S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

Pr. nr. 444-1/PUZ/24

PLAN URBANISTIC ZONAL

- LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE P+2E CU FUNTIUNEA DE SERVICII-COMERT-BIROURI-DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE, UTILITATI

Amplasament:	**Judetul Ilfov,Comuna Glina, T62,P591/3, NC 56339**
Beneficiar:	**IACOB TUDOR ADRIAN**
Faza:	**etapa elaborării PUZ şi RLU aferent, aviz oportunitate-aviz preliminar**
Data:	**Februarie 2025**

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	**LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE P+2E CU FUNTIUNEA DE SERVICII-COMERT-BIROURI-DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE, UTILITATI**
Amplasament	NC 56339 Comuna Glina, DN4, T62, P591/3, Jud. Ilfov.
Beneficiar	**IACOB TUDOR ADRIAN**
Proiectant general	**S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L.** Focsani, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 17 arh. Urb. Amir Dalbozi
Studiu geotehnic	**S.C. DOM CONSTRUCT FUTURE S.R.L.** ing. Stefanica Nica
Proiectant de specialitate Rețele electrice	**S.C. IHBM- ELECTRIC S.R.L** Bucuresti,Sector 6,Str. Sibiu nr.16 ing. Marinescu Bogdan
Proiectant de specialitate Apă-canal	**S.C. GENERAL STAR CONSULTING S.R.L.** Bucuresti,Sector 4,Str. Izvorul Rece nr.4 ing. Cristian Tomescu
Proiectant de specialitate Lucrări rutiere	**S.C. SEDA DESIGN SERVICES S.R.L.** Bucuresti,Sector 2,Sos. Mihai Bravu nr.62A ing. Daniel Nita
Faza de proiectare	**etapa elaborării PUZ și RLU aferent, aviz oportunitate**
Data	**Decembrie 2024**

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

LISTA ŞI SEMNĂTURILE PROIECTANŢILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Urb. Eduard Guramulta

[redacted]

arh. Urb. Cosmin Bustihan

[redacted]

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

A. PIESE SCRISE

Cerere Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Memoriu de specialitate

1. INTRODUCERE
   1.1. de recunoaștere a documentației
   1.2. Obiectul lucrării
   1.3. Surse documentare și analitice
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
   2.1. Evoluția zonei
   2.2. Încadrarea în localitate
   2.3. Elemente ale cadrului natural
   2.4. Fondul construit
   2.5. Circulația
   2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor
   2.7. Echipare edilitară
   2.8. ptiuni ale populației
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
   3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
   3.2. Prevederi Masterplan
   3.3. Prevederi PUG aprobat prin HCL 11/2012
   3.4. Propuneri zonificare funcțională
   3.5. Valorificarea cadrului natural
   3.6. Modernizarea circulației
   3.7. Zonificare funcțională - bilanț teritorial, indici urbanistici
   3.8. oltarea echipării edilitare
   3.9. mbunătățirea calității spațiului urban
   3.10. Obiective de utilitate publică
4. CATEGORII DE COSTURI ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale
5. CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

Plan încadrare a zonei studiate	U-01	sc. 1:5000
Plan încadrare in PUG	U-02	sc. 1:10000
Plan sitautie existenta	U-03	sc. 1:2000
Zona de studiu	U-04	sc. 1:2000
Plan reglementari urbanistice	U-05	sc. 1:2000
Plan regelementari juridice	U-06	sc. 1:2000
Propunere Mobilare	U-07	sc. 1:2000
Plan cai comunicatie	U-08	sc. 1:2000
Plan retele edilitare	U-09	sc. 1:2000

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.prolectare@gmail.com

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE P+2E CU FUNTIUNEA DE SERVICII-COMERT-BIROURI-DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE, UTILITATI**
-
- Beneficiar: **IACOB TUDOR ADRIAN**
- Elaborator: (Proiectant) **S.C. MHL PROARHIPORD S.R.L.** Focsani, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 42
- Data elaborării: **Februarie 2024**
- Nr. Proeict: **444-1/PUZ/24**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul situat în Comuna Glina, NC 56339 în vederea realizării obiectivului **"LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE P+2E CU FUNTIUNEA DE SERVICII-COMERT-BIROURI-DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE, UTILITATI"**

Functiune actuala este teren intravilan, cu reglementari, se afla in zona L2 si A si are o suprafata de **24994,00mp .**

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale şi tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Pe zona care face obiectivul studiului , se propune realizarea unui ansamblu de imobile P+2E cu funtiune de servicii , productie , depozitare.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

-Localitatea are premize de dezvoltare a zonei industriale, comert, servicii fiind amplasata limitrof bucurestiului ;

-Terenurile sunt amplasate in aproprierea soselei de Centura si a viitoarei autostrazi A0

care sa afla in stadiu de proiectare, artere de circulatie cu importanta ridicata;

-Executarea constructiilor se va face cu forta de munca si materiale produse in Romania;

-Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice , respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvolatarea coerenta a zonei studiate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este cu terenuri libere de constructii situate în extravilanul Orasului . Zona nu este dezvoltata din punct de vedere al urbanizari.

Politicile aplicate in PUZ

1- Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare.

2- Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, îmbunătățirea calității spațiului public urban și o mai bună gestionare a domeniului public și a rețelei de spații verzi.

3- Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate, cu implicații la nivel de cartier.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Glina, aprobat prin HCL 11/2012;
- Planul de amenajarea teritoriului national (P.A.T.N.)
- Plan de amenajare a teritoriului judetean Ilfov

1.3.2. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

➔ Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de Sud a Comunei Glina, în intravilan , cu acces din DN4 si din drumurile de exploatare.

În perioada comunistă, zona studiată avea un caracter rural, terenurile aparținând circuitului agricol. După identificarea potențialului de urbanizare, zona a intrat într-un proces de dezvoltare.

In planul urbanistic general revizuit prin HCL 11/2012 zona respectiva este reglementata dupa cum urmeaza:

-ZONA L2: subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P - P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizari anterioare, situate in extinderile de intravilan

-POT maxim = 35%

-CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1.05 mp. ADC/mp. Teren

Se institute zona de protectie a lacului de acumulare Postavari I pe suprafata cuprinsa intre curba de nivel 55,45 mdMN75 (corespunzatoare cotei Nivelului Normal de Retentie al acumulari Postavari I) si curba de nivel 57,18 mdMN75 (corespunzatoare cotei coronamentului barajului)

-ZONA A: ZONA UNITATI PRODUCTIVE

subzona mixta: predominant industriale si unităţi comert, servicii, depozitare, birouri si mica productie

-ZONA SP1: SUBZONA PERDELE VERZI DE PROTECTIE

subzona mixta: predominant industriale si unităţi comert, servicii, depozitare, birouri si mica productie

-ZONA GC: GOSPODARIE COMUNALA

➔ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt libere de constructii.

➔ Potential de dezvoltare

În proximitatea terenurilor studiate prin prezenta documentație, zona se află în dezvoltare din punct de vedere urbanistic. Pe o rază de 500m există mai multe documentații de urbanism atât în lucru, în curs de elaborare sau avizare, cât și implementate, în curs de execuție.

2.2 Încadrarea în localitate

➔ Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată din 4 parcele ce vor fi alipite cate doua NC 56339 cu suprafață totală de **24994,00mp** .

Vecinatati:

- Nord- – TEREN LIBERT
- Vest– teren liber de constructii- NC 50326
- Est – teren liber de constructii -NC 53629
- Sud– teren liber de constructii - DRUM DN4

➔ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul care face obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Glina în partea de Sud, cu acces din DN4.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ a Comunei Glina facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului subunitatea a Campiei Ilfovului.

Raul principal in zona este Dambovita, rau tipic de campie, panta foarte mica, valea avand fundul plat . Amplasamentul studiat se afla la circa 2,5 km de albia cestuia.

Zona Glina se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi

- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni cu temperature scazute si zapezi in acntitati variabile

Caracterizarea climaterică a zonei:
- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Din punct de vedere al seismicității, în conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț Tc = 1,5s.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albii părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

2.4. Circulația

Terenurile sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din DN4

În imediata proximitate se află conexiunea cu centura Bucurestiului si autostrada A0.

Se va amenaja un drum de 11,00m(7,00m carosabil-1,50m x2 trotuat-1,00m x 1 spatiu verde)

2.5. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul nu este afectat de rețele de distribuție energie electrică. Reteaua locala de distributie de joasa tensiune este de tip aerian si subteran. Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reteaua de distributie de medie tensiune.

Telefonizare și telecomunicații

Amplasamentul nu este afectat de rețele de telecomunicații ce le aparțin.

Alimentarea cu apa

Nu exista in zona

Canalizarea

Nu exista in zona

Gaze natural

Există rețea de gaze pe DN4

2.6. Probleme de mediu

- RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință locuinte.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, este în continuă creștere.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.7. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate private.

Primăria Comunei Glina, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Armonizarea funcțiunilor propuse cu cele ale zonei;
- Nevoile zonei s-au transformat din locuinte in servicii-comert-birouri.

Politicile aplicate in PUZ

1- Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare.

2- Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, îmbunătățirea calității spațiului public urban și o mai bună gestionare a domeniului public și a rețelei de spații verzi.

3- Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, crearea unor zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie.

4- Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate, cu implicații la nivel de cartier.

3.2. Prevederi PUG

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează in ZONA L2 , A si V2. Realizarea ansamblului cladiri va modifica zona functionala si va ridica interdictia de construire pana la aprobarea documentatiei.

Prevederile PUG au implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu prin lărgirea prospectelor stradale pe majoritatea arterelor de circulație existente în zonă. Acest lucru va determina o circulație fluidizată la nivel de oraș între zonele limitrofe și centrul orașului.

3.3. Propuneri zonificare funcțională

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiune depozitare-servicii-productie.

Așadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim **P+2E**, și cu un coeficient de utilizare al terenului(CUT) de max. **1,20**.

3.4. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenul nu este amenajat. Prin planul urbanistic propus se prevăd parcele de spații verzi amenajate.

In zona nu exista monumente sau rezervatii naturale care sa implice restrictii.

3.5. Modernizarea circulației

Accesul in cadrul zonei va fi realizat din DN4 din drum de servitute cu profil de 7,00m cu carosabil de 7,00m, si zone de protective.

3.6. Zonificare funtionala-bilant territorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este mixta „Servicii-depozitare-productie-comert".

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

-zona alocată construcțiilor – Servicii- -comert-birouri
-zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
-gospodaria comunala
-spatiu verde

In cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarele unitati teritoriale de referinta:
UTR IS - UTR GC – UTR SP1

BILANT TERITORIAL UTR	mp	%
IS	24251,50mp	97,04%
GC	297,00mp	1,18%
SP1	445,50mp	1,78%
TOTAL	**24994mp**	**100,00%**

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

INDICATORI URBANISTICI

UTR IS: ZONA SERVICII

H max cornisa= 12,00m

POT max =40,00%

CUT max= 1,20

BILANT TERITORIAL	mp	%
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu construcții	9700,60mp	40,00%
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu circulații,	7275,45mp	30,00%
Suprafața minimă de spații verzi	7275,45mp	30,00%
Suprafața cumulată a parcelelor construibile	**24251,50mp**	**100,00%**

UTR GC: ZONA GOSPODARIE COMUNALA

H max cornisa= 4,00m

POT max =15,00%

CUT max= 0,15

BILANT TERITORIAL	mp	%
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu construcții	29,70mp	10,00%
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu circulații,	178,20mp	60,00%
Suprafața minimă de spații verzi	89,10mp	30,00%
Suprafața cumulată a parcelelor construibile	297,00mp	**100,00%**

UTR SP1: ZONA GOSPODARIE COMUNALA

H max cornisa= 4,00m

POT max =10,00%

CUT max= 0,10

BILANT TERITORIAL	mp	%
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu construcții	44,55mp	10,00%
Suprafața minimă de spații verzi	400,95mp	90,00%
Suprafața cumulată a parcelelor construibile	445,50mp	**100,00%**

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.prolectare@gmail.com

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcţiilor propuse prin prezenta documentaţie, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se vor prevedea un post de transformare prefabricate, alimentate din linia de 20kV din zonă. De la posturile de transformare vor pleca reţele de joasă tensiune stradale de la care se vor realiza branşamente individuale la locuinţe.

Tot de la aceste posturi de transformare se va asigura şi iluminatul stradal cu corpuri de iluminat cu surse LED de 100W montate pe stâlpi metalici.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate şi se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări

Telecomunicaţii si televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde reţelele de telecomunicaţii şi cablare TV din zonă. De la aceste reţele se vor realiza branşamente individuale la locuinţe şi la obiectivele de dotări şi servicii.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va face din puturi forate.

Canalizarea menajeră

Se vor construi f bazine vidanjabile

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe fiecare parcelă vor fi colectate de câte o reţea pluvială de incintă, îngropată, din tuburi PVC–KG cu diametrul D=315 mm; apele pluviale de pe construcţii, convenţional curate, se descarcă direct în bazinele de retenţie de pe fiecare parcelă, iar apele pluviale colectate de pe zona de circulaţie şi parcări sunt colectate, trecute prin separatoare de hidrocarburi şi de asemenea descărcate în bazinele de retenţie ape pluviale.

Apa va fi utilizata pentru spatiile verzi, cea in exces va fi deversata in canalele Anif din zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din reţeaua de distribuţie existentă în zonă.

Colectarea şi depozitarea deseurilor

Se va realiza în recipiente de colectare selectivă, amplasate pe platforme special amenajate în cadrul parcelelor.

De menţionat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanţii de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deţinătorii reţelelor edilitare.

3.7. Îmbunătăţirea calităţii spaţiului urban

Soluţia propusă se armonizează cu :

-Îmbunătăţirea calităţii şi gestionării domeniului public

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

-Creșterea calității spațiului public urban și Programul
-Creșterea calității rețelei de spații verzi.

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 4998,80mp, reprezentând 20.00% se va constitui în circulații pietonale, auto și parcaje. Suplimentar vor fi amenajate parcele cu caracter de zonă verde, având suprafețe de 7498,20mp.

4. CATEGORIILE DE COSTURI

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de branșamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile racordurilor auto, respectiv accesele carosabile
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi.

Autoritatea publică va finanța:

- lărgirea arterelor de circulație publice
- costurile legate de extinderea rețelelor edilitare, lucrărilor electrice și iluminatul stradal.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **"LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE P+2E CU FUNTIUNEA DE SERVICII-COMERT-BIROURI-DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE, UTILITATI", T62, P591/3, NC 56339 Comuna Glina , Judetul Ilfov** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Ilfov, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Urb. Eduard Guramulta

Specialist RUR

[redacted]

[redacted]

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- **Denumirea lucrării:** **LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE P+2E CU FUNTIUNEA DE SERVICII-COMERT-BIROURI-DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE, UTILITATI**
  T62,P591/3, NC 56339,
  Judetul Ilfov,Comuna Glina,
- **Beneficiar:** **IACOB TUDOR ADRIAN**
- **Elaborator: (Proiectant)** **S.C. MHL PROARHIPORD S.R.L. Focsani, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 17**
- **Data elaborării:** **August 2024**
- **Nr. Proeict:** **442-1/PUZ/24**

1. CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al PUZ – LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE P+2E CU FUNTIUNEA DE SERVICII-COMERT-BIROURI-DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE, UTILITATI – Glina. RLU însoțește – lotizare pentru construire imobile P+2E cu funtiunea de servicii-comert-birouri-depozitare, amenajare incinta, imprejmuire, utilitat – Glina si face parte integrata din acesta.
RLU constitue act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile legii 350/2001. Modificarea RLU se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala
Prescripțiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrângeri) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
La baza elaborării PUZ stau:

- Planul Urbanistic General Glina, aprobat prin HCL 11/2012;
- Planul de amenajarea teritoriului national (P.A.T.N.)
- Plan de amenajare a teritoriului judetean Ilfov

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism a Comunei Glina(RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – cu modificările si completările ulterioare. El intra in vigoare după aprobarea sa in Consiliul Local HCL 11/2012.

RLU este elaborat in conformitate si cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificările si completările ulterioare.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului
- Legea 153/2011 privind îmbunătăţirea condiţiilor ambientale
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 215/2001 privind administraţia publica locala, republicata, cu modificările si completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea construcţiilor pe întregul teritoriu al PUZ-ului de cladiri de servicii-comert-birouri-depozitare cu regim de inaltime P+2E – Glina, T62, P519/3, NC 56339 – jud. Ilfov cu suprafata de 24 994,00mp.

Zonificarea funcţionala a teritoriului este stabilita funcţie de categoriile activităţilor umane desfăşurate si de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcţionala a fiecărei zone, de configuraţia naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operaţionalitate care trebuie obţinut.

Terenul este proprietate particulara, si este învecinat cu alte proprietăţi particulare.

3. CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafaţa de 24 994,00 mp, se găseşte in partea de Sud a Comunei Glina, in intravilan.
2. Deoarece pe terenul studiat se propun funcţiuni complementare, şi ţinând cont de omogenitatea terenului şi de suprafaţa redusa, aceasta va fi tratata ca o singura Unitate Teritoriala de Referinţa. Reglementările zonei se pot studia şi în planşa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizaţii de construire.
3. In planşa U04 – Reglementari urbanistice – zonificare funcţionala este specificata zona funcţionala definita prin prezentul PUZ,– zona – UTR Id (DEPOZITARE – SERVICII-COMERT)

Pentru fiecare zonă şi subzonă funcţională regulamentul este structurat astfel:

DESCRIEREA ZONEI

I. GENERALITĂŢI
Art. 1 Condiţii de autorizare a lucrărilor de construire

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
Art. 2 Utilizări admise
Art. 3 Utilizări admise cu condiţionări
Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Art. 5 Caracteristici ale parcelelor
Art. 6 Amplasarea clădirilor faţă de aliniament
Art. 7 Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor
Art. 8 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă
Art. 9 Circulaţii şi accese
Art. 11 Staţionarea autovehiculelor
Art. 12 Înălţimea maximă a clădirilor
Art. 13 Aspectul exterior al construcţiilor
Art. 14 Echiparea edilitară
Art. 15 Spaţii libere şi spaţii plantate
Art. 16 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR
Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

SECTIUNEA I – GENERALITATI

Funcţiune: **SERVICII-ISTITUTII-COMERT / UTR I.S.**
Funcţiuni complementare: amenajări si anexe aferente funcţiunii dominante: spatii plantate amenajate, parcaje la sol, subterane si supraterane, servicii si echipamente aferente.
Art. 1 Condiţii de autorizare a lucrărilor de construire
1.1 Se interzice realizarea oricăror construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulaţii auto sau pietonale, modernizarea intersecţiilor şi realizarea parcajelor (vezi planşa U04- .Reglementări urbanistice – zonificare functionala). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenţii de mai sus, orice operaţiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislaţiei în vigoare (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).
1.2 Este interzisă amplasarea de construcţii / instalaţii / amenajări în zonele de protecţie a infrastructurilor tehnice.
1.3 Autorizarea construcţiilor noi este condiţionată de asigurarea racordării la reţelele tehnico-edilitare existente in zona la momentul autorizării. Este interzisă autorizarea executării construcţiilor care prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare ce depăşesc posibilităţile financiare ale investitorilor. Pentru cazurile in care o anumita utilitate nu este oferita de o reţea existenta, se vor găsi soluţii conform legislaţiei in vigoare.

SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE
2.1 Servicii-comert-istitutii avand regim de inaltime **P+2E**;

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

2.3 Mobilier urban specific;
2.4 Alei carosabile și pietonale, parcaje auto.
2.5 Utilități pentru funcțiunile sus menționate
2.6 Depozitare

ART 3 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII
3.1 Se va permite amplasarea semnalelor (totem)
3.2 Spalatorii curatatorii ecologice
3.3 Funcțiuni privind sănătatea veterinara cu respectarea distantelor de siguranța in vederea eliminării riscului de contaminare.
3.4 Spatii administrative, comerciale si de show-room.
3.5 Funcțiuni dc alimentație publica.
3.6 Spalatorii auto.

ART 4 - INTERDICTII DE UTILIZARE
4.1 Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
4.2 Se interzice amplasarea de clădiri de cult.

SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

1.1 Suprafata minima a lotului pentru construire va fi de 500,00mp.

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

1.1 Retragerea fata de aliniamente este de min. **5,00 m** .
Art.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

7.1 Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
Se va respecta edificabilul din plansa U05

7.2 Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 4,00m
Se va respecta edificabilul din plansa U05

7.3 Prevederile alin. (3) – (4) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Noului Cod Civil, cu obținerea acordului vecinului.

Art. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719, E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

1.1 Distanţa între două construcţii distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi mai mare decât înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei. Această distanţă nu poate fi mai mică de 1/2 înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre construcţii.Se va respecta edificabilul din plansa U04

Art. 9 - CIRCULATII ŞI ACCESE
Accese carosabile
9.1 Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lăţime de min. 3,5 m direct din drumul public.
9.2 Acesssul se va face din DN4.
In interior se va amenaja un drum cu 11,00m(7,00m carosabil, 1,50m x 2 trotuar, 0,5m x2 sp. verde)
9.3 Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lăţimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenţia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

Art. 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
10.1. Staţionarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor.
10.2 Staţionarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii şi instalaţii cât şi în timpul funcţionarii clădirilor se va face în afara drumurilor publice.
10.3 Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 100mp de constructie.

ART 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
11.1 Înălţimea maxima a construcţiilor noi va fi **P+2E Hmax=12m.**
11.2 Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor, măsurată în planul faţadei acestora, nu va depăşi distanţa dintre ele şi alinierea construcţiilor situate pe partea opusă a străzii.

ART 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
12.1 Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii.
12.2 Finisajele trebuie să corespundă exigenţelor actuale, ţinând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

ART 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
13.1. Toate clădirile vor fi racordate la reţelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele.

ART 14 - SPATII LIBERE ŞI SPATII PLANTATE
14.1 Suprafeţele libere şi plantate vor respecta bilanţul teritorial propus. Conform anexei 6 din RGU, se va menţine un procent de 30% din suprafaţa totala ca spaţiu plantat .
14.2 Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează şi se plantează.

ART 15 – IMPREJMUIRI
15.1 Împrejmuirile spre strada vor fi transparente la maxim 1,80 m din care un soclu de 0,6 m.
15.2 Împrejmuirile laterale si posterioare pot fi opace, cu inaltimea maxima de 2.2 m.
15.3 Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate.
15.4 Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 16 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

POT max =40,00%

Art. 17 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max= 1,20

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Funcţiune:**GOPODARIE COMUNALA/ UTR GC**

Art. 1 Condiţii de autorizare a lucrărilor de construire

1.4 Se interzice realizarea oricăror construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulaţii auto sau pietonale, modernizarea intersecţiilor şi realizarea parcajelor (vezi planşa U04- .Reglementări urbanistice – zonificare functionala). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenţii de mai sus, orice operaţiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislaţiei în vigoare (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).
1.5 Este interzisă amplasarea de construcţii / instalaţii / amenajări în zonele de protecţie a infrastructurilor tehnice.
1.6 Autorizarea construcţiilor noi este condiţionată de asigurarea racordării la reţelele tehnico-edilitare existente in zona la momentul autorizării. Este interzisă autorizarea executării construcţiilor care prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare ce depăşesc posibilităţile financiare ale investitorilor. Pentru cazurile in care o anumita utilitate nu este oferita de o reţea existenta, se vor găsi soluţii conform legislaţiei in vigoare.

SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE
Construcţii, instalaţii şi amenajări pentru gospodăria comunală:
2.1 birouri autonome;
2.2 incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi termică, transportul public urban, pieţe comerciale, salubritate, întreţinerea spaţiilor plantate;

ART 3 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII
3.1 se vor asigura zonele de protecţie prevăzute prin norme;

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

ART 4 - INTERDICTII DE UTILIZARE
4.1 - pentru incintele situate în zone rezidenţiale se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează;

SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

5.1 Pentru diferite servicii şi birouri suprafaţa minimă a parcelei este de 400 mp. şi un front la stradă de minim 15 metri.
5.2 pentru incintele tehnice, în funcţie de complexitatea impactului funcţiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu şi un studiu de impact asupra mediului;

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

6.1 Retragerea fata de aliniment este de min. 5,00 m

Art.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

7.1 Distanţa minimă faţă de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălţimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puţin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcţiilor.
Se va respecta edificabilul din plansa U05

7.2 Distanţa minimă faţă de limita posterioară a parcelei va fi de 1/2 din înălţimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puţin de 4,0m.
Se va respecta edificabilul din plansa U05

7.3 Prevederile alin. (3) – (4) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Noului Cod Civil, cu obţinerea acordului vecinului.

Art. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

8.1 Distanţa între două construcţii distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi mai mare decât înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei. Această distanţă nu poate fi mai mică de 1/2 înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre construcţii. Se va respecta edificabilul din plansa U04

Art. 9 - CIRCULATII ŞI ACCESE

Accese carosabile
9.1 Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lăţime de min. 3,5 m direct din drumul public.

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

9.2 Acesssul se va face din DN4.
In interior se va amenaja un drum cu 11,00m(7,00m carosabil, 1,50m x 2 trotuar, 0,5m x2 sp. verde)
9.3 Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lăţimi, geometric, racorduri etc) trebuie să permită intervenţia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

Art. 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
10.1. Staţionarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor.
10.2 Staţionarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii şi instalaţii cât şi în timpul funcţionarii clădirilor se va face în afara drumurilor publice.
10.3 Se va prevedea cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta.Se permit paracjele multietajate.

ART 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
11.1 Înălţimea maxima a construcţiilor noi va fi de 4,00m.
11.2 Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor, măsurată în planul faţadei acestora, nu va depăşi distanţa dintre ele şi alinierea construcţiilor situate pe partea opusă a străzii.

ART 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
12.1 Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii.
12.2 Finisajele trebuie să corespundă exigenţelor actuale, ţinând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

ART 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
13.1. Toate clădirile vor fi racordate la reţelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele.
13.2 Autorizarea construcţiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepţional, este permisă asigurarea utilităţilor în sistem local, cu condiţia asigurării posibilităţii viitoare de racordare la reţeaua publică.
13.3 Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere. Apele provenite de pe platformele auto vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi cu decantor.
13.4 Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii.
13.5 Se va asigura un iluminat adecvat funcţiunii şi asigurării securităţii circulaţiei în zonă.

ART 14 - SPATII LIBERE ŞI SPATII PLANTATE
14.1 Suprafeţele libere şi plantate vor respecta bilanţul teritorial propus. Conform anexei 6 din RGU, se va menţine un procent de 30% din suprafaţa totala ca spaţiu plantat .
14.2 Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
14.3 Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ART 15 – IMPREJMUIRI
15.1 Împrejmuirile spre strada vor fi transparente la maxim 2,00 m din care un soclu de 0,6 m.
15.2 Împrejmuirile laterale si posterioare pot fi opace, cu inaltimea maxima de 2.2 m.
15.3 Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate.
15.4 Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 16 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

POT max =15,00%

Art. 17 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max= 0,15

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Funcţiune:**SPATII VERZI/ UTR SP1**

Art. 1 Condiţii de autorizare a lucrărilor de construire

1.7 Se interzice realizarea oricăror construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulaţii auto sau pietonale, modernizarea intersecţiilor şi realizarea parcajelor (vezi planşa U04- .Reglementări urbanistice – zonificare functionala). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenţii de mai sus, orice operaţiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislaţiei în vigoare (L. nr. 255/2010 şi L. nr. 33/1994).
1.8 Este interzisă amplasarea de construcţii / instalaţii / amenajări în zonele de protecţie a infrastructurilor tehnice.
1.9 Autorizarea construcţiilor noi este condiţionată de asigurarea racordării la reţelele tehnico-edilitare existente in zona la momentul autorizării. Este interzisă autorizarea executării construcţiilor care prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare ce depăşesc posibilităţile financiare ale investitorilor. Pentru cazurile in care o anumita utilitate nu este oferita de o reţea existenta, se vor găsi soluţii conform legislaţiei in vigoare.

SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE
2.1 spaţii plantate;
2.2 circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permis.
2.3 drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a maşinilor de pompieri de tonaj ridicat - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
2.4 construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ.
2.5 adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
2.6 parcaje.

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

ART 3 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

a. Se admit construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ, limitate la arealele deja existente conform proiectului iniţial şi care funcţionează în acest scop

b. Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută, la cea a circulaţiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească 15% din suprafaţa totală a parcului;

c. clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii.

ART 4 - INTERDICTII DE UTILIZARE

4.1 Se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;

4.2 Se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale.

4.3 Se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi.

SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

5.3 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

6.1 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

7.1 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

8.1 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 9 - CIRCULATII ŞI ACCESE

9.1 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

10.1. parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

ART 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

11.1 Înălţimea maxima a construcţiilor noi va fi de **4,00m.**(P).

S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Calea Dudesti nr. 136-138, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

ART 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
12.1 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
12.2 Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate.

ART 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
13.1. Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu plantat în care este admis accesul publicului.

ART 14 - SPATII LIBERE ŞI SPATII PLANTATE
14.1 Plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate.
14.2 Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la patru locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălţime.
14.3 Se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice.

ART 15 – IMPREJMUIRI
15.1 conform normelor specifice existente se recomandă împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălţime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
15.2 Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 16 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

POT max =10,00%

Art. 17 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max= 0,10

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Sef proiect ,
Arh. Urb.Eduard Guramulta
Specialist RUR