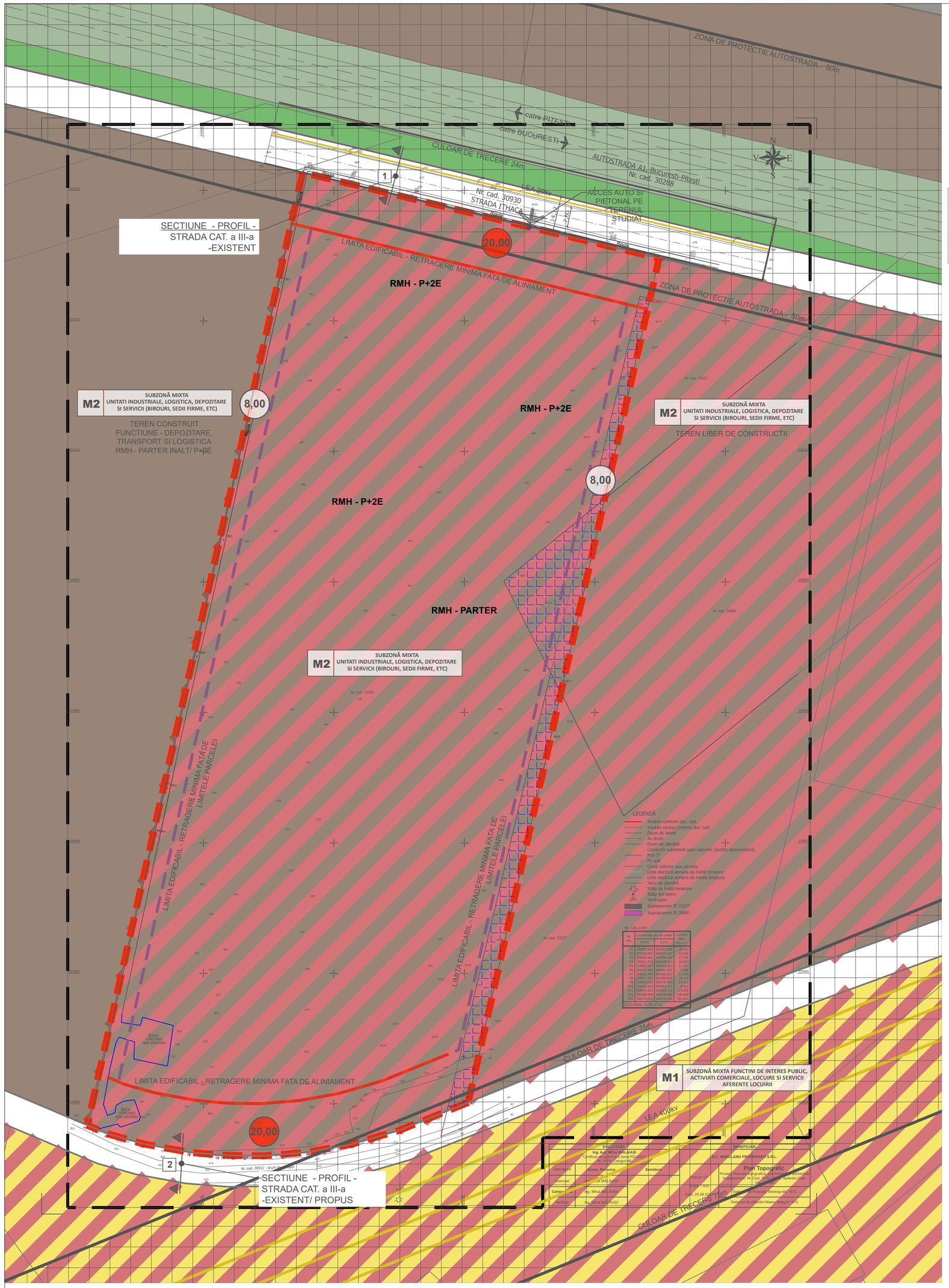
PLAN URBANISTIC ZONAL

"CONSTRUIRE CENTRU NAȚIONAL TITAN MACHINERY ROMÂNIA"
Județul Giurgiu, comuna Bolintin Deal, satul Bolintin Deal

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE - TEREN STUDIAT

- LIMITA INTRAVILAN APROBAT CONF. P.U.G. COMUNA BOLINTIN DEAL
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE/ PARCELE

ZONIFICARE FUNCTIONALA - CONFORM P.U.G. - FUNCTIUNI EXISTENTE SI MENTINUTE SITUATE IN ZONA STUDIATA

- SUBZONĂ - M2 SPATII PLANTATE CU ROL DE PROTECTIE
- SUBZONĂ - ID - SPATII PLANTATE CU ROL DE PROTECTIE
- SUBZONĂ - M1 - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA PLANTATII DE ALINIAMENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA - CONFORM P.U.G. - FUNCTIUNI EXISTENTE SI MENTINUTE - TEREN STUDIAT

ZONĂ UNITĂȚI COMERȚ, SERVICII, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ

- ZONĂ UNITĂȚI COMERȚ, SERVICII, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ

CAI DE COMUNICATIE DRUMURI

- AUTOSTRADA BUCURESTI-PITESTI A1/ E81

STRAZI IN INTRAVILAN

- STRAZI CU CIRCULATIE PUBLICA - STRADA ITHACA, STRADA F.N.

AFECTARI ALE SOLULUI

TERENUL STUDIAT ESTE LIBER DE CONSTRUCTII

- CONSTRUCTII INVECINATE (CADASTRATE)

REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRILOR

TERENUL STUDIAT ESTE LIBER DE CONSTRUCTII

TERENURILE INVECINATE, CONSTRUITE AU REGIM DE INALIME MAXIM P+2E

ZONE DE PROTECTIE / ZONE PROTEJATE/INTERDICTIE

- ZONA PROTECTIE LEA 20kV - CULOAR DE TRECERE 24m; ZONA PROTECTIE LEA 400kV - CULOAR DE TRECERE 75m ZONA PROTECTIE AUTOSTRADA A1 50m
- ZONA SUPRAPUNERE CADASTRALA - IN CURS DE SOLUTIONARE

CATEGORII DE INTERVENTII

- STABILIREA COEFICIENȚILOR URBANISTICI.
- INTERDICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE DE CONSTRUIRE.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.-ULUI

În urma analizei situației existente, se poate afirma că zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, în proximitatea unor căi de circulații majore. Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:
- prezența unor căi importante de circulație – Autostrada A1 București-Pitești;
- legătura facilă cu municipiul București, situat la aprox. 20 km distanță;
- legătura facilă cu centrul localității, cu zonele de servicii și echipamente publice;

Ținând cont de acest potențial, reglementarea urbanistică a terenurilor din zona studiată va avea un impact major atât la nivelul U.T.R.-ului, cât și la nivelul întregii comune, teritoriul studiat devenind atractiv pentru investițiile din sectorul comercial și industrial. Astfel, proiectul va genera creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Noile reglementări urbanistice vor conduce la crearea imaginii urbane a zonei și vor genera un nou pol de dezvoltare economică. Prin permisiuni și restricții, proiectul, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban construit.

Actualmente, fondul construit din zona studiată este în continuă transformare, el fiind înlocuit cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere structural si arhitectural. Investiția propusă, cu funcțiune mixtă (comerț, depozitare, logistică), va respecta caracterul zonei.

Investiția va genera noi locuri de muncă, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm Planul Urbanistic Zonal " CONSTRUIRE CENTRU NAȚIONAL TITAN MACHINERY ", este necesar și oportun zonei studiate în vederea dezvoltării și creșterii atractivității acesteia.

TEREN STUDIAT
REGLEMENTARI - SITUATIA PROPUSA

- LIMITA - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
- LIMITA - EDIFICABIL- RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE/POSTERIOARE
- 20,00 REGIM DE ALINIERE A CLADIRILOR - RETRAGERE FATA ALINIAMENT
- 8,00 REGIM DE ALINIERE A CLADIRILOR - RETRAGERE FATA LIMITELE LATERALE
- 1 PROFIL STRADAL EXISTENT SI MENTINUT - STRAZI CU CIRCULATIE PUBLICA
- 2 PROFIL STRADAL EXISTENT SI MENTINUT/ PROPUS - STRAZI CU CIRCULATIE PUBLICA
- 3 PROFIL STRADAL PROPUS - STRAZI CU CIRCULATIE PRIVATĂ - DE INCINTA

REGIMUL DE CONSTRUIRE
- Se admite regim de construire discontinuu (izolat) și/sau discontinuu (cuplat).

REGIMUL DE ALINIERE AL CLĂDIRILOR
- Amplasarea față de aliniament – strada Ithaca – **20,00 metri** retragere minimă.
- Amplasarea față de aliniament – strada fără nume – **20,00 metri** retragere minimă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- Autorizarea executării construcțiilor (cu excepția construcțiilor anexă – cabina pază, ș.a.) este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 3.1.

DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE	
Laterale	8,00 metri

Distanța față de limitele de proprietate se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al clădirii pe limita proprietății.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **20,00 m**, la atic, de la cota terenului amenajat.
- Regimul de înălțime Maxim: **P+2E**.
- Se admite crearea de etaje retrase, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis și în înălțimea maximă admisă (20,00 m).
- Sunt admise nivelurile subterane.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)	COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)
60%	2,40 ADC/mp teren 6,00 mc/mp

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție minim **20%** din suprafața totală a parcelei, care vor fi amenajate și întreținute.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

BILANT TERITORIAL

BILANȚ COMPARATIV – INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI				
	EXISTENT		PROPUS	
ARIE TEREN	51.100,00 mp		51.100,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ / P.O.T.	00,00 mp	0,00%	30.660,00 mp	**60,00 %**
ARIE CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ / C.U.T.	00,00 mp	0,00 ADC/mp teren	122.640,00 mp	**2,40** ADC/mp teren
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME ȘI PARCAJE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (POST TRAFO, PLATFORMĂ GUNOI, ETC.)	00,00 mp	0,00%	10.220,00 mp	20,00 %
SPAȚII VERZI PE SOL	00,00 mp	0,00%	10.220,00 mp	20,00 %
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-		S+P+2E	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	- metri		20 metri la cornișă/atic	

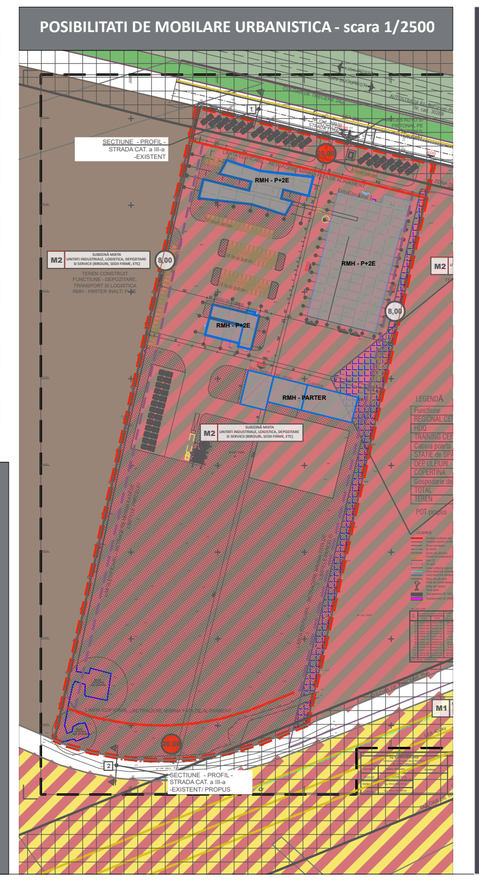
TEREN STUDIAT - POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

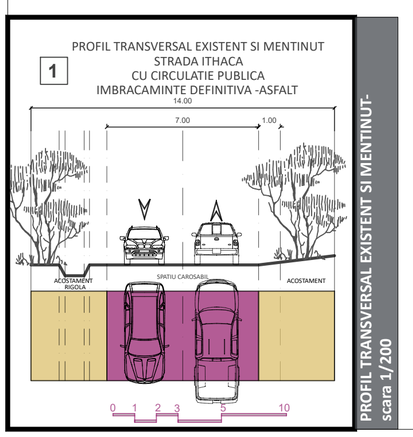
- CONSTRUCTII PROPUSE
- SPATIU VERDE
- CIRCULATII DE INCINTA - IMBRACAMINTE - PIETRIS/ASFALT/PAVELE/DALE DIN BETON

Mihai-Andrei Suarasan

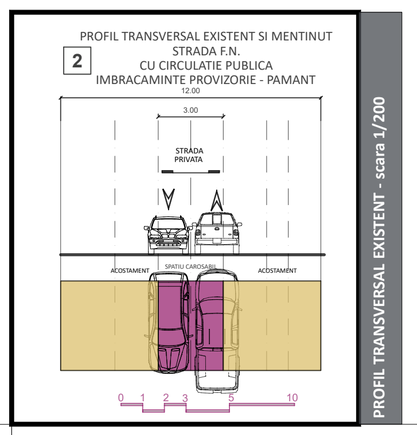
Digitally signed by Mihai-Andrei Suarasan
DN: c=RO, cn=Mihai-Andrei Suarasan, serialNumber=SMA210, givenName=Mihai-Andrei, sn=Suarasan

POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA - scara 1/2500

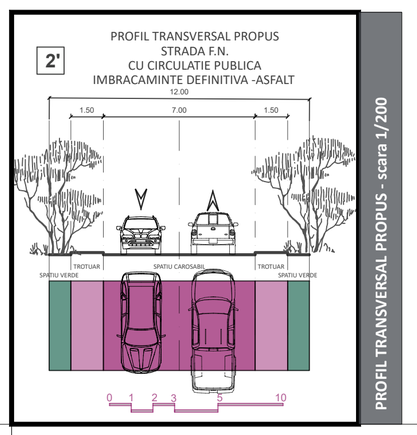




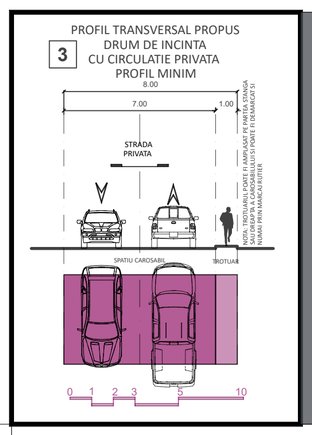
PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT SI MENTINUT- scara 1/200



PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT - scara 1/200



PROFIL TRANSVERSAL PROPUS - scara 1/200



PROFIL TRANSVERSAL PROPUS - scara 1/200

Proiectant general
SOL ARCHITECTURE S.R.L.
mun. București, sector 3, str. Foișorului nr. 24, bl. F14C, sc. C, ap. 72, C.U.I. 36506182, J40/11873/2016

Proiectant de specialitate - urbanism
ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Bucuresti, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap.35, inmatriculata la ORC sub nr. J40/361/2012, CUI 29546516

Sef de proiect	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Proiectat	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Desenat	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan

Beneficiar
NORDLAND PROPRIETATI S.R.L., mun. București, sector 4, str. Mărășești nr. 42, bl. 1, sc. 3, ap. 102, cam. 9, C.U.I. 18806289, J40/14558/2013

Adresa
Județul Giurgiu, comuna Bolintin Deal, satul Bolintin Deal, strada Ithaca, nr. cad. 31593

Titlu proiect
"CONSTRUIRE CENTRU NAȚIONAL TITAN MACHINERY ROMÂNIA", conform C.U. nr. 180 din data 05.10.2023

Cod proiect PUZZDBDGR/2023 Faza **P.U.Z. propriu-zis**

Titlu plansa
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Plansa numarul **2**

Versiune v1
Revizia r0
Data 01.2024

Scara 1/1.000

Este interzisa copierea, multiplicarea si imprumutarea documentatiei fara aprobarea scrisa a S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.