire și a sistemelor de ventilație de mari dimensiuni.
- Elaborarea de indicatori de performanță pentru realizarea obiectivelor aferente PUZ care să ia în calcul performanța energetică, costurile și calitatea lucrărilor propuse a se realiza pe amplasamentul studiat.

### **6.2. MĂSURI PREVĂZUTE PENTRU PERIOADA DE POST-IMPLEMENTARE**

- Implementarea obiectivelor propuse de *Strategia națională privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon* prin construcția unor clădiri eficiente din punct de vedere energetic asigurând în același timp și modernizarea infrastructurii de transport și hidroedilitare în zonă.
- Luarea în considerare standardele de eficiență energetică și prevederile legislației privind performanța energetică a clădirilor prin realizarea, începând cu anul 2021, a unei valori nete scăzute a energiei utilizate de construcțiile noi, respectiv producerea unei cantități de energie necesară consumului.
- Adoptarea de măsuri pentru reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră în activitățile de transport prin:
  - Asigurarea protecției rețelei căilor de comunicații interne pentru a rezista condițiilor meteorologice extreme.
  - Promovarea unor tehnologii noi de îmbracăminți stradale (beton asfaltic sau beton de ciment) și de execuție a stratului de rulare pe bază de mixturi asfaltice realizate cu bitum modificat pentru preîntâmpinarea deformațiilor permanente (datorate creșterii temperaturii) și asigurarea rezistenței la fisurare (datorată scăderii temperaturii).

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	15/23

- Limitarea masei mijloacelor de transport de materiale diverse pe anumite tronsoane cu expunere ridicată a populației.

## **7. ENERGIA**

### **7.1. MĂSURI PROPUSE PENTRU PERIOADA DE IMPLEMENTARE**

- Utilizarea distanțelor celor mai scurte pentru transportul de la furnizori ale materialelor de construcții, a instalațiilor/ echipamentelor specifice în vederea economisirii de energie și combustibili.

- Realizarea unor clădiri cu consum energetic redus cu respectarea componentelor care condiționează performanța energetică a acestora, respectiv:

- configurația arhitecturală a clădirilor va respecta principiile dezvoltării durabile și în special cu minimizarea impactului asupra mediului natural, inclusiv asupra microclimatului zonal;

- asigurarea necesarului de utilități energetice cu condiția ca eficiența energetică a acestora să fie compatibilă cu performanța energetică a clădirilor noi.

### **7.2. MĂSURI PREVĂZUTE PENTRU PERIOADA DE POST-IMPLEMENTARE**

- Promovarea inițiativelor privind economisirea energiei pentru încălzire și iluminat, implementarea unui sistem modern de iluminat, instalarea de echipamente pentru eficientizarea consumului de energie, promovarea unui program educațional și de conștientizare a utilizatorilor cu privire la reducerea/ minimizarea consumului de energie.

- Respectarea cerințelor de performanță energetică pentru clădirile propuse:

- Asigurarea temperaturilor minime pe suprafața interioară a elementelor de construcție pentru evitarea riscului de condens.

- Asigurarea valorilor normate pentru iluminatul interior natural/artificial.

- Asigurarea temperaturilor interioare și a debitului minim de aer proaspăt.


## **8. POPULAȚIE ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ**

### **8.1. MĂSURI PROPUSE PENTRU PERIOADA DE IMPLEMENTARE**

- Adoptarea măsurilor prevăzute pentru etapa de realizare a activităților specifice implementării obiectivelor prevăzute conform PUZ astfel încât să nu fie afectate în mod negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

- Cuprinderea în caietele de sarcini predate antreprenorului de lucrări/constructorului a măsurilor recomandate pentru prevenirea/reducerea impactului asupra factorilor de mediu.

### **8.2. MĂSURI PREVĂZUTE PENTRU PERIOADA DE POST-IMPLEMENTARE**

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	16/23

- Implementarea PUZ în zona studiată asigură măsuri de management a peisajului prin acțiuni care vizează, într-o perspectivă de dezvoltare durabilă, realizarea de amenajări peisagistice și întreținerea peisajului în scopul direcționării și armonizării transformărilor induse în zonă.

## **9. PATRIMONIUL CULTURAL**

Pe amplasamentul propus pentru implementarea PUZ nu există bunuri aparținând patrimoniului cultural.

În cazul în care, în timpul implementării planului (a executării lucrărilor de construcții) se vor descoperi, cu totul întâmplător, valori culturale sau istorice, titularul planului și antreprenorul lucrărilor de construcții au obligația respectării prevederilor Legii nr. 422/2001 referitoare la instituirea zonelor de protecție, raportarea descoperirilor către Ministerul Culturii și Cultelor, respectiv solicitarea și obținerea autorizațiilor speciale de execuție a lucrărilor ce vizează conservarea valorilor culturale și istorice.

## **10. SPAȚII VERZI.**

Spațiile verzi au un rol pozitiv în menținerea unui mediu cât mai puțin poluat, dar și un rol estetic, având în vedere importanța funcției de deconectare și destindere a omului. Se recomandă amenajarea de spații verzi și de recreere (locuri de odihnă și agrement, etc.) și includerea în prevederile proiectului de plan a considerentelor de amenajare peisagistică. Pentru zonele destinate spațiilor verzi ce se propun a fi realizate pe amplasament la finalizarea lucrărilor de construcții, prin proiect, se va determina:

- poziția exactă a plantărilor și suprafețele segmentelor plantate;
- speciile ce se vor utiliza pe baza compatibilității cu cerințele ecologice pentru anumite specii, cu condițiile climatice și edifice ale amplasamentului.


Proiectul de plan prevede ca la finalizarea lucrărilor de implementare a planului (a lucrărilor de construcții) să se realizeze lucrări de refacere a zonelor afectate de execuția proiectului, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

Se vor realiza lucrări de eliberare a amplasamentului de construcțiile/ amenajările temporare, nivelarea/ compactarea terenului, executarea de plantări în vederea amenajării de spații verzi pe o suprafață de min 20% din suprafața totală a terenului..

### **2.8. Opțiuni ale populației:**

Beneficiarul documentației a solicitat întocmirea prezentei documentații în vederea realizării SCHIMBARE DE FUNCTIUNE CONSTRUCTIE EXISTENTA DIN LOCUINTA IN CAMIN PENTRU BATRANI. Prin documentația PUZ se vor stabili condițiilor necesare pentru



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	17/23

realizarea viitoarelor amenajări și construcții ce urmează să se amplaseze pe zona studiată, iar eliberarea autorizațiilor se va face în baza legii 50/99.

În scopul supunerii spre analiză a documentației sunt în curs de realizare a procedurilor de informare și consultarea publicului.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

##### Facilități ale amplasamentului:

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

#### 3.2. Prevederi ale PUG

Stabilirea Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată se face în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil; acestea dictează, în 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 și este încadrat în L2 - zona de locuințe individuale și colective.


##### Si sunt permise conform PUG:

###### UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale și colective în regim de construire discontinu, cuplat sau izolat
- Anexe gospodărești
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale

###### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp, să nu genereze trafic intens și să nu fie poluante

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	18/23

- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata peste 100 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii PUD;

**POT maxim conform PUG = 40%**

**CUT maxim = 2**

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Proiectul își propune sa valorifice o zona relativ restrânsa, ce nu ridica probleme deosebite in ceea ce privește cadrul natural.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural si reglementari privind terenul ce urmează a fi construit si amenajat.

Amplasamentul studiat este un teren plan, aflat in intravilan, in zona reglementata ca zona L2. Constructiile si amenajarile propuse se se pot integra in modul de dezvoltare al zonei.

Proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului.

Un rol important este jucat de spatiile verzi amenajate a căror suprafața nu va fi mai mica de 20% din suprafața totala a terenului. Stratul de sol fertil de la suprafața se va decoperta si depozita in vederea folosirii acestuia.

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

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Trama stradala majoră existentă în zonă nu va fi afectată de propunerile prezentei documentatii. Aceasta va fi mentinuta in forma actuala si in gabaritul actual.


Accesele carosabile si pietonate in incinta sunt existente si suficiente pentru desfasurarea activitatii.

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 de interventie sau transport special.

### **3.5. Zonificare funcțională**

Profilul funcțional al zonei studiate in suprafata totala de 4908 mp, identificat prin nr cad 34793, pe care sunt edificate urmatoarele constructii:

- C1 – cu o suprafata construita la sol de 222 mp si suprafata desfasurata de 444 mp, avand destinatia de locuinta, cu unregim de inaltime de P+1;

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	19/23

- C2 – cu o suprafata construita la sol de 52 mp, avand destinatia de anexa, cu un regim de inaltime Parter;
- C3 – cu o suprafata construita la sol de 6 mp, avand destinatia de anexa, cu un regim de inaltime Parter;

### **FUNCTIUNE PROPUSA:**

#### **ZIONA MIXTA – IS+L, REGLEMENTATA PRIN PUZ**

#### **MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:**

- **Suprafata teren reglementat PUZ = 4908 mp**
- **POT maxim = 40 %** - se mentine POT reglementat prin PUG
- **CUT maxim = 2** - se mentine cel reglementat prin PUG;


#### **Bilant functional:**

<b>BILANT la nivelul întregii zone reglementate</b>							
Zona FUNCTIONALA				EXISTENT		PROPUS	
L2- Zona locuinte individuale si colective				4908 mp – 100% POT reglementat 40 %		0 mp – 0% POT reglementat 40 %	
ZONA	MIXTA	IS+L	-	0 mp – 0 %		4908 mp – 100 % POT reglementat 40 %	
reglementat PUZ							

Modul de utilizare al solului in interiorul functiunii **ZONA MIXTA – IS+L reglementata prin PUZ:**

#### **Bilant utilizare teren zona Mixta IS+L – Reglementare PUZ**

FAZA	SUPRAFA TA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
		MP	%	MP	%	MP	%
Teren zona Mixta IS + L	4908 mp	Max 1963,20 mp	Max. 40.00%	Min. 981,60 mp	Min. 20%	1963,20 mp Sau conform prounerii de arhitectura	40 %

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	20/23

Nr cad 34793							
-----------------	--	--	--	--	--	--	--

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 5 m fata de limita de proprietate, fiind fund de lot;
- Pe **latura de est**: o retragere minima de 3 m fata de limita de proprietate.
- Pe **latura de vest**: o retragere minima de 3 m fata de limita de proprietate.
- Pe **latura de sud**: o retragere minima de 5 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 mentine cea existenta.

#### **Evacuarea apelor uzate:**

Rețeaua de canalizare interioara este funcțională, si se va mentine.

#### **Soluția de racordare la sistem si alimentare cu energie electrica :**

Beneficiarul are contract de furnizare cu distribuitorul local. Propunerile nu necesita majorare de putere sau realizarea unui nou branșament electric.

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

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

**Gaze naturale:** se va mentine racordare la rețeaua din zona, existenta.


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.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	21/23

Investitori au obligația sa ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură conform Legii Protecției Mediului.

#### Protecția apelor

Protecția calității apelor trebuie asigurată atât la faza de execuție a lucrărilor, cât și la faza de funcționare a instalațiilor și construcțiilor proiectate, după finalizarea lucrărilor.

#### Protecția aerului

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

O sursă secundară de impurificare a atmosferei, o constituie gazele de eșapament de la autovehiculele. Având în vedere specificul zonei, gazele de eșapament nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zonă.

#### Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Echipamentele și construcțiile prevăzute în prezenta documentație nu sunt emițătoare importante de zgomot și vibrații și nu reprezintă surse importante emițătoare de zgomot și vibrații pe parcursul execuției lucrărilor și nici după darea în folosință a obiectivelor proiectate.

#### Protecția împotriva radiațiilor

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

#### Protecția solului și subsolului

Deșeurile menajere provenite din activitatea personalului și din activitățile ce se vor desfășura în incintă vor fi colectate în puștele PVC amplasate într-un loc special amenajat și care vor fi în mod ritmic evacuate prin intermediul serviciului de salubritate.

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

#### Protecția ecosistemelor terestre și acvatice


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

#### Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

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

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

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

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	22/23

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

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

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

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

Proiectarea și execuția instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendiu datorită instalațiilor:

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

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

Se va asigura circulația și intervenția mașinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distanțe cât mai scurte.

Construcțiile vor fi astfel executate încât să corespundă nivelurilor criteriilor de performanță stabilite în proiect: riscului de incendiu, rezistența la foc, preîntâmpinarea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică în zona reglementată de PUZ.


## **4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

Următoarea fază de proiectare va fi Documentație Tehnică (D.T.) în vederea eliberării avizelor, acordurilor și a Autorizației de Construire pentru obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivul propus prin prezenta documentație în faza P.U.Z., acolo unde este cazul.

## **5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ, CONFORM ART. 18 DIN ORDINUL 233/2016:**

**Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:**

- Schimbarea destinației construcțiilor existente
- realizarea de amenajări interioare, nestructurale;
- executarea de construcții și amenajări noi în viitor.

	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN</b> <b>CAMIN DE BATRANI</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 87/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	23/23

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

1. Se vor realiza schimbarea destinației construcțiilor existente necesare realizării investiției;
  - i. Tip de investiție: Fonduri private – operație în sarcina investitorului;
2. Se vor realiza amenajări interioare, nestructurale, necesare bunei funcționări a construcției cu noua destinație;
  - i. Tip de investiție: Fonduri private – operație în sarcina investitorului;
3. Executarea de construcții și amenajări noi în viitor în incintă;
  - i. Tip de investiție: Fonduri private – operație în sarcina investitorului;

Întocmit

Urb. Anca Marinescu