


| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 1/21 |

Nr. PROIECT URBANISM: 90/2023

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Intocmire si aprobare P.U.Z. pentru
CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN
DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE cu
H max. 30 m
Strada Rasaritului nr 8A, nr cad. 36443
Bolintin Deal, JUD. Giurgiu

FAZA DE PROIECTARE:

MEMORIU_PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

SPECIALITATEA:

URBANISM

BENEFICIAR:

I.N.C.D. TURBOMOTOARE – COMOTI


PROIECTANT URBANISM:

SC INCEPTUM STUDIO SRL

INTOCMIT:

Urb. Anca MARINESCU

DATA ELABORARE: Noiembrie 2023

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 2/21 |

CUPRINS:

A. Piese scrise:

a. MEMORIU DE PREZENTARE

Foaie de capat

Cuprins

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere 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. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM


Foaie de capat

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare teritoriala a planului

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenului

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

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 3/21 |

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 CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 4/21 |

Memoriu DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **INTOCMIRE SI APROBARE P. U. Z. pentru CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE cu H max 30 m**

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

Amplasament: **Terenul care a generat documentatia PUZ: nr cadastral 36443, strada Rasaritului nr 8A, Comuna Bolintin Deal, Sat Bolintin Deal, jud Giurgiu.**

Beneficiar/ Investitor: **I.N.C.D. TURBOMOTOARE – COMOTI**, cu sediul in Bucuresti, B-dul Iuliu Maniu nr. 220D, sector 6, cod postal 061126, telefon 021/434.02.40, fax 021/434.02.41, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/4880/1997, cod fiscal RO 445238

Proiectant urbanism: **S.C. INCEPTUM STUDIO S.R.L.** – Municipiul Bucuresti, sector 3, Str. Fetesti Nr. 5, BI 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

Proiectant General: **S.C. BOGDAN RADU ARHTIECTURA S.R.L.**


Nr. proiect urbanism: **90/2023**

Data elaborarii: **Noiembrie 2023**

Revizie: **0**

1.2 Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la analiza amplasamentului situat in Comuna Bolintin Deal, Sat Bolintin Deal, zona mixta, situata adiacent autostrazii A1, avand ca scop realizarea investitiei: **CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE (CCASP) cu H max 30 m**, in baza Certificatului de Urbanism nr. 190 din 24.10.2023 si a avizului de oportunitate nr 12552 din 20.11.2023.

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 5/21 |

Terenul reglementat este amplasat pe Strada Rasaritului nr 8A, identificat prin nr cad 36443 in suprafata de 7800 mp.

Prin avizul de oportunitate nr 12552 din 20.11.2023, s-a stabilit ca zona care va fi reglementata prin prezenta documentatie PUZ este in suprafata de 7800 mp, teren aflat in proprietatea initiatorului **I.N.C.D. TURBOMOTOARE – COMOTI**, identificat prin nr cad 36443 si este delimitat de:

- La nord – Strada Rasaritului – drum de acces – nr cad 30937;
- La sud – nr cad 2006 si drum de exploatare – teren liber de constructii;
- La est – nr cad 2932 – teren liber de constructii;
- La Vest – nr cad 35391 – teren construit.

1.3. Surse documentare:

- **Comanda beneficiarului;**
- **Plan de amplasament si delimitare a imobilului vizat de OCPI;**
- **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;**
- **Ridicare topografica;**
- **Documentare la fata locului;**
- **Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism nr 190 din 24.10.2023;**
- **Avizul de oportunitate nr 12552 din 20.11.2023;**
- **Studiu geotehnic;**
- **Legea 350/2001 actualizata.**

1.4. Obiective


Prezenta documentatie la nivel de **PUZ – CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE (CCASP)** cu H max 30 m isi propune:

- regimului maxim de inaltime al cladirilor si reglementarea inaltimii maxime propuse pe lot de 30 de m;
- restructiile si retragerilor impuse de conditionarile terenului, care vor determina edificabilul maxim propus;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- stabilirea imaginii configurativ-spatiale a propunerii;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei:

Comuna Bolintin-Deal se afla in nordul judetului Giurgiu, in apropierea Municipiului Bucuresti, la aproximativ 20 km de acesta. Se afla la aproximativ 60 de km de Municipiul

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 6/21 |

Giurgiu. Comuna Bolintin-Deal se invecineaza la vest cu comunele: Ulmi si Bolintin Vale, la sud cu comuna OGREZENI, iar la est cu comuna CIOROGARLA.

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

Bolintin-Deal – resedinta de comuna

Mihai Voda –sat component

Teritoriul intravilan actual, este alcatuit din satele componente si din 5 trupuri aflate in teritoriul administrativ , satele Bolintin Deal si Mihai Voda s-au contopit, formand un singur trup.

Localitatea Bolintin-Deal, care este resedinta de comuna, are principalele functii social-economice, administrative, agricole, la nivel de comuna.

Zonarea agro-economica in raport cu pretabilitatea folosintelor fondului funciar include comuna Bolintin-Deal in zone cu functiuni dominante agricole, cu zone specializate in cultura mare. Comuna Bolintin-Deal are activitati comerciale, din sfera mici industrii si a depozitelor. Comuna Bolintin-Deal avand avand in perspectiva posibilitati de dezvoltare a unor noi functiuni economice, in special de mica industrie si servicii.

Tendinta de dezvoltare a zonei studiate este favorabila noilor investitii, care vor ridica nivelul de dezvoltare si vor spori conditiile din zona, atat la nivelul fondului construit cat si din punct de vedere al ocuparii fortei de munca si al nivelului social.

Funciunea dominanta a zonei este cea industriala si de depozitare, ca si a sediilor de firma, intalnind in vecinatate imobile deja constituite, dar si neconstituite, care permit o dezvoltare ulterioara.

Vecinatatea autostrazii Bucuresti-Pitesti si a nodului rutier km 23 a favorizat dezvoltarea industriala a zonei si permite posibilitatea de dezvoltare in continuare a ei.


2.2. Incadrarea in localitate si in documentatii de urbanism aprobate

Zona studiată se afla 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 si este încadrat în zona mixta M – subzona M2 - Subzona mixta: activitati industriale, depozitare si servicii;.

Terenul este poziționat în zona mixta a Bolintin Deal, pe partea stanga a autostrazii A1, zona constituia de ambele parti ale autostrazii A1 Bucuresti – Pitesti, fara acces direct la autostrada.

Din punct de vedere al situatiei existente, amplasamentul se invecineaza cu:

- in partea de Nord –Strada Rasaritului – nr cad 30937
- in partea de Sud –nr cad 2006 – proprietate privata – teren liber de constructii
- in partea de Vest – teren proprietate privata, nr cadastral 35391 – teren cu constructii;
- in partea de est – drum de exploatare si nr cad 2932 – teren proprietate privata – teren liber de constructii.

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 7/21 |

In ceea ce priveste fondul vegetal din zona, vegetatia este fara valoare biologica si dendrologica.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ orizontal. Forma terenului este de trapez.

Terenul studiat nu se afla intr-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 Roman a rezultat in urma proceselor de acumulare intr-i zona cu careacter subsident, pe un fundament cretacic, apartinand Platformei Moesice. Formatiunile 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 situeaza 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 cladiri, indicativ P 100 / 1 – 2013, amplasamentul prezinta o valoare de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0.25 g$ pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani, cu 20% probabilitate de depasire in 50 ani.

Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 1,0$ sec.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezinta o valoare caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_k = 2.0$ kN/m².

Conform Cod de proiectare – Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului $q_b = 0.4$ kPa avand $IMR = 50$ ani.

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 8/21 |

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 din strada Rasaritului comunica cu strada de acces din nodul rutier existant al autostrazii A1 Bucuresti - Pitesti – km 23. Terenul nu se afla in zona de protectie sau siguranta a autostrazii.

Drumurile de acces sunt existente, si prin investitia propusa nu se intervine asupra tramei stradale.

Strada Rasaritului este identificata cadastral prin IE 30937, imobil avand o latime de 13,29 m. Strada are finisaj din dale de beton, cu o parte carosabila de 7,30 m. pe partea cu imobilul studiat exista un canal pentru preluarea apelor pluviale.

Profilul strazii permite amenajarea trotuarelor de min 1,5 m de ambele parti ale carosabilului.

Limita de proprietate este situata la 6,5 m fata de axul strazii Rasaritului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este in suprafata totala de 7800 mp, in proprietatea initiatorului I.N.C.D. TURBOMOTOARE – COMOTI:

- Nr cadastral 36443 in suprafata de 7800 mp, intravilan, avand categoria de folosinta arabil, cu propunere de schimbare a categoriei de folosinta in curti -constructii;
- In acest moment terenul este liber de constructii conform extras de carte funciara.

Pe acest teren a fost emisa autorizatiua de construire nr 35 din 29.06.2023, prin care sunt autorizate constructii care au o inaltime maxima de 12 m.

2.6. Echipare edilitara


- Alimentare cu apa –alimentare cu apa in incinta, din sursa proprie, put forat propus la 45 m adancime, cu un debit de 4,1 l/s, avizat prin avizul de gospodarire a apelor nr 5 din 26.05.2023;

- Retelele de canalizare –apele pluviale si apele uzate, in regim local, cu colectare in bazine propuse de 100 mc pentru menajer si 160 mc pentru apele pluviale ;

- Alimentarea cu electricitate – exista retea de energie electrica in zona, iar incinta va fi racodata prin post de transformare propus;

- Alimentarea cu gaze–nu este necesar.

Amplasamentul are in prezent propuse toate utilitatile, pentru care au fost emise avize favorabile, pentru dezvoltarea incintei in baza Autorizatiei de Construire nr nr 35 din 29.06.2023 emisa de catre Primaria Comunei Bilintin Deal. Nu sunt necesare alte utilitati pentru desfasurarea activitatii propuse prin documentatia de urbanism.

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 9/21 |

2.7. Probleme de mediu:

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

Terenul care a generat prezenta documentatie are categoria de folosinta arabil, cu propunerea de a fi schimbata categoria de folosinta in curti constructii.

Sub aspect ecologic, prin realizarea investitiei nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului si nici a apelor freatice, activitatea folosind tehnologiile de constructie si functionare moderne si omologate.

Dupa aprobarea documentatiei de urbanism, se va continua cu realizarea **CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE (CCASP) pentru constructiile cu inaltime peste 12 m dar cu H max 30 m.** Dupa aprobarea documentatiei de urbanism de tip PUZ, se va obtine o noua autorizatie de construire in baza legii 50/99.

Terenul propus pentru reglementare se regaseste intr-un tesut existent.

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 zona M – subzona M2 - subzona activitati industriale, depozitare si servicii. Reglementarile existente in PUG se mentin, cu exceptia modificarii inaltimii maxime admise, care va fi majorata de la 12 m la 30 de m.

2.8. Optiuni ale populatiei:

Beneficiarul documentatiei a solicitat intocmirea prezentei documentatii in vederea realizarii **CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE (CCASP) cu constructii cu inaltime peste 12 m dar cu H max 30 m**, necesar in procesul de cercetare al institutului.

Prin documentatia PUZ se vor stabili conditiilor necesare pentru eliberarea autorizatiilor de construire pentru viitoarele amenajari si constructii ce urmeaza a se amplasa pe zona studiata.


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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Facilitati ale amplasamentului:

- nu exista incompatibilitati intre cerintele temei, propuneri si functiunile zonei studiate si

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 10/21 |

- a zonelor invecinate;
- accesibilitate din punct de vedere al circulatiei carosabile;
 - prin sistematizarea functionala si prin asigurarea dotarilor specifice serviciului propus se va asigura un nivel ridicat al calitatii cadrului construit;
 - se asigura exploatarea zonei in conditiile legislatiei privind protectia mediului.

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 dicteaza, in functie de activitatile propuse, parcelele minime construibile, retragerile minime ale constructiilor, indicatorii urbanistici (POT, CUT, RMH) si posibilitatea de reglementare prin noua documentatie PUZ.

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 zona M – subzona M2 - subzona activitati industriale, depozitare si servicii;

Si sunt permise conform PUG:

M - ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

M2 - Subzona mixta cuprinde activitati industriale cu factor redus de poluare (parcuri industriale , parcuri logistice, parcuri tehnologice), depozitare si servicii (birouri, sedii firme,etc.).


SECTIUNEA I-PUG: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt *admise* urmatoarele utilizari:

Pentru subzona M2:

- activitati industriale si depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comert („ hypermarket”, „supermarket”, unitati comerciale complexe de tip „mall”)
- depozitare en-gros;
- activitati manufacturiere;
- servicii (hotel, motel, restaurant);
- sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol si subteran;

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 11/21 |

- spatii verzi amenajate;
- spatii libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici.
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Pentru subzona M2:

- locuirea (cu exceptia locuintelor de serviciu) si functiuni complementare locuirii (unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA);
- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II PUG - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)


- Se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 5000 mp si un front la strada de minim 20,00 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele specifice existente, dar nu mai putin de 6m fata de axul drumului;

La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 6.00 metri.

In cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 12/21 |

In cazul strazilor cu fronturi retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

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

Cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri;

Cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;

In cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;

Distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 metri;


In cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct;

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 13/21 |

Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor in curtea posterioara; distanta dintre cladire si una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;

Se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; numarul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislatiei in vigoare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi 12m la cornisa; poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fatadei.

In intersectii, zone importante nesustinite de capete de perspectiva, se admit punctual accente verticale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la reseaua de electricitate.

Toate cladirile vor fi dotate cu instalatii sanitare; in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;


Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele de telecomunicatii;

Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor si de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie astfel facuta incat se evita producerea ghetii pe trotuare;

Dezvoltarea retelelor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

Toate cladirile vor fi dotate cu instalatii de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 14/21 |

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., si vor fi dublate cu un gard viu.

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III-PUG: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

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

P.O.T.maxim 60%; pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

- CUT maxim = 2,4 mp. ADC / mp. teren pentru functiunile publice si servicii.

- CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) = 6 sau conform PUZ, pentru functiunile industriale si depozitare.

3.3 Valorificarea cadrului natural


Proiectul isi propune sa valorifice o zona relativ restransa, ce nu ridica probleme deosebite in ceea ce priveste cadrul natural.

Documentatia cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rationala a cadrului natural si reglementari privind terenul ce urmeaza a fi construit si amenajat.

Amplasamentul studiat este un teren plan, aflat in intravilan, in zona reglementata ca zona mixta - M2. Constructiile si amenajarile propuse se incadreaza in functiunile existente in zona si se pot integra in modul de dezvoltare al zonei. Inaltimea maxima nu creaza disconform pe terenurile invecinate.

Proiectul nu genereaza efecte semnificative asupra mediului, acesta se incadreaza in prevederile si functiunile existente pe teren.

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

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 15/21 |

Beneficiarii investitiei vor lua masurile corespunzatoare pentru a nu degrada sau ocupa terenul din zona limitrofa.

Nu exista incompatibilitati intre cerintele temei, propuneri si functiunile zonei studiate si a zonelor invecinate;

3.4. Modernizarea circulatiei

Trama stradala majora existenta in zona nu va fi afectata de propunerile prezentei documentatii. Aceasta va fi mentinuta in forma actuala si in gabaritul actual.

Strada Rasaritului este identificata cadastral prin IE 30937, imobil avand o latime de 13,29 m. Strada are finisaj din dale de beton, cu o parte carosabila de 7,30 m. Pe partea cu imobilul studiat exista un canal pentru preluarea apelor pluviale, aferent drumului.

Profilul strazii permite amenajarea trotuarelor de min 1,5 m de ambele parti ale carosabilului.

Limita de proprietate este situata la 6,5 m fata de axul strazii Rasaritului.

Accesele carosabile 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 cladirilor si instalatiilor pe care le deservesc, inclusiv pentru cele agabritice si grele.

3.5. Zonificare functionala

Profilul functional al zonei studiate in suprafata totala de 7800 mp, identificat prin nr cad 36443 se mentine conform PUG Bolintin Deal in vigoare: Zona mixta M2 - subzona activitati industriale, depozitare si servicii.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

- **Suprafata teren reglementat PUZ = 7800 mp**
- **POT maxim = 60 %** - se mentine POT reglementat prin PUG
- **CUT maxim pentru birouri si servicii= 2,4** - se mentine cel reglementat prin PUG;
- **CUT volumetric – pentru functiunile industriale = 7** – se propune majorarea de la 6 la 7, majorare care se incadreaza in limita de 20 % prevazuta de lege;
- **H maxim = 30 m;**

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 16/21 |

Bilant functional:

| BILANT la nivelul zone reglementate | | |
|---|--|--|
| Zona FUNCTIONALA | EXISTENT | PROPUS |
| M2 - subzona activitati industriale, depozitare si servicii Nr cad 36443 | 7800 mp – 100% POT reglementat 60 % | 7800 mp – 100% POT reglementat 60 % |

NB: nu se intervine asupra zonificarii functionale, se va mentine cea reglementata prin PUG.

Modul de utilizare al solului in interiorul functiunii **M2 - SUBZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI SERVICII**


Bilant utilizare teren zona Industriala – Reglementare PUZ

| FAZA | SUPRAFATA TEREN | SUPRAFATA CONSTRUITA | | ZONE VERZI | | SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE | |
|---|-----------------|---|----------------|--|-------------|---|------------------|
| | MP | MP | % | MP | % | MP | % |
| M2 - subzona activitati industriale, depozitare si servicii Nr cad 36443 | 7800 mp | Conform propunerii de arhitectura, dar nu mai mult de 4680 mp | Max. 60.00% | Conform propunerii de arhitectura, dar nu mai putin de 1560 mp | Min. 20% | Conform propunerii de arhitectura estimat in aceasta faza 1560 mp | Esti mat 20 % |

In interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri fata de limitele de proprietate, in baza conditionarilor PUG si a retelelor existente pe amplasament, astfel:

- Pe latura de nord – retragere fata de aliniament:

- o jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m față de limita de proprietate;
- o se va respecta o retragere a tuturor construcțiilor, indiferent de destinație de 37,50 m față de axul LEA 400kV, aparținând Transelectrica, constituind zona de protecție și siguranță reglementată;

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 17/21 |

- Constructiile avand categoriile A.B si C de pericol la incendiu, in baza Studiului de coexistenta si analiza de risc elaborat de catre Energo Impact srl va respecta o retragere minima de 49,60 m fata de axul LEA 400kV si cea mai apropiata cladire incadrata in categoriile de mai sus;
- Constructiile incadrate in categoriile D si E de pericol la incendiu vor respecta retragerea de minim 37,50 fata de axul LEA 400kV si se vor putea amplasa pe aliniament daca au functiuni tehnice sau utilitare (post de transformare, cabina poarta, constructii necesare utilitatilor, etc), cu respectarea unei retrageri minime de 6,50 m din axul strazii Rasaritului si a conditionariilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii.

- Pe latura de est- retragere laterala:

- jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m față de limita de proprietate;
- Constructiile cu funcțiuni tehnice sau utilitare (post de transformare, cabina poarta, constructii necesare utilitatilor, bazine subterane sau supraterane, statii de pompare etc), se pot amplasa pe limita de proprietate sau cu o retragere mai mica, cu respectarea conditionariilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii in faza DTAC.

- Pe latura de sud – retragere fata de limita posterioara:

- jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m față de limita de proprietate;
- Se va respecta zona de protectie Apa Nova de 10 m stanga – dreapta fata de peretele exterior al apeductului, zona de protectie cu regim sever preluata de catre initiator in Declaratia angajament autentificata notarial nr 1417 din 21.12.2022.

- Pe latura de vest - retragere laterala:

- jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m față de limita de proprietate;
- Constructiile cu funcțiuni tehnice sau utilitare (post de transformare, cabina poarta, constructii necesare utilitatilor, bazine subterane sau supraterane, statii de pompare etc), se pot amplasa pe limita de proprietate sau cu o retragere mai mica, cu respectarea conditionariilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii in faza DTAC.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare


Avand in vedere utilitatile necesare obiectivului propus, propunerile de echipare edilitara a acestuia sunt urmatoarele:

Alimentare cu apa:

Alimentarea cu apa se va asigura din putul forat propus, cu o dancime de 45 m si un debit de 4,1 l/s, avizat prin avizul de gospodarie a apelor nr 5 din 26.05.2023.

Evacuarea apelor uzate:

Reteaua de canalizare interioara propusa este in sistem dual: retea apa menajera care va fi colectata intr-un bazin etans cu o capacitate de 100 mc si retea apa pluviala, care are in

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 18/21 |

componenta separator de hidrocarburi si care colecteaza apa intr-un bazin cu o capacitate de 160 mc. Solutia de canalizare este cuprinsa in avizul de gospodarie a apelor nr 5 din 26.05.2023.

Solutia de racordare la sistem si alimentare cu energie electrica :

Se propune un post de transformare, care alimenteaza constructiile din incinta.

Alimentare cu energie termica: nu exista retea de agent termic in zona, iar solutia propusa pentru incalzire este una locala.

Telefonie: Orange distributie nu detine retea de fibra in zona. Dupa realizarea investitiei se va racorda la retea de telefonie si internet prin sistem fibra – investitiile in sarcina beneficiarului sau sistem wireless.

Gaze naturale: nu exista retea in zona, si nu este necesara bransarea la retea.

Rețele edilitare de distributie principale se prevad a se executa in sapatura si la amplasarea lor trebuie avut in vedere distantele minime in conformitate cu STAS 8591/1-91.

Fata de cladiri aceste distante sunt urmatoarele:

- retele de apa: 3m
- canalizari: 2m
- cabluri electrice, telefonice, canale termice: 0,60m

3.7. Protectia mediului

In prezent, zona studiata nu prezinta surse de poluare.

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

Protectia apelor

Protectia calitati apelor trebuie asigurata atat la faza de executie a lucrarilor, cat si la faza de functionare a instalatiilor si constructiilor proiectate, dupa finalizarea lucrarilor.

Protectia aerului

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru aer.

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


Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Echipamentele si constructiile prevazute in prezenta documentatie nu sunt emitatoare importante de zgomot si vibratii si nu reprezinta surse importante emitatoare de zgomot si vibratii pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

Protectia impotriva radiatiilor

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc radiatii poluante pentru mediul inconjurator, oameni sau animale.

Protectia solului si subsolului

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 19/21 |

Deseurile menajere provenite din activitatea personalului si din activitatile ce se vor desfasura 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 deseurilor si reziduurilor provenite din activitate, vor reduce la minim posibilitatile de poluare a solului.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Funciunile propuse prin prezenta documentatie nu afecteaza ecosistemele terestre si acvatice.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere se vor depozita in pubele PVC, in incinta platformei de gunoi. Platforma este o constructie imprejmuita. Incinta platformei se spala regulat cu furtunul. Deseurile vor fi ridicate periodic de catre o societatea de salubritate specializata. Deseurile de ambalaje provenite in urma comercializarii de produse diverse, se stocheaza temporar, pe categorii, in pubele amplasate in spatiul special amenajat pentru gospodaria deseurilor;

Titularul este obligat sa organizeze recuperarea si reciclarea deseurilor provenite din ambalaje conform prevederilor H.G. nr. 621/2005, privind gestionarea ambalajelor si deseurilor 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 deseurilor industriale reciclabile, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 426/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deseurilor, modificata si completata de O.U. nr. 61/2006 - aprobata de Legea nr. 27/2007.

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

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor se va face pe baza unor studii geotehnice care sa determine conditiile 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 cladirilor va fi "C"(importanta normala).

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


Proiectarea si executia instalatiilor vor respecta prevederile si prescriptiile tehnice de specialitate, astfel incit sa fie exclusa initierea de incendiu datorita instalatiilor:

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

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

Se va asigura circulatia si interventia masinilor speciale in caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie sa se desfasoare fara obstacole, pe distante cat mai scurte.

Constructiile vor fi astfel executate incat sa corespunda nivelurilor criteriilor de performanta stabilite in proiect: riscului de incendiu, rezistenta la foc, preintampinarea propagarii incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 20/21 |

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - va reprezenta instrumentul cel mai important de reglementare al zonei din punct de vedere urbanistic, stabilind prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.Z. un set de reguli de dezvoltare pe termen scurt si mediu pentru:

- natura functiunilor admise/admise cu conditii/interzise,
- procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- coeficientului maxim de utilizare ale terenului (CUT),
- regimului maxim de inaltime al cladirilor, a amplasarii pe lot,
- configurarii arterelor de circulatie auto si pietonale din zona si organizarea tramei stradale
- a restrictiilor si retragerilor impuse de conditionarile terenului,
- retragerea cladirilor fata de aliniament
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- circulatia terenurilor si statutul juridic.


P.U.Z. - urmareste si se bazeaza pe legislatia specifica din varii domenii conexe, precum urbanism, arhitectura, protectia patrimoniului, inginerie, drept asupra proprietatii, protectia mediului, sanatate publica s.a.

Planul Urbanistic Zonal - are ca obiective principale:

- Identificarea elementelor valoroase de patrimoniu construit si natural si stabilirea regulilor de protectie ale acestora;
- Identificarea riscurilor naturale si antropice din zona si propuneri de prevenire si minimizare a efectelor posibile;
- Stabilirea unui set de reguli locale (prin RLU) de construire, implicit de dezvoltare urbanistica a zonei, bazat pe legislatia in vigoare, pe specificul zonei si pe nivelul actual de dezvoltare al acesteia;
- Stabilirea, in acord cu legislatia in vigoare, cu optiunile populatiei si ale autoritatilor administratiei publice locale a unei directii de dezvoltare a zonei.

Urmatoarea faza de proiectare dupa aprobarea documentatiei PUZ, va fi Documentatie Tehnica (D.T.) in vederea eliberarii avizelor, acordurilor si a Autorizatiei de Construire conform legislatiei in vigoare, pentru obiectivul propus prin prezenta documentatie in faza P.U.Z.

5. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
|  INCEPTUM STUDIO | PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m Bolintin Deal, jud Giurgiu | NR. PROIECT URB | NR. 90/2023 |
| | | FAZA : | P.U.Z. |
| | | PAG. | 21/21 |

PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ, CONFORM ART. 18 DIN ORDINUL 233/2016:

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

- Majorarea inaltimii maxime permise prin aprobarea documentatiei PUZ;
- executarea de constructii si amenajari;
- realizarea utilitatilor in incinta.

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ se propune urmatoarea esalonare a lucrarilor si modul de gestionare a fondurilor in vederea realizarii investitiei:

0. Elaborarea si aprobarea documentatiei PUZ:

- i. Tip de investitie: Fonduri private – operatie in sarcina investitorului;

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice.

1. Se vor realiza constructiile propuse in incinta, impreuna cu circulatiile interioare necesare bunei functionari a amplasamentului, avizate in prealabil in baza legiilor 50/99;

- i. Tip de investitie: Fonduri private – operatie in sarcina investitorului;

2. Realizare utilitati in incinta;

- i. Tip de investitie: Fonduri private – operatie in sarcina investitorului;

Investitia propusa reprezinta o investitie privata, astfel, toate costurile legate de aprobarea documentatiei si de realizarea constructiilor si instalatiilor in interiorul terenului vor fi suportate de catre beneficiar.

Intocmit

Urb. Anca Marinescu