 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	1/15

**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:**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**SPECIALITATEA:**

**URBANISM**

**BENEFICIAR:**

**I.N.C.D. TURBOMOTOARE – COMOTI**


**PROIECTANT URBANISM:**

**SC INCEPTUM STUDIO SRL**

**ÎNTOCMIT:**

**Urb. Anca MARINESCU**

**DATA ELABORARE: Noiembrie 2023**

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	2/15

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

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Documentatia de Urbanism– **PUG si RLU Bolintin Deal aprobat prin HCL 60 din 21.10.2009, prelungit prin HCL Bolintin Deal cu nr 48 din 28.05.2021;**
- **Certificatul de Urbanism nr 190 din 24.10.2023;**
- **Avizul de oportunitate nr 12552 din 20.11.2023;**
- Tema de proiectare;
- Planul topografic;

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

## **I. DISPOZITII GENERALE:**

### **1. ROLUL R.L.U.**


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

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

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII:**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Certificatul de Urbanism nr. **190 din 24.10.2023** si a Avizul de oportunitate nr **12552 din 20.11.2023** si a temei de proiectare.

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

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	3/15

- Legea 350 /2001, cu completariile aferente;
- Legea nr. 50/1991, republicata, completata și modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor ";
- Ghidului de elaborare PUZ GM-010-2000;
- Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul 233 /2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordinul 2701/2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

### **3. DOMENIUL de aplicare teritoriala a planului:**

Prescriptiile din RLU sunt obligatorii pe teritoriu în suprafața totala de 7800 mp, compus din parcela identificata prin nr cad 36443, teren aflat in proprietatea initiatorului **I.N.C.D. TURBOMOTOARE – COMOTI.**

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

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


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

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

#### **Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei**

*Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului*

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

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	4/15

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

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

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

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

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

Se va respecta zona de protectie sanitara a apeductelor apartinand Apa Nova Bucuresti, preluate de catre investitor prin declaratia angajament autentificata notarial nr 1417 din 21.12.2022. Zona de protectie este de 10 m drapata stanga din peretele exterior al apeductului.

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

### **Expunerea la riscuri tehnologice**


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

Construirea in aceste zone este posibila daca se executa lucrari de deviere a conductelor sau protectie conform indicatiilor detinatorului, in baza unui proiect si a unei documentatii avizate conform legii in vigoare.

Se vor respecta zonele de protectie aprobate prin Ordinul ANRE nr 239/2019 si a Studiului de coexistenta si analiza risc elaborat de catre Energo Impact srl avizat in CTA CNTEE transelectrica nr 21/2023 de 37.50 m din axul LEA 400 kV pentru toate constructiile si respectiv 49,60 m pentru constructiile cu risc A, B si C de pericol la incendiu.

### **Asigurarea echiparii edilitare**

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

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	5/15

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

#### **Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

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

#### **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism, cu posibilitatea majorarii CUT cu maxim 20%, o singura data, fata de cel aprobat prin PUG, in baza prevederilor legii 350/2001.

#### **Lucrari de utilitate publica**

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

### **3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

#### **Amplasarea fata de drumurile publice**

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


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

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

Fata de Strada Rasaritului, constructiile pot fi amplasate cu respectarea unei retrageri de min 6,00 m din axul strazii, conform prevederilor PUG, cu posibilitatea amplasarii pe aliniament a constructiilor tehnice si cu destinatie care permite aceasta pozitionare.

#### **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	6/15

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

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

- pe aliniament
- retras de la aliniament in cazurile:
  - o inscriere in regimul de aliniere existent;
  - o largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei );
  - o obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform prezentului regulament si a avizelor emise.

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

#### **Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii**


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

Este permisa alipirea constructiilor situate pe aceeasi parcela, cu respectarea normelor de securitate la incendiu si in caz de seism.

#### **4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

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

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	7/15

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

Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

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

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

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

### **5.Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz, daca este cazul. Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

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

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

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

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

Pentru realizarea investitiei propuse, terenul reglementat este identificat prin coordonate stereo, care vor fi actualizate in baza de date OCPI si in planurile cadastrale dupa obtinerea autorizatiei de construire, in vederea actualizarii categoriei de folosinta a terenului.


Parcela se considera edificabila daca se intrunesc conditiile:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafata minima 5000 mp;
- front la strada minim 20 m;
- adancimea lotului mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- unghiul format de frontul la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^{\circ} \div 105^{\circ}$ ;

### **7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui**

**Parcajele:**



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	8/15

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

**Spatiile verzi si plantate:**

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

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

**Imprejmuirile:**

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

### **III ZONIFICARE FUNCTIONALA**

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

**Funcțiunea propusa pentru zona reglementata: ZONA MIXTA M2 - SUBZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI SERVICII.**

Se mentine Zona functionala reglementata prin PUG si RLU Bolintin Deal aprobat prin HCL 60 din 21.10.2009, prelungit prin HCL nr 48 din 28.05.2021

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

### **IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE**

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

**UNITATE FUNCTIONALA PROPUSA:**

**M- ZONA MIXTA - SUBZONA M2 - ACTIVITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI SERVICII.**


### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

Se admit:

- activitati industriale si depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- activitati de cercetare – dezvoltare, formare profesionala;
- hale de prezentare de tip „showroom”;




 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	9/15

- comert („hypermarket”, „supermarket”, unitati comerciale complexe de tip „mall”)
- servicii (hotel, motel, restaurant);
- activități industriale productive și de servicii, IMM, desfășurate în construcții destinate producției, distribuției și depozitarii bunurilor și materialelor și activități comerciale;
- distribuția și transportul bunurilor, logistica activitatilor;
- depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale;
- activități productive din domenii de vârf;
- facilități pentru angajați și clienți;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul, alimentație publică și servicii personale;
- activitati manufacturiere;
- spatiu comercial si de prezentare;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, birouri.
- locuinte de serviciu.
- depozitare en-gros;
- productia de energie din surse regenerabile.

**Funcțiuni complementare ale zonei functionale sunt:**

- Parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de carburanți / rezervoare combustibil (propan, benzina, motorina, GPL) și stații electrice;
- spații verzi amenajate și amenajări peisagistice;
- spații pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala pentru salariați
- accese pietonale și carosabile
- circulații pietonale și carosabile;
- construcții tehnico edilitare
- rețele tehnico-edilitare;
- Imprejmuiri;
- depozitari de materiale re folosibile;
- zone protectie.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	10/15

### **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**

- 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 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibila daca este accesibila dintr-un drum public cu latimea minima de 7,00 m.


Parcela se considera edificabila daca se intrunesc conditiile:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafata minima 5000 mp;
- front la strada minim 20 m;
- adancimea lotului mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- unghiul format de frontul la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^\circ \div 105^\circ$ .

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

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

Fata de aliniament – latura de nord a amplasamentului, constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	11/15

- **retras de la aliniament cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m față de limita de proprietate cu respectarea următoarelor condiționari:**
  - o se va respecta o retragere a tuturor construcțiilor, indiferent de destinație sau de categoria de pericol de incendiu de 37,50 m față de axul LEA 400kV, aparținând Transelectrica, constituind zona de protecție și siguranță reglementată;
  - o Construcțiile având categoriile A.B și C de pericol la incendiu, în baza Studiului de coexistență și analiză de risc elaborat de către Energo Impact srl vor respecta o retragere minimă de 49,60 m față de axul LEA 400kV și cea mai apropiată clădire încadrată în categoriile de mai sus;
- **pe aliniament:**
  - o Construcțiile cu funcțiuni tehnice sau utilitare (post de transformare, cabina poartă, construcții necesare utilităților, etc), încadrate în categoriile D și E de pericol la incendiu, cu condiția respectării:
    - o unei retrageri de minim 37,50 m față de axul LEA 400kV
    - o unei retrageri minime de 6,50 m din axul străzii Rasaritului – cu respectarea profilului actual al străzii și minim 6,00 m din axul străzii Rasaritului dacă profilul stradal va suferi modificări în viitor;
    - o a condițiilor cumulative din avizele emise pentru autorizarea acestor construcții în faza DTAC.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Regimul de retragere față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este reprezentat în planșa de reglementări.


În interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri minime, obligatorii, față de limitele de proprietate, astfel:

### **- Pe latura de est- retragere laterala:**

- o jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m față de limita de proprietate;
- o Construcțiile cu funcțiuni tehnice sau utilitare (post de transformare, cabina poartă, construcții necesare utilităților, bazine subterane sau supraterane, stații de pompare etc), se pot amplasa pe limita de proprietate sau cu o retragere mai mică, cu respectarea condițiilor din avizele emise pentru autorizarea acestor construcții în faza DTAC.

### **- Pe latura de vest - retragere laterala:**

- o jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m față de limita de proprietate;
- o Construcțiile cu funcțiuni tehnice sau utilitare (post de transformare, cabina poartă, construcții necesare utilităților, bazine subterane sau supraterane, stații de pompare etc), se pot amplasa pe limita de proprietate sau cu o retragere mai

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	12/15

mica, cu respectarea conditionariilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii in faza DTAC.

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

- o jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m față de limita de proprietate;
- o Se va respecta zona de protecție Apa Nova de 10 m stanga – dreapta față de peretele exterior al apeductului, zona de protecție cu regim sever preluată de către initiator în Declarația angajament autentificată notarial nr 1417 din 21.12.2022.

În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu, a conditionarilor din avizele emise în faza PUZ sau DTAC și alte norme tehnice specifice.

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

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri; Se acceptă alipirea construcțiilor pe aceeași parcelă, respectând normele PSI în vigoare.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 1,00 m.


În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii, de normele de însoțire și iluminat natural și de alte norme tehnice specifice.

Distanțele dintre clădirile nealaturate și pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturale, însoțire, salubritate, securitate, etc.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul se va face din drumuri publice existente-Strada Rasaritului. Trama stradala existenta nu va fi schimbata.

Nu se face acces din Autostrada A1.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	13/15

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

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

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Se recomanda gruparea parcajelor.

Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

Inaltimea constructiilor, in planul fatadei pana la cornisa acoperisului este de 30.00 de m.

Amplasamentul studiat este situat in afara zonei de servitute aeronautica a aeroportului international Henri Coanda Bucuresti si in Zona IV a zonelor de referinta cu servitute aeronautica pentru aeroportul Bucuresti Banesa – Aurel Vlaicu, pentru care este necesar sa se obtina avizul AACR pentru obstacole cu inaltime mai mare de 45 m fata de cota aerodromului.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**


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

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

Este interzisa folosirea azbocimentului (H.G. nr. 124 din 30 ianuarie 2003 (A) privind prevenirea, reducerea si controlul poluarii mediului cu azbest (actualizata pana la data de 19 martie 2007\*)) sub orice forma din cauza prevederilor legate de sanatatea populatiei.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CENTRU DE CERCETARI AVANSATE IN</b> <b>DOMENIUL SISTEMELOR DE PROPULSIE H max 30 m</b> <b>Bolintin Deal, jud Giurgiu</b>	NR. PROIECT URB	NR. 90/2023
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b> <b>R.L.U.</b>
		PAG.	14/15

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: reatea apa menajera care va fi colectata intr-un bazin etans cu o capacitate de 100 mc si retea apa pluviala, care are in 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.

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

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Minim 20% din suprafata parcelei va fi spatiu verde.


Spatiile libere de constructii si platforme trebuie sa fie permeabile.

Zona de protectie Apa Nova va avea destinatia de spatiu verde.

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

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

- Imprejmuiri necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, cu inaltimi de maxim 2.50 m, pe limita de proprietate sau retrase fata de limita de proprietate conform proiectului avizat de catre detinatorii de retele in zona. Imprejmuirile trebuie sa respecte zonele de protectie si siguranta existente in zona.
- Imprejmuirile pot fi opace, transparente sau decorative;

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

- Se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m, iar cea superioara de minim 1,40 m dublate spre interior cu gard viu.
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor;
- aspectul exterior al imrejmuirilor, ca si cel al cladirilor, pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate.

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

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

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

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

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

CUT– reprezinta raportul dintre suprafata consruita desfasurata a constructiilor suprateerane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

**CUT maxim = 2,4 (m<sup>2</sup> AD/ mp teren)**

CUT volumetric – reprezinta raportul dintre volumul constructiilor suprateerane exprimat in mc si suprafata totala a terenului. Acesta se aplica pentru functiunile industriale.

**CUT volumetri maxim = 7 (m<sup>3</sup> / mp teren)**

Intocmit

Urb. Anca Marinescu