



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu privind obiectivul de investiții (funcțiunile) IMOBIL SPATIU COMERCIAL-SUPERMARKET PARTER INALT, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES SI CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, TOTEM LUMINOS, POST TRANSFORMARE, SPATII VERZI, ASIGURARE PARCARI, BRANSAMENTE SI UTILITATI, amplasat în orașul Bragadiru, str.Prelungirea Ghencea nr.39-41, județul Ilfov

Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov ;

Având în vedere:

- expunerea de motive a domnului Cimpoeru Vasile –primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- raportul de specialitate al serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- Avizul favorabil nr.553/6/5F din 08.05.2018 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Consiliului Județean Ilfov;
- raportul Comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru județul Ilfov;

În conformitate cu prevederile:

- art.56, alin. (1) din Legea nr.350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit.”c” coroborat cu alin.(5), lit.”c” și art.45, alin.(1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - proiect nr. 4/2017, privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **IMOBIL SPATIU COMERCIAL-SUPERMARKET PARTER INALT, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES SI CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, TOTEM LUMINOS, POST TRANSFORMARE, SPATII VERZI, ASIGURARE PARCARI, BRANSAMENTE SI UTILITATI** , amplasat în orașul Bragadiru, str.Prelungirea Ghencea nr.39-41, județul Ilfov, identificat cu nr.cadastral 123161 - tarla 13/1, parcela 60/6, 60/7 în suprafața de 6.000,00 mp, inițiat de S.C. REWE PROJEKTENWICKLUNG S.R.L.-elaborat de S.C. DEURBANISM S.R.L. - master urb. Dorin S.Vlădescu.

Art.2. Primarul orașului Bragadiru județul Ilfov, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



VIZAT DE LEGALITATE,
Secretar,

PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV

EXPUNERE DE MOTIVE

**PRIVIND PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
IMOBIL SPATIU COMERCIAL-SUPERMARKET PARTER INALT,
SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES SI CIRCULATII AUTO SI
PIETONALE, TOTEM LUMINOS, POST TRANSFORMARE, SPATII VERZI,
ASIGURARE PARCARI, BRANSAMENTE SI UTILITATI
str.Prelungirea Ghencea nr.39-41,
nr. cadastral 123161**

Avand in vedere raportul serviciului de Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei oras Bragadiru.

La solicitarea beneficiarului S.C. REWE PROJECKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L. prin reprezentant, SC DEURBANISM S.R.L. prin Dorin D. Vladescu specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.D.) Plan Urbanistic de Detaliu , proiect nr.4/2017 .

Documentația urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 6.000,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , str. Prelungirea Ghencea nr.39-41 , tarla 13/1 , parcela 60/6, 60/7 si nr. cadastral 120066.

Terenul studiat este amplasat in UTR:M1-subzonă mixta pentru locuire, comerț, servicii de interes general conform PUG – Bragadiru , aprobat prin HCL nr. 98 din 15.10.2015 avand următorii indicatori :

-regim de construire:

-Hmax=10m la cornisa (P+2E+M)

-P.O.T. max = 30 %

-C.U.T. max = 1.2 ADC/MP teren

-retragerea minimă față de aliniament= minim 5,00m

-retragerea minimă față de limitele laterale= jumătate din înălțimea la streasina/cornisa h/2 dar nu mai puțin de 3,00 m;

-retragerea minimă față de limita posterioară=jumătate din înălțimea la streasina/cornisa h/2 dar nu mai puțin de 5,00 m

Prevederi P.U.D propuse :

UTR : M1-subzonă mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general;

-Hmax=10 m la cornisa(P+2E+M);

-POT max = 30%

-CUT max = 1,2 ACD/mp teren.

-retragerea minimă față de aliniamentul existent-minim 70,28m/maxim 75,54m

-retragerea minimă față de limita posterioară =minim 6,47m/maxim 10,38m ;

-retragerea minimă față de limita laterală vest =minim 6,49m/maxim 6,65m ;

-retragerea minimă față de limita laterala estica=minim 6,50m/maxim 6,91m ;

-circulații si accese :conform accesului si circulațiilor propuse prin documentație ;

-echipare tehnico-edilitară :conform avizului Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

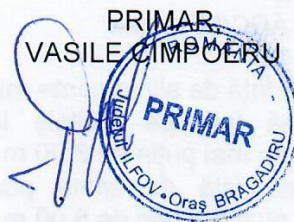
Elaboratorul si beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea înscrisurilor cuprinse in P.U.D. ul care face obiectul prezentului raport , conform Legii nr. 350/2001 republicată , cu completările si modificările ulterioare.

Aviz nr.553/6/5F din 08.05.2018 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Ilfov .

În temeiul Legii nr.215/2001 republicată in 2007,legea administrației publice locale,art.45 alin.(1),art.36 alin.(2) lit.c si alin.(5) lit c,supun aprobării Consiliului Local,documentația urbanistică „Plan Urbanistic de Detaliu” – IMOBIL

SPATIU COMERCIAL-SUPERMARKET PARTER INALT, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES SI CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, TOTEM LUMINOS, POST TRANSFORMARE, SPATII VERZI, ASIGURARE PARCARI, BRANSAMENTE SI UTILITATI

, initiat de S.C. REWE PROJEKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L. si elaborat de SC DEURBANISM S.R.L. prin master urbanist Dorin D.Vladescu , membru RUR.



PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV

RAPORT DE SPECIALITATE

**PRIVIND PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
IMOBIL SPATIU COMERCIAL-SUPERMARKET PARTER INALT,
SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES SI CIRCULATII AUTO SI
PIETONALE, TOTEM LUMINOS, POST TRANSFORMARE, SPATII VERZI,
ASIGURARE PARCARI, BRANSAMENTE SI UTILITATI
str.Prelungirea Ghencea nr.39-41,
nr. cadastral 123161**

La solicitarea beneficiarului S.C. REWE PROJECKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L. prin reprezentant, SC DEURBANISM S.R.L. prin Dorin D. Vladescu specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.D.) Plan Urbanistic de Detaliu , proiect nr.4/2017 .

Documentația urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 6.000,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , str. Prelungirea Ghencea nr.39-41 , tarla 13/1 , parcela 60/6, 60/7 și nr. cadastral 120066.

Terenul studiat este amplasat în UTR:M1-subzonă mixta pentru locuire, comerț, servicii de interes general conform PUG – Bragadiru , aprobat prin HCL nr. 98 din 15.10.2015 având următorii indicatori :

-regim de construire:

-Hmax=10m la cornisa (P+2E+M)

-P.O.T. max = 30 %

-C.U.T. max = 1.2 ADC/MP teren

Prevederi P.U.D propuse :

UTR : M1-subzonă mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general;

-Hmax=10 m la cornisa(P+2E+M);

-POT max = 30%

-CUT max = 1,2 ACD/mp teren.

-retragerea minimă față de aliniamentul existent-minim 70,28m/maxim 75,54m

-retragerea minimă față de limita posterioară =minim 6,47m/maxim 10,38m ;

-retragerea minimă față de limita laterală vest =minim 6,49m/maxim 6,65m ;

-retragerea minimă față de limita laterală estică=minim 6,50m/maxim 6,91m ;

-circulații si accese :conform accesului si circulațiilor propuse prin documentație ;

-echipare tehnico-edilitară :conform avizului Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

Elaboratorul si beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea înscrisurilor cuprinse in P.U.D. ul care face obiectul prezentului raport , conform Legii nr. 350/2001 republicată , cu completările si modificările ulterioare.

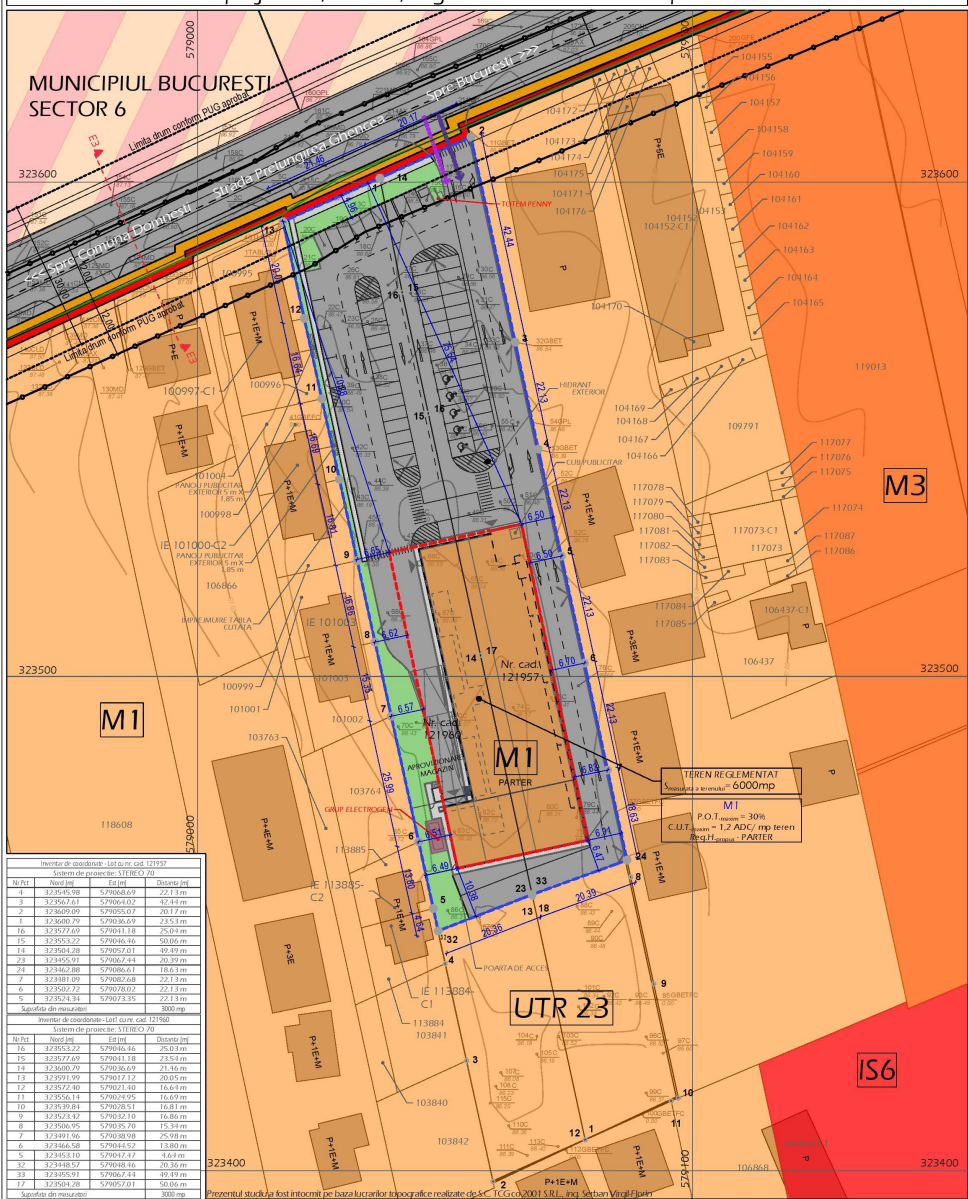
Aviz nr.553/6/5F din 08.05.2018 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Ilfov .

În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea si completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică Plan Urbanistic de Detaliu – IMOBIL SPATIU COMERCIAL-SUPERMARKET PARTER INALT, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES SI CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, TOTEM LUMINOS, POST TRANSFORMARE, SPATII VERZI, ASIGURARE PARCARI, BRANSAMENTE SI UTILITATI , initiat de S.C. REWE PROJEKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L. si elaborat de SC DEURBANISM S.R.L. prin master urbanist Dorin D.Vladescu , membru RUR.

Arh. A.S. Măgureanu

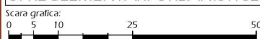


"Supermarket, sistematizare verticala, amenajare acces, amplasare semnalistica, totem luminos si padoc carucioare, post transformare, alei carosabile si pietonale, parcare, amenajare spatii verzi, imprejmuire, utilitati, organizare de santier si alipire teren"



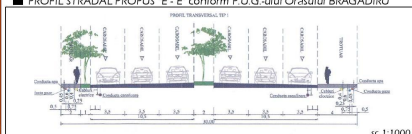
„Supermarket, sistematare verticala, amenajare acces, amplasare semnalistica, totem luminos si padoc carucioare, post transformare, alei carosabile si pictonale, parcare, amenajare spatii verzi, imprejmuire, utilitati, organizare de santier si alipire teren”
oraul Braşov, judeţul Ilfov, strada Prelungirea Ghencea nr. 39-41

Scala grafica



LOCALIZARE: orasul Bragadiru, judetul Ilfov, str. Prelungirea Ghencea nr. 39-41
IDENTIFICARE: Numar cadastral 121960, 121957, Numar Carte Funciara 121960,
121957 U.A.T. Bragadiru
PROPRIETARI: S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 6000mp

- | | |
|---|--|
| ■ LIMITE | LIMITA TERITORIALĂ ADMINISTRATIVĂ AL ORĂȘULUI BRAGADIRU CÎ P.V. de recepție nr. 548/30.09.2014
LIMITA INTERVIOVALULUI CÎ P.V. de recepție nr. 548/30.09.2014
LIMITA TERITORIALĂ CÎ A GENERAT P.U. - LIMITA TERENULUI REGELENTANT |
| ■ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (conform P.U.-ului Orășului BRAGADIRU) | M1 - SUBZONA PENTRU ÎNCĂLZIRE ÎN CĂMIN, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL
M2 - SUBZONA PENTRU ÎNCĂLZIRE ÎN CĂMIN, SERVICII DE INTERES GENERAL
M3 - SUBZONA PENTRU ÎNCĂLZIRE ÎN CĂMIN, SERVICII DE INTERES GENERAL
CONSTITUITĂ CA CENTRUL DE COLECȚIE ÎN ZONE NECONSTRUITE |
| ■ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (conform P.U.-ului Zonă Coordonator al sectorului 6 - Municipiul București) | 1 - ZONĂ DE ÎNCĂLZIRE ÎN CĂMIN SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONELOR PROTEJATE CU CLASĂRI AVÂND REGIM DE CONSERVARE CONTINUTU SAU DISCONTINUIT ÎN SĂLIMII MAXIME DE P+14 NIVELUL CU ACCENTE FOARTE ÎNALTE |
| ■ DREPTURI - CAI DE COMUNICĂRI | 1 - STRADA DE CATEGORIA II - Strada Președinția Ghencea |
| ■ PROFIL - STRADAL PROFILUL CÎ P.V. conform B.U.T. al Orășului BRAGADIRU | |



- ACCESE PROPUSE IN AMPLASAMENT
- ACCES AUTO
■ ACCES PIETONAL
- REȚELE TEHNICO EDILITARE
- LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSIUNE EXISTENTA 20KV
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA A REȚELOR TEHNICO - EDILITARE
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA A LINIILOR ELECTRICE
- REGLEMENTARI URBANISTICE

RETRAGEREA EDIFICABILULUI FAȚA DE LIMITE DE PROPRIETATE*

P.O.T._{maxim} = 30%

C.U.T._{maxim} = 1,2 ADC / mp teren

Reg.H._{propria} - Parter

H_{maxim la carosia} - 10m

Stacionarea autovehiculelor - Stacionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în

Spații libere și plantate - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului

* în zona de retragere față de limitele de proprietate se pot realiza construcții și amenajări tehnologice și editare, respectiv: totem luminos, post transformare, grup electrogen, stalpi de iluminat, indicatoare rutiere, panouri publicitare etc.

- AMENAJARI PROPUSI aferente terenului reglementat
- EDIFICABIL PROPUS [SUPERMARKET]
 - CONSTRUCTII TEHNOLOGICE [grup electrogen, totem luminos]
 - PLATFORME CAROSABILE [ACCES AUTO SI PARCARI]
 - PLATFORME PIETONALE
 - SPATII PLANTATE

- BILANT TERRITORIAL / EXISTENT / PROPUS

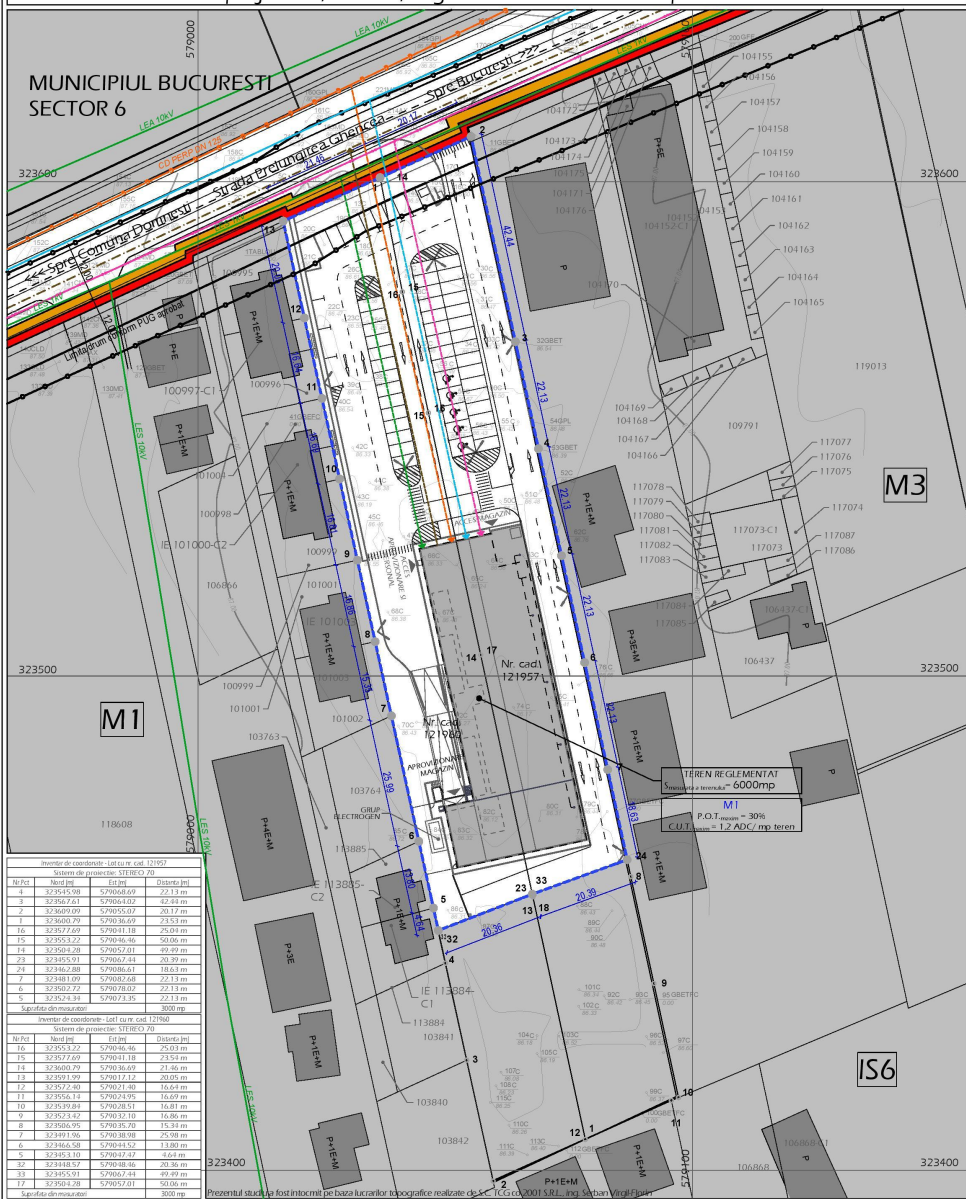
	EXISTENT		PROPUȘ	
	S [mp]	P [%]	S [mp]	P [%]
Occupat de construcții (edificabil propus)	-	-	1442,21	24,04%
Platforme carosabile (accese auto și parcare)	-	-	3748,97	62,48%
Platforme pietonale	-	-	267,63	4,46%
Spații plantate	-	-	541,19	9,02%
Teren neamenajat (teren viran)	6000	100%	-	-
TOTAL	6000,00	100%	6000,00	100%

* din care suprafața teren cu drept de servitute reciprocă între S.C. REWE Projektentwicklung Romania S.R.L., Rotileanu Nicolae și Mititelu Ildum de servitute): 13.28.68 m²

[illegible]

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 "Supermarket, sistematizare verticala, amenajare acces, amplasare semnalistica, totem luminos si padoc carucioare, post transformare, alei carosabile si pietonale, parcare, amenajare spatii verzi, imprejmuire, utilitati, organizare de santier si alipire teren"

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 "Supermarket, sistematizare verticala, amenajare acces, amplasare semnalistica, totem luminos si padoc carucioare, post transformare, alei carosabile si pietonale, parcare, amenajare spatii verzi, imprejmuire, utilitati, organizare de santier si alipire teren"
 orasul Bragadiru, judetul Ilfov, strada Prelungirea Ghencea nr. 39-41



4. REGLEMENTARI EDILITARE

Scara grafica: 0 10 25 50

LOCALIZARE: orasul Bragadiru, judetul Ilfov, str. Prelungirea Ghencea nr. 39-41
 IDENTIFICARE: Numar cadastral 121950, 121957, Numar Carte Funciara 121960, 121957 U.A.T. Bragadiru
 PROPRIETARI: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
 SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 6000mp

LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL ORASULUI BRAGADIRU ct. P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
- LIMITA INTRAVILANULUI ct. P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.D. - LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT

REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

EXISTENT

- RETEA MAJORA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE
- RACORD LA RETEA MAJORA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE
- CANALIZARE
- RETEA MAJORA DE CANALIZARE A APELOR UZATE IN SISTEM UNITAR
- RACORD LA RETEA MAJORA DE CANALIZARE A APELOR UZATE IN SISTEM UNITAR
- ALIMENTARE CU GAZE
- RETEA DE GAZE DISTRIBUTIE
- RACORD LA RETEA MAJORA DE GAZE DISTRIBUTIE
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- LINEE ELECTRICE AERIANE MEDIE TENSIUNE 20KV
- RACORD LA RETEA MAJORA DE DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA
- TELECOMUNICATII
- INSTALATII DE TELECOMUNICATII SUBTERANE
- RACORD LA RETEA MAJORA DE TELECOMUNICATII

REGLEMENTARI PROPOS

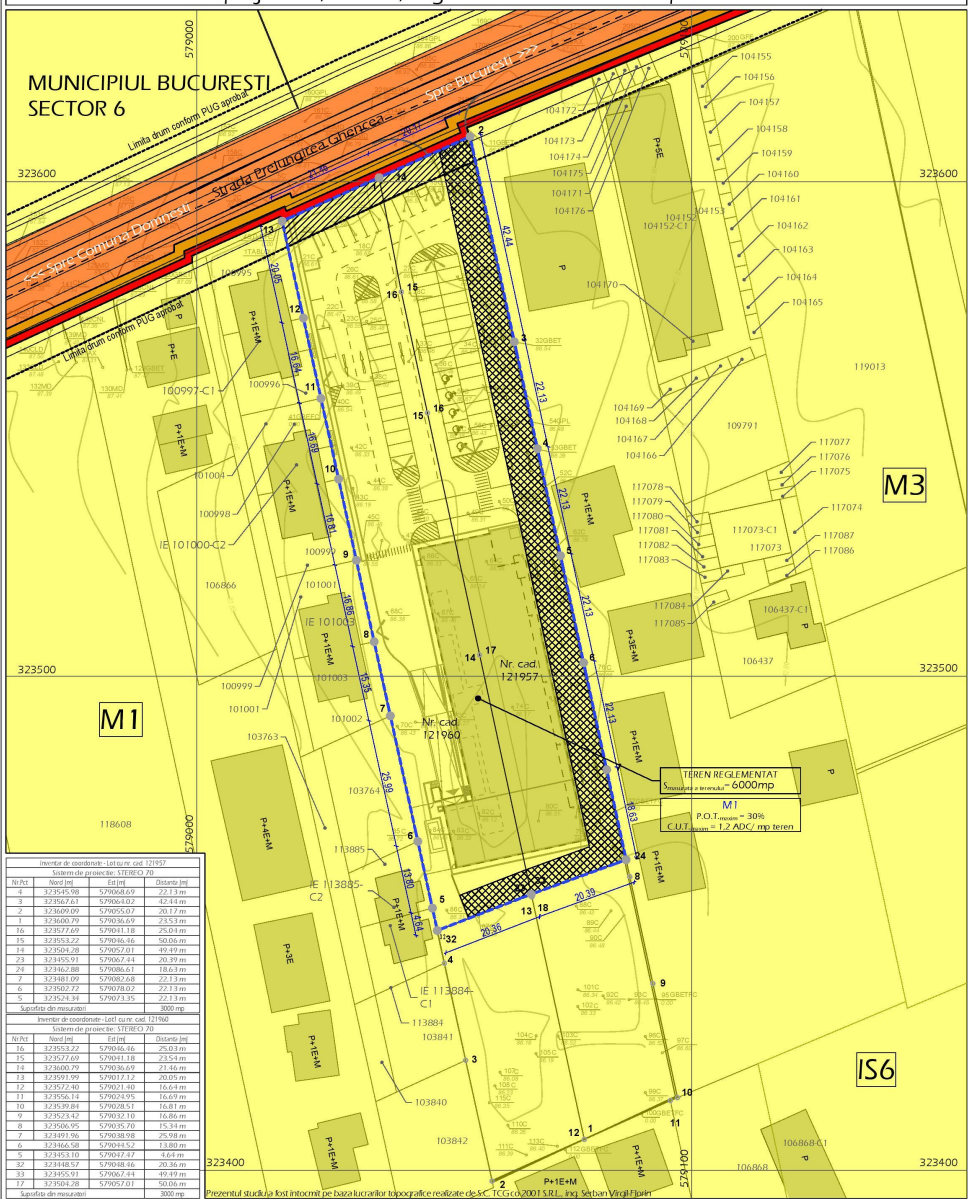
- ALIMENTARE CU APA
- RETEA MAJORA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE
- RACORD LA RETEA MAJORA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE
- CANALIZARE
- RETEA MAJORA DE CANALIZARE A APELOR UZATE IN SISTEM UNITAR
- RACORD LA RETEA MAJORA DE CANALIZARE A APELOR UZATE IN SISTEM UNITAR
- ALIMENTARE CU GAZE
- RETEA DE GAZE DISTRIBUTIE
- RACORD LA RETEA MAJORA DE GAZE DISTRIBUTIE
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- LINEE ELECTRICE AERIANE MEDIE TENSIUNE 20KV
- RACORD LA RETEA MAJORA DE DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA
- TELECOMUNICATII
- INSTALATII DE TELECOMUNICATII SUBTERANE
- RACORD LA RETEA MAJORA DE TELECOMUNICATII

ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA A RETELOR TEHNICO - EDILITARE

- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA A LINEILOR ELECTRICE

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM			C.I.F.	S.C. DE URBANISM S.R.L.		Pondere
S.C. DE URBANISM S.R.L.			44545	S.C. DE URBANISM S.R.L.		44545
Identificator	Nume	Descrierea	Stare	S.C. DE URBANISM S.R.L.		Pondere
PROIECTANT	Urb. Viadescu Dorin		1:500	S.C. DE URBANISM S.R.L.		P.U.D.
PROIECTANT	Urb. Viadescu Dorin			S.C. DE URBANISM S.R.L.		Pondere
DESEINAT	Urb. Viadescu Dorin		12.2017	S.C. DE URBANISM S.R.L.		4

"Supermarket, sistematizare verticala, amenajare acces, amplasare semnalistica, totem luminos si padoc carucioare, post transformare, alei carosabile si pietonale, parcare, amenajare spatii verzi, imprejurire, utilitati, organizare de santier si alipire teren"



PLAN URBANISTIC DE DETALIU »Supermarket, sistematizare verticală, amenajare acces, amplasare semnalistică, totem luminos și padoc carucioare, post transformare, alei carosabile și pietonale, parcare, amenajare spații verzi, împrejurare, utilități, organizare de sanitar și alipire teren» orasul Bragadiru, judetului Ilfov, strada Prelungirea Ghencea nr. 39-41		5	
5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA			
Scara grafica: 0 5 10 25 50			
LOCALIZARE: orasul Bragadiru, judetului Ilfov, str. Prelungirea Ghencea nr. 39-41 IDENTIFICARE: Numar cadastral 121960, 121957, Numar Carte Funciara 121960, 121957 U.A.T. Bragadiru			
PROPRIETARI: S.C. REWE PROJEKTENTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 6000mp			
LIMITE LIMITA TERITORIILOR ADMINISTRATIV AL ORASULUI BRAGADIRU cf. P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014 LIMITA INTRAVILANULUI cf. P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014 LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.D. - LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT			
TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN a) PROPRIETATE PUBLICA b) PROPRIETATE PRIVATA c) TERENUL PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE			
CIRCULATIA TERENURILOR TERENURI CE SE INTENDE AZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC TERENI GRAVAT DE DREPT DE SERVICIU RECIPROCA			
TERENURI CE SE INTENDE AZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC: suprafata de teren necesara realizarii Obiectului de Utilitate Publica de amenajare si largire a strazii Prelungirea Ghencea conform planului studiului propus la T.18.04.00 TEREN GRAVAT DE DREPT DE SERVICIU RECIPROCA: suprafata de teren cu drept de servitute reciproca intre S.C. REWE Projektententwicklung Romania S.R.L., Rodionu Nicusor si Mihaela Ciuraru (plan de servitute) - T.18.04.00			

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 "Supermarket, sistematizare verticala, amenajare acces, amplasare semnalistica, totem luminos si padoc carucioare, post transformare, alei carosabile si pietonale, parcare, amenajare spatii verzi, imprejmuire, utilitati, organizare de santier si alipire teren"



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 "Supermarket, sistematizare verticala, amenajare acces, amplasare semnalistica, totem luminos si padoc carucioare, post transformare, alei carosabile si pietonale, parcare, amenajare spatii verzi, imprejmuire, utilitati, organizare de santier si alipire teren"
 orasul Bragadiru, judetul Ilfov, strada Prelungirea Ghencea nr. 39-41

6. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

Scara grafica:
 0 10 25 50

LOCALIZARE: orasul Bragadiru, judetul Ilfov, str. Prelungirea Ghencea nr. 39-41
 IDENTIFICARE: Numar cadastral 121960, 121957, Numar Carte Funciara 121960, 121957 U.A.T. Bragadiru
 PROPRIETARI: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
 SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 6000mp

■ LIMITE
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL ORASULUI BRAGADIRU ct. P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
 - LIMITA INTAVILUI ANULUI ct. P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
 - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.D. - LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT

■ AMENAJARI PROPUSE aferente terenului reglementat
 - EDIFICABIL PROPUS (SUPERMARKET)
 - CONSTRUCII TEHNICE (grup electrogen, totem luminos)
 - PLATFORME CAROSABILE (ACCES AUTO SI PARCARI)
 - PLATFORME PIETONALE
 - SPATII PLANTATE

BILANT TERITORIAL - AMENAJARI PROPUSE		
	PROIECT	
	S (mp)	P (%)
Occupat de constructii (edificabil propus)	1442,21	24,04%
Platforme carosabile (acces auto si parcare)	3748,97	62,48%
Platforme pietonale	267,63	4,46%
Spatii plantate	541,19	9,02%
TOTAL	6000	100%

■ STUDIU 3D - PROPUNERE ORIENTATIVA



PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM		C.P.T. aprobat	S.C. DE URBANISM S.R.L.		Proiect nr.
S.C. DE URBANISM S.R.L.			S.C. DE URBANISM S.R.L.		43017
Specialitate	Urbanism		Specialitate	Urbanism	
PROIECTANT	Urb. Viadescu Dorin		PROIECTANT	Urb. Viadescu Dorin	P.U.D.
DATA	12.2017		DATA	12.2017	
ORDONAT	Urb. Viadescu Dorin		ORDONAT	Urb. Viadescu Dorin	6

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

„SUPERMARKET, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE SEMNALISTICA,
TOTEM LUMINOS SI PADOCC CARUCIOARE, POST TRANSFORMARE, ALEI CAROSABILE SI
PIETONALE, PARCARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, UTILITATI, ORGANIZARE DE
SANTIER SI ALIPIRE TEREN”

INTRAVILAN, orasul Bragadiru, judetul Ilfov, strada Prelungirea Ghencea, nr.39-41



Beneficiar: S.C. REWE PROJECKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARHIPLUS DESIGN S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. DEURBANISM S.R.L.

BORDEROU

Proiect numarul: **4/2017**

Plan Urbanistic de Detaliu

**„SUPERMARKET, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE SEMNALISTICA,
TOTEM LUMINOS SI PADO CARUCIOARE, POST TRANSFORMARE, ALEI CAROSABILE SI
PIETONALE, PARCARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, UTILITATI, ORGANIZARE DE
SANTIER SI ALPIRE TEREN”**

INTRAVILAN, orasul Bragadiru, judetul Ilfov, strada Prelungirea Ghencea, nr.39-41

A. Piese scrise

- Borderou
- Memoriu tehnic de prezentare P.U.D.

B. Piese desenate

- 1. Incadrare in zona [sc.1:5000]
- 2. Situatia existenta [sc.1:500]
- 3. Reglementari urbanistice [sc.1:500]
- 4. Reglementari edilitare [sc.1:500]
- 5. Obiective de utilitate publica [sc.1:500]
- 6. Posibilitati de mobilare urbanistica [sc.1:500]

Memoriu tehnic de prezentare – PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„SUPERMARKET, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE SEMNALISTICA,
TOTEM LUMINOS SI PADO CARUCIOARE, POST TRANSFORMARE, ALEI CAROSABILE SI
PIETONALE, PARCARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, UTILITATI, ORGANIZARE DE
SANTIER SI ALPIRE TEREN”
INTRAVILAN, orasul Bragadiru, judetul Ilfov, strada Prelungirea Ghencea, nr.39-41

CUPRINS:

1. INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoastere a documentatiei	3
1.2. Obiectul lucrarii.....	4
1.3. Surse de documentare	5
2. INCADRAREA IN ZONA	6
3. SITUATIA EXISTENTA	9
4. REGLEMENTARI	12
5. CONCLUZII.....	16

1. INTRODUCERE

Documentatia prezenta a fost intocmita in baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria orasului Bragadiru nr. **1868** din **11.12.2017**, in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. U73/2012 faza P.U.G. aprobata cu Hotararea Consiliului Local Bragadiru nr. 98 din 15.10.2015, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii, precum si a Legii nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

• Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU „SUPERMARKET, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE SEMNALISTICA, TOTEM LUMINOS SI PADOCA CARUCIOARE, POST TRANSFORMARE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI ALIPIRE TEREN”

• Amplasament:

- Intravilanul orasului Bragadiru, judetul Ilfov.
- Strada Prelungirea Ghencea, nr. 39-41.
- Numar cadastral: 121960, 121957.
- Numar Carte Funciara U.A.T. Bragadiru: 121960, 121957.

• Beneficiar:

- **S.C. REWE PROJEKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L.;**
- Sediul social: Sat Stefanestii de Jos, comuna Stefanestii de Jos, strada Busteni, nr. 7, judetul Ilfov;
- Cod Unic de Inregistrare 16128066;
- Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J23/4103/18.11.2015.

• Proiectant general:

- **S.C. ARHIPLUS DESIGN S.R.L.;**
- Adresa: str. Jimbolia, nr. 161, ap.12, mansarda, sector 1, Bucuresti.

- Cod Unic de Inregistrare RO33322576;
- Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/7661/2014.

• *Proiectant de specialitate - Urbanism:*

- **S.C. DEURBANISM S.R.L.;**
- Adresa: Mun. Oltenita, Str. Mihai Bravu, nr.73-75, bl.A1-3, sc.A, et.2, ap.8, Jud. Calarasi;
- Date de contact: *tel.:* 0727.842820, 0728.042980; *e-mail:* deurbanism@gmail.com;
- C.U.I. 24140559, J51/546/03.07.2008;
- Administrator : Urb. Radu Laurentiu – membru R.U.R.

• *Data elaborarii:*

- Decembrie 2017.

• *Proiect:*

- Proiect nr. 4/2017

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie solicitata prin Certificatul de Urbanism numarul **1868** din **11.12.2017** eliberat de Primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov, este intocmita pentru a raspunde dorintei beneficiarilor de a construi un supermarket cu regimul de inaltime Parter.

Obiectivele principale ale prezentului studiu au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Determinarea conditiilor de amplasare a constructiei in cadrul lotului prin reglementarea retragerilor fata de aliniament si limitele de proprietate;
- Stabilirea regimului maxim de inaltime admisibil;
- Organizarea incintei;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale;
- Rezolvarea parcarilor in cadrul lotului;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului;
- Determinarea aspectului arhitectural.

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior sau concomitent cu prezentul proiect:

- Proiect nr U73/2012 Plan Urbanistic General al orasului Bragadiru, judetul Ilfov, aprobat cu Hotararea Consiliului Local Bragadiru nr. 98 din 15.10.2015;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orasului Bragadiru, judetul Ilfov;
- Ridicare topografica intocmita de S.C. TCG co 2001 S.R.L., ing. Serban Virgil-Florin.

De asemenea, prezenta documentatie urbanistica a fost intocmita in baza urmatoarelor acte de informare puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiari:

- Certificat de Urbanism nr. 1868 din 11.12.2017 emis de Primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 121957 U.A.T. Bragadiru, din 11/08/2017;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 121960 U.A.T. Bragadiru, din 11/08/2017;
- Contract de Vanzare autentificat sub nr. 1299 din data 09.08.2017 de Biroul Individual Notarial „Iosep Cristina Mihaela”;
- Contract de Vanzare autentificat sub nr. 1300 din data 09.08.2017 de Biroul Individual Notarial „Iosep Cristina Mihaela”;
- Certificat de Inregistrare firma: S.C. REWE PROJECKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, in suprafata totale de 6000mp, ce este compus din doua imobile identificate prin numerele cadastrale 121957 si 121960, se afla in intravilanul orasului Bragadiru, judetul Ilfov.

Situat pe Strada Prelungirea Ghencea la numarul 39-41, terenul este pozitionat in apropierea drumului national Centura Bucurestiului la aproximativ 1200m distanta. Prin intermediul strazii Prelungirea Ghencea se realizeaza legatura atat cu orasul Bragadiru, cat si cu municipiul Bucuresti.

Conform Planului Urbanistic General al localitatii imobilul analizat este reglementat prin **zona mixta M – servicii si echipamente publice, servicii de interes general (comert, alimentatie publica, spatii cazare, mici ateliere de productie nepoluanta, depozitare cu impact redus asupra mediului)**, respectiv, **subzona M1 – subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M.**

Imobilele studiate sunt in proprietatea privata a S.C. REWE PROJECKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L. conform contractelor de vanzare autentificate sub numerele 1299 si 1300 din data 09.08.2017, de Biroul Individual Notarial „Iosep Cristina Mihaela” [4861.32 mp vor fi in folosinta exclusiva a S.C. REWE PROJECKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L., in timp ce suprafata de 1138.68 mp va fi cu drept de servitute cu caracter reciproc intre S.C. REWE PROJECKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L., domnul Rotileanu Nicolae si domnul Mitittelu Dumitru (drum de servitute si utilitati publice – apa, canalizare, energie electrica si gaze)].

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orasului Bragadiru, judetul Ilfov, utilizarile functionale admise / admise cu conditionari / interzise aferente subzonei functionale **M1 – subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M** sunt urmatoarele:

UTILIZARI ADMISE:

- Functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- Servicii sociale, colective si personale;
- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;

- Spatii sociale si medicale;
- Comert cu amanuntul;
- Unitati de cazare cu mai putin de 20 locuri;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Spatii verzi amenajate;
- Spatii libere pietonale;
- Locuinte cu partiu obisnuit cu regim de inaltime pana la P+2E+M;
- Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale cu regim de inaltime pana la P+2E+M;
 - Anexe gospodaresti ale locuintelor care nu creeaza disconfort pentru vecinatati (garaj, magazine, etc.) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 75mp/unitate locativa;
 - Servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (crese, dispensare, gradinite).

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, discoteci care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mare de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- Statii de intretinere auto capacitate de maxim 3 masini;
- Se recomanda ca fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor sa contina la parter functiuni de interes public cu acces direct;
- Activitatile enumerate mai sus se pot amplasa numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:
 - functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau dupa orele 22:00 la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate, producand dezagremente locuitorilor;
 - functiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate;
 - localuri de alimentatie publica, care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mare de 100 metri de servicii si echipamente publice pentru invatamant si sanatate si de lacasuri de cult.
- Se permite amplasarea constructiilor prevazute la *utilizari admise* cu conditia respectarii zonei de protectie a retelelor tehnico-edilitare;

- Se permite amplasarea constructiilor prevazute la *utilizari admise* cu conditia respectarii zonelor afectate de riscuri naturale;
- Se permite amplasarea constructiilor prevazute la *utilizari admise* cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara;
- Se permite amplasarea constructiilor prevazute la *utilizari admise* cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor;
- Se permite amplasarea constructiilor prevazute la *utilizari admise* cu conditia respectarii zonei de siguranta a poligonului de tragere (*imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.*).
 - Amplasarea panourilor publicitare se poate face dupa cum urmeaza:
 - numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12mp (o fata) si inaltime maxima de 8m in zona de protectie a drumului si cu suprafata maxima de 24mp si inaltime maxima de 12m in afara zonei de protectie a drumului national; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;
 - Pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului;
 - Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75m de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;
 - Pentru panourile/firmele amplasate pe peretii cladirilor se admite depasirea suprafetei si inaltimii mentionate mai sus.

UTILIZARI INTERZISE:

- Depozitare en-gros;

- Activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor menajere;
- Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 600 mp;
- Se interzice amplasarea locuintelor colective sau a locuintelor semi-colective, indiferent de aria construita desfasurata.

Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenului reglementat sunt:

$$P.O.T._{maxim} = 30\%$$

$$C.U.T._{maxim} = 1,2 \text{ ADC/MP teren}$$

$$H._{maxim} = 10\text{m la cornisa (P+2E+M)}$$

3. SITUATIA EXISTENTA

Situatia existenta a terenului ce face obiectul prezentei documentatii urbanistice se prezinta astfel:

Numar cadastral	121957 si 121960
Date de identificare	Str. Prelungirea Ghencea, nr. 39-41
Proprietar	S.C. REWE PROJEKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
Suprafata teren	6000mp
Regim tehnic	Intravilan
Categorie de folosinta	arabil
Zona functionala	zona mixta M
Subzona functionala	M1 – subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M
Accesibilitate din drumuri publice	Str. Prelungirea Ghencea
Vecinatate Nord	Str. Prelungirea Ghencea
Vecinatate Est	Proprietati private NC 617/10, 617/11, 617/12, 617/13, 617/14 si 617/15
Vecinatate Sud	Proprietati private NC 121958 si 121961
Vecinatate Vest	Proprietati private NC 100995, 100996, 100998, 100999, 101001, 101002, 103764, 113885 si 113884

Accesul auto si pietonal in incinta terenului studiat se face din strada Prelungirea Ghencea.

Imobilele au fost delimitate cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare a imobilului:

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie Stereo 1970			
CONTURUL PROPRIETATII NR.CAD. 121957			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi Laturi D(i, i+1)
	X (m)	Y (m)	
4	323545.98	579068.69	22.13
3	323567.61	579064.02	42.44
2	323609.09	579055.07	20.17
1	323600.79	579036.69	23.53
16	323577.69	579041.18	25.04
15	323553.22	579046.46	50.06
14	323504.28	579057.01	49.49
23	323455.91	579067.44	20.39
24	323462.88	579086.61	18.63
7	323481.09	579082.68	22.13
6	323502.72	579078.02	22.13
5	323524.34	579073.35	22.13
S=3000mp			

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie Stereo 1970			
CONTURUL PROPRIETATII NR.CAD. 121960			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi Laturi D(i, i+1)
	X (m)	Y (m)	
16	323553.22	579046.46	25.03
15	323577.69	579041.18	23.54
14	323600.79	579036.69	21.46
13	323591.99	579017.12	20.05
12	323572.40	579021.40	16.64
11	323556.14	579024.95	16.69
10	323539.84	579028.51	16.81
9	323523.42	579032.10	16.86

8	323506.95	579035.70	15.34
7	323491.96	579038.98	25.98
6	323466.58	579044.52	13.80
5	323453.10	579047.47	4.64
32	323448.57	579048.46	20.36
33	323455.91	579067.44	49.49
17	323504.28	579057.01	50.06
S=3000mp			

Terenul este plat cu cota de nivel la aproximativ 87m.

In prezent terenul este liber de constructii.

Conform situatiei prezente din teren, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent:

	EXISTENT (conform situatiei din teren)	
	S(mp)	P(%)
Ocupat de constructii (amprenta la sol a cladirii)	-	-
Liber de constructii	6000mp	100%
TOTAL	6000mp	100%

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona analizata este configurata de locuinte individuale pe lot si semicolective/colective cu acces si lot folosit in comun.

Aceasta zona nu prezinta particularitati valoroase, neregasindu-se cladiri sau areale arhitecturale protejate care sa aiba influenta directa asupra terenului studiat.

Zona are o buna accesibilitate auto si acces la transportul public. Exista statie de autobuz pe Strada Prelungirea Ghencea, liniile de transport fiind: 102, 122, 408, 428, 456.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrica si telecomunicatii.

Geomorfologic, perimetrul studiat este amplasat pe marea unitate de relief a Campiei Romane, Compartimentul Campia Vlasiei, subcompartimentul Campia Bucurestilor.

Terenul studiat prezinta o suprafata plana.

Perimetrul face parte din provincia hidrogeologica geto-danubiana, regiunea Campiei Interne. Hidrografic, perimetrul face parte din sistemul Argesului.

Conditiiile geotehnice sunt considerate normale, necesitand solutii obisnuite de fundare; apele freatice sunt prezente in apropiere de suprafata.

Perimetrul studiat este afectat de doua tipuri de cutremure:

- a) Intermediare;
- b) Normale.

Conform codului de proiectare seismica partea I, indicativ P100 – 1/2013, valorile de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare sunt a_g cu $IMR=225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani este 0,30g, iar perioada de control (colt) este $T_c=1,6$ sec (cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 50$ ani).

Conform STAS 6054/1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m.

Din punct de vedere climatic, zona studiata apartine sectorului cu clima continentală si se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii nu prea abundente, ce cad sub forme de adverse, si prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar si de frecvente perioade de incalzire care provoaca discontinuitati repetate ale stratului de zapada si repetate cicluri de inghet-dezghet.

4. REGLEMENTARI

Prin prezenta documentatie se solicita realizarea urmatoarelor lucrari „**SUPERMARKET, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE SEMNALISTICA, TOTEM LUMINOS SI PADOCA CARUCIOARE, POST TRANSFORMARE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI ALIPIRE TEREN**”, pentru imobilele identificat cu numarele cadastrale 121957 si 121960, aflate in intravilanul orasului Bragadiru, judetul Ilfov, strada Prelungirea Ghencea, nr. 39-41.

Magazinul cu regimul de inaltime Parter va fi utilat cu echipamente specifice, necesare pentru desfasurarea activitatilor comerciale si depozitare. Constructia va avea o structura de tip cadre de beton armat prefabricat cu stalpi si grinzi. Fundatiile vor fi izolate de tip pahar, prefabricate. Invelitoarea se va executa din tabla profilata asezata pe pane prefabricate din beton armat, se va termoizola cu vata minerala si se va hidroizola cu membrana din PVC. Inchiderile vor

fi din panouri multistrat din beton prefabricat cu termoizolatie interioara si cu panouri metalice termoizolante cu miez din spuma poliuretana.

Se vor realiza circulatii si platforme carosabile si pietonale interioare pentru a deservi cladirea propusa, precum si zone de parcare.

Paralel cu strada Prelungirea Ghencea se propune un trotuar pentru circulatia pietonala realizat din dale inerbate. Din acest trotuar se va realiza accesul pietonal atat pentru accesul clientilor in magazin, cat si accesul la terenurile din spate.

Accesul clientilor in magazin este separat de accesul personalului si de accesul pentru marfa. Fluxul de aprovizionare cu marfa este dispus in spatiul opus zonei de acces a publicului si este prevazut cu spatiu de receptionare marfa, spatiu de sortare si distribuire marfa in magazin (depozite).

In incinta este realizata o zona de parcare pentru angajati, proiectata in conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa nr. 5 – paragraful 5.12., asigurand un numar de cel putin un loc de parcare la 100 mp de suprafata desfasurata a constructiei.

Din numarul total al locurilor de parcare, 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii, in conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 si realizate in conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrarilor de constructii pentru persoane cu handicap, aprobata cu Ordinul nr. 649/2001.

Terenul liber din jurul constructiei proiectate, care nu va fi amenajat ca platforma betonata, drum sau parcaj, se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi amenajate vor fi plantate cu ienuperi taratori cu un diametru de minim 70cm. Se vor planta 1bucata/mp de spatiu verde amenajat (aproximativ 520 de ienuperi taratori).

Imprejmuirea se va realiza din panouri din bare de otel galvanizat si tabla cutata zincata h=2,00m cu structura stalpi din otel galvanizat si fundatii tip grinzi-soclu din beton armat.

Din punct de vedere functional realizarea obiectivelor preconizate se incadreaza in cerintele specificate prin Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orasului Bragadiru, judetul Ilfov.

Noua investitie nu va necesita supradimensionarea surselor si retelelor edilitare existente in zona. Terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare:

- alimentarea cu apa se va face prin racordul de la retelele existente in zona printr-o conducta de PEHD PN10 Dn63 pozata subteran sub adancimea de inghet;
- se va realiza bransament la reseaua publica de alimentare cu energie electrica. Prin proiect se vor prevedea sisteme specializate de preluare si transformare ale energiei electrice pentru a putea fi utilizata la: alimentarea echipamentelor specifice functiunii, alimentarea anexelor tehnice si sociale, iluminat;
- apele colectate in reseaua exterioara de canalizare se vor directiona catre reseaua publica de canalizare menajera prin intermediul unei statii de pompare echipate cu doua pompe (una activa + una de rezerva). In incinta sunt propuse doua retele de canalizare pluviale, si anume:
 - retea de canalizare ape pluviale poluate (ape preluate de pe platformele betonate, platformele pietonale, parcaje);
 - retea de canalizare ape pluviale conventional curate (ape preluate de pe cladire).
- se va realiza bransament la reseaua publica de alimentare cu gaze naturale.

Accesele auto si pietonale se vor realiza din Strada Prelungirea Ghencea. Accesele auto si pietonale vor fi dimensionate si conformate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap, respectandu-se normele specificate prin Ordinul MDRAP nr.189/2013 si Legii nr. 448/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localitatii sunt reglementati urmatoorii indicatori urbanistici pentru terenul analizat, identificat prin numerele cadastrale 121957 si 121960, aflat in proprietatea privata a S.C. REWE PROJEKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L.:

P.O.T._{maxim} = 30%

C.U.T._{maxim} = 1,2 ADC/MP teren

H._{maxim} – 10m la cornisa (P+2E+M)

Pentru reglementarea constructibilului (**zonei edificabile**) fata de limitele de proprietate s-a tinut cont de armonizarea constructiei noi cu cele existente de pe parcelele invecinate si de asigurarea distantelor de protectie fata de vecinatati si drumurile publice.

Astfel, se reglementeaza urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- fata de aliniamentul existent – minim 70,28m / maxim 75,54m;
- fata de limita laterala stanga, estica – minim 6,50m / maxim 6,91m;
- fata de limita laterala dreapta, vestica – minim 6,49m / maxim 6,65m;
- fata de limita posterioara – minim 6,47m / maxim 10,38m.

Prin realizarea investitiei preconizate, respectiv „SUPERMARKET, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE SEMNALISTICA, TOTEM LUMINOS SI PADOX CARUCIOARE, POST TRANSFORMARE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI ALIPIRE TEREN”, terenul reglementat nu-si schimba tipul de proprietate, respectiv de teren in proprietatea privata a S.C. REWE PROJECKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L..

Deasemena, interventia preconizata nu genereaza servituti sau obligativitatea realizarii de Obiective de Utilitate Publica.

Totusi, pentru realizarea ulterioara a Obiectivului de Utilitate Publica de amenajare si largire a strazii Prelungirea Ghencea conform profilului stradal propus prin P.U.G.-ul Orasului Bragadiru, este necesara o suprafata de teren din imobilele reglementate de 204,50mp ce va fi trecuta in domeniul public al localitatii. Aceasta suprafata de teren este identificata in plansa Obiective de Utilitate Publica si este gravata de interdictie de construire.

Deasemenea, este reprezentata si suprafata de teren cu drept de servitute (drum de servitute) reciproca intre S.C. REWE PROJECKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L. si Rotileanu Nicolae si Mititelu Dumitru (S=1138,68mp). Acest drept servitute garanteaza accesul la terenurile din spate aflate in proprietatea lui Rotileanu Nicolae si Mititelu Dumitru.

Drumul de servitute va avea o latime carosabila minima de 6m, respectandu-se astfel indicatiile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P. 132-93.

Organizarea de santier si scurgerea apelor pluviale se vor asigura in incinta proprie.

Conform propunerii orientative exprimate grafic in plansa numarul 6 „Posibilitati de mobilare urbanistica” anexata documentatiei, se creaza urmatorul bilant teritorial raportat la suprafata totala a terenului reglementat, aferent obiectivului propus:

	Suprafata (mp)	Procent (%)
Ocupat de constructii (EDIFICABIL PROPUIS)	1442,21mp	24,04%
Platforme carosabile (accese auto si parcare)	3748,97mp*	62,48%
Platforme pietonale	267,63mp	4,46%
Spatii plantate	541,19mp	9,02%
Total	6000mp	100%

* din care suprafata teren cu drept de servitute reciproca intre S.C. REWE Projektentwicklung Romania S.R.L., Rotileanu Nicolae si Mititelu Dumitru (drum de servitute) – 1138.68 mp;

Solutia de mobilare a terenului analizat a fost realizata urmarind urmatoarele principii:

- respectarea distantelor fata de vecinatati si a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;
- respectarea Procentului de Ocupare al Terenului si a Coeficientului de Utilizare al Terenului reglementati, pentru terenul analizat, prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orasului Bragadiru, judetul Ilfov;
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si platformele carosabile si pietonale, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului.

5. CONCLUZII

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, respectiv „**SUPERMARKET, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE SEMNALISTICA, TOTEM LUMINOS SI PADOCA CARUCIOARE, POST TRANSFORMARE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI ALIPIRE TEREN**”, bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare si conformare specificate.

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare pe acest teren.

INTOCMIT:

urb. VLADESCU DORIN