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**

DATĂ ELABORARE: **Noiembrie 2023**

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

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:

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

- Legea 350 /2001, cu completariile aferente;
- Legea nr. 50/1991, republicata, completata şi 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 reteaua de canalizare a apelor uzate.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

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 incât sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

Solutionarea problemelor legate de salubrizare 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 respacta zonele de protectie aprobatre 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.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

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 compatiilitatii 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.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

- aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinind domeniului public si cele apartinind 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:
  - inscriere in regimul de aliniere existent;
  - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
  - 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

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

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 trasnversale 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˚ ÷ 105˚;

7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcajele:

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Parcajele 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.

Functiunea 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”;

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

- comert („ hypermarket", „supermarket", unitati comerciale complexe de tip „mall")
- servicii (hotel, motel, restaurant);
- activităţi industriale productive şi de servicii, IMM, desfăşurate în construcţii destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor si activitati comerciale;
- distribuţia si transportul bunurilor, logistica activitatilor;
- depozitarea bunurilor şi materialelor;
- activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, şi activităţi comerciale;
- activităţi productive din domenii de vârf;
- facilităţi pentru angajaţi şi clienţi;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri profesionale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul, alimentaţie publică şi servicii personale;
- activitati manufacturiere;
- spatiu comercial si de prezentare;
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare, birouri.
- locuinte de serviciu.
- depozitare en-gros;
- productia de energie din surse regenerabile.

Functiuni complementare ale zonei functionale sunt:

- Parcaje la sol şi multietajate;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- staţii de de carburanti / rezervoare combustibil (propan, benzina, motorina, GPL) si statii electrice;
- spatii verzi amenajate si amenajari peisagistice;
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala pentru salariati
- accese pietonale si carosabile
- circulatii pietonale si carosabile;
- constructii tehnico edilitare
- retele tehnico-edilitare;
- Imprejmuiri;
- depozitari de materiale refolosibile;
- zone protectie.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

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˚ ÷ 105˚.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

- **<u>retras de la aliniament</u> cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6 m fata de limita de proprietate cu respectarea urmatoarelor conditionari**:
  - se va respecta o retragere a tuturor constructiilor, indiferent de destinatie sau de categoria de pricol de incendiu de 37,50 m fata de axul LEA 400kV, apartinand Transelectrica, constituind zona de protectiie si siguranta reglementata;
  - 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 vor respecta o retragere minima de 49,60 m fata de axul LEA 400kV si cea mai apropiata cladire incadrata in categoriile de mai sus;
- **<u>pe aliniament</u>:**
  - Constructiile cu functiuni tehnice sau utilitare (post de tranformare, cabina poarta, constructii necesare utilitatiilor, etc), incadrate in categoriile D si E de pericol la incendiu, cu conditia respectarii:
    - unei retrageri de minim 37,50 m fata de axul LEA 400kV
    - unei retrageri minime de 6,50 m din axul strazii Rasaritului – cu respectarea profilului actual al strazii si minim 6,00 m din axul strazii Rasaritului daca profilul stradal va suferi modificari in viitor;
    - a conditionariilor cumulative din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii in faza DTAC.

<u>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</u>

Regimul de retragere fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei este reprezentat in plansa de reglementari.

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

- Pe **latura de est- retragere laterala:**
  - jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5 m fata de limita de proprietate;
  - Constructiile cu functiuni tehnice sau utilitare (post de tranformare, cabina poarta, constructii necesare utilitatiilor, 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 vest - retragere laterala:**
  - jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5 m fata de limita de proprietate;
  - Constructiile cu functiuni tehnice sau utilitare (post de tranformare, cabina poarta, constructii necesare utilitatiilor, bazine subterane sau supraterane, statii de pompare etc), se pot amplasa pe limita de proprietate sau cu o retragere mai

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

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

- Pe **latura de sud – retragere fata de limita posterioara:**
  - jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6 m fata 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.

In cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu, a conditionarilor din avizele emise in faza PUZ sau DTAC si alte norme tehnice specifice.

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

Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,00 metri; Se accepta alipirea constructiilor pe acceasi parcela, respectand normele PSI in vigoare.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, când distanta minima se poate reduce la 3/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decât 1,00 m.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, de normele de insorire si iluminat natural si de alte norme tehnice specifice.

Distantele dintre cladirile nealaturate si pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturale, insorire, 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.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

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 caldiriilor 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 aeronauitica pentru aeroportul Bucuresti Banesa – Aurel Vlaicu, pentru care este necesar sa se obtina avizul AACR pentru obsatacole 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 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.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

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 reteaua 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 reteua de telefonie si internet prin sistem fibra – investitiie 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 proprietatiile 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 aavizat de catre detinatorii de retele in zona. Imprejmuirile trebuie sa respacte zonele de protectie si siguranta existente in zona.
- Imprejmuirile pot fi opace, transparente sau decorative;

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

- 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, depreciind 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 supraterane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

CUT maxim = 2,4 (m^2 AD/ mp teren)

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

CUT volumetri maxim = 7 (m^3 / mp teren)

Intocmit
Urb. Anca Marinescu

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039