VOLUMUL II

R E G U L A M E N T L O C A L D E U R B A N I S M

PLAN URBANISTIC ZONAL “CONSTRUIRE CENTRU NAȚIONAL TITAN MACHINERY ROMÂNIA”

SATUL BOLINTIN DEAL, COMUNA BOLINTIN DEAL, JUDEȚUL GIURGIU
STRADA ITHACA FN, NR. CAD. 31593

DATA ELABORĂRII: IANUARIE 2024 **DATA REVIZUIRII:** FEBRUARIE 2024

SOL ARCHITECTURE S.R.L.
Sediul: mun. București, sector 3, Str. Foișorului,
Nr. 24, bl. F14C, sc. C, ap. 72
Telefon: 0723179288, e-mail: architect@sol-studio.ro
CUI 36506182, J40/11873/2016

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: mun. București, sector 2, str. Jean Louis Calderon,
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

C U P R I N S

1. DISPOZIȚII GENERALE 2
1.1. ROLUL R.L.U. 2
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 2
1.3. DOMENIUL DE APLICARE 3

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 4
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC ... 4
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 4
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR OBLIGATORII 5
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ 5
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 5
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 6

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ 7
3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE 7

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 9
4.1. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE 9
SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 9
SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 9
SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 12

SOL ARCHITECTURE S.R.L.
Sediul: mun. București, sector 3, Str. Foișorului,
Nr. 24, bl. F14C, sc. C, ap. 72
Telefon: 0723179288, e-mail: architect@sol-studio.ro
CUI 36506182, J40/11873/2016

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: mun. București, sector 2, str. Jean Louis Calderon,
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal **(P.U.Z.)** este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajarilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotarâre a Consiliului Local al comunei Lumina.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

Hotarârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietătilor, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privin elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. "CONSTRUIRE CENTRU NAȚIONAL TITAN MACHINERY ROMÂNIA", este teritoriul în suprafaţă totală de **51.100 mp** (din acte și din măsurători), amplasat în nord-vestul teritoriului administrativ al localității Bolintin Deal. Acesta este delimitat de următoarele vecinătăți:

LA NORD	Domeniu public – nr. cad. 30930, strada Ithaca
LA SUD	Domeniu public – nr. cad. 30931, stradă fn
LA VEST	Domeniu privat – teren necadastrat, hală depozitare P+2E
LA EST	Domeniu privat – nr. cad. 33227, teren liber de construcții

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Odată aprobat, împreună cu **P.U.Z. "CONSTRUIRE CENTRU NAȚIONAL TITAN MACHINERY ROMÂNIA", R.L.U.** aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul terenului studiat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru teritoriul studiat în **"P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU NAȚIONAL TITAN MACHINERY ROMÂNIA"**, reglementează următoarele:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile stabilite, cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.
- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) să nu depăşească limita superioară stabilită prin prezenta documentație P.U.Z., conf. tabelului nr. 4.2..
- ⇨ Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile care nu asigură accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu, este interzisă. În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3,80 m şi o înălţime de 4,20 m. Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- ⇨ Autorizarea este condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele de proprietate stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelul nr. 4.1..
- ⇨ Coroborat cu distanțele minime reglementate, detaliate în tabelul nr. 4.1., se vor va avea în vedere și respectarea prevederilor din următoarele acte legislative:
  - Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor şi de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătăţii publice;
  - Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 27/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ de siguranță la foc a construcțiilor", indicativ P 118-99;
- ⇨ În fâşia *non aedificandi* dintre aliniament/aliniere şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR OBLIGATORII

- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă pe parcelă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importantei şi destinaţiei construcţiei.
- ⇨ Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilități locomotorii şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prevederilor prezentrului P.U.Z..
- ⇨ Toate parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu energie electrică.
- ⇨ Amplasarea stației de epurare a apelor uzate industriale se va face respenctând prevederile ordinului O119/2014.
- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorii interesați sau beneficiar.
- ⇨ Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.
- ⇨ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare.
- ⇨ Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat.
- ⇨ Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.
- ⇨ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- ⇨ Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.
- ⇨ Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului de înălțime specific zonei funcționale din care fac parte, stabilit prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇨ Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de zonificarea funcțională din care face parte construcția, conform cerințelor stabilite prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇨ Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu arbori și arbusti.
- ⇨ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, transparente, semitransparente necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementarile urbanistice pentru teritoriul studiat, în suprafață de 51.100 mp din acte și din măsurători, sunt concepute în conformitate cu cerințele de temă și viziunea de dezvoltare urbanistică a administrației publice locale.

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- ⇨ realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării parțiale încadrării sale funcționale;
- ⇨ se propun indici urbanistici P.O.T . și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenurilor;
- ⇨ se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- ⇨ colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- ⇨ asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- ⇨ se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietăților conforme cu funcțiunea propusă;
- ⇨ asigurarea rețelelor edilitare;
- ⇨ se va respecta Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- ⇨ în interiorul parcelelor se vor amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE

ZONĂ UNITĂȚI COMERȚ, SERVICII, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente funcțiunii comerț/depozitare (parcaje, spații verzi).

BILANŢ 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 DESFĂŞURATĂ / 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 ÎNĂLŢIME	-		S+P+2E	
ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ	- metri		20 metri la cornișă/atic	

PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.

- Stabilirea coeficienților urbanistici.
- Interdicții temporare și definitive de construire.

PRINCIPALII INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, după cum urmează:

INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI			
P.O.T.	**C.U.T.**	**RmH**	**H_{max}**
60%	2,4 ADC/mp teren 6,00 mc/mp	S+P+2E	20 metri

Reglementările prezentului P.U.Z. au fost realizate respectând prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Bolintin Deal aprobat, prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 180 din data 05.10.2023** și **Avizul de Oportunitate nr. 725 din data 19.01.2024**, ambele eliberate de Primăria Comunei Bolintin Deal.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zona va cuprinde funcțuni de comerț și servicii, industrie, producție și depozitare, spații de depozitare, spații de birouri și administrative, precum și spații verzi cu rol de protecție.

4.1. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

ZONĂ UNITĂȚI COMERȚ, SERVICII, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – spații administrative, birouri, spațiu comercial, show-room, servicii, spații pentru depozitare mic-gross și/sau en-gross, spații verzi, parcaje.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇨ Spații administrative, birouri;
- ⇨ Spații comerciale cu vânzare cu amănuntul și/sau en-gross;
- ⇨ Spații expunere/prezentare produse – show-room;
- ⇨ Activități logistice și de servicii;
- ⇨ Spații depozitare;
- ⇨ Stații de întreținere și reparații auto/utilaje;
- ⇨ Echipamente specifice funcțiunilor de comerț și servicii;
- ⇨ Panouri publicitare;
- ⇨ Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile şi pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, construcţii și/sau instalații pentru echiparea tehnică și edilitară, spaţii plantate, împrejmuiri.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇨ Locuinţe de serviciu pentru personalul propriu;
- ⇨ Unități alimentație (restaurant, bar, cofetărie, cafenea) pentru personalul propriu (cantină).

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇨ Se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic.
- ⇨ Se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc de poluare pentru apă, sol, aer.
- ⇨ Se interzice amplasarea unităților de învățământ, locuințelor, unităților sanitare și a altor unități care necesită condiții optime de igienă și confort. În vederea evitării incompatibilităților urbanistice vor fi respectate prevederile art. 2, al. (2) și art. 5 al. (6) din OMS 119/2014, modificat cu OMS 994/2018 .

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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 FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI 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. 4.1.

DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE	
Laterale	8,00 metri
Distanţa faţă de limitele de proprietate se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al clădirii pe limita proprietăţii.	

DISTANȚE DE SIGURANȚĂ ÎNTRE CLĂDIRI

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat și avizul de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat și/sau cuplat.
- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat, și avizul de specialitate.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice vor permite intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Circulația rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 8,00 metri, cu trotuare marcate, la nivelul carosabilului, pe o singură parte.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilități locomotorii şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea și gararea autovehiculelor se va face în incinta parcelei. Pentru investiția propusă, se vor amenaja 109 de locuri de parcare, dintre care 3 locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu deficienţe locomotorii.
- Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect se vor ameneaja în incinta parcelei, la nivelul solului sau a demisolului/subsolului, după caz.
- Investiția propusă **nu** se încadrează în prevederile **Anexei 5** aferentă **HG 525**/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- ⇨ Aprovizionare și distribuția mărfurilor se va realiza prin intermediul autocamioanelor de mare tonaj (>7,5t) de trei ori pe săptămână și zilnic prin intermediul autocamioanelor de mici dimensiuni (3,5t).
- ⇨ Prin prezentul proiect se vor asigura **5 locuri de parcare pentru autocamioane de mare tonaj** care vor putea fi utilizate și autocamioanelor de mici dimensiuni.

ÎNĂLŢIMEA 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.
- ⇨ Se admite depășirea înălțimii maxime admise pentru echipamentele și instalațiile tehnologice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇨ Aspectul clădirii va ţine seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură).
- ⇨ Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii administrative-industriale.
- ⇨ Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇨ Toate corpurile de clădire vor fi echipate edilitar. Propunerile vor respecta condiţionările impuse de avizele emise de către deţinătorii de utilităţi din zonă.
- ⇨ Sunt admise soluții individuale pentru asigurarea necesarului de apă tehnologică.
- ⇨ Asigurarea necesarului de apă potabilă menajeră se va face din sursă proprie – foraj hidrogeologic, respectând recomandările avizului de mediu şi al Apelor Române. Forajul hidrogeologic va fi tubat cu coloană PVC și va fi echipat cu pompă submersibilă.
- ⇨ După extinderea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare până în proximitatea terenului studiat, alimentare cu apă potabilă și canalizare a viitoarelor construcții se va face în sistem centralizat, prin extinderea rețelei existente în zona studiată, conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară.
- ⇨ Apele uzate menajere colectate prin reţele interne de canalizare vor fi conduse în canalizarea exterioară care va deservi toate construcţiile de pe terenul studiat şi colectate în bazine etanşe vidanjabile cu capacitatea, ce se vor amplasa în incinta parcelei studiate.
- ⇨ Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber pe spațiul verde.
- ⇨ Apele pluviale, convențional impurificate, provenite de pe parcări, platforme, căi de circulații, vor fi colectate prin guri de scurgere și printr-o rețea de canalizare și vor filtrate printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere cu descărcare liberă pe spațiul verde.
- ⇨ Sunt încurajate soluţiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat şi dispozitivele supraterane pentru diversele reţele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma şi integrarea în peisaj.

- ⇨ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice, conform avizelor și proiectului tehnic.
- ⇨ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.
- ⇨ Toate branşamentele vor fi realizate îngropat.
- ⇨ Construcțiile viitoare vor fi racordate la rețeaua existentă de distribuție a energiei electrice (RED) pe terenul studiat, conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară.
- ⇨ Deșeurile menajere vor fi colectate, în sistem individual, în pubele ecologice ce vor fi depozitate în cadrul fiecărei incinte (parcele) de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar și transportate la rampa de deșeuri a localității, conform contractelor de salubritate încheiate cu operatorul local de gestiune a deșeurilor.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII 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.

ÎMPREJMUIRI

- ⇨ Gardurile spre stradă și limitele separative ale parcelelor vor fi cu înălţimi de maxim 2,50 metri, fără soclu.
- ⇨ Porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 4.2.

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**

Întocmit,
drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

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

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Reprezentant legal
Suărăşan Mihai Andrei

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mihai-Andrei M. D.
SUĂRĂȘAN
urbanist
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Societatea Comercială Zeen Design Studio
Zeen Design Studio
București . România