



Nr. 62455 / 04.11.2024

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL având ca obiectiv „ EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE PE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES”** , JUDEȚUL ILFOV, ORAȘUL BRAGADIRU, strada Soseaua Clinceni, NC 111149, 104553, 138817, 138860, pentru obiectiv prevăzut prin **certificatul de urbanism nr. 907 din 22.08.2024**”,

Primăria orașului Bragadiru a demarat prima procedura de consultare a populației, evenimentul având loc **în data de 17.12.2024, orele 11⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu” Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile proiectului de hotărâre sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **12.12.2024, ora 13⁰⁰** în format electronic la adresa: registratura@primariaorasbragadiru.ro .

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbatere publică din data de **17.12.2024, orele 11⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

Participanții la dezbateră care se înscriu la cuvânt își vor susține punctul de vedere exclusiv pe marginea proiectului de hotărâre aflat pe ordinea de zi. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.

**PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU**

**ARHITECT ȘEF,
EMILIE ALEXANDRU COSTACHE**



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 62453 / 04.11.2024

Subsemnata, **COSTACHE GEORGE ALEXANDRU**, am procedat astăzi **05.11.2024**, la afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice avand ca obiectiv: **“INTOCMIRE PUZ – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY, MAGAZIN CU PRODUSE ALIMENTARE CARNE SI BRANZETURI, ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENT LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES”**:

- **Intenția de elaborare PUZ – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY, MAGAZIN CU PRODUSE ALIMENTARE CARNE SI BRANZETURI, ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENT LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES” (data anunțului 07.10.2024)**
- DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA
- CERTIFICAT DE URBANISM NR.907 din 22.08.2024+ANEXE
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
- CONTRACTE DE VANZARE
- INCHIERE NR.236231/04.06.2024
- INCHIERE NR.236230/04.06.2024
- INCHIERE NR.236232/04.06.2024
- INCHIERE NR.236229/04.06.2024
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
- EXTRAS CF NR.CAD.111149
- MEMORIU GENERAL PROIECT NR. U049/2024
- PLANSA INCADRARE IN PUG SC 1/15 000
- PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE SC 1/1 000
- PLANSA PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV SC 1/1 000
-

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru.
Drept care am încheiat azi 05.11.2024 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU

ARHITECT SEF,
GEORGE ALEXANDRU COSTACHE

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI
Nr.38429 din 22.07.2024

ROMANIA

Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 907 din 22.07.2024

În scopul: aprobarea avizului prealabil de oportunitate privind inițierea și elaborarea documentației PUZ în vederea edificării ulterioare a unui Magazin Penny și magazin cu produse din carne și branzeturi parter, căi de acces auto și pitetonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, branșamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier, amenajare drum de acces.

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.....

cu domiciliul ²⁾ în județul municipiul
sediul orașul
satul comuna
sectorul cod poștal
strada nr. bl. sc. et. ap.
telefon / fax e-mail
înregistrată la nr. 38429 din 15.07.2024.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ILFOV.....

municipiul
orașul BRAGADIRU..... satul sectorul
comuna
cod poștal strada șos.CLINCENI.....nr.....bl..... sc. et.....ap.....

sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 111149, 104553, 138817 și 138860.....
NR. CF. 111149, 104553, 138817 și 138860

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU nr. 98/15.10.2015.....

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

I.REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 1.751 mp cu număr cadastral 111149 înscris în CF nr.111149, terenul în suprafață de 1.750 mp cu număr cadastral 104553 înscris în CF nr.104553, terenul în suprafață de 373 mp cu număr cadastral 138817 înscris în CF nr.138817 și terenul în suprafață de 1.928 mp cu număr cadastral 138860 înscris în CF nr.138860 sunt în proprietatea SC Rewe Projektentwicklung Romania SRL conform extrase de carte funciară nr.293764/12.07.2024, 293762/12.07.2024, 393761/12.07.2024 și 293763/12.07.2024 eliberate de O.C.P.I. Ilfov. În baza actului notarial nr. 927/29.05.2024 emis de Iosep Cristina Mihaela, se notează intabulare, drept de ipotecă legală, val.267306 Eur, preț neachitat în favoarea Societatea SIROM INT TRADING SRL. În baza actului notarial nr.926/29.05.2024 emis de Iosep Cristina Mihaela, intabulare, drept de ipotecă legală, val.306552 Euro rep. Rest de preț în favoarea d-lor Chaar Inas și Alkhalil Mohamad.

Imobilul nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

3. REGIMUL TEHNIC : IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII; UTR 12

IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII; Utilizări admise: Comerț alimentar și nealimentar; Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri; Piețe agroalimentare; Alimentație publică; Servicii; Clădiri și centre de birouri; Autoservicii; Construcții financiar-bancare; Sediile ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale. **Utilizări admise cu condiționări:** -Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discotecă; Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului; Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini. Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor, funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate. **Utilizări interzise:** Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate. **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri; P.O.T. maxim = 30 %; C.U.T. maxim = 1,8 ACD / mp.teren; **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor** -Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei; Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse; În intersecții se admite un nivel suplimentar; În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea. **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor** -Clădirile se vor alina de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streașină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri; **Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;** Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri; Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor; **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, în următoarele cazuri: dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală; dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente; **Amplasarea clădirilor față de aliniament** -În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centură București retragerea clădirilor se va face la o distanță de cel puțin 32,00 m cu respectarea zonei de protecție de 50,00 m; În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 sau se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective; În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997. În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă clădirilor față de aliniament de 5,00m; **Circulații și accese** -Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.); În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; **Staționarea autovehiculelor** - Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utilii numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%; Pentru restaurante va fi prevăzută câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garaj pentru autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;- Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. **Spații libere și plantate** -Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru protecția Mediului; Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului. **Împrejmuiri** -Clădirile de cultura și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc. Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției; **Aspectul exterior al clădirilor** - Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională; Aspectul clădirilor va fi subordonat funcției specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente; Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, cu pantă de cel mult 45 grade; Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor; **Condiții de echipare edilitară** - Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apelor Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate; În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții: pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii; pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare; Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuar (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacurării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase; pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice; Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații. -Utilitățile se vor realiza din surse proprii, Primăria orașului Bragadiru nedispunând de fondurile necesare de executare;-Pentru lucrările de bransament electric, gaze naturale apă și canalizare se pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau odată cu lucrările de baza.

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.(c) din legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, elaborarea documentației PUZ se va face în baza Avizului prealabil de oportunitate aprobat de Primarul orașului Bragadiru.
Dupa aprobarea documentației de urbanism PUZ se va depune documentația pt obținerea autorizației de construire.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU : aprobarea avizului prealabil de oportunitate privind inițierea și elaborarea documentației PUZ în vederea edificării ulterioare a unui Magazin Penny și magazin cu produse din carne și branzeturi parter, căi de acces auto și pitetonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier, amenajare drum de acces.

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CF și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) X certificatul de urbanism (copie);

b) X dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

X D.T.A.C.

X D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) *Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

X alimentare cu apă

X gaze naturale

Alte avize/acorduri

X canalizare

telefonizare

X acordul societății și persoanelor cu drept de ipoteca legală.

X alimentare cu energie electrică

X salubritate

X Alipirea imobilelor cu nr. cad.

alimentare cu energie termică

transport urban

111149, 104553, 138817 și 138860.

d.2) *avize și acorduri privind:*

X securitatea la incendiu

protecția civilă

X sănătatea populației

d.3) *avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)*

X hotărârea Consiliului Județean pentru aprobare PUZ

X avizul prealabil de oportunitate al arhitectului șef al Primăriei orașului Bragadiru

d.4) *studii de specialitate (1 exemplar original) :.....*

X Numar postal și denumire strada :

X Studiul geotehnic verificat AF ; X

X Proces-Verbal actualizat de pichetare a terenului, semnat și stampilat de

Deviz general ; X Calculul

topometrului autorizat, cu noul inventar de

coeficientului de izolare termică G; X

coordonate din planul parcelar întocmit

Verificarea documentației la cerințele

STEREO 70 existent în baza de date a

conform Legii nr 10/1995 ; X Referate

O.C.P.I. Ilfov ;

de verificare ; X Căpîi legitimații

verificatori ; X Dovada OAR;

e) X punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) : X chitanța pt plată taxei de emitere autorizatie;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
GABRIEL LUPULESCU
*(Conducătorul autorității administrației publice emitente ***)*

Secretar general / secretar,
VERONICA IONIȚĂ
*(prenumele și
ștura)*

GE

Arhitect - șef *****)
XANDRU COSTACHE
*(numele, prenumele și
semnătura)*

Achitat taxa de : 68,00lei conform chitanței nr. 0016118/15.07.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

„Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului GDPR nr.679/27.04.2016”

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Conducătorul autorității administrației publice emitente ***)*,
*(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)*

SECRETAR GENERAL / SECRETAR
*(numele, prenumele și
semnătura)*

L.S.

Arhitect - șef *****)
*(numele, prenumele și
semnătura)*

Data prelungirii valabilității :
Achitat taxa de :lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

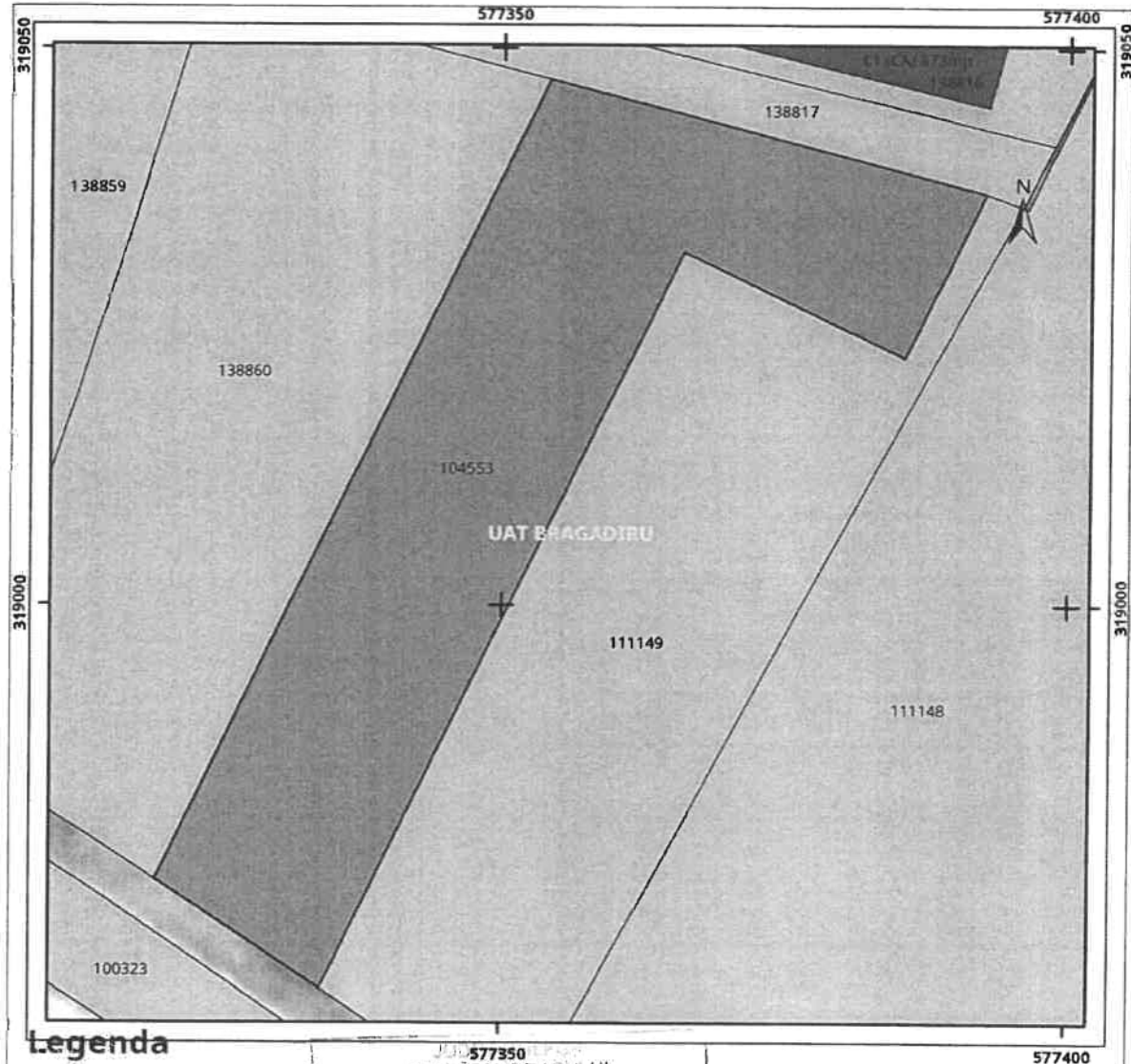


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **104553**, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc. Bragadiru, Sos. Clinceni, Nr. 8

Nr.cerere	293803
Ziua	12
Luna	07
Anul	2024

Teren: 1.750 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 1750mp
Plan detaliu

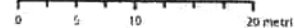


Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

JUC 577350
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI
 BRAGADIRU

ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 204 din 22.08.2024



Sistem de proiectie Stereo 70

FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

Proiect nr. : U 049/2024

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ- - EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES

Amplasament : Jud Ilfov, Orasul Bragadiru, Sos Clinceni, nr.8,
nr.cad. 111149; 104553; 138817; 138860

Beneficiar : REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL

Proiectantul lucrarii : S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L

Data : August 2024

COLECTIV DE ELABORARE:

urb. Andrei Mlenajek - sef proiect

arh. Radu Bogdan-Alexandru- proiectat

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** U049/ August 2024
- **Denumirea lucrarii** PUZ- EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES- Orasul Bragadiru, judetul Ilfov
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
- **Beneficiar** C.L. BRAGADIRU
REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL
- **Proiectant** S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **5.802,00 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, este situata in Orasul Bragadiru, nr.cad. 111149; 104553; 138817; 138860, Carte Funciara 111149; 104553; 138817; 138860 , jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune detalierea functiunii terenurilor in vederera edificarii unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta serviciilor si a comerului cunoaste actualmente o tendinta de extindere.

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

2. Terenurile sunt amplasate adiacent Str. Sos. Clinceni- DJ401A (nr.cad. 100323) accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se din acestea.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania
4. 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 dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
5. Folosinta actuala a terenurilor este teren arabil/ curti constructii, intravilan.

Surse documentare :

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat in anii 2003 - 2004
- Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale oraselor mari : cazul Bucuresti – elaborat de URBANPROIECT intre anii 1996-1998
- Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
- Plan Urbanistic General orasul Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015

• **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov
- Date culese de proiectant in teren

• **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

• **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Orasul Bragadiru este situat in partea de sud-vest a judetului, fiind traversata de DN 6, Dj 401 A si beneficiind si de acces la Sos. de Centura.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul acestor drumuri.

Teritoriul administrativ al Orasului Bragadiru se invecineaza la nord si nord-est cu teritoriul administrativ al municipiului Bucuresti, la est si sud-est cu teritoriul administrativ al orasului Magurele, la sud si sud-vest cu teritoriul administrativ al comunei Cornetu si la vest cu teritoriul administrativ al comunei Clinceni.

Terenurile care face obiectul studiului se afla in Orasul Bragadiru accesul facandu-se din Sos. Clinceni-DJ401A (nr.cad. 100323).

Potrivit reglementarilor planului urbanistic general al Orasului Bragadiru, terenurile se afla in intravilanul localitatii.

2.2.Vecinatati

Vecinatati imediate:

- la nord– proprietate privata
- la vest – proprietate privata
- la est – proprietate privata
- la sud– Sos. Clinceni-D401A (nr.cad. 100323)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al orasului Bragadiru facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ilfovului. Aceasta subunitate, ce se extinde in judetele Dambovita si Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia subsidenta Titu si prezinta urmatoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare;
- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

Raul principal in zona, rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat. Amplasamentul studiat este totusi destul de departe (cca.3 km) de albia acestuia.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste conditii favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

Suprafata terenurilor este relativ plana cu o inclinare generala pe directia nord-vest-sud-est.

• Conditii hidrogeologice

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freactice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 8,00 m.

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

• **Conditii climatice**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: 10,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;
- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

In regimul vanturilor, pe teritoriul orasului Bragadiru, ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

• **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investiti se afla in intravilanul Orasului Bragadiru, accesul facandu-se din Sos. Clinceni-Dj401A (nr.cad. 100323).

Suprafata studiata prin P.U.Z. este de 5.802,00 mp conform masuratorilor cadastrale si din acte .

Terenurile sunt proprietate privata a firmei REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL.

Terenurile studiate au numerele cadastrale 111149; 104553; 138817; 138860, iar dreptul de proprietate asupra lor este inscris in Cartile Funciare 111149; 104553; 138817; 138860.

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al orasului este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumul judetean DN 6
- Dj 401 A
- soseaua de centura DN CB

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al orasului Bragadiru– aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015, terenurile se afla in intravilanul localitatii.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinte de dezvoltare.

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS)sau zona „C” conf. P100/92 cu $K_S = 0,20$ si $T_C = 1,5$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

• Alimentare cu apa potabila

Localitatile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de apa potabila detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

• Canalizarea apelor uzate

Localitatile dispun de instalatii centralizate de canalizare in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de canalizare detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **Alimentare cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a imobilelor din Orasul Bragadiru este realizata in general in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

- **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in Orasul Bragadiru.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatile sunt alimentate din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de betan destinati retele; de joasa tensiune.

Zona studiata in PUZ este in apropierea unor retele locale de distributie.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a orasului Bragadiru se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

2.8. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Bragadiru este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari, este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Ciorogarla.

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (6- 8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza In limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de comert si servicii aferente acestei functiuni, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se

va urmări abordarea ecologică a problemelor de urbanism și nu vor fi respectate principiile "Dezvoltării durabile".

2.9. Disfuncționalități

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclamă soluții de eliminare sau remediere:

- gradul redus de racordare a construcțiilor la rețelele de alimentare cu apă și canalizare;
 - gradul de încărcare foarte mare al rețelelor electrice determină pierderi în conductori (dimensionarea rețelelor la un necesar de putere mai scăzut decât cererea) ;
 - grad de telefonizare scăzut;
 - insuficiența spațiilor plantate:
 - poluarea apelor
 - nivelul de dezvoltare economică destul de redus
 - populație redusă și îmbătrânită
 - lipsa multor dotări necesare
- **In mod special în zona studiată disfuncționalitățile specifice sunt :**
- starea drumurilor, care necesită modernizări și reparații pentru a fi aduse la nivelul cerințelor.
 - lipsa multor dotări necesare

2.10. Necesități și opțiuni

Eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților menționate conduc direct la rezolvarea necesităților și opțiunilor autorităților publice locale, a factorilor interesați și a populației cu privire la organizarea teritoriului comunelor din județul Ilfov.

Prin documentație se propune rezolvarea disfuncționalităților specifice zonei studiate și anume :

- modernizarea și amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internaționale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

• Alegerea amplasamentului

Amplasamentul se afla in intravilanul Orasului Bragadiru.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de comert-servicii.

- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telercomunicatii se vor extinde sau exista in zona

- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

• Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul urbanistic general al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca situata in zona IS6- subzona pentru comert si servicii. Din punct de vedere al regimul economic, terenurile sunt incadrate ca intravilan, arabil/ curti constructii conform extraselor de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor aprobat anterior, prin detalierea zonei functionale.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric si sit arheologic se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrala a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freatice fiind scazut. nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditiiile de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investitii se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existente in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

3.4.Organizarea circulatiei

Terenurile studiate se invecineaza in partea de sud cu Sos. Clinceni- DJ401A (nr.cad. 100323).

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Bragadiru:

- pentru DJ401A se pastreaza profilul existent cu o latime variabila de 15,70m cu o banda pe sens cu o latime de 4,86m respectiv 4.76m, o zona de spatiu verde cu o latime variabila de 1,26m, un tortuar cu o latime de variabila de 1,78m (pe partea cu amplasamentul studiat) si un tortuar cu o latime de 3,00m.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT), NP 24/2022 , se vor asigura un numar de locuri de parcare in incinta conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede detalierea functiunii zonei propuse prin PUG aprobat anterior, in vederea edificarii unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces.

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
IS6- subzona pentru comert si servicii din care:							5.802,00	100
-constructii	--	--	--	--	--	--	1.740,60	30,00
-spatii verzi	--	--	--	--	--	--	1.160,40	20,00
-circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi , parcari si trotuare	--	--	--	--	--	--	2.901,00	50,00
Zona arabil/ curti constructii	--	--	5.802,00	100	--	--	--	--
Total	--	--	5.802,00	100	--	--	5.802,00	100,0

3.6. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea de comerț și servicii.
Suprafața totală 5.802,00mp.

În concordanță cu tendința de dezvoltare a localității, tema beneficiarului și prevederile PUG Bragadiru viitoarea investiție cuprinde următoarele zone funcționale:

Zona IS 6– zona comerț și servicii -5.802,00mp

- construcții PARTER, cu înălțime maximă la cornișă = 7,00m; semănele luminoase totemuri, pilon publicitare pot avea o înălțime maximă de 25,00m de la cota terenului amenajat
- spații verzi
- circulații – străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, santuri, trotuare, – modernizare existente și noi

Sunt prevăzute împrejurări atât spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, cât și cele din înspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m.

- **Categoriile de intervenții urbanistice:**

- Amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru întoarcere.

- **Reglementari**

- edificabilul va fi delimitat de retragerea conform **PL 3- Reglementari urbanistice** cu :
 - variabilă între 18.08m și 18.50m față de limita de proprietate de la DJ401A (pe limita exterioară a zonei de protecție a Sos. Clinceni-DJ401A)
 - 5.00m față de limitele laterale
 - 5.00m față de limita posterioară
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- folosirea unor materiale de construcție durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentală și de protecție min 20% din viitoarea incintă.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Zona IS 6- comerț și servicii

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 1.80

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

- **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a angajati ;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul platformelor interioare.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a orasului Bragadiru existenta in zona.

Reteaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului .

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare a orasului Bragadiru existenta in zona.

Solutia de canalizare se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor si suprafetelor de andocare sunt dirijate prin rigole intr-un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, urmand a fi folosite la udarea spatilor verzi din cadrul terenului.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în orașul Bragadiru.

La executarea rețelei de gaze se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează să se monteze și alte conducte : apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, CATV, canalizație telefonică etc. și de aceea trebuie lăuate spațiile necesare și pentru montarea acestora, realizându-se o coordonare corespunzătoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune să se facă din rețeaua ce alimentează orașul Bragadiru.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul detinatorului, și alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investiții.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerații obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deservește
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizărilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevăzută cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

Telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde și la viitoarea investiție, pentru a asigura legături telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua de telefonie va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de detinatorul de rețea din zonă și care va fi avizat de către Direcția de Telecomunicații București.

3.9. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii.

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei viitoarei investitii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehiculele utilizate si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitoarele investitii conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **poluarea chimica** : nu este cazul
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatii, fittinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucatorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Orasului Bragadiru.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Bragadiru, in baza unui contract de prestari servicii.

• **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

• **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea viitoarei investitii nu se gasesc arii naturale protejate.

• **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

• **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Nu este cazul.

• **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;
- suprafata plantata va insuma min 20% din suprafata totala a terenurilor.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenurile care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 5.802,00mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- terenuri proprietate privata a unei persoane juridice – S= 5.802,00 mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul PUZ - “Edificarea unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces” se inscrie in propunerile actuale din PUG aprobat anterior, astfel a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata pentru detalierea functiunii zonei. Acest obiectiv se inscrie in tendinta de dezvoltare a orasului Bragadiru.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru Edificarea unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces se va face pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **afereent Planului Urbanistic Zonal**

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul afereent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **5.802,00 mp** .

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii a autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru** „ Edificarea unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces”, de pe teritoriul orasului Bragadiru, din judetul Ilfov.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism afereent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al orasului Bragadiru– aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 .

1.3. Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR)**, cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

CAPITOLUL 2 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

- **Generalitati: Caracterul zonei**

- In cadrul amplasamentul studiat se identifica urmatoarele zone functionale:

Zona IS6– comert si servicii

2.1. Utilizare functionala

ZONA IS6- comert si servicii

- **Utilizari admise :**

- comert alimentar si nealimentar
- magazine generale si supermarketuri si hipermarketuri
- alimentatie publica
- servicii
- semnal luminos, catarge steaguri, semne directionale, totem publicitar, reclame pe fatade, panouri firma si publicitate
- platforme carosabile si pietonale
- bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, post trafo
- birouri, zona administrativa
- spatii de recreere pentru angajati
- parcaje supraterane
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere
- spatii tehnice , cabina poarta
- spatii pentru functiuni comerciale diverse
- spatii pentru showroom;
- plantatii ornamentale

- **Utilizari interzise:**

Se interzic urmatoarele utilizari: anexe pentru cresterea animalelor, constructii provizorii, hale, platforme de precolectare a deseurilor, si orice alta functiune incompatibila cu cea majora, de comert/ servicii.

2.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- **Caracteristici ale parcelelor**

- parcela are suprafata minima de 5.802,00mp
- adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- unghiul format de frontal la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei $75^{\circ} \div 105^{\circ}$.

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **Aliniament**

IS 6 - aliniamentul variaza in functie de inaltimea cladirilor, acesta fiind stabilit astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

IS 6 - retragerea fata de aliniament este - variabila intre 18.08m si 18.50m fata de limita de proprietate de la DJ401A (pe limita exterioara a zonei de protectie a Sos. Clinceni-DJ401A) conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

IS6 - In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

-retragerile fata de limitele laterale vor fi :

- 5.00 m fata de limitele laterale
- 5.00m fata de limita posterioara

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

IS6 - Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.

- **Circulatii si accese**

Terenurile studiate se invecineaza in partea de sud cu Sos. Clinceni-DJ401A (nr.cad.100323).

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Bragadiru :

- pentru DJ401A se pastreaza profilul existent cu o latime variabila de 15,70m cu o banda pe sens cu o latime de 4,86m respectiv 4.76m, o zona de spatiu verde cu o latime variabila de 1,26m, un tortuar cu o latime de variabila de 1,78m (pe partea cu amplasamentul studiat) si un tortuar cu o latime de 3,00m.

• **Stationarea autovehiculelor**

IS6 pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (afereente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane, special amenajete in afara circulatiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT), NP 24-2022, se vor asigura un numar de locuri de parcare in incinta conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

• **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Zona IS6 – zona comert si servicii - Parter- cu inaltimea maxima de 7,00 m la cornisa ; semanlele luminoase, totemuri publicitare, pilon publicitare vor avea o inaltime maxima de 25,00m de la cota terenului amenajat.

• **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ reconstrutiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

• **Conditii de echipare edilitara**

- Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a orasului Bragadiru existenta in zona.
- Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare a orasului Bragadiru existenta in zona.
- Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.
- Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor si suprafetelor de andocare sunt dirijate prin rigole intr-un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului.
- Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua de distributie de gaze naturale existenta in orasul Bragadiru
- Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua ce alimenteaza orasul Bragadiru.

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- procentul minim de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de 20.00%

- **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

2.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

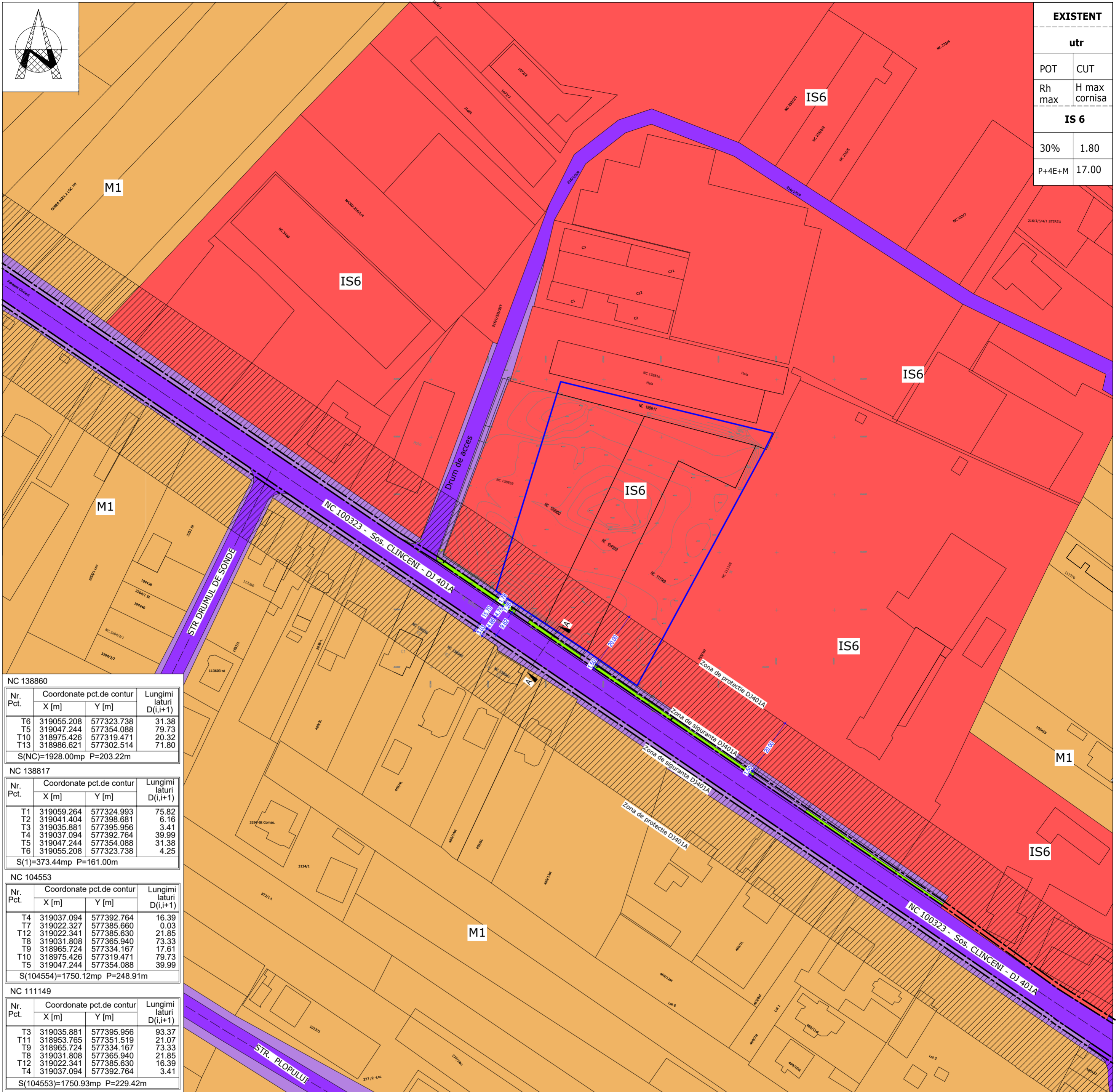
- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

- **Zona IS6** –zona comert si servicii— **30%**.

- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- **Zona IS6** –comert si servicii — **1.80**

INTOCMIT,
urb. Andrei Mlenajek



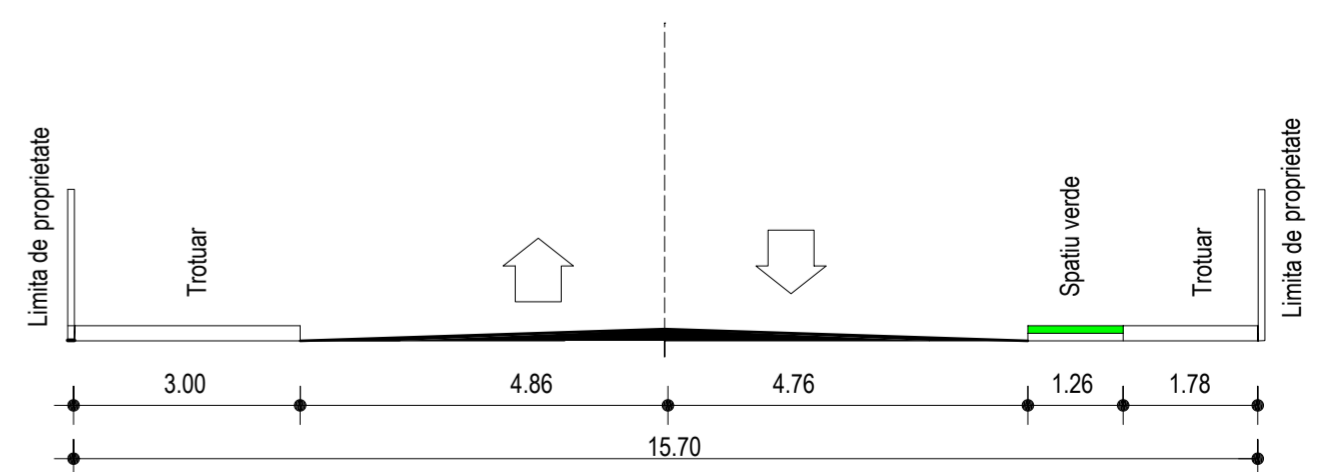
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

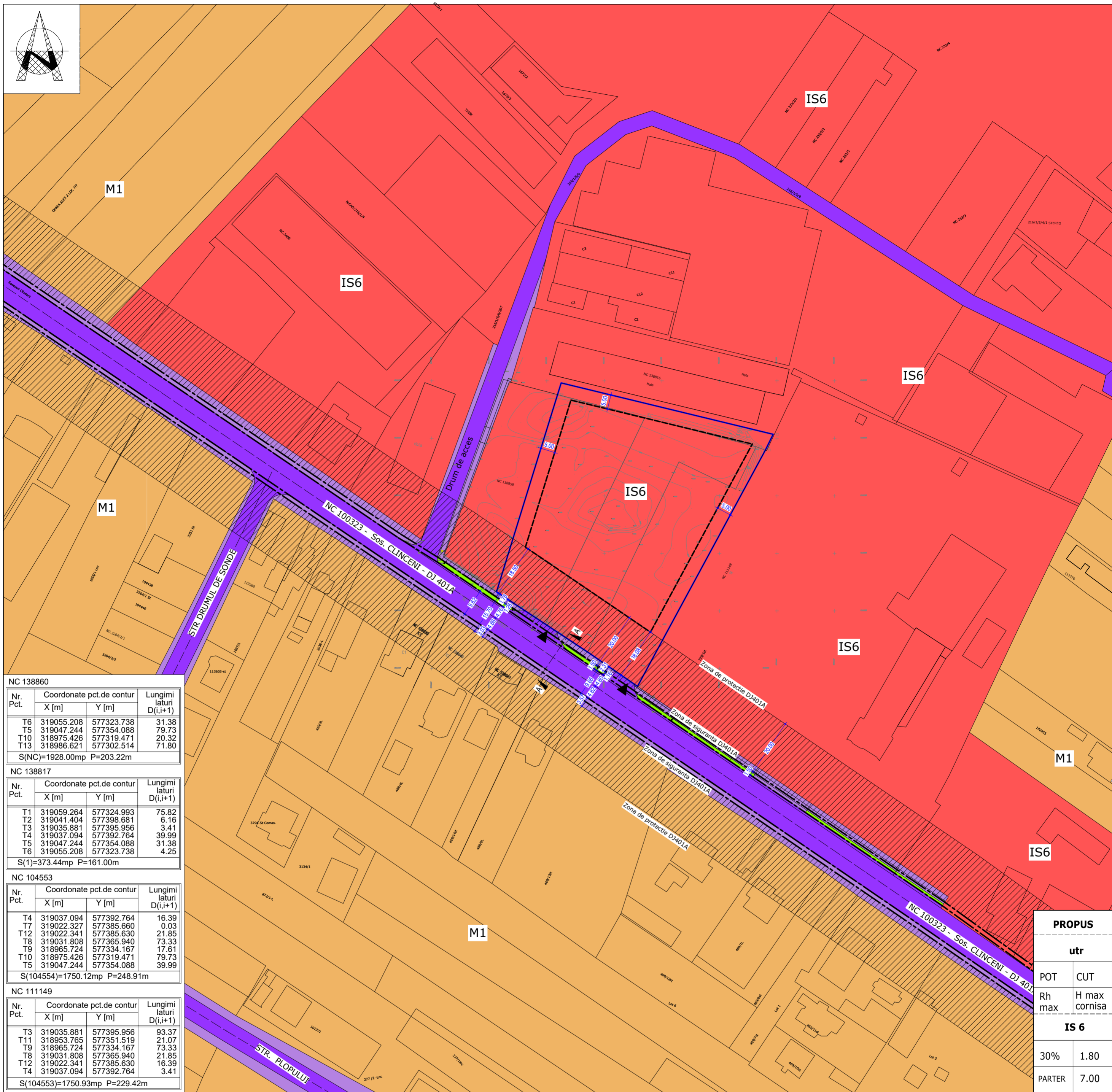
ZONE FUNCȚIONALE

- IS6** Subzona pentru comerț și servicii
- M1** Subzona pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general
- Drum- circulație carosabilă**
- Zona protecție drum/ circulație pietonală**
- Zona de siguranță DJ401A**
- Zona de protecție DJ401A**

SECȚIUNE A-A SC 1:100



		S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		1:1000	PUZ- EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FAȚADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANȚIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES	U.049 FAZA A.O.
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA:	TITLU PLANSĂ:	PLANSĂ NR.
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		August 2024	SITUAȚIA EXISTENTĂ	2



NC 138860

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T6	319055.208	577323.738	31.38
T5	319047.244	577354.088	79.73
T10	318975.426	577319.471	20.32
T13	318986.621	577302.514	71.80
S(NC)=1928.00mp			P=203.22m

NC 138817

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T1	319059.264	577324.993	75.82
T2	319041.404	577398.681	6.16
T3	319035.881	577395.956	3.41
T4	319037.094	577392.764	39.99
T5	319047.244	577354.088	31.38
T6	319055.208	577323.738	4.25
S(1)=373.44mp			P=161.00m

NC 104553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T4	319037.094	577392.764	16.39
T7	319022.327	577395.860	0.03
T12	319022.341	577385.630	21.85
T8	319031.808	577365.940	73.33
T9	318965.724	577334.167	17.61
T10	318975.426	577319.471	79.73
T5	319047.244	577354.088	39.99
S(104553)=1750.12mp			P=248.91m

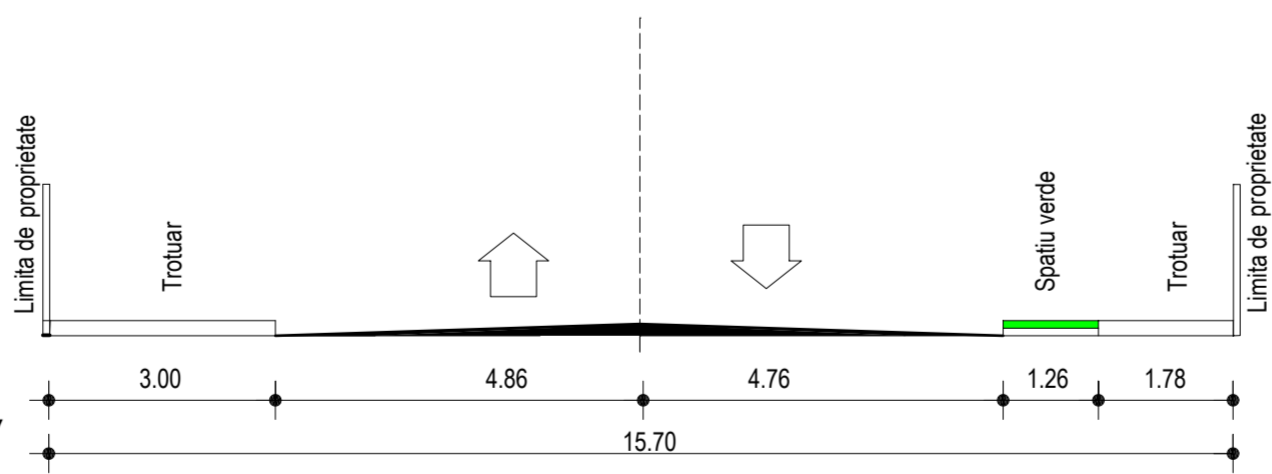
NC 111149

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T3	319035.881	577395.956	93.37
T11	318953.765	577351.519	21.07
T9	318965.724	577334.167	73.33
T8	319031.808	577365.940	21.85
T12	319022.341	577385.630	16.39
T4	319037.094	577392.764	3.41
S(104553)=1750.93mp			P=229.42m

PROPUS	
utr	
POT	CUT
Rh max	H max cornisa
IS 6	
30%	1.80
PARTER	7.00

SECTIUNE A-A SC 1:100

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
- ZONE FUNCTIONALE**
- IS6** Subzona pentru comert si servicii
 - M1** Subzona pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general
 - Drum- circulatie carosabila**
 - Zona protectie drum/ circulatie pietonala**
 - Zona de siguranta DJ401A**
 - Zona de protectie DJ401A**
 - Acces auto**

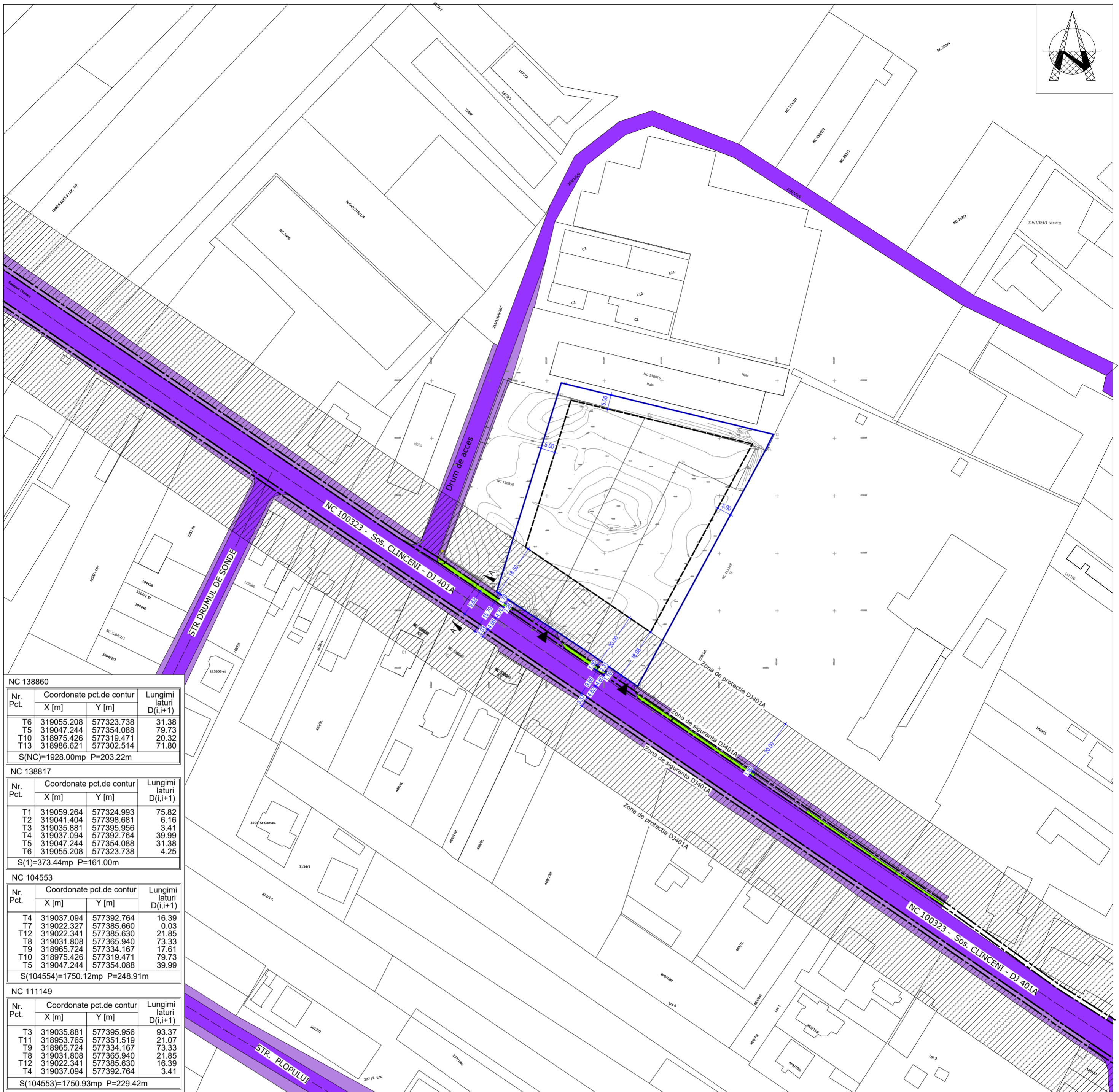


BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent		Propus	
	extravilan mp	intravilan %	extravilan mp	intravilan %
IS6- subzona pentru comert si servicii din care:				
-constructii	--	--	--	5.802,00
-spatii verzi	--	--	--	100
-circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi, parcati si trotoare	--	--	--	1.740,60
Zona arabil/ curti constructii	--	5.802,00	100	2.901,00
Total	--	5.802,00	100	5.802,00

Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 907 din 22.08.2024.

<p>S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598</p>		<p>BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL</p>	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA:
PROIECTAT	urb. Andrei Mlenajek		1:1000
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA: August 2024
		<p>TITLU PROIECT: PUZ- EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAL DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREMIURE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES</p>	
		<p>TITLU PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE</p>	
			<p>PROIECT NR. U.049 FAZA A.O. PLANSĂ NR. 3</p>



NC 138860			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T6	319055.208	577323.738	31.38
T5	319047.244	577354.088	79.73
T10	318975.426	577319.471	20.32
T13	318986.621	577302.514	71.80
S(NC)=1928.00mp P=203.22m			

NC 138817			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T1	319059.264	577324.993	75.82
T2	319041.404	577398.681	6.16
T3	319035.881	577395.956	3.41
T4	319037.094	577392.764	39.99
T5	319047.244	577354.088	31.38
T6	319055.208	577323.738	4.25
S(1)=373.44mp P=161.00m			

NC 104553			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T4	319037.094	577392.764	16.39
T7	319022.327	577395.860	0.03
T12	319022.341	577385.630	21.85
T8	319031.808	577365.940	73.33
T9	318965.724	577334.167	17.61
T10	318975.426	577319.471	79.73
T5	319047.244	577354.088	39.99
S(104553)=1750.12mp P=248.91m			

NC 111149			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T3	319035.881	577395.956	93.37
T11	318953.765	577351.519	21.07
T9	318965.724	577334.167	73.33
T8	319031.808	577365.940	21.85
T12	319022.341	577385.630	16.39
T4	319037.094	577392.764	3.41
S(104553)=1750.93mp P=229.42m			

SECTIUNE A-A SC 1:100

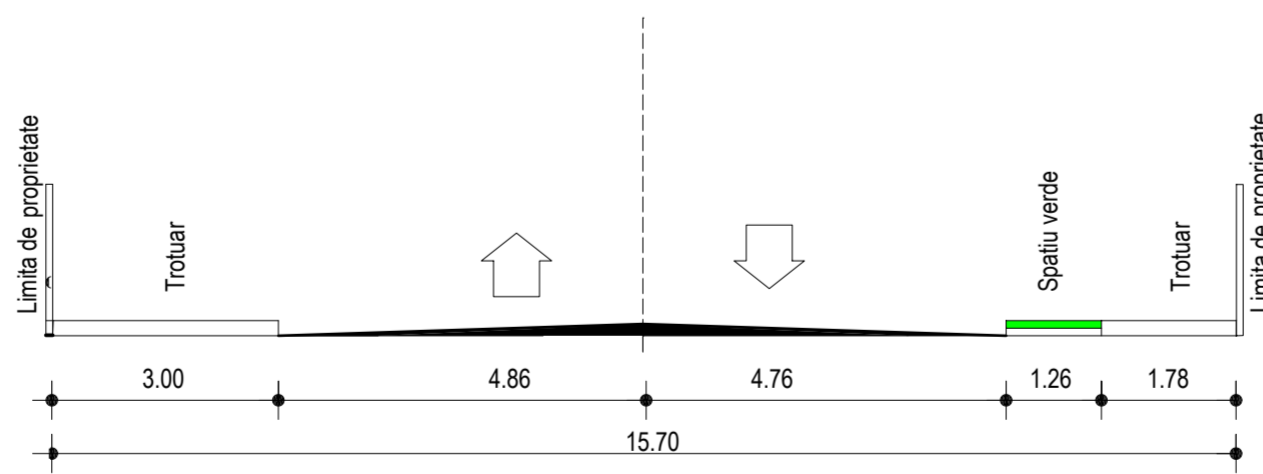
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

- RESTRICTII**
- Limita edificabil

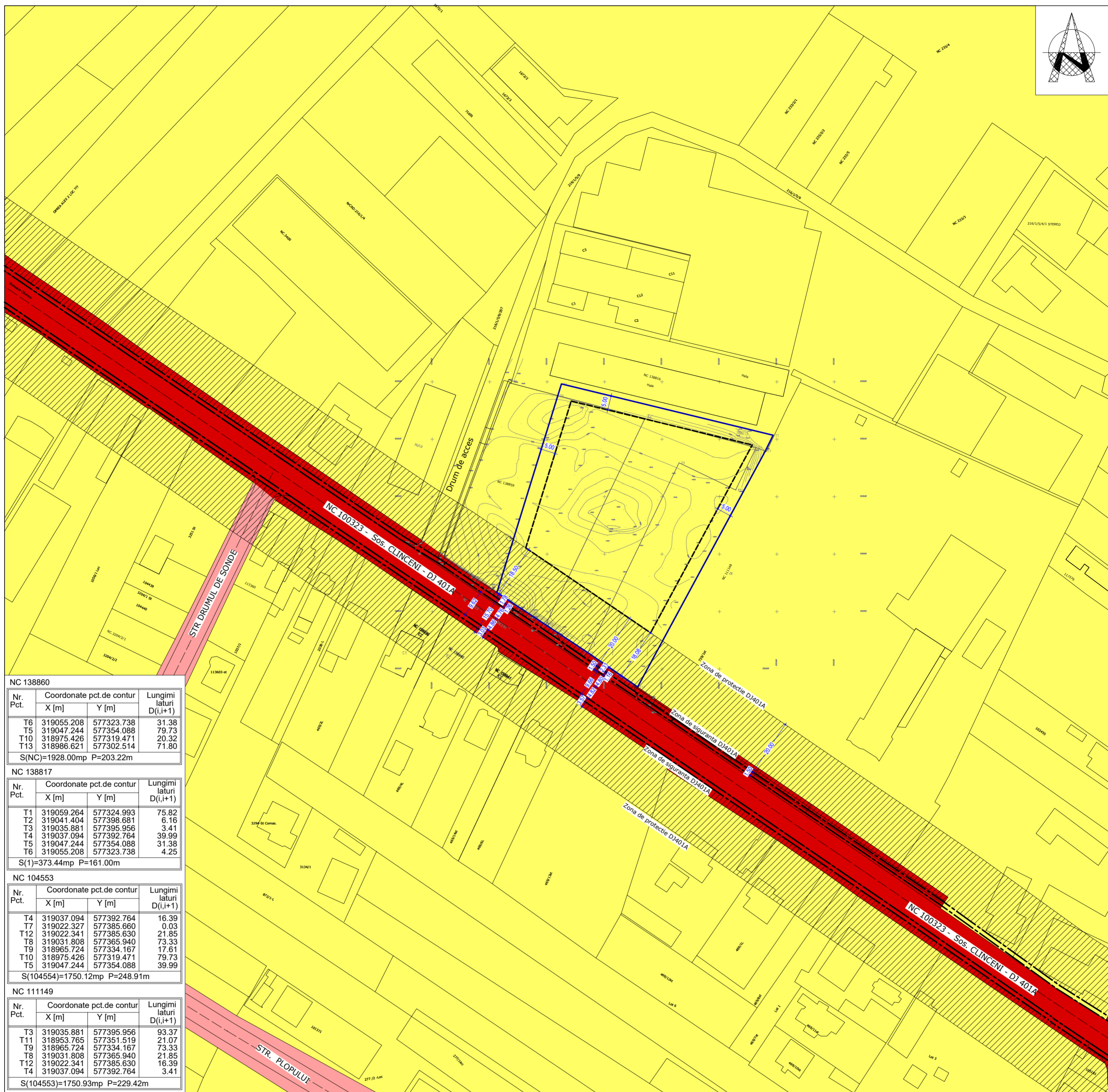
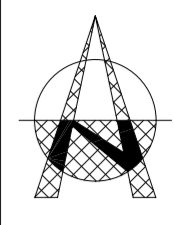
- ZONE FUNCTIONALE**
- Drum- circulatie carosabila
 - Zona protectie drum/ circulatie pietonala
 - Zona de siguranta DJ401A
 - Zona de protectie DJ401A

◀ Acces auto



Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 907 din 22.08.2024.

		S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
PROIECTAT	urb. Andrei Mlenajek		1:1000	PUZ- EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES	U.049
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA:	TITLU PLANSĂ:	FAZA
	arh. Radu Bogdan-Alexandru		August 2024	REGLEMENTARI- CAI DE COMUNICATIE	A.O.
					PLANSĂ NR.
					4



NC 138860

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T6	319055.208	577323.738	31.38
T5	319047.244	577354.088	79.73
T10	318975.426	577319.471	20.32
T13	318986.621	577302.514	71.80

S(NC)=1928.00mp P=203.22m

NC 138817

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T1	319059.264	577324.993	75.82
T2	319041.404	577398.681	6.16
T3	319035.881	577395.956	3.41
T4	319037.094	577392.764	39.99
T5	319047.244	577354.088	31.38
T6	319055.208	577323.738	4.25

S(1)=373.44mp P=161.00m

NC 104553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T4	319037.094	577392.764	16.39
T7	319022.327	577395.860	0.03
T12	319022.341	577385.630	21.85
T8	319031.808	577365.940	73.33
T9	318965.724	577334.167	17.61
T10	318975.426	577319.471	79.73
T5	319047.244	577354.088	39.99

S(104553)=1750.12mp P=248.91m

NC 111149

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T3	319035.881	577395.956	93.37
T11	318953.765	577351.519	21.07
T9	318965.724	577334.167	73.33
T8	319031.808	577365.940	21.85
T12	319022.341	577385.630	16.39
T4	319037.094	577392.764	3.41

S(104553)=1750.93mp P=229.42m

LEGENDA

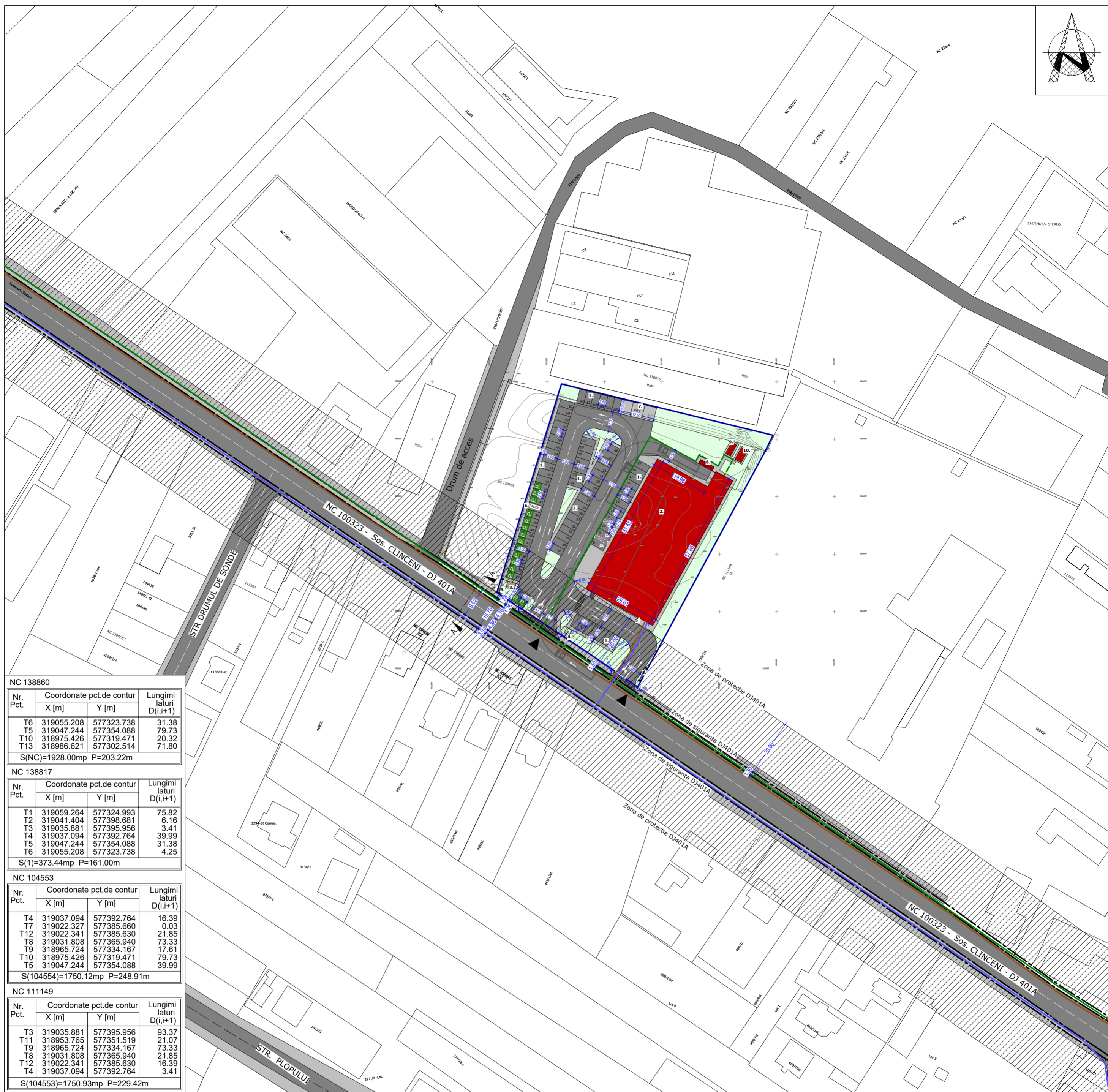
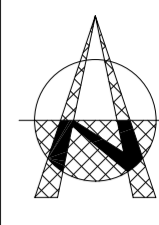
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

- RESTRICTII**
- Limita edificabil

- TIPURI DE PROPRIETATE**
- Proprietate privata persoane fizice / juridice
 - Domeniul public al orasului
 - Domeniul public al judetului
 - Zona de siguranta DJ401A
 - Zona de protectie DJ401A

Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 907 din 22.08.2024.

	S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL		PROIECT NR. U.049
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:1000	TITLU PROIECT: PUZ- EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAL DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREMIURE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		DATA: August 2024	TITLU PLANSĂ:	PLANSĂ NR. 5
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru			REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR	



NC 138860

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T6	319055.208	577323.738	31.38
T5	319047.244	577354.088	79.73
T10	318975.426	577319.471	20.32
T13	318986.621	577302.514	71.80
S(NC)=1928.00mp			P=203.22m

NC 138817

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T1	319059.264	577324.993	75.82
T2	319041.404	577398.681	6.16
T3	319035.881	577395.956	3.41
T4	319037.094	577392.764	39.99
T5	319047.244	577354.088	31.38
T8	319055.208	577323.738	4.25
S(1)=373.44mp			P=161.00m

NC 104553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T4	319037.094	577392.764	16.39
T7	319022.327	577395.860	0.03
T12	319022.341	577385.630	21.85
T8	319031.808	577365.940	73.33
T9	318965.724	577334.167	17.61
T10	318975.426	577319.471	79.73
T5	319047.244	577354.088	39.99
S(104553)=1750.12mp			P=248.91m

NC 111149

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T3	319035.881	577395.956	93.37
T11	318953.765	577351.519	21.07
T9	318965.724	577334.167	73.33
T8	319031.808	577365.940	21.85
T12	319022.341	577385.630	16.39
T4	319037.094	577392.764	3.41
S(104553)=1750.93mp			P=229.42m

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

- Constructii
- Spatii verzi
- Trotuar
- Carosabil
- ▲ Acces auto
- ▲ Acces pietonal

1. Parcari aferente zonei de comert si servicii
2. Constructie propusa
3. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile
4. Totem
5. Panou publicitar
6. Padoc
7. DRS
8. P.G.
9. Grup electrogen
10. Post trafo

- 76** locuri de parcare aferente zonei de comert din care:
- 3 locuri pentru persoane cu handicap
 - 15 locuri dotate cu statii de reincarcare pentru autovehiculele electrice

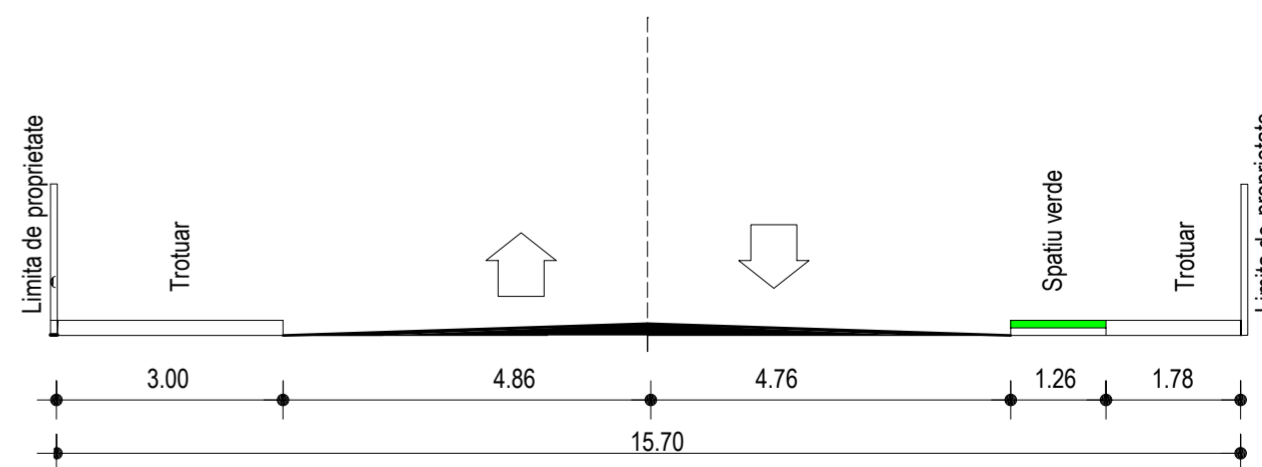
RETELE EXISTENTE

- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare

RETELE PROPUSE

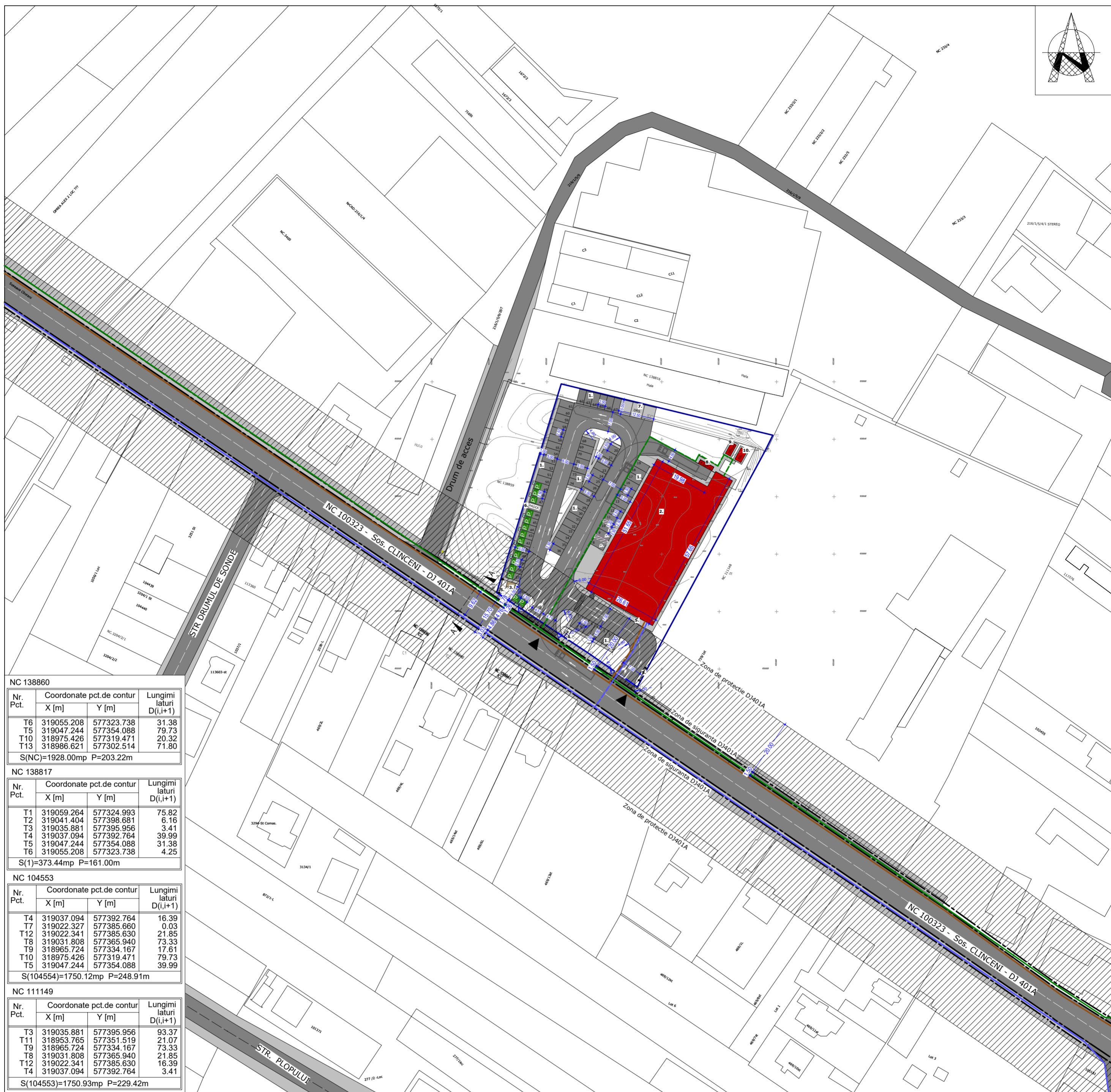
- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

SECTIUNE A-A SC 1:100



Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 907 din 22.08.2024.

	S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	
	SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME urb. Andrei Mlenajek arh. Radu Bogdan-Alexandru arh. Radu Bogdan-Alexandru	SEMNATURA DATA: August 2024	SCARA: 1:1000
			PROIECT NR. U.049 FAZA A.O. PLANSĂ NR. 6	



NC 138860

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T6	319055.208	577323.738	31.38
T5	319047.244	577354.088	79.73
T10	318975.426	577319.471	20.32
T13	318986.621	577302.514	71.80

S(NC)=1928.00mp P=203.22m

NC 138817

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T1	319059.264	577324.993	75.82
T2	319041.404	577398.681	6.16
T3	319035.881	577395.956	3.41
T4	319037.094	577392.764	39.99
T5	319047.244	577354.088	31.38
T8	319055.208	577323.738	4.25

S(1)=373.44mp P=161.00m

NC 104553

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T4	319037.094	577392.764	16.39
T7	319022.327	577395.860	0.03
T12	319022.341	577385.630	21.85
T8	319031.808	577365.940	73.33
T9	318965.724	577334.167	17.61
T10	318975.426	577319.471	79.73
T5	319047.244	577354.088	39.99

S(104553)=1750.12mp P=248.91m

NC 111149

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T3	319035.881	577395.956	93.37
T11	318953.765	577351.519	21.07
T9	318965.724	577334.167	73.33
T8	319031.808	577365.940	21.85
T12	319022.341	577385.630	16.39
T4	319037.094	577392.764	3.41

S(104553)=1750.93mp P=229.42m

SECTIUNE A-A SC 1:100

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
 - Limita UAT Bragadiru

- Constructii
- Zona protectie drum/Trotuar
- Carosabil
- ▲ Acces auto
- ▲ Acces pietonal

1. Parcari aferente zonei de comert si servicii
2. Constructie propusa
3. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile
4. Totem
5. Panou publicitar
6. Padoc
7. DRS
8. P.G.
9. Grup electrogen
10. Post trafo

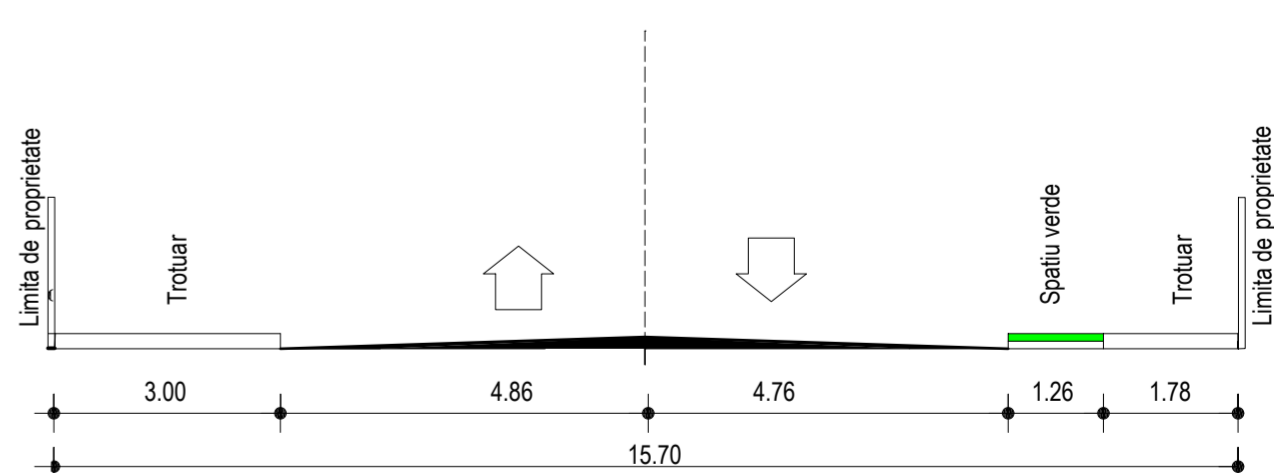
76 locuri de parcare aferente zonei de comert din care:
 - 3 locuri pentru persoane cu handicap
 - 15 locuri dotate cu statii de reincarcare pentru autovehicule electrice

REȚELE PROPUSE

- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

REȚELE EXISTENTE

- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare



Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 907 din 22.08.2024.

<p>S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598</p>		<p>BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL</p>	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA:
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		1:1000
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA:
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		August 2024
<p>TITLU PROIECT: PUZ- EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAL DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREMIURE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES</p>			<p>PROIECT NR. U.049 FAZA A.O.</p>
<p>TITLU PLANSĂ: PLAN REȚELE TEHNICO-EDILITARE</p>			<p>PLANSĂ NR. 7</p>

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

**PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTITII :
„PUZ- EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN
CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE,
TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE
POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES”**

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii „ **PUZ- Edificarea unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces** ” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- efectuarea operatiunilor de alipire cadastrala a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (alipire, intabulare);

- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;

- trasarea si asumarea costurilor de executie conform solutiei aprobate infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransarea a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona ;

- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat ;

- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;

- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat ;

- efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatiilor verzi ;

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek