

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației **Plan Urbanistic Zonal** pentru: „*Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănzieri*”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale,
Județul Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Având în vedere:

Referatul de aprobare al primarului privind necesitatea și oportunitatea proiectului de hotărâre nr. 877/25.01.2024;

Raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și disciplina în construcții din cadrul Primăriei Bolintin-Vale nr. 876/25.01.2024;

Avizul Arhitectului-Şef nr. 2/09.08.2023;

Rapoartele informării și consultării publicului nr. 11189/10.10.2023, nr. 12.642/14.11.2023 și nr. 14.225/19.12.2023;

Avizul Comisiei pentru organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și arhitectură și al Comisiei juridice și pentru apărarea ordinii publice;

Văzând și prevederile art. 25, alin. 1, art. 27¹, lit. c), art. 37, alin. 1³, art. 56, 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale H.C.L. nr. 53/21.10.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în Orașul Bolintin-Vale;

În temeiul art. 129 alin. 2 lit. c) și alin. 6 lit. c), al art. 139 alin. 1 și al art. 196 alin. 1 lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂSTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL** – pentru *Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini*

electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de şantier", pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, beneficiar Daia Daniel, conform proiect nr. Z5/2023 elaborat de S.C. Urbanize S.R.L., ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Art.2. Se însușesc Rapoartele informării și consultării publicului nr. 11189/10.10.2023, nr. 12.642/14.11.2023 și nr. 14.225/19.12.2023 întocmite în conformitate cu prevederile art. 11 din Anexa nr. 1 la Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010.

Art.3. Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre are termen de valabilitate 2 ani de la data adoptării acesteia în Consiliul Local al Orașului Bolintin-Vale.

Art.4. Compartimentul urbanism și disciplina în construcții din cadrul Primăriei Bolintin-Vale va duce la îndeplinire prevederile prezentei.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

Dinu Eugenia



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar General
Rodica Bran

Bolintin-Vale.....31.01.2024
Nr.....5....

JUDEȚ GIURGIU
ORAŞ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 14225 din 19.12.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.L. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind: Plan Urbanistic Zonal pentru: „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu.

- Beneficiar: - DAIA DANIEL.

- Proiectant: - S.C. URBANIZE S.R.L Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, Bd. Mircea cel Bătrân, nr. 10, prin specialist RUR arh. Mihai Necula.

Informarea și consultarea publicului s-a făcut în urmatoarele etape:

- a fost întocmit anunțul public nr. 3 cu privire la demararea Etapei nr. 3- Aprobare PUZ și RLU- Transparență decizională, înregistrat cu nr. 14225 din data de 16.11.2023.

- anunțul a fost afișat la avizierul Primăriei orașului Bolintin-Vale, a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 14225 din data de 16.11.2023.

- în ziarul Giurgiuveanul (16.11.2023);

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecții și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului administrativ al orașului Bolintin-Vale, adoptat prin Hotărârea Consiliul Local Bolintin-Vale nr. 53/21.10.2011.

Întocmit,
Bodîrlău Octavian

ANUNT PUBLIC

Subsemnatul Dala Daniel, cu domiciliu în localitatea Bucureşti, str. Câmpul cu Flori nr. 2, bl. D4, sc. D, et. 4, ap. 59, Sector 6, în calitate de înțător ai documentației de urbanism PUZ „Călărești” avizează și Autorizație de Construire Imobil cu regim de înălțime parter înălțat cu funcționala de magazin retail, rezerva parcare la sol, amenajare încintă cu spații verzi planteate, sistematizare pe verificată a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, brancare la utilaj, rețele instalațiilor în încintă, amplasare post de transformare, amplasare stăpân de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, razocoduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucruri de sărbători”, pe terenul având NCICP nr. 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în înzestrările orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, prin prezenta vă transmitem rugămintea de a înță nouă demersurile alăturate Etapei nr. 3 – Aprobare PUZ și RLU – Transparență decizională pentru documentația de urbanism anterior menționată conform Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologii de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Cu deosebită considerație,
Dala Daniel

ANUNT PUBLIC**PENTRU SOLICITARE AUTORIZAȚIE DE MEDIU**

Denumire comerciant **PFA TAGA NICOLAE**
in CON **Scobita de Drumul Moldova nr. 100** cu sediul
ACTIVITATE DE SERVICII TURISTICE AGRICOLE - cafea - ade ce se desfășoară în
com. Scobita, anunță publicului interesat asupra
de punerei solicitării de obținere a autorizației de mediu.

Informațiile/observațiile privind potențialul impact asupra mediului și activității desfășurate pot fi consultate/depusă zilnic, timp de 10 zile lucrătoare de la data publicării anunțului, la sediul A.P.M. Giurgiu, sus., București, bl.111, se.A+B, et.I., de luni până joi între orele 9⁰⁰-14⁰⁰ și vineri între orele 9⁰⁰-12⁰⁰.

GIURGIUVEANUL

creare editură de SC NOVA FORCE TECHNIC SRL

REDACȚIA GIURGIUVEANUL

Adresa: str. Constantin Brâncoveanu, nr.3
în fața sediului al Gădjenilor Publici Giurgiu.
Telefon/Fax:
0246.22.04.23
e-mail:
giurgiuveanul@yahoo.com

Redactor șef:
Vasile ARCANU -
0729.168.641

Tehnoredactare:
Eduard Mihaiță VASILE

Departament Publicitate:
Marius Rotaru

Reporteri:
Sandu CONSTANTIN
Cosmin NISTOR
Denisa PETRESCU

Colaboratori:
Pr. prof. dr.
Emil CĂRÂMIZARU
Dr. Elena Cristina DINU
Prof.dr. Ion BĂLAN
Liviu CARTOJAN
Ilie KLEMENT

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL

Dr. DEFTA I. DOINA-ELISABETA

Medic primar pneumolog-bronholog

Medic specialist medicina muncii

Cu sediul în Giurgiu, b-dul CFR bloc 34/335 parter, tel.0246.213322/0722433221

OFERĂ:

- Consultații de specialitate pneumologice,
 - Explorarea funcției respiratorii (spirometrie simplă și teste de bronchodilatație),
 - Oximetrie periferică,
 - Aerosoloterapie,
 - Oscilometrie,
 - Consultații de medicina muncii cu:
 - Întocmirea și gestionarea Dosarelor medicale de Medicina Muncii la angajare, control medical periodic, la reluarea activității, etc.,
 - Eliberarea Fisiei de Aptitudine în muncă,
 - Plan investigații medicale – medicina muncii în funcție de profesie și factori de risc profesional conform HG 335/2007 și Legii securității și sănătății în muncă 319/2006.
 - Screening visual (VIZIOTEST +/- CAMPIMETRIE) pentru medicina muncii
 - Screening auditiv (AUDIOMETRIE) pentru medicina muncii
 - Electrocardiogramă
 - Glicemie
 - Testare psihologică pentru aptitudinea în muncă
 - Analize de laborator specifice medicina muncii
- Mentionăm că serviciile noastre de medicina muncii sunt oferite atât la sediul cabinetului cât și la sedile unităților angajatoare.

ATENȚIE!

Serviciile de medicina muncii nu pot fi efectuate decât de un centru autorizat în acest sens, conform HG 335/2007, Legii securității și sănătății în muncă 319/2006 și Codul muncii.

Serviciile de medicina muncii nu pot fi efectuate de medical de familie ci numai de un medic specialist de medicina muncii, conform HG 335/2007, Legii securității și sănătății în muncă 319/2006 și Codul muncii.

ANGAJARE

SC R si C SILVIANA SRL angajează doi muncitori confectioner prelucrător în industria textilă. Relații la telefon 0769218992.

ANGAJARE

C&A Prest 75 SRL cu sediul în com. Grădinari, sat Zorile, jud. Giurgiu, str. Scollii 202. Ofere 25 de posturi muncitori necalificați în construcții. Persoanele interesate pot contacta Prodan Ionela Jenica 0755010904.

ANGAJARE

SC AGRO DEAL SRL cu sediul în sat Mogosesti, com. Adunații Copaceni, nr.18, județul Giurgiu angajează pe perioada nedeterminată mecanic utilaj. Relații suplimentare, la sediul societății.

ANGAJARE

SC GHE. Stubeianu SRL cu sediul în Giurgiu, b-dul Mihai Viteazu Bl. 208/351 SC. D. parter, angajează ospătar, bucătar, cameristă hotel. Relații la telefon 0732 320000.

DE VÂNZARE

De vânzare casă cu patru camere, bucătărie, baie, beci, apă curentă, gaze la poartă, canalizare, Casa se află pe şoseaua Alexandriu (fundătura Negoiu nr. 5). Relații la telefon: 0734522995.

VÂNZARE

Vând total sau parțial teren intravilan, 11.000 mp deschidere la stradă 31 m.l. cu deschidere construcție pe el în orașul Giurgiu. Preț foarte mic. Telefon: 0723582928.

VÂNZARE

Vând total sau parțial spații de depozitare, producție birouri cu parcări interioară, două intrări, toate utilitățile+gaze și teren 2400 mp. în orașul Giurgiu. Preț foarte mic. Telefon: 0723582928.

ÎNCHIRIERI

* De vânzare teren la. Pret 10 Euro/mp. Bălănoaia în spațe la vile, suprafață 3000 mp pret 7 Euro/mp., negocabil. Tel: 0726.391.424.

* Teren 5.000 mp, deschidere aprox. 14 m, posibilitate racordare energie electrică și gaze, acces dreapta, la postul de control de la Dunarea, și din sos. Prieteniei. Posibilitate parcelare. Terenul este trecut în Intravilan, zona rezidențială.

* Închiriez garsonieră, strada Decebal, etaj 1. Preț negocabil. 500 de lei (doar pentru lungă durată). Telefon: 0731501760.

DIVERSE

* Cursuri de Karate Kyokushin și Alkyo antrenor Boldei Mihai 2 DAN Karate Kyokushin și 1. DAN Alkyo. 0726.740.117.

* Vand teren Com. Dala, 2500 m pătrati, nr. cadastral 464, tarla 69, parcela 29, la strada. 10 euro/m pătrat; tel. 0726750791

* Vând teren intravilan în zona magazin Penny, cu deschidere direct în b-dul Miron Niculescu. Prețul de la 45 euro/mp - 75 euro/mp. 0765.575.226, 0722.392.608.

* Vând teren lângă EUROCAR 12.000 m, preț 90 euro/mp negocabil. Relații la telefon 0723.951.766

* VÂND TEREN ZONA ŞOSEAUA PRIETENIEI LÂNGĂ TOTAL EURO CONSTRUCT 5000 m² DESCHEDERE 25 m² STRADAL 150E/ m² 0722.399.980.

* Vând teren arabil 0,83 ha extins în Giurgiu, situat în arendă la fostul CAP 9 Mai. 0722948208.

* Vând teren intravilan în comuna Stănești la circa 300 m de Primărie, în suprafață de 2400 mp și teren în Giurgiu, 7000 mp, la ieșire, pe șoseaua Alexandriu, deschidere 16 m. 0723.167.212.

* Vând teren intravilan 700 m², 23 deschidere drum, 30 euro m² strada Negru Vodă. 0722996182

* Vând teren intravilan, suprafață 3.300 mp, cu posibilitate de racordare la apă, canalizare și energie electrică, str. Drumul Stăneștiului, nr. 20, Giurgiu. Momentan pe loc se află vîrfă de vie și pomii fructiferi.

* Vând apartament în Giurgiu, str. Negru Vodă, parter, patru camere libere. Preț 35.000 EUR. Tel. 0729.628.709.

* Vând teren intravilan în Giurgiu, zona Giurgiu

Nord, suprafață 2050 mp deschidere 60 m linieri la șosea asfaltată pentru livadă, vîlă, garaje, bază auto și utilaje. Acces

și utilaje. Acces dreapta, la postul de control de la Dunarea, și din sos. Prieteniei. Posibilitate parcelare. Terenul este trecut în Intravilan, zona rezidențială.

* Vând casă în comuna Toporu, cu trei camere+bucătărie, apă curentă, curte cu suprafață de 2500 mp, pomii fructiferi și vîrfă de vie, preț: 11.000 negocabil. 0730047231.

* Vând casă patru camere, bucătărie vară, plină și suprafață 684 mp cu pomii fructiferi+gazon în comuna Frătești merită văzută 0768989046.

* Vând apartament în Cimitirul Sf. Haralambie. Preț negocabil. Relații la telefon: 0734416067.

* Vând apartament cu două camere, etaj 1, zona Polițnică. Preț 22.000 euro negocabil. Relații la telefon: 0722732079.

* Vând casă comună Putineiu, cinci camere, bucătărie, 1000 mp². Puț nou, gard nou, merită văzută.

Preț negocabil.

JUDEȚUL GIURGIU
ORAŞ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 14225 din 16.11.2023

PROCES – VERBAL

Încheiat astăzi 16.11.2023

Între subsemnații:

1. Bodirlău Octavian – Inspector
2. Gheorghe Zoica – Consilier

Am procedat astăzi data de mai sus la afisarea ANUNȚ PUBLIC NR. 3 PLAN URBANISTIC ZONAL APROBARE PUZ ȘI RLU – TRANSPARENȚĂ DECIZONALĂpentru: „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, la avizierul Primăriei oraș Bolintin-Vale.

Inspector,

Consilier,

JUDEȚUL GIURGIU
ORAŞ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 14225 din 16.11.2023

PROCES – VERBAL

Încheiat astăzi 16.11.2023

Între subsemnații:

1. Bodirlău Octavian – Inspector
2. Gheorghe Zoica – Consilier

Am procedat astăzi data de mai sus la afisarea ANUNȚ PUBLIC NR. 3 PLAN URBANISTIC ZONAL APROBARE PUZ ȘI RLU – TRANSPARENȚĂ DECIZONALĂpentru: „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, la avizierul Primăriei oraș Bolintin-Vale.

Inspector,

Consilier,

ANUNȚ PUBLIC NR. 3
PLAN URBANISTIC ZONAL

14225/
16.11.2023

**APROBARE PUZ ȘI RLU –
TRANSPARENȚĂ DECIZIONALĂ**

Subsemnatul Daia Daniel, cu domiciliul în localitatea București, str. Câmpul cu Flori nr. 2, bl. D4, sc. D, et. 4, ap. 59, Sector 6, în calitate de inițiator al documentației de urbanism PUZ „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, anunț publicul interesat cu privire la demararea Etapei nr. 3 – Aprobare PUZ și RLU – Transparență decizională pentru documentația de urbanism anterior menționată conform *Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*.

Persoanele interesate să trimită comentarii, observații și propunerii o pot face în termen de 30 zile calendaristice de la data prezentului anunț la sediul Primăriei Orașului Bolintin-Vale – Direcția Urbanism, str. Libertății nr. 1, județul Giurgiu, telefon 0246.271.187, fax 0246.270.990, email contact@bolintin-vale.ro.

CĂTRE



PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE
DIRECTIA URBANISM

Subsemnatul Daia Daniel, cu domiciliul în localitatea Bucureşti, str. Câmpul cu Flori nr. 2, bl. D4, sc. D, et. 4, ap. 59, Sector 6, în calitate de inițiator al documentației de urbanism PUZ „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, prin prezența vă transmit rugămintea de a iniția demersurile aferente Etapei nr. 3 – Aprobare PUZ și RLU – Transparență decizională pentru documentația de urbanism anterior menționată conform Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Cu deosebită considerație,

Daia Daniel

JUDEȚ GIURGIU
ORAŞ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 12642 din 14.11.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.L. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind: Plan Urbanistic Zonal pentru: „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu.

- Beneficiar: - DAIA DANIEL.
- Proiectant: - S.C. URBANIZE S.R.L Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, Bd. Mircea cel Bătrân, nr. 10, prin specialist RUR arh. Mihai Necula.

Informarea și consultarea publicului s-a făcut în urmatoarele etape:

- a fost întocmit anunțul public nr. 2 cu privire la demararea *Etapei de elaborare a propunerilor* PUZ înregistrat cu nr. 12642 din data de 13.10.2023.
anunțul a fost publicat simultan:
 - afișat la avizierul Primăriei orașului Bolintin-Vale, a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 12642 din data de 13.10.2023;
 - pe un panou rezistent la intemperii amplasat la loc vizibil pe terenul având NC/CF 36923.
 - au fost obținute acordurile vecinilor cu privire la realizarea construcției.

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecții și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului administrativ al orașului Bolintin-Vale, adoptat prin Hotărârea Consiliul Local Bolintin-Vale nr. 53/21.10.2011.

Întocmit,
Bodîrlău Octavian

Către DĂVĂU DANIELA și RĂNĂU OCTAV GABRIEL

Vă informăm că pe terenul aflat la adresa:

Intravilan / extravilan,

Str.

PALANCA NR. 40

localitatea BOLINTIN VALE

jud.

GURGIU

- cu suprafață totală de 12.956 mp

- cu extras de carte funciară CF 36923

aflat în imediata vecinătate a proprietății dumneavoastră, se intenționează elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, având ca denumire:

OBSTINEREF AV. PT. Sf. MUDREZADE AF CONFIRMER. MOBIL OR. REGIM. LR

IN ALUMNE PARTE INVEST. CU FUNDOVINA OF MAGAZIN DE VESTE, GRADINI, PARCURI, ETC

Beneficiar DĂVĂU DANIEL și RĂNĂU FLORENȚIA GHEȚA

Proiectant URBANIZR. ORL

Vă rugăm să comunicați eventualele obiecții în termen de 10 zile de la data înștiințării, în scris,

către Primăria din Bolintin Vale, Str. Libertății, nr. 1, sau pe e-mail: CONTACT@BOLINTIN-VALE.RO
cu mențiunea "în atenția Direcției de Urbanism".

Am luat la cunoștință:

Sunt / Nu sunt de acord cu intenția elaborării planului de urbanism.

Mențiuni:

Data semnării: 20.10.2023

Semnătura

Notă: În cazul obiecțiunilor, notificarea va fi completată cu mențiunile privind planul de urbanism.

Câtre

SANOU SAVUȚIU

Vă informăm că pe terenul aflat la adresa:

Intravilan / extravilan.

Str.

ALIANA NR.40

localitatea.....

BOLINTIN VALE

, jud.

Giurgiu

- cu suprafață totală de 12.956 mp

- cu extras de carte funciară OF 36923

aflat în imediata vecinătate a proprietății dumneavoastră, se intenționează elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, având ca denumire:

OBSTACOLELE AVISE DE AUTORIZARE AF CONCEPȚIA PLANULUI DE URBANISM
PENTRU INVESTIȚIA PENTRU REZIDENȚIALĂ AF MAGAZINE, GATHI, REZIDENȚIALĂ PARCURI, ETC

Beneficiar..... DATA DINIUL AIIA PROGRAMATA LUNII

Proiectant..... UKRANIZB SEL

Vă rog să comunicați eventualele obiecțuni în termen de 10 zile de la data înștiințării, în scris,

către Primăria din Bolintin Vale, Str. I libertății, nr. 1, sau pe e-mail: CONTACT@BOLINTIN-VALE.RO
cu mențiunea "în atenția Direcției de Urbanism".

Am luat la cunoștință;

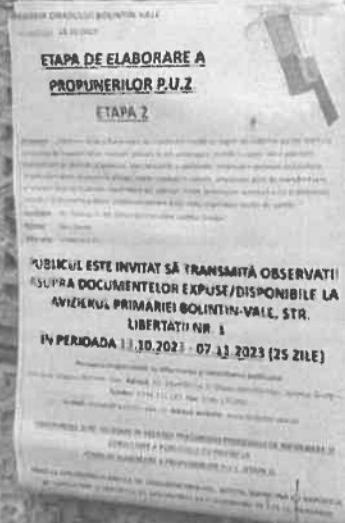
Sunt / Nu sunt de acord cu intenția elaborării planului de urbanism.

Mențiuni:

Data semnării... 24.10.2023

Semnătura

Note: În cazul obiecționii, notificarea va fi completată cu mențiunile privind planul de urbanism.



ESTADO DE MEXICO
PROTECCION CIVIL
CIVIL

Este es un aviso de emergencia
que indica que se ha detectado
una emergencia en la zona.
Por favor, siga las instrucciones
que se indican en el aviso.



JUDEȚUL GIURGIU
ORAŞ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 12642 din 13.10.2023

PROCES – VERBAL
Încheiat astăzi 13.10.2023

Între subsemnații:

1. Bodîrlău Octavian – Inspector
2. Gheorghe Zoica – Consilier

Am procedat astăzi data de mai sus la afisarea Anunțului public nr.2 Plan Urbanistic Zonal aferent etapei de elaborare a propunerilor P.U.Z pentru: „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănzier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, la avizierul Primăriei oraș Bolintin-Vale.

Inspector,

Bodîrlău Octavian

Consilier,

Gheorghe Zoica



CĂTRE

PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE
DIRECȚIA URBANISM

Subsemnatul Daia Daniel, cu domiciliul în localitatea București, str. Câmpul cu Flori nr. 2, bl. D4, sc. D, et. 4, ap. 59, Sector 6, în calitate de inițiator al documentației de urbanism PUZ „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de săntier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, prin prezenta vă transmit rugămîntea de a iniția demersurile aferente Etapei de elaborare a propunerilor PUZ a documentației de urbanism anterior menționate conform Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Cu deosebită considerație,

Daia Daniel

ANUNȚ PUBLIC NR. 2
PLAN URBANISTIC ZONAL



**ETAPA ELABORARE A
PROPUNERILOR P.U.Z.**

Subsemnatul Daia Daniel, cu domiciliul în localitatea București,
în calitate de inițiator al documentației de urbanism

PUZ „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănzier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, anunță publicul interesat cu privire la demararea Etapei de elaborare a propunerilor P.U.Z. a documentației de urbanism menționate în conformitate cu prevederile *Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*.

Persoanele interesate să trimită comentarii, observații și propuneri o pot face în termen de 25 zile calendaristice de la data prezentului anunț la sediul Primăriei Orașului Bolintin-Vale – Direcția Urbanism, str. Libertății nr. 1, județul Giurgiu, telefon 0246.271.187, fax 0246.270.990, email contact@bolintin-vale.ro.

JUDEȚ GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 11189 din 10.10.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.L. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind: Plan Urbanistic Zonal pentru: „**Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier**”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu.

- Beneficiar: - DAIA DANIEL.

- Proiectant: - S.C. URBANIZE S.R.L Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, Bd. Mircea cel Bătrân, nr. 10, prin specialist RUR arh. Mihai Necula.

Informarea și consultarea publicului s-a făcut în urmatoarele etape:

- a fost întocmit anunțul public nr. 1 cu privire la demararea *Etapei pregătitoare-Intenția de elaborare* a PUZ înregistrat cu nr. 11189 din data de 19.09.2023.

- anunțul a fost afișat la avizierul Primăriei orașului Bolintin-Vale, a fost întocmit procesul verbal de afișare nr. 11189 din data de 19.09.2023 și pe un panou rezistent la intemperii amplasat la loc vizibil pe terenul având NC/CF 36923.

- au fost notificați vecinii.

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost aduse obiecțuni și nu au fost făcute observații cu privire la modul de elaborare, prezentare ori cu privire la conținutul documentației prezentate.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului administrativ al orașului Bolintin-Vale, adoptat prin Hotărârea Consiliul Local Bolintin-Vale nr. 53/21.10.2011.

Întocmit,
Bodîrlău/Octavian

Către

Nume și prenume: Daianu Daniela și Daianu Cosmin - Gabriel

32603

Număr cadastral imobil:

Adresă imobil: STR. PALANCA, NR. 44

NOTIFICARE ELABORARE PUZ

Subsemnatul Daia Daniel, cu domiciliul în localitatea

sunt inițiatorul documentației de urbanism PUZ

„Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de săntier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu.

Conform prevederilor *Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, persoanele interesate să trimită comentarii, observații și propuneri o pot face în perioada 19.09.2023 - 04.10.2023 la sediul Primăriei Orașului Bolintin-Vale – Direcția Urbanism, str. Libertății nr. 1, județul Giurgiu, telefon 0246.271.187, fax 0246.270.990, email contact@bolintin-vale.ro.

Am luat la cunoștință,

Nume și prenume/Denumire:

Daianu Daniela

Semnătură

.....

Către

Nume și prenume: STRAȚIȚĂ DIMITRIU

35397

Număr cadastral imobil:

Adresă imobil: PARȚIȚANI

NOTIFICARE ELABORARE PUZ

Subsemnatul Daia Daniel, cu domiciliul în localitatea București,

sunt inițiatorul documentației de urbanism PUZ

„Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu.

Conform prevederilor *Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, persoanele interesate să trimită comentarii, observații și propuneri o pot face în perioada 19.09.2023 - 04.10.2023 la sediul Primăriei Orașului Bolintin-Vale – Direcția Urbanism, str. Libertății nr. 1, județul Giurgiu, telefon 0246.271.187, fax 0246.270.990, email contact@bolintin-vale.ro.

Am luat la cunoștință,

Nume și prenume/Denumire:

STRĂȚIȚĂ DIMITRIU

Semnătură



PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire: „Obținere avize și Autorizație de Construire (imobil) cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare la utilități, rețele instalatii în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, recorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănțier.”

Localizare: Str. Palanca nr. 40, Orasul Bolintin-Vale, Județul Giurgiu

Initiator: Dăla Daniel

Elaborator: Urbanize S.R.L

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
ASUPRA DOCUMENTELOR EXPUSE/DISPOZIBILE LA
AVIZIERUL PRIMĂRIEI BOLINTIN-VALE, STR.**

LIBERTĂȚII NR. 1

ÎN PERIOADA 19.09.2023 - 04.10.2023 (15 ZILE)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

Primăria Orașului Bolintin-Vale, Adresă: Str. Libertății nr. 1, Orașul Bolintin-Vale, Județul Giurgiu.

Telefon: 0246.271.187; Fax: 0246.270.990

E-mail: contact@bolintin-vale.ro, Adresă website: www.bolintin-vale.ro

Publicul este invitat să participe la dezbaterea publică ce va avea loc la sediul Primăriei Bolintin-Vale, Str. Libertății nr. 1, Date și ora dezbatelii vor fi anunțate pe site-ul primăriei în termen de maxim 7 zile de la finalizarea perioadei de consultare

OBSERVAȚIILE SUNT NECESSARE ÎN VEDERE PARCURGERII PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM, CONFORM ORGINULUI 2701/2010

PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI DE URBANISM PRIN HCL, ACESTA, ÎMPREUNĂ CU RAPORTUL DE CONSULTARE SI RAPORTUL DE SPECIALITATE VA FI DISPONIBIL PE SITE-UL PRIMĂRIEI

Răspunsul la observatiile primite va fi transmis pe e-mail sau prin postă în termen de maxim 10 zile de la primire, în perioada 05.10.2023 - 15.10.2023



**ANUNȚ PUBLIC NR. 1
PLAN URBANISTIC ZONAL**



ETAPA PREGĂTITOARE

Subsemnatul Daia Daniel, cu domiciliul în localitatea București,

în calitate de inițiator al documentației de urbanism

PUZ „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, anunț publicul interesat cu privire la demararea **Etapei pregătitoare – Intenția de elaborare** a documentației de urbanism menționate în conformitate cu prevederile *Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.*

Persoanele interesate să trimită comentarii, observații și propuneri o pot face în termen de 15 zile calendaristice de la data prezentului anunț la sediul Primăriei Orașului Bolintin-Vale – Direcția Urbanism, str. Libertății nr. 1, județul Giurgiu, telefon 0246.271.187, fax 0246.270.990, email contact@bolintin-vale.ro.

CĂTRE



PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE
DIRECȚIA URBANISM

Subsemnatul Daia Daniel, cu domiciliul în localitatea București, str. Câmpul cu Flori nr. 2, bl. D4, sc. D, et. 4, ap. 59, Sector 6, în calitate de inițiator al documentației de urbanism PUZ „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, prin prezenta vă transmit rugămîntea de a iniția demersurile aferente **Etapei pregătitoare – Intenția de elaborare** a documentației de urbanism anterior menționate conform *Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.*

Cu deosebită considerație,

Daia Daniel

JUDEȚUL GIURGIU
ORAȘ BOLINTIN-VALE
PRIMĂRIA
Nr. 11189 din 19.09.2023

PROCES – VERBAL

Încheiat astăzi 19.09.2023

Între subsemnații:

1. Bodîrlău Octavian – Inspector
2. Gheorghe Zoica – Consilier

Am procedat astăzi data de mai sus la afisarea Anunțului public nr.1 Plan Urbanistic Zonal aferent etapei pregătitoare-intenția de elaborare pentru: „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănzier”, pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, la avizierul Primăriei oraș Bolintin-Vale.

Inspector,

Bodîrlău/Octavian

Consilier,

Gheorghe Zoica



Aprobat,

Primar,

Trăistaru Daniel

Ca urmare a cererii adresate de Daia Daniel, cu domiciliu/sediul în municipiul București,

înregistrată la nr. 85/6 din 17.07.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 09.08.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru OBȚINERE AVIZE ȘI AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ÎNALȚ CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZARE PARCARE LA SOL, AMENAJARE INCINTĂ CU SPAȚII VERZI PLANTATE, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ A TERENULUI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANŞARE LA UTILITĂȚI, REȚELE INSTALAȚII ÎN INCINTĂ, AMPLASARE POST DE TRANSFORMARE, AMPLASARE STAȚII DE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE, PANOURI SOLARE, AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, AMPLASARE BARIERE ACCES AUTO, ORGANIZARE LUCRĂRI DE ȘANTIER

generat de imobilul situat în intravilanul orașului Bolintin-Vale, Str. Palanca nr. 40, NC/CF 36923 în suprafață de 12.956 mp, proprietatea d-lor Daia Daniel și Daia Florentina Luiza conform extras de carte funciară nr. 36923 din 26.05.2023, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 154 din 09.06.2023,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform documentației anexată la prezentul aviz, terenul studiat este delimitat astfel:

- la N-V de DJ 601;
- la N-E de NC 32603 (Danciu Daniela), NC 32316 (Răcaru Constantin), NC 34297 (Răcaru Gheorghe) și NC 36937 (Daia Daniel);
- la S-E de NC 36924 (Daia Daniel);
- la S-V de – NC 35795 (Văduva Vasile), NC 36870 (Daia Daniel), NC 32745 (Iordan Adrian), NC 32786 (Galis Luminița) și NC 36937 (Daia Daniel), NC 35397 (Stanciu Dumitru) și NC 35476 (Bucur Adrian).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiuni existente și propuse:

Funcțiunea existentă: conform P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 110 din 31.10.2017 terenul este situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mica;

Funcțiunea propusă: U.T.R zona IS - Instituții și servicii, Subzonă funcțională- ISc-Zonă pentru comerț în vederea realizării investiției pe imobilul având suprafața de 12.956 mp și asupra căruia se aplică exclusiv reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| • POT max. | = 25% |
| • CUT max. | = 0,25 |
| • Rh max. | = Parter înalt |
| • H max. clădiri la cornișă | = 8 m |
| • H max. totem publicitar | = 12 m |
| • H max. pilon/unipol publicitar | = 25 m |
| • Spații verzi min. | = 30% |

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din OG 43/1997, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de

orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică, se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

5. Capacitățile de transport admise

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele, vehicule acționate de om. Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Se vor obține avizele, acordurile și studiile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 154 din 09.06.2023.

7.Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

În vederea aprobării documentației, Planul Urbanistic Zonal va fi supus consultării populației conform procedurilor specific indicate prin Ordinul 2701/2010 și a Regulamentului Local privind implicarea publicului cu privire la elaborarea documentațiilor de urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 53/21.10.2011.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 154 din 09.06.2023, emis de Primăria orașului Bolintin-Vale.

p.Arхitect-sef,
Năstăse Valentina





Ca urmare a cererii adresate de Daia Daniel, cu domiciliul/sediul în municipiul București,

înregistrată la nr. 8576 din 17.07.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 09.08.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru OBȚINERE AVIZE ȘI AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ÎNALT CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZARE PARCARE LA SOL, AMENAJARE INCINTĂ CU SPAȚII VERZI PLANTATE, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ A TERENULUI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, REȚELE INSTALAȚII ÎN INCINTĂ, AMPLASARE POST DE TRANSFORMARE, AMPLASARE STAȚII DE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE, PANOURI SOLARE, AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, AMPLASARE BARIERE ACCES AUTO, ORGANIZARE LUCRĂRI DE ȘANTIER

generat de imobilul situat în intravilanul orașului Bolintin-Vale, Str. Palanca nr. 40, NC/CF 36923 în suprafață de 12.956 mp, proprietatea d-lor Daia Daniel și Daia Florentina Luiza conform extras de carte funciară nr. 36923 din 26.05.2023, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 154 din 09.06.2023,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform documentației anexată la prezentul aviz, terenul studiat este delimitat astfel:

- la N-V de DJ 601;
- la N-E de NC 32603 (Danciu Daniela), NC 32316 (Răcaru Constantin), NC 34297 (Răcaru Gheorghe) și NC 36937 (Daia Daniel);
- la S-E de NC 36924 (Daia Daniel);
- la S-V de – NC 35795 (Văduva Vasile), NC 36870 (Daia Daniel), NC 32745 (Iordan Adrian), NC 32786 (Galis Luminița) și NC 36937 (Daia Daniel), NC 35397 (Stanciu Dumitru) și NC 35476 (Bucur Adrian).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcții existente și propuse:

Funcțiunea existentă: conform P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 110 din 31.10.2017 terenul este situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mica;

Funcțiunea propusă: U.T.R zona IS - Instituții și servicii, Subzonă funcțională- ISc-Zonă pentru comerț în vederea realizării investiției pe imobilul având suprafața de 12.956 mp și asupra căruia se aplică exclusiv reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

• POT max.	= 25%
• CUT max.	= 0,25
• Rh max.	= Parter înalt
• H max. clădiri la cornișă	= 8 m
• H max. totem publicitar	= 12 m
• H max. pilon/unipol publicitar	= 25 m
• Spații verzi min.	= 30%

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din OG 43/1997, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de

orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică, se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

5. Capacitățile de transport admise

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele, vehicule acționate de om. Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Se vor obține avizele, acordurile și studiile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 154 din 09.06.2023.

7.Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

În vederea aprobării documentației, Planul Urbanistic Zonal va fi supus consultării populației conform procedurilor specific indicate prin Ordinul 2701/2010 și a Regulamentului Local privind implicarea publicului cu privire la elaborarea documentațiilor de urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 53/21.10.2011.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 154 din 09.06.2023, emis de Primăria orașului Bolintin-Vale.

p.Arhitect-șef,
Năstase Valentina



Str. Libertății nr 1, Oraș Bolintin Vale, Județ Giurgiu



+40 246 271 187 / Fax: +40 246 270 990



www.bolintin-vale.ro

F4 - Cerere pentru emiterea avizului de oportunitate

Către

[conducătorul autorității administrației publice emitente^{*)}]

Nr. din 20

PRIMĂRIA ORAȘULUI	BOLINTIN-VALE
INTRARE	Nr. 8196
IEȘIRE	Ziua Luna Anul 2023

CERERE

pentru emiterea avizului de oportunitate

Subsemnatul¹⁾ **DAIA DANIEL**, CN....., domiciliul/sediul²⁾ în județul, municipiu/orasul/comuna....., satul, sectorul, cod poștal

telefon/fax: il.

în calitate de/reprezentant al CUI

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea

Planului urbanistic zonal pentru³⁾ **MAGAZIN RETAIL, REALIZARE PARCĂRE LA SOL, AMENAJARE ÎNCINTĂ CU SPATII VERZI PLANTATE, SISTEMATIZARE PE VERTICALA A TERENULUI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, AMPLASARE SEMNALARE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA UTILITATI, REȚELE INSTALAȚII ÎN ÎNCINTĂ, AMPLASARE POST DE TRANSFORMARE, AMPLASARE STĂTU DE ÎNCARCARE MASINI ELECTRICE, PANGURI SOLARE, AMENAJARE ACCESURI AUTO SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, AMPLASARE BARIERE ACCES AUTO, ORGANIZARE LUCRARI DE SANTIER"**

generat de imobilul **STR. PALANCA NR. 40, NC 36923** PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-

Anexez la prezenta cerere:

154 din **09.06.2023**

emis de ... **VALE** (copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)

c) Studiul de oportunitate compus din:

c.1) piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:

- prezentarea investiției/operațiunii propuse;
- indicatorii propuși;
- modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
- prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

c.2) piese desenate:

- încadrarea în zonă;
- plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

d) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate

Semnatura

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii ac și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵⁾ Se completează, după caz:

- Președintele Consiliului Județean

- Primarul municipiului București;

- Primarul municipiului

- Primarul orașului

- Primarul comunei

⁶⁾ Se va înscrive în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;

- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesta, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu stampila persoanei juridice.

ROMÂNIA

JUDEȚUL GIURGIU

PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN VALE

PRIMAR

Nr. 6594 din 09.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 154 din 09.06.2023

În scopul: **Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănzier.**

Ca urmare cererii adresate de⁽¹⁾ DAIA DANIEL cu domiciliul/sediul⁽²⁾ în județul -, municipiu/oraș/comuna BUCURESTI, satul -, sectorul 6, cod postal -, - înregistrată la nr. 6594 din 26.05.2023.

pentru imobilul – Teren – situat în județul Giurgiu, orașul Bolintin-Vale, satul -, cod postal 085100, Strada PALANCA nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin⁽³⁾ - număr cadastral: 36923, număr carte funciară: 36923, tarla: -, parcelă: -, lot: -.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 215/2015, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. 110 din 31.10.2017,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

St=12956mp teren intravilan proprietatea d-lor Daia Daniel și Daia Florentina Luiza conform extras de carte funciară nr. 36923 din 26.05.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: St=12956mp teren intravilan nr. cad. 36923 situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mică.

Destinația propusă: construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănzier.

3. REGIMUL TEHNIC

Lucrările se vor putea face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, HGR nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Utilizări admise: Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 250mp, construcții anexe, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, paraje la sol, supraterane și subterane, construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Utilizări admise cu condiționări: Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii). Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului. Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabine medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

Utilizări interzise: Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți, pensiuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri, creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement, activități de producție și mianufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante, activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat, sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (vezi Anexa 6.1.) (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall), activitățile agricole, fermele agro-zootehnice, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora, platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Înălțimea maximă a construcțiilor max P+2, Hmax=10m. Deschiderea minimă pentru clădiri construite în regim izolat este de 12m și 8m pentru clădiri construite în regim cuplat. Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanță de minim 5,0m. În zonele cu parcelar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii. În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minima de 3,0m, pentru a nu evidenția un nou calcan. Construcțiile se vor edifica

integral în cadrul unei benzi de construibilitate cu adâncimea de max. 50m de la aliniament. În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării. În cazul clădirilor însiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. Pentru parcelele cu deschiderea mai mare sau egală cu 12,0m, distanța minimă dintre construcția principală și cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1 din înălțimea la cornișă / streașină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Dacă această prevedere se aplică pe o singură limită laterală de proprietate, pe cealaltă limită laterală de proprietate distanța față de aceasta va fi de 0,0m (clădirea se va amplasa în regim cuplat). Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. Dacă pe ambele limite laterale de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat sau însiruit, alipindu-se la cel puțin unul dintre cele două calcane ale clădirilor existente pe limitele laterale de proprietate. Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m pentru construcția principală. Clădirile dispuse în regim cuplat sau însiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0m. În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de 50,0m, toate construcțiile se vor amplasa integral într-o bandă de construibilitate cu adâncimea de 50,0m, măsurată de la aliniamentul parcelei.

Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4,0m. Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE: Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Se recomandă utilizarea materialelor naturale. Se interzice folosirea materialelor nepotrivate zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri. Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidență disonanță cu caracterul zonei. Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe. Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau planteză. Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț. Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.

ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn și.a.). Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sărmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m. Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

P.O.T.max=25%, C.U.T.max=0,75.

Utilități: Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia. În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,0m între puțuri / fântâni și fosete septice (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 27, alin. (2)). În cazul prevederii de fosete septice, acestea se vor amplasa la minim 10,0m față de construcțiile principale (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 34). Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să fie racordat la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.

Conform Planului Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism este interzisă construirea de spații comerciale în zona de locuire individuală în clădiri de înălțime mică - L1. Pentru construirea imobilului cu funcțiunea de magazin retail este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de șantier.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de constructii.

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrarilor de construcții-de construire/de desfiintare-solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protecția mediului:

Agentia Pentru Protectia Mediului Giurgiu: Sos.Bucuresti:bl.111:sc.A+B;

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA)privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului accesul la justitie, a Directivei 96/61/CE,prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emitera certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adevarata. In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii efectelor impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentionarea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii efectelor impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentionarea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
va fi insotita de urmatoarele documente:

a)-Certificatul de urbanism (copie);

b)-Dovada titlului asupra imobilului

c) documentație tehnică - DT, după ce (2 exemplare originale)

c)-documentație tehnică – DT, după caz (2 exemplare originale) [X] DT A.G. [X] DT O.E. [] DT C.G.

[X] D.T.A.C.

[X] D.T.O.E.

[] D.T.A.D.

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

d). 1. avize și acorduri privind unitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă
 canalizare
 alimentare cu energie electrică
 alimentare cu energie termică

gaze naturale
 telefonizare
 salubritate
 transport urban

Alte avize / acorduri

d) 2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

AVIZ DE OPORTUNITATE

I.P.J. - Serviciul rutier, Consiliul Județean Giurgiu – Serviciul tehnic-investiții.

d) 3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Acordul Consiliului Local al orașului Bolintin-Vale privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Proces verbal de înțărușare sau declarația vecinilor privind limitele proprietății.

Acordul vecinilor privind realizarea construcției conform art. 27, alin. 1, lit. c din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Norme Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

d) 4. studii de specialitate:

Plan Urbanistic Zonal, Studiu geotehnic,

Ridicare topografică

Viză verificator tehnic atestat

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original)

g) dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,

Trăistaru Daniel



SECRETAR GENERAL,

Bran Rodica

p.ARHITECT ŞEF
Năstase Valentina

Achitat taxa de: 152 lei, conform Chitanței nr. 12366 din 26.05.2023.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

ANEXA NR. 16



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentire
1	C+	1859	
2	A	11097	Teren intravilan imprejmuit cu gard de beton, metal si piase - LOT 1
Total		12956	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentire
Total			-

Suprafata totala masurata a imobilului = 12956 mp

Executant:

SC MANCAD SOLUTION SRL-Classa a III-a, autorizat de curta RO-B-J, Nr. 1729
In. de statut Mihai, Ionut-Cat. B, autorizat de curta RO-GM-K, Nr. 0076/2021
Tel.: 0760 825 714 e-mail: Mancad.Solution@yahoo.com

INTERGAT
DE
FORZARE
RFN N° 0039582221

IONUT
MANEA
ren.

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

**Ionel
Calin**

**Semnat digital
de Ionel Calin
Data: 2023.04.19
15:42:19 +03'00'**

Semnatura si stampila BCPI Giurgiu

Confirm executarea masura



Semnatura și compila
Data: Aprilie 2023



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36923 Bolintin-Vale

Nr. cerere	67552
Ziua	13
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare

100148169476



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bolintin-Vale, Str Palanca, Nr. 40, Jud. Giurgiu, Lot 1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	36923	12.956	Teren imprejmuit; Teren intravilan imprejmuit cu gard de beton, metal si plasa - LOT 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39267 / 28/04/2023		
Act Notarial nr. 2102, din 28/04/2023 emis de Petcu Marius;		
B1	Se înfînteașa cartea funciară 36923 a imobilului cu numarul cadastral 36923 / UAT Bolintin-Vale, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36869 inscris în cartea funciară 36869;	A1
Act Notarial nr. 4853, din 24/09/2021 emis de Petcu Marius;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1488/13134 1) DAIA DANIEL, casatorit cu 2) DAIA FLORENTINA LUIZA, comunitate legală <i>OBSERVATII: pozitie transcrită din CF 36869/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 27871 din 30/03/2023; pozitie transcrită din CF 35787/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 6647 din 28/01/2022; pozitie transcrită din CF 30908/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 84659 din 04/10/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. CVC, AUT, NR. 1603, din 03/06/2020 emis de Garba Cornel;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 3136/13134 1) DAIA DANIEL, casatorit cu 2) DAIA FLORENTINA LUIZA, comunitate legală de bunuri <i>OBSERVATII: pozitie transcrită din CF 36869/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 27871 din 30/03/2023; pozitie transcrită din CF 35787/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 6647 din 28/01/2022; pozitie transcrită din CF 32953/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 28691 din 03/06/2020;</i>	A1
Act Notarial nr. 1158, din 22/07/2021 emis de Nechifor-Manescu Irina Ioana Angela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 6332/13134 1) DAIA DANIEL, casatorit cu 2) DAIA FLORENTINA LUIZA, comunitate legală <i>OBSERVATII: pozitie transcrită din CF 36869/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 27871 din 30/03/2023; pozitie transcrită din CF 35787/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 6647 din 28/01/2022; pozitie transcrită din CF 33825/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 61001 din 23/07/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. 1551, din 23/11/2021 emis de Isac Nicoleta;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 2178/13134 1) DAIA DANIEL, casatorit cu 2) DAIA FLORENTINA LUIZA, comunitate legală de bunuri <i>OBSERVATII: pozitie transcrită din CF 36869/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 27871 din 30/03/2023; pozitie transcrită din CF 35787/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 6647 din 28/01/2022; pozitie transcrită din CF 35657/Bolintin-Vale, inscrisa prin incheierea nr. 99233 din 24/11/2021;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privinddezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
36923	12.956	Teren intravilan imprejmuit cu gard de beton, metal și plasa - LOT 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Date referitoare la teren							
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.859	11	1033,1034	-	Teren intravilan imprejmuit cu gard de beton, metal si plasa - LOT 1
2	arabil	DA	11.097	11	1033,1035,8 10/5	-	Teren intravilan imprejmuit cu gard de beton, metal si plasa - LOT 1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	1.229
3	4	1.13
5	6	11.122
7	8	28.71
9	10	1.117

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	10.11
4	5	2.107
6	7	38.288
8	9	9.263
10	11	8.298

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (** m)
11	12	17.702
13	14	20.119
15	16	13.992
17	18	2.285
19	20	4.184
21	22	21.051
23	24	22.842
25	26	0.429
27	28	24.024
29	1	145.875

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (** m)
12	13	4.73
14	15	9.125
16	17	11.594
18	19	43.391
20	21	87.594
22	23	19.294
24	25	26.387
26	27	85.838
28	29	4.346

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generărilor,

13/07/2023, 15:25

Cod verificare



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 36923, UAT Bolintin-Vale / GIURGIU,
Loc. Bolintin-Vale, Str. Palanca, Nr. 40

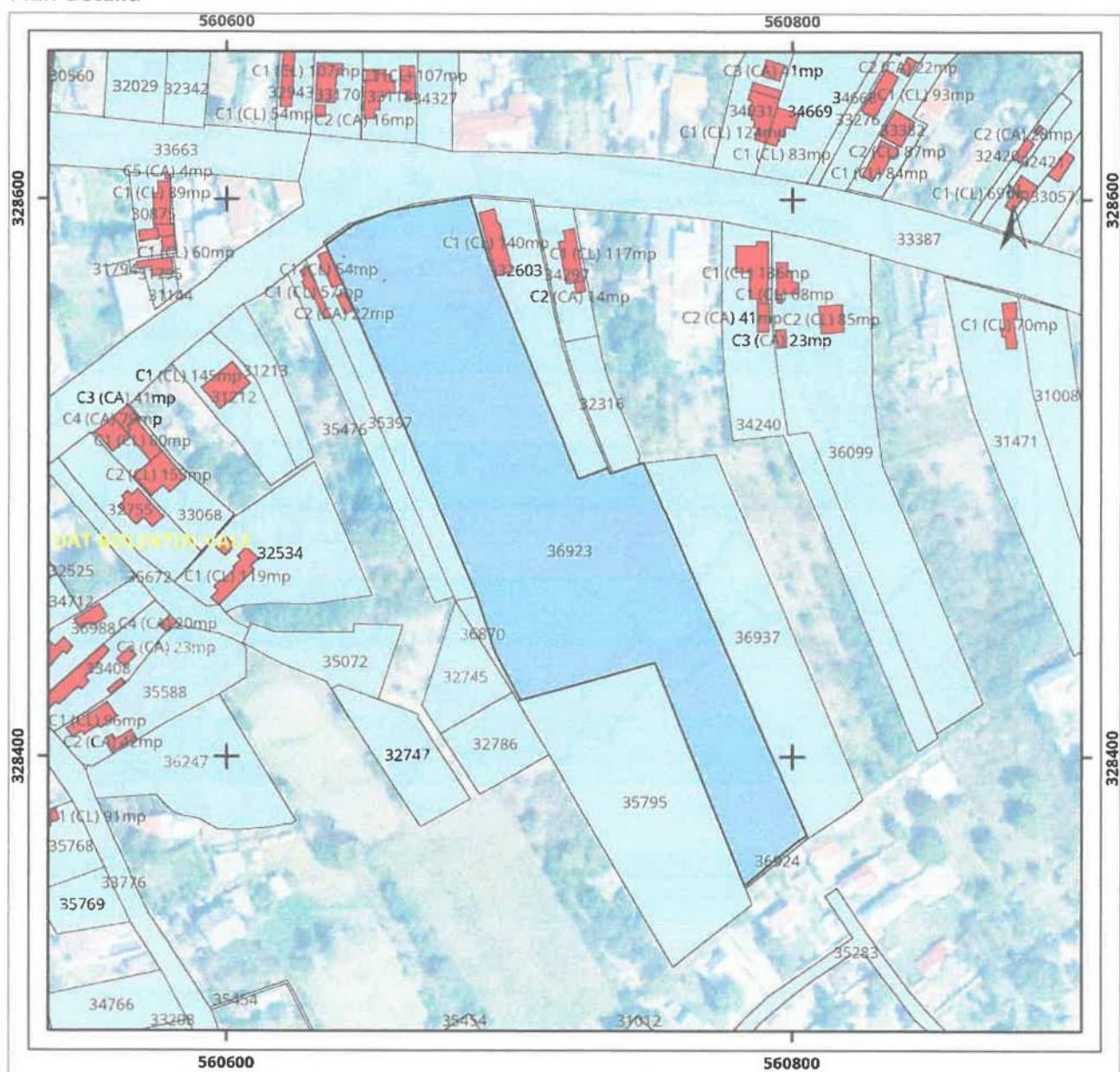
Nr.cerere	67565
Ziua	13
Luna	07
Anul	2023

Teren: 12.956 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 11097mp, Curti Constructii 1859mp

Plan detaliu



Legenda

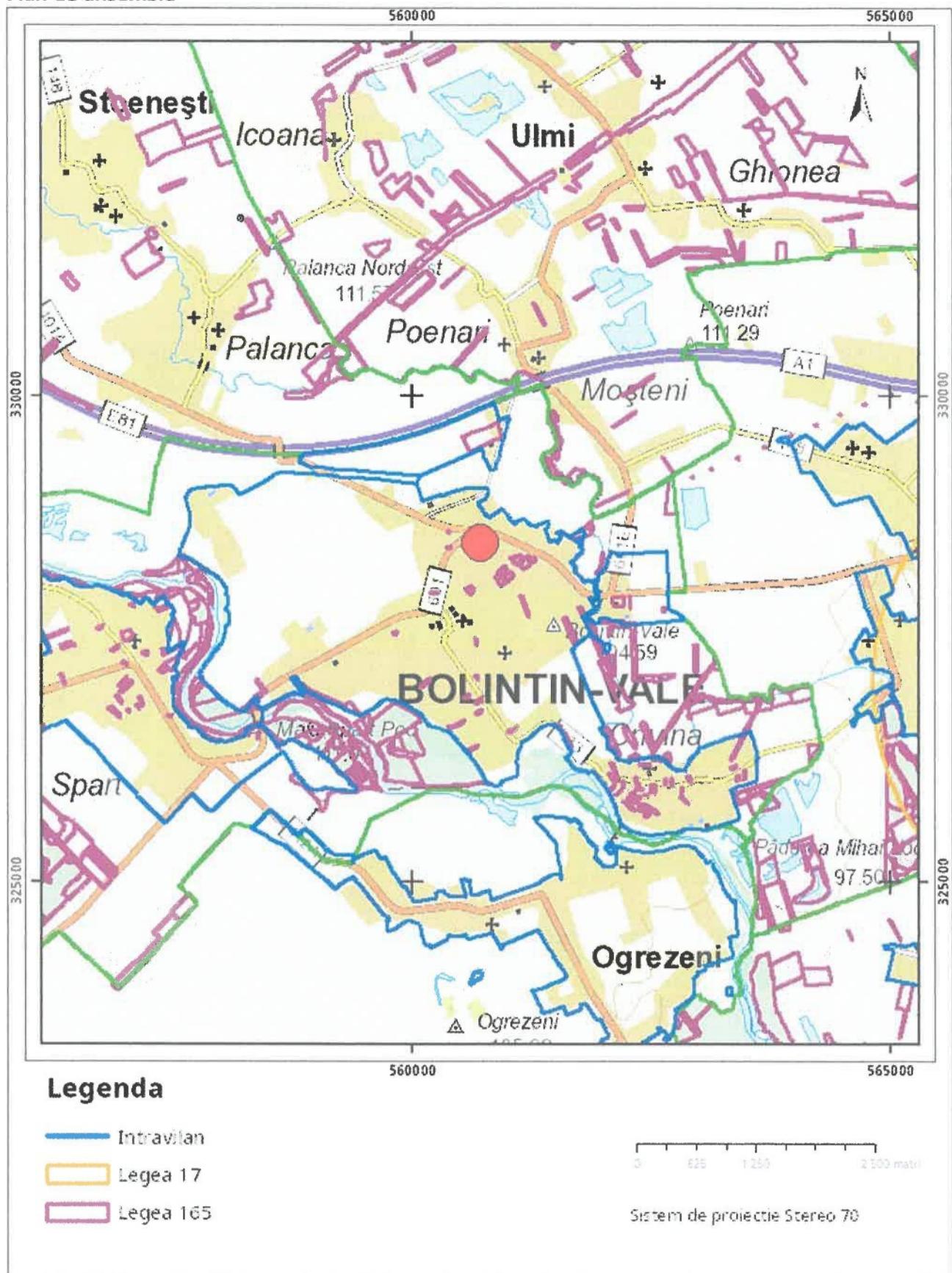
Intravilan

Legea 165

0 25 50 100 metri

Sistem de proiecție Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-04-2023
Data și ora generării: 13-07-2023 15:45

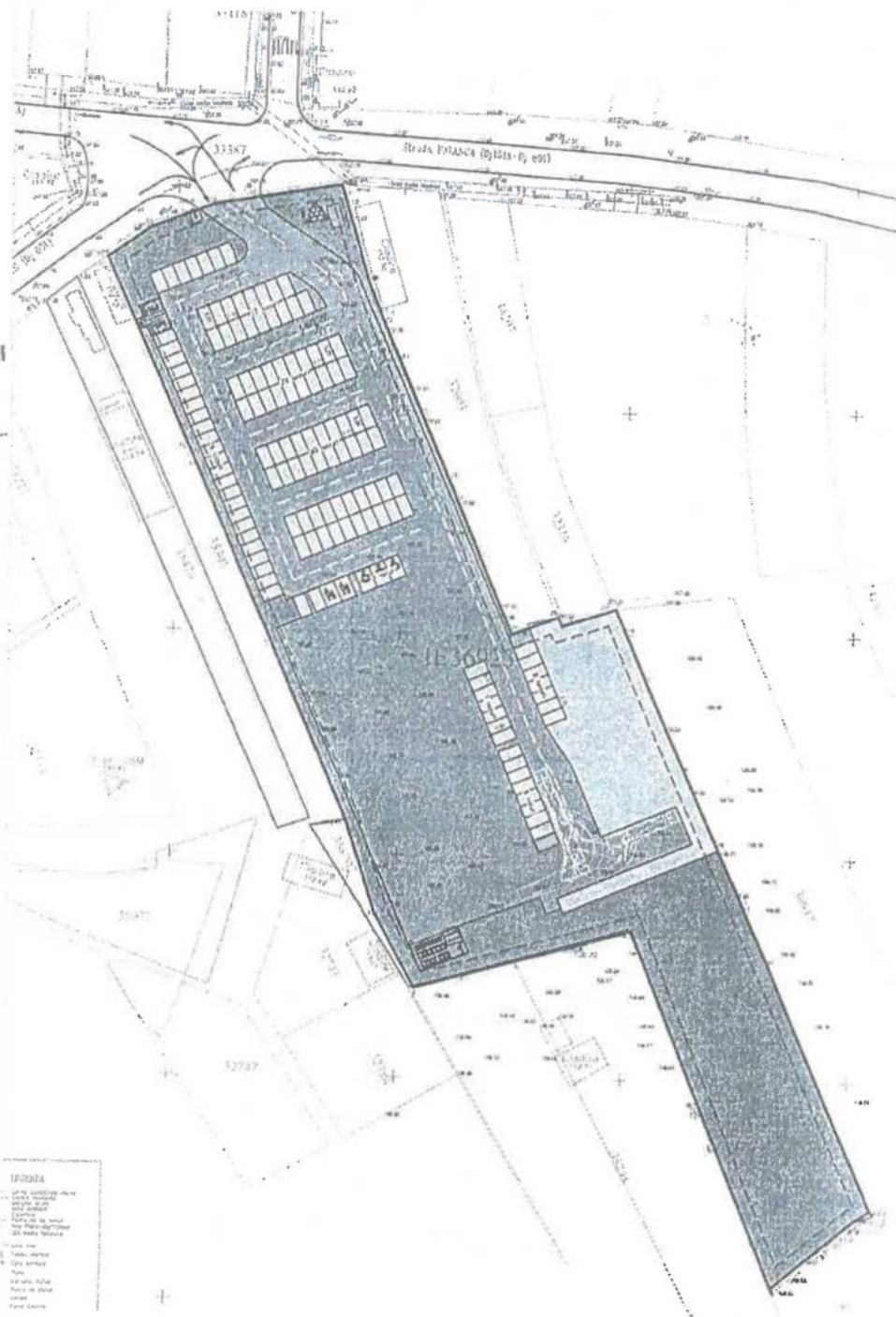
Väiduvuus Vosile
eläinten asistensa

Daria Daniel

s.s.indestribili

Daia Floreto -
Luize

S.S. INDESCIFRABIL



VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE

AFERENT INVESTIȚIEI

**„OBTINERE AVIZE ȘI AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ÎNALȚ CU
FUNCTIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZARE
PARCARE LA SOL, AMENAJARE INCINTĂ CU SPAȚII
VERZI PLANTATE, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ A
TERENULUI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE,
AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE
TEREN, BRANŞARE LA UTILITĂȚI, REȚELE INSTALAȚII
ÎN INCINTĂ, AMPLASARE POST DE TRANSFORMARE,
AMPLASARE STAȚII DE ÎNCĂRCARE MAȘINI
ELECTRICE, PANOURI SOLARE, AMENAJARE ACCESURI
AUTO ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE
PUBLICHE, AMPLASARE BARIERE ACCES AUTO,
ORGANIZARE LUCRĂRI DE ȘANTIER”**

STR. PALANCA NR. 40, NC/CF 36923, ORAȘUL BOLINTIN-VALE,, JUDEȚUL GIURGIU

STUDIU DE OPORTUNITATE

„Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănzier”

Orașul Bolintin-Vale, Județul Giurgiu

imobil situat în intravilan

Str. Palanca nr. 40, NC/CF 36923 (Suprafață = 12.956 mp)

Beneficiar

Daia Daniel

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bd. Mircea cel Bătrân nr. 10, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
C.U.I. 44743309, J15/1272/2021

Faza

Studiu de Oportunitate

Data

Iulie 2023

Listă de semnături

Beneficiar

Daia Daniel



Proiectant

Urb. Mihai Necula

Coordonator

urb. Mihai Necula C.

Proiectat

urb. Ana-Maria Anghel

Desenat

urb. Ana-Maria Anghel

Faza

Studiul de Oportunitate

Data elaborării

Iulie 2023

Borderou general

Piese scrise

- Volumul 1 – Memoriu Tehnic Explicativ

Piese desenate

- | | |
|--|----------------|
| • 0.1. Încadrare în teritoriu – Ortofotoplan | scara 1:25.000 |
| • 0.2. Încadrare în teritoriu – Harta militară | scara 1:25.000 |
| • 0.3. Încadrare în P.U.G. – U.T.R. – „L1” | scara 1:5.000 |
| • 1. Situația existentă – Disfuncționalități | scara 1:1.000 |
| • 2. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională | scara 1:1.000 |
| • 3. Ilustrare urbanistică | scara 1:1.000 |
| • 4. Reglementări – Echipare edilitară | scara 1:1.000 |
| • 5. Proprietatea asupra terenurilor | scara 1:1.000 |

Listă Figuri

Figură 1 - Încadrarea zonei în context spațial (2005).....	12
Figură 2 - Încadrarea zonei în context spațial (2023 vs. perioada precedență)	13
Figură 3 - PUG/2015	14
Figură 4 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară.....	15
Figură 5 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național	16
Figură 6 - Zona de protecție LEA 20kV	17
Figură 7 - Dispunerea intabularilor învecinate.....	18
Figură 8 - Dispunerea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan	19
Figură 9 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților	20
Figură 10 - Accesul în incintă din DJ 601	22
Figură 11 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier	23
Figură 12 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta.....	23
Figură 13 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru	24
Figură 14 - Extras din PAD	25
Figură 15 - Schița perimetrului imobilului PUZ.....	26
Figură 16 - Amplasamentul PUZ față de râurile Sabar și Argeș	28
Figură 17 - Amplasamentul PUZ față de ROSCI0195	28
Figură 18 - Profiluri stradale propuse conform PUG	34
Figură 19 - Gabarite interioare propuse.....	35
Figură 20 - Propunere de ilustrare urbanistică	38

Listă Tabele

Tabel 1 - Imobilul PUZ conform CU.....	26
Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus.....	33
Tabel 3 - Bilanț ilustrare urbanistică	37

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2. Obiectul lucrării.....	6
1.3. Surse documentare.....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	7
2.1. Evoluția zonei.....	11
2.2. Încadrare în localitate	18
2.3. Elemente ale cadrului natural	21
2.4. Circulația	21
2.5. Ocuparea terenurilor	24
2.6. Echipare edilitară	26
2.7. Probleme de mediu	27
2.8. Opțiuni ale populației	31
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	31
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	31
3.2. Prevederi ale PUG	32
3.3. Valorificarea cadrului natural	33
3.4. Modernizarea circulației	33
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	36
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	39
3.7. Protecția mediului	40
3.8. Obiective de utilitate publică	41
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	42
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Orașului Bolintin-Vale	42
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	43
5. ANEXE.....	44

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 154/09.06.2023 („CU”)
 - „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănzier”
- ❖ Amplasament
 - Str. Palanca nr. 40, NC/CF 36923, Orașul Bolintin-Vale, Județul Giurgiu
- ❖ Beneficiar Daia Daniel
- ❖ Certificat de urbanism 154/09.06.2023
- ❖ Proiectant Urbanize S.R.L.
- ❖ Coordonator urb. Mihai Necula
- ❖ Proiectat urb. Ana-Maria Anghel
- ❖ Desenat urb. Ana-Maria Anghel
- ❖ Faza Studiu de Oportunitate
- ❖ Data elaborării Iulie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Studiu de Oportunitate este de fundamentare a oportunității întocmirii Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) în vederea creării cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Obținere avize și Autorizație de Construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă, amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănzier” pe terenul având NC/CF 36923, în suprafață de 12.956 mp, situat în intravilanul Orașului Bolintin-Vale, Județul Giurgiu.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ („RLU”) se stabilesc regulile de autorizare a execuției lucrărilor de construire și amenajare aferente obiectivului solicitat.

CU s-a emis pentru întreaga suprafață a imobilului NC 36923 în suprafață de 12.956 mp („Imobilul PUZ”), drept pentru care reglementările PUZ se întocmesc și se aplică exclusiv asupra acestuia. Imobilul PUZ se află în integralitate în proprietatea privată a persoanelor fizice care se bucură de dreptul real de posesie, folosință și dispoziție conferit de constituție, drept pentru care nu se consideră oportună intervenția urbanistică asupra altor

imobile aparținând altor proprietari privați întrucât ar echivala cu o ingerință urbanistică și ar genera sarcini asupra acestora.

Imobilul PUZ se află în integralitate în proprietatea privată a persoanelor fizice care se bucură de dreptul real de posesie, folosință și dispoziție conferit de constituție, drept pentru care nu se consideră oportună intervenția urbanistică asupra altor imobile aparținând altor proprietari privați întrucât ar echivala cu o ingerință urbanistică și ar genera sarcini asupra acestora.

Zona studiată reprezentată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente. Aceasta nu impune intervenții sau modificări urbanistice asupra imobilelor din interiorul său (altele decât imobilul PUZ), indiferent de forma lor de proprietate.

Zona reglementată, echivalent cu *Imobilul PUZ* reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC 36923, S = 12.956 mp). Intervențiiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996 și la inițiativa administrației publice.

Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului având numărul cadastral 36923. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată, prevederile cuprinse în prezentul PUZ au caracter prospectiv și nu fac obiectul autorizării directe în baza acestuia. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

1.3. Surse documentare

- Certificatul de urbanism nr. 154/09.06.2023 („CU”);
- Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al Orașului Bolintin-Vale („PUG”);
 - Extras de carte funciară și act de proprietate;
 - Studiu topografic preliminar;
 - Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
 - Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Regimul juridic - extras din CU

„St=12956 mp teren intravilan proprietatea d-lor Daia Daniel și Daia Florentina Luiza conform extras de carte funciară nr. 36923 din 26.05.2023.”

Regimul economic - extras din CU

„Folosința actuală: St=12956 mp teren intravilan nr. cad. 36923 situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mică.

Destinația propusă: construire imobil cu regim de înălțime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incintă cu spații verzi plantate,

sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, rețele instalații în incintă (sic!), amplasare post de transformare, amplasare stații de încărcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrări de sănzieră.”

Regimul tehnic - extras din CU

„Lucrările se vor putea face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, HGR nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Utilizări admise: Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 250mp, construcții anexe, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, parcaje la sol, supraterane și subterane, construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Utilizări admise cu condiționări: Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii). Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului. Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabine medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

Utilizări interzise: Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți, pensiuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri, creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement, activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante, activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat, sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (vezi Anexa 6.1.) (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni – mall), activități agricole, fermele agrozootehnice, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora, platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Înălțimea maximă a construcțiilor max P+2, Hmax=10m. Deschiderea minimă pentru clădiri construite în regim izolat este de 12m și 8m pentru clădiri construite în regim cuplat.

Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrive în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanță de minim 5,0m. În zonele cu parcelar constituie parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) se va respecta alinierea caracteristică a străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii. În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0m, pentru a nu evidenția un nou calcan. Construcțiile se vor edifica integral în cadrul unei benzi de construibilitate cu adâncimea de max. 50m de la aliniament. În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării. În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. Pentru parcelele de deschidere mai mare sau egală cu 12,0m, distanța minimă dintre construcția principală și cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1 din înălțimea la cornișă / streașină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Dacă această prevedere se aplică pe o singură limită laterală de proprietate, pe cealaltă limită laterală de proprietate distanța față de aceasta va fi de 0,0m (clădirea se va amplasa în regim cuplat). Dacă pe una dintre limite de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. Dacă pe ambele limite laterale de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat sau înșiruit, alipindu-se la cel puțin unul dintre cele două calcane ale clădirilor existente pe limitele laterale de proprietate. Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m pentru construcția principală. Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0m. În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de 50,0m, toate construcțiile se vor amplasa integral într-o bandă de construibilitate cu adâncimea de 50,0m, măsurată de la aliniamentul parcelei.

Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o înălțime minimă de 4,0m. Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiu necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE: Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și

reprezentativitatea funcțiunii. Se recomandă utilizarea materialelor naturale. Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje cu fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materiale strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri. Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidență disonanță cu caracterul zonei. Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe. Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează. Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț. Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.

ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.). Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m. Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

P.O.T.max=25%, C.U.T.max=0,75.

Utilități: Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia. În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,0m între puțuri / fântâni și fosete septice (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 27, alin. (2)). În cazul prevederii de fosete septice, acestea se vor amplasa la minim 10,0m față de construcțiile principale (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 34). Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să fie racordat la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.

Conform Planului Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism este interzisă construirea de spații comerciale în zona de locuire individuală în clădiri de înălțime mică – L1. Pentru construirea imobilului cu funcțiunea de magazin retail este necesară aprobarea unui Plan urbanistic Zonal.”

2.1. Evoluția zonei

Imobilul PUZ se află în intravilanul orașului Bolintin-Vale, în partea central nordică a localității și la o distanță de 20 km față de cartierul Militari din București, fiind neconstruit și neamenajat, dar situat într-o zonă aflată într-o continuă stagnare imobiliară. Categorie de folosință a terenului este parțial curți-construcții și parțial arabil, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și actelor de proprietate.

Localitățile învecinate zonei metropolitane a municipiului București au devenit, de-a lungul timpului, loc propice pentru a satisface cererea de locuințe și nevoia de acomodare a celor care își doresc să locuiască într-o zonă ferită de aglomerația și intensitatea traiului din zonele urbane la costuri mai mici, dar și a celor care navetează zona metropolitană a municipiului și împrejurimilor.

Zona studiată la nivel macroteritorial este una cvasi-monofuncțională caracterizată prin locuire individuală de joasă înălțime completată pe alocuri cu mici unități de comerț și servicii de proximitate dispuse în interiorul țesutului preexistent. Zona este foarte bine irigată cu artere de circulație și este deservită de artere de circulație corect dimensionate, respectiv de drumurile județene care delimiteză imobilul PUZ în partea de nord înspre toate punctele de interes ale regiunii (Autostrada A1 înspre vest și București înspre est).

Topografia amplasamentului constă într-o zonă relativ plană cu diferențe mici de altimetrie de la un capăt la celălalt al imobilului (107 m la stradă vs. 106 m la partea posterioară, rezultând o pantă de sub 1%).

Amplasamentul face parte dintr-o zonă rezidențială aflată într-o stare de conservare morfologică și funcțională cu foarte puține investiții de ampliere care să-i confere o altă înfrățire sau o împrospătare a celei actuale, marea majoritate a investițiilor recente fiind în legătură cu construcțiile de locuit cărora li se subordonează și cu care se învecinează. Astfel, analiza asupra evoluției zonei de-a lungul timpului nu are efectul de a releva o anumită tendință de schimbare a caracterului zonei. Efectele transformărilor sunt relativ insesizabile la nivel macroteritorial și cu impact nesemnificativ, desfășurându-se cu precădere în incinta fiecărui proprietar al zonei.

Ca perioadă de referință vom prezenta analiza anilor 2005 – 2023 pentru care există informații disponibile cu date care caracterizează o anumită abordare operațională a transformărilor petrecute la nivel spațial. Această perioadă nu aduce cu sine cele mai semnificative schimbări în procesul de evoluție a fondului construit prin investițiile mici, punctuale și disparate (extinderi ale edificatului intraparcelar, completarea fondului construit, microzone construite izolat), cu foarte puține dovezi ale trecerii prin criza financiară și imobiliară globală a anilor 2007-2008 și relansării economiei în perioada ulterioară. Odată cu depășirea momentului post-2008 am asistat, la nivel mondial, la relansarea economiei și relaxarea politicilor monetare care au stârnit un val agresiv de investiții în special în segmentul imobiliar. Aceste pseudo-investiții, vom vedea, nu sunt suficient de reprezentative

pentru zona analizată astfel că nu vor fi acele deschizătoare de drumuri către investiții mai ample și complexe pe care le-ar merita orașul Bolintin-Vale.

Perioada analizată pre-2005 aduce cu sine o serie de pseudo-investiții punctuale private generate, mai degrabă, de trecerea timpului și inevitabila evoluție a țesutului construit. Astfel, în tandem cu perioada caracterizată drept cea mai mare creștere economică pe care au cunoscut-o națiunile lumii în ultimul secol, în teritoriu observăm apariția unor locuințe și investiții în afacerile deja existente (dezafectarea unor construcții, extinderea altora, construirea unora noi), investiții minimale care nu acordă suficientă forță dezvoltării zonei și denotă un sentiment fals de interes asupra acesteia. Se observă faptul că zona se află într-o continuă stare de conservare, lucru care nu reprezintă neapărat un punct sensibil, ci mai degrabă o oportunitate pentru investiții precum cea prezentă care pot valorifica și potența dezvoltarea economică a zonei și, implicit, a localității.

La nivelul anului 2005 se observă că întreaga zonă era pe deplin construită cu puține loturi libere între case, fronturile la stradă descriind banda de construibilitate specifică anii perioadei pre-orășenească (înainte de 1989 când comuna devine oraș), majoritatea caselor din zona studiată fiind locuințe bătrânești amplasate pe un singur nivel, stil wagon cu una sau două intrări și cu amplasare pe una dintre limitele de proprietate astfel încât calcanele pe care le lasă pot fi zărite doar în zonele unde vegetația nu reușește să le obtureze complet.



Figură 1 - Încadrarea zonei în context spațial (2005)

Anul de bază 2023 aduce cu sine o imagine fidelă realității asupra zonei studiate, în care trebuie amintită implementarea proiectului de sistematizare a Str. Palanca (DJ 601) până la intersecția cu Str. Partizanilor (Str. 401A) prin modernizarea suprafeței carosabile și realizarea pistelor de biciclete/trotuarelor și celor două stații de transport în comun vizibile în zona studiată, fapt ce favorizează în mod direct traficul pietonilor și biciclistilor la noua investiție în condiții de siguranță printr-un sistem integrat în rețeaua publică de transport.



Figură 2 - Încadrarea zonei în context spațial (2023 vs. perioada precedentă)

Având în vedere că zona este una monovalent dezvoltată pe sectorul de activitate de locuire, tendința este de a considera că trecerea anilor nu a adus cu sine modificări substanțiale menționabile care să reflecte o anumită dinamică. Dar analizând atent se poate observa că în multe zone spiritul a fost nu unul de stagnare, ci unul de evoluție și adaptare la nevoile curente. Vorbim aici despre construirea unor noi locuințe în țesutul preexistent (în partea de vest, sud și est), de reabilitarea substanțială a celor existente (la nivelul învelitorii, a anexelor, a garajelor, etc.) și de realizarea unor noi lotizări acolo unde în trecut era zonă liberă. Acest aspect este unul îmbucurător pentru tendința de revigorare a zonei care denotă un interes ridicat al locuitorilor pentru creșterea gradului lor de confort, mai cu seamă că au luat ființă și câteva unități de mici dimensiuni specifice comerțului de proximitate.

Cu toate acestea, investițiile identificate prin această dezvoltare nu acordă suficientă forță sau reprezentativitate zonei întrucât densificarea s-a făcut la un nivel minimal, individual pe parcelă. Deși încadrarea funcțională a zonei dată prin PUG în vigoare este de locuire individuală de joasă înălțime, investițiile și-au făcut simțită prezență timid, o mare parte din teritoriul studiat rămânând, în fond, omogen din punct de vedere morfologic și funcțional.



Figură 3 - PUG/2015

Practica și tendințele anilor ulterior intrării în vigoare a PUG au proliferat locuințele individuale (ca funcțiune dominantă) în detrimentul celor complementare (funcțiuni comerciale, de alimentație publică și servicii profesionale, etc. așa cum sunt definite prin PUG). Dezvoltarea în regim individual nu doar că eficientizează la nivel maximal utilizarea infrastructurii rutiere și edilitare, ci și ajută la sedimentarea demografică a localității stârnind interes din ce în ce mai crescut pentru investiții de orice tip complementar și compatibil locuirii (rezidențial de mică sau medie înălțime, comercial, productiv, instituțional, educațional, etc.). Această dezvoltare a fost posibilă prin continuarea reglementării urbanistice dată de PUG în vigoare și care asigură posibilitatea construirii în zonele libere, părând totodată să facă parte dintr-un teritoriu preexistent ca o dezvoltare semi-compactă și oarecum organică a sa.

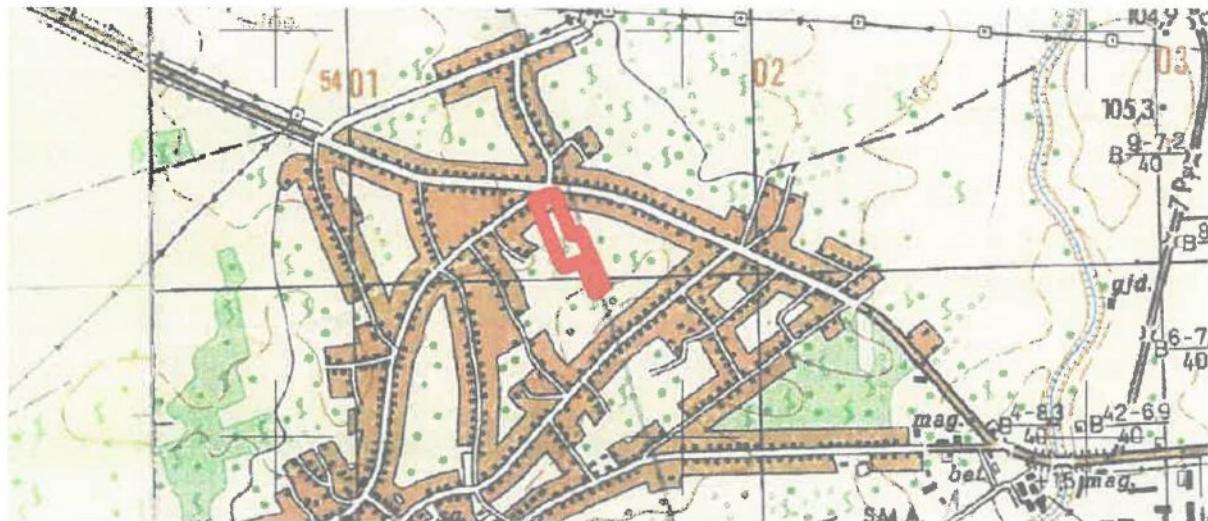
Din analiza situației existente, a morfologiei actuale și a investițiilor recente nu putem constata vreo dezvoltare realizată printr-o documentație de urbanism PUZ, astfel că putem spune că reglementarea urbanistică a zonei datează prin PUG nu a pus probleme investitorilor interesați și nu a fost necesară derogare de la aceasta. De asemenea, nu putem nici analiza tendința de dezvoltare a zonei din punct de vedere prospectiv în lipsa unor proiecte urbanistice.

Proiectul de față presupune schimbarea câtorva reglementări urbanistice din PUG în vigoare, nu integral, pentru imobilul PUZ, reglementări detaliate în capitolele dedicate acestora, păstrând cât mai mult din specificul și caracterul zonei.

De-a lungul timpului, atât evoluția endogenă a zonei datează de investițiile și eforturile proprietarilor locuitori, cât și exogenă datează de PUG în vigoare au sedimentat caracterul acesteia, iar transformările petrecute în anii ulteriori nu i-au schimbat caracterul și nici nu i-au oferit o nouă însemnatate.

Așa cum se observă la nivelul anului 2005, morfologia zonei era una pe deplin istorică, astfel cum reiese și din hărțile topografice militare, nealterată încă de încercările timide de densificare a ultimilor ani. Se observă faptul că trupul de intravilan era unul compact, cu o

dezvoltare liniară în lungul și în profunzimea arterelor de circulație principale care străbat localitatea.



Figură 4 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară

Situată existentă în prezent aduce cu sine o vedere de ansamblu asupra metamorfozei localității din ultimii ani caracterizată pe de-o parte de perioada crizei economice din anii 2008-2010 și a celei mai reprezentative creșteri imobiliare și PIB din ultimul secol – 2010-2020.

Suia de investiții realizate de-a lungul timpului s-a produs disparat, punctual, în corelare directă cu țesutul preexistent al văii localității, determinând extinderea controlată a sa. Cu alte cuvinte s-a construit izolat, local mergând în direcția tendinței actuale, realizându-se aglutinarea la trupul de bază existent formând, în final, un singur trup compact. Dezvoltările actuale beneficiază de posibilitatea integrării relativ ușoare într-un sit permisiv și ușor adaptabil, fără constrângeri urbanistice majore, acest lucru diminuându-se pe măsură ce vor apărea construcții învecinate care să îndemne la respectarea anumitor distanțe între ele și compatibilitatea funcțiunilor propuse cu cele existente.

Acest tip de investiții este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate urbană în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea nevoilor traiului cotidian. Investițiile desfășurate ajută într-o anumită măsură la reducerea efectului de îmbătrânire a populației.

Listă Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Imobilul PUZ nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile inscrise pe această listă.

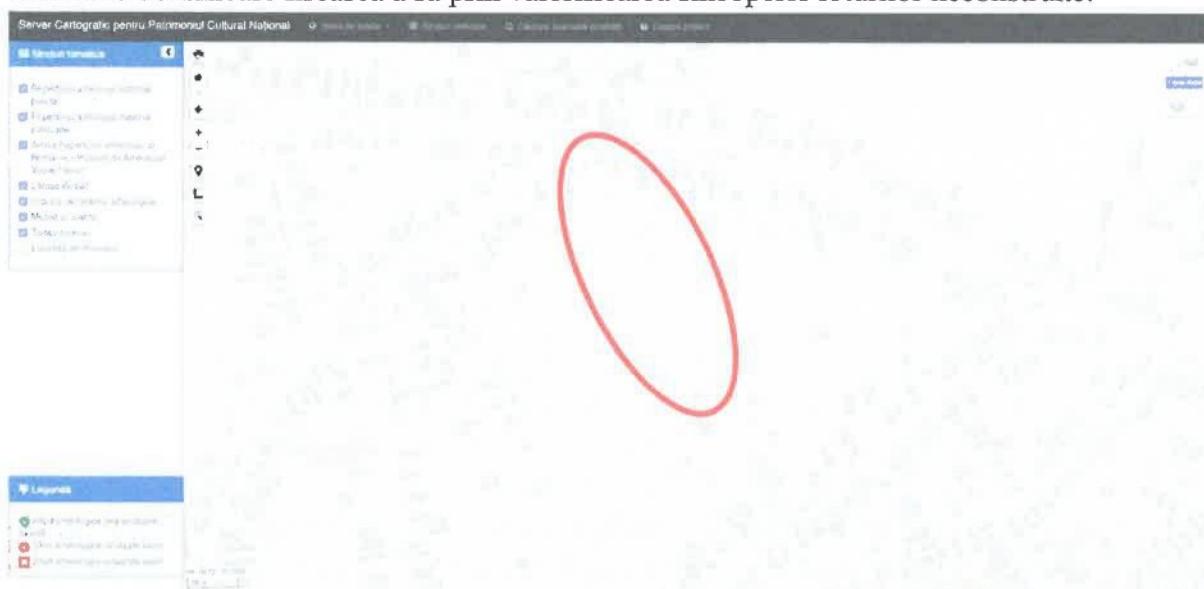
Distanța între imobilul PUZ și monumentele inscrise în LMI situate în localitatea Bolintin-Vale (trupul de bază al orașului) sunt:

- față de Biserica „Adormirea Maicii Domnului” (GR-II-m-B-14935), Str. Republicii f.n., piața centrală și Bustul lui Dimitrie Bolintineanu (GR-III-m-A-15111), Str. Republicii, în curtea bisericii – circa 750 m;
- față de Pretura, azi Primăria (GR-II-m-B-14930), situată în Str. Libertății nr. 1 – circa 900 m;

- față de Casa Manolache (GR-II-m-B-14933), situată în Str. Partizani nr. 2 – circa 680 m;
- față de Poșta veche (GR-II-m-B-14932), situată în Str. Republicii nr. 2M, piața centrală – circa 700 m;
- față de Primăria veche (GR-II-m-B-14929), azi Clubul elevilor și Școala veche (GR-II-m-B-14931), situate în Str. Republicii nr. 3, piața centrală – circa 630 m.

Toate monumentele clasate sunt situate în partea de sud-vest, în țesutul construit și constituit al localității. Între aceste obiective și imobilul PUZ există construcții și țesut deja constituit ale căror volume și înălțimi împiedică perceptia lor din zona reglementată, iar impactul asupra vizibilității acestora este inexistent.

Aglutinarea investiției la țesutul urban constituie respectă principiul de utilizare rațională a terenului și implică o dezvoltare controlată și sustenabilă a localității în această zonă ca o densificare firească a sa prin valorificarea sincopelor loturilor neconstruite.



Figură 5 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, imobilul PUZ se situează la peste 9 km distanță față de axele căilor ferate funcționale ale magistralei CFR 100 București – Stamora Moravița cu stația în localitatea Grădinari în partea de sud a județului, drept pentru care investiția nu se realizează în zona de protecție (de 100 m de la axa căii ferate) sau de siguranță (de 20 m de la axa căii ferate) a infrastructurii feroviare. Conform art. 29, alin. (5) din *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, „În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.”. Lucrările propuse prin PUZ nu sunt situate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, între acestea existând mai multe zone tampon precum zone construite sau degajate și libere de construcții, drumuri naționale, elemente care fac imposibilă împiedicarea vizibilității liniei și a semnalelor feroviare de lucrările propuse prin prezentul PUZ.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului rețelei de transport feroviar și nu afectează infrastructura și circulația feroviară.

Amplasarea față de drumurile naționale

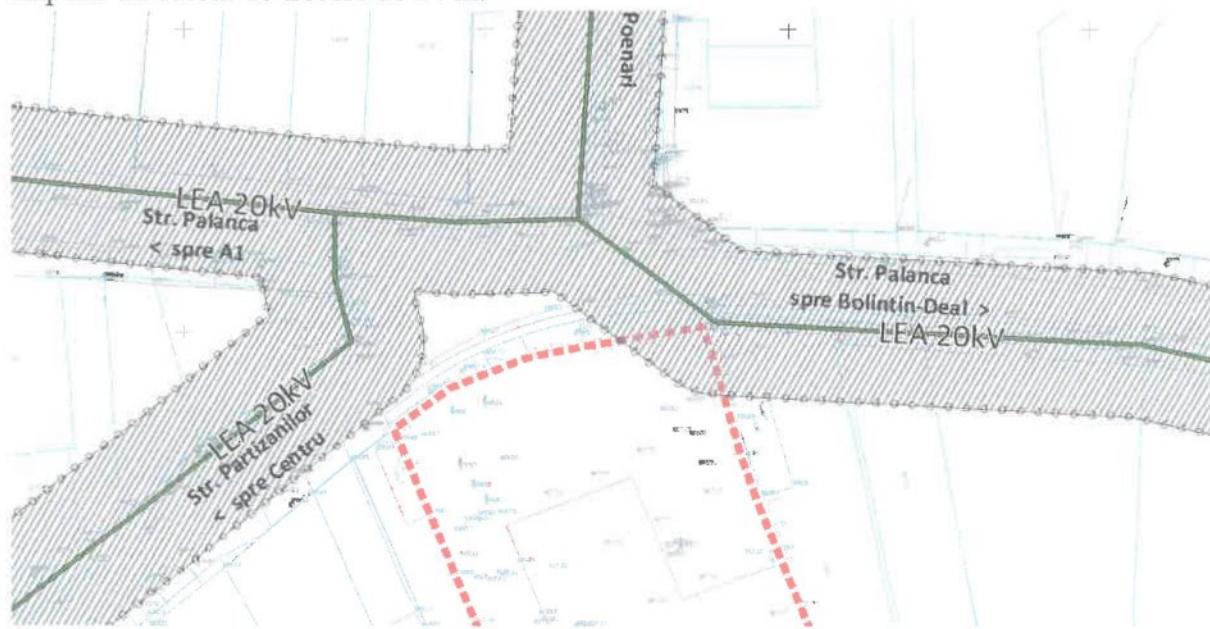
Conform analizei, terenul nu se află în zona de protecție sau de siguranță a drumurilor naționale (conform art. 17, alin. (1) și anexei nr. 1 din OG 43/1997 privind regimul drumurilor) și nu face parte din zona drumurilor naționale. Astfel, lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului în zona de protecție a infrastructurii naționale de transport rutier.

Imobilul PUZ se află în zona de protecție și de siguranță a drumurilor județene DJ 601 (Str. Palanca/Str. Partizanilor) și DJ 401A (Str. Palanca - continuare). În acest sens, conform art. 27, alin. (7) din OG 43/1997, construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din OG 43/1997, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ se supun avizării administratorului drumurilor județene.

Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

Conform PUG și analizei ridicării topografice, terenul se află în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de medie tensiune LEA 20kV situate pe Str. Palanca față de care se impune un culoar de trecere de 24 m.



Figură 6 - Zona de protecție LEA 20kV

De asemenea, trebuie menționat faptul că investiția se va realiza într-un teritoriu protejat astfel cum acesta este definit prin *Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, respectiv: „teritoriu protejat –

teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții sociale-culturale, de învățământ și medicale". Astfel, se vor lua măsurile adecvate pentru încadrarea în limitele stabilită de normele în vigoare.

2.2. Încadrare în localitate

Zona analizată se află în partea nordică a județului Giurgiu, la circa 1,1 km de Autostrada A1 și limita cu UAT Florești-Stoenești și este amplasată în partea central-nordică a localității Bolintin-Vale.



Figură 7 - Dispunerea intabularilor învecinate

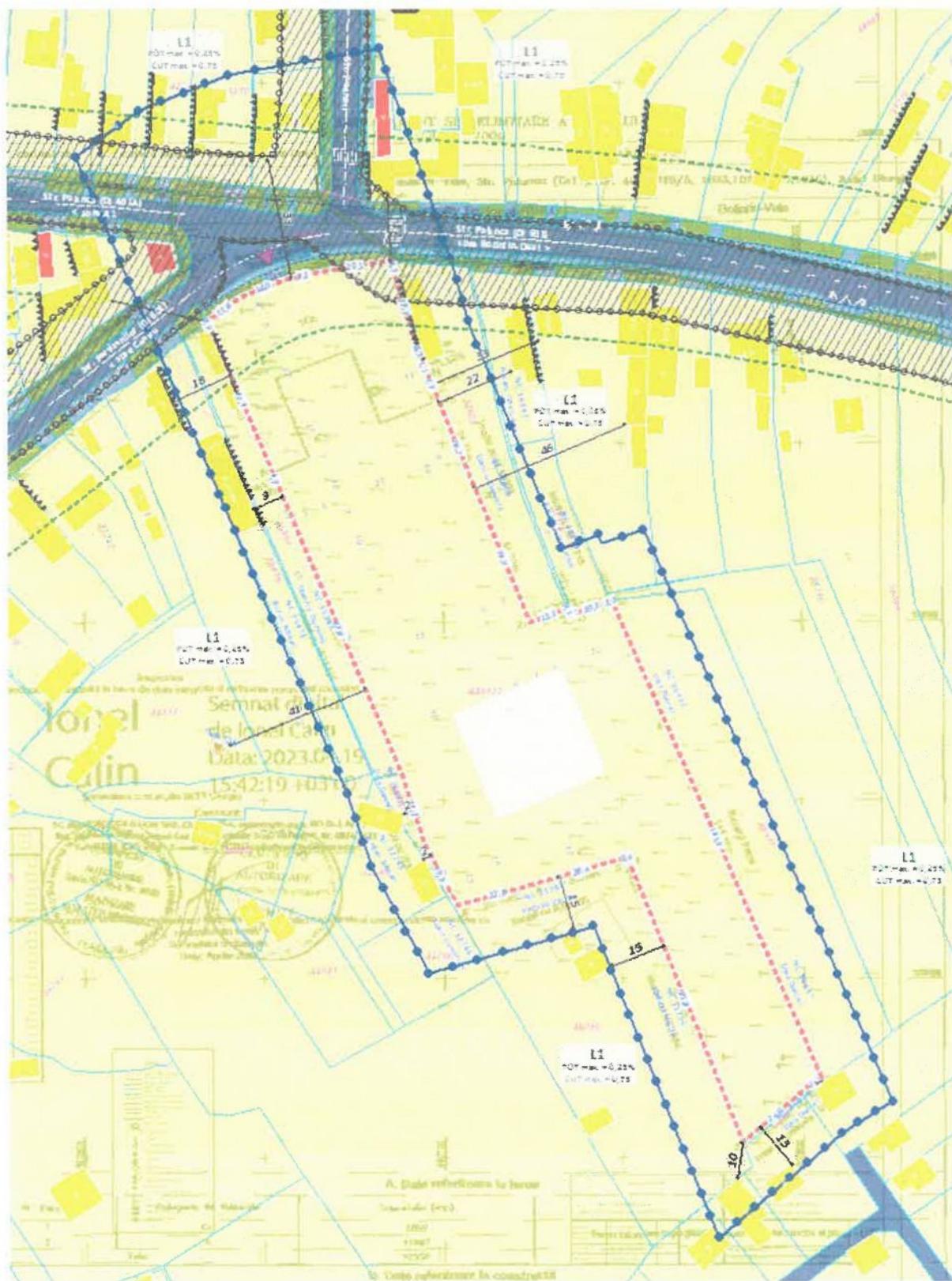


Figură 8 - Dispunerea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan

Imobilul PUZ are o formă relativ neregulată și alungită pe direcția nord-vest – sud-est compusă din două dreptunghiuri aglutinate având o lungime totală de 266 m și lățimea variabilă între 25-75 m.

Vecinătăile amplasamentului studiat sunt:

Direcția	Forma de proprietate
nord-vest	1. Imobil domeniu public de interes județean înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – DJ 601 (Str. Palanca/Str. Partizanilor)
nord-est	2. Imobile proprietate privată a persoanelor fizice înregistrate în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 32603 (Danciu Daniela), NC 32316 (Răcaru Constantin), NC 34297 (Răcaru Gheorghe) și NC 36937 (Daia Daniel)
sud-est	3. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 36924 (Daia Daniel) și imobil neînregistrat în sistemul informatic de cadastru și carte funciară
sud-vest	4. Imobile proprietate privată a persoanelor fizice înregistrate în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 35795 (Văduva Vasile), NC 36870 (Daia Daniel), NC 32745 (Iordan Adrian), NC 32786 (Galis Luminița) și NC 36937 (Daia Daniel), NC 35397 (Stanciu Dumitru) și NC 35476 (Bucur Adrian)



Figură 9 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

Proiectul de față propune, în esență, realizarea unui centru comercial cu toate elementele necesare unei bune desfășurări a activității, respectiv amenajarea parcărilor în conformitate cu legislația națională și europeană în vigoare, inclusiv pentru persoane cu

dizabilități și autovehicule electrice, rastele pentru biciclete, sistematizarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele de transport existente, branșare la rețelele tehnico-edilitare, asigurarea consumului și a necesarului pentru stingerea incendiilor și realizarea împrejmuirii.

Regimul maxim de înălțime al centrului comercial va fi de Parter înalt cu înălțimea construcției principale la cornișă de maxim 8 m, înscriindu-se astfel în limita maximă prevăzută prin PUG de 10 m cu un regim de înălțime maxim de P+2E. Având în vedere faptul că se propune retragerea centrului comercial de la stradă cu circa 90 m, precum și înălțimea joasă a sa adaptată la scara vecinătăților, putem spune că va fi practic mai puțin vizibil din domeniul public decât construcțiile cu care se învecinează, iar impactul asupra vizibilității sau percepției zonei din exterior va fi unul limitat la minim.

În ceea ce privește desfășurarea la sol a construcției, procentul de ocupare al terenului maxim va fi cel prevăzut prin PUG, respectiv 25%, astfel că densitatea construcțiilor nu va fi afectată în vreun mod, ci raportat la întreaga suprafață a terenului indicele de ocupare al solului va fi asemănător locuințelor dimprejur. Având în vedere că un coeficient de 0,75 de utilizare a solului conform PUG ar rezulta o suprafață desfășurată care să scoată din scară locuințele învecinate, se propune un coeficient de utilizare cumpătat de 0,25 având în vedere faptul că se va realiza doar în regim de Parter înalt și se va implanta într-o zonă exclusiv rezidențială de joasă înălțime.

Nu în ultimul rând, procentul de spații verzi se va menține la nivelul actual specific zonei de locuire individuală, respectiv de minim 30% din întreaga suprafață a imobilului PUZ, cu zonele verzi dispuse la stradă, perimetral și în partea posterioară având rol fonoabsorbant și de protecție față de vecinătăți.

Astfel, utilizarea terenului va fi una mai mult decât adecvată unei zone de locuințe individuale considerând cei doi indicatori urbanistici propuși, iar impactul asupra morfologiei și țesutului existente vor fi la nivel reduse la un nivel minim cu respectarea prevederilor și viziunii PUG în vigoare pentru această zonă.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o relativ zonă plană, cu declivități maxime de 1 m și pante de maxim 0,4% pe direcția nord-sud care nu necesită măsuri speciale de atenuare la faza de execuție.

2.4. Circulația

Încadrarea imobilului PUZ în teritoriu favorizează accesul facil din localitățile urbane polarizatoare, întrucât distanța de parcurs este relativ scurtă de circa 7 minute până în localitatea Bolintin-Deal și 25 m până în cartierul Militari din București înspre est.

Accesul în/din incintă se face direct din Str. Palanca (DJ 601) în partea de nord. Drumurile publice din vecinătate sunt într-o stare tehnică relativ bună, fiind asfaltate și dotate cu rețele tehnico-edilitare, iar Str. Palanca este recent modernizată (covor asfaltic nou, trotuare /piste de biciclete noi, stații de transport în comun, rigole carosabile circulabile, marcaje rutiere adecvate) pe întreaga deschidere a imobilului PUZ și adaptată pentru

transportul pietonal și cu bicicleta. De asemenea, Str. Poenari care pornește din Str. Palanca și se continuă spre nord este modernizată și adaptată traficului actual.

Toate străzile aflate în domeniul public au prospecțe adecvate circulației publice, în sensul că există rezerva necesară de teren pe domeniul public pentru realizarea unor eventuale modernizări ale acestora. Pentru realizarea unor căi de comunicație complementare celei rutiere (pietonale, de biciclete, de transport în comun) și pe celelalte străzi nemodernizate la momentul actual, este necesară o abordare integrată pe întreaga lor lungime, pentru asigurarea spațiului necesar pe domeniul public fără a greva de sarcini inechitabile proprietățile private, lucru care excedează cadrul prezentului PUZ.

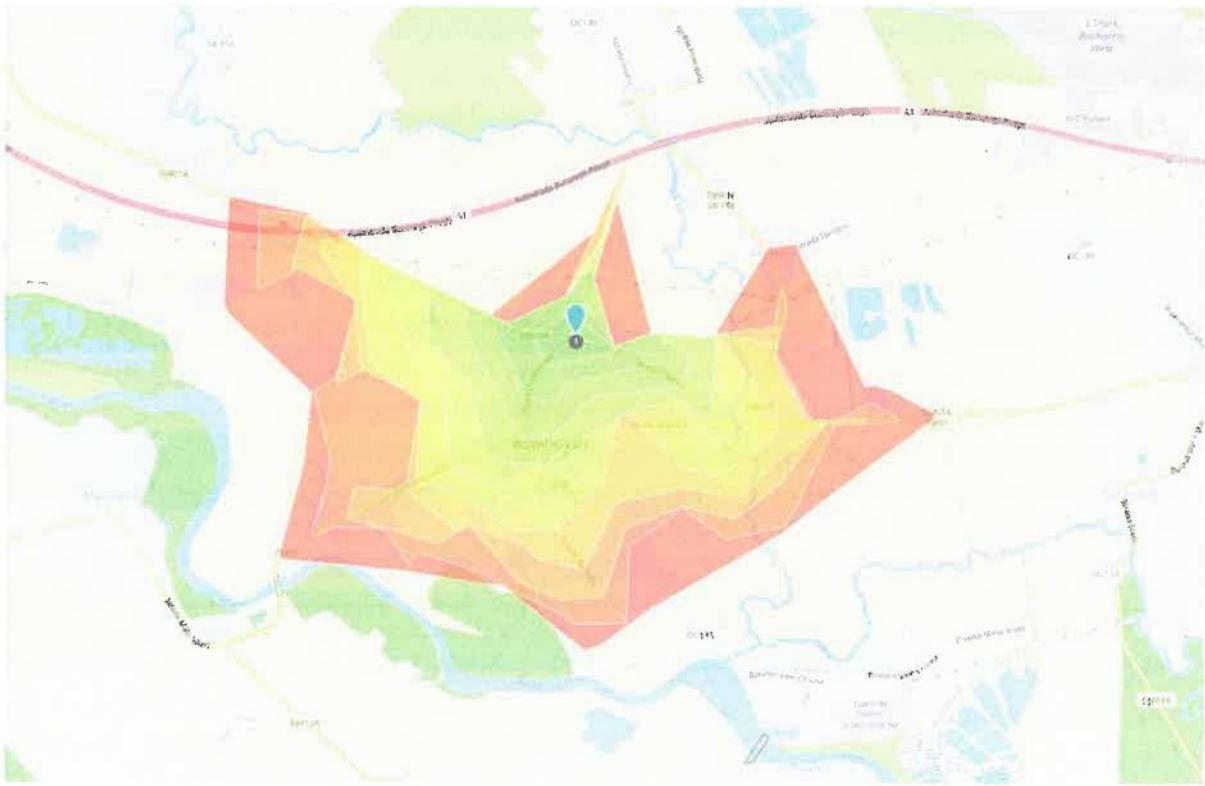


Figură 10 - Accesul în incintă din DJ 601

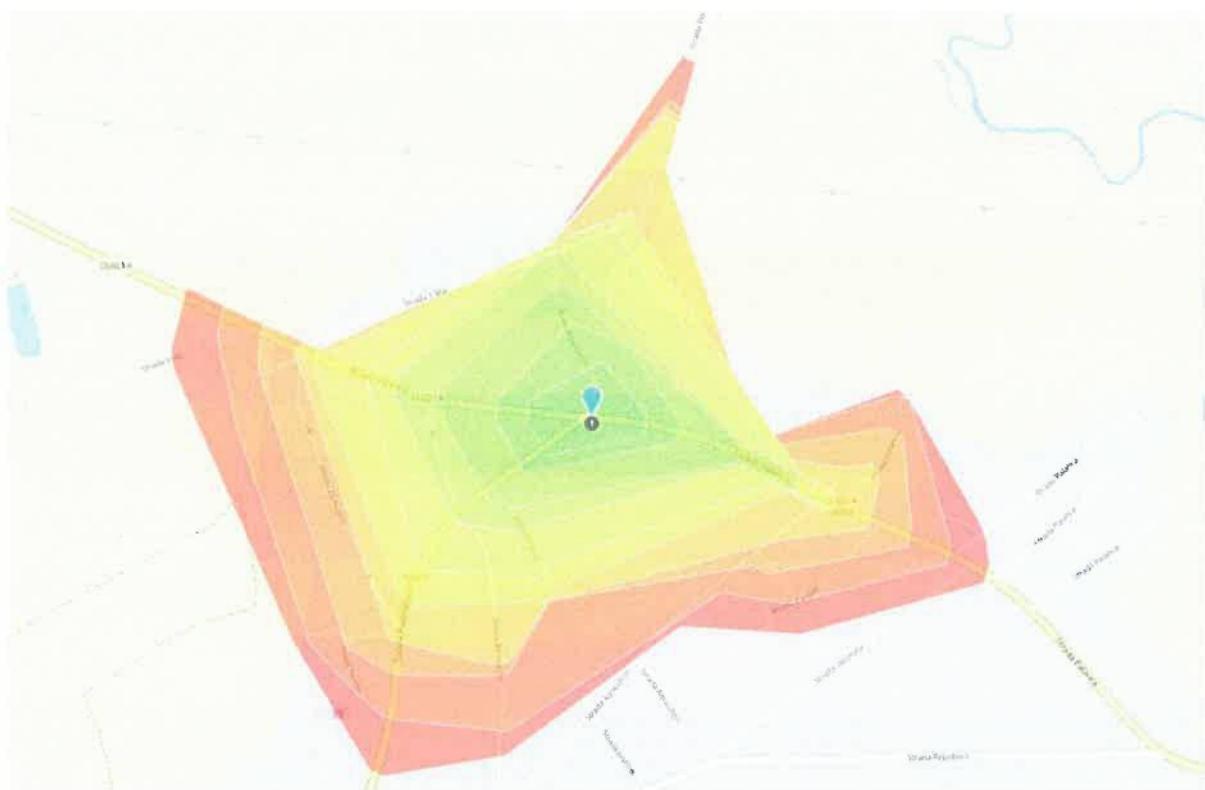
Conform PUG în vigoare, profilurile drumurilor publice din vecinătate au fost categorisite în Tip I pentru Str. Palanca/Str. Partizani și Tip II pentru Str. Palanca-continuare și Str. Poenari. Ca atare, PUG în vigoare impune ca modernizarea străzilor se facă în conformitate cu respectivele profiluri transversale, considerând că fluxurile de trafic ale zonei existente și cele previzionate sunt/vor fi acoperite.



Figură 11 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier



Figură 12 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta



Figură 13 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru

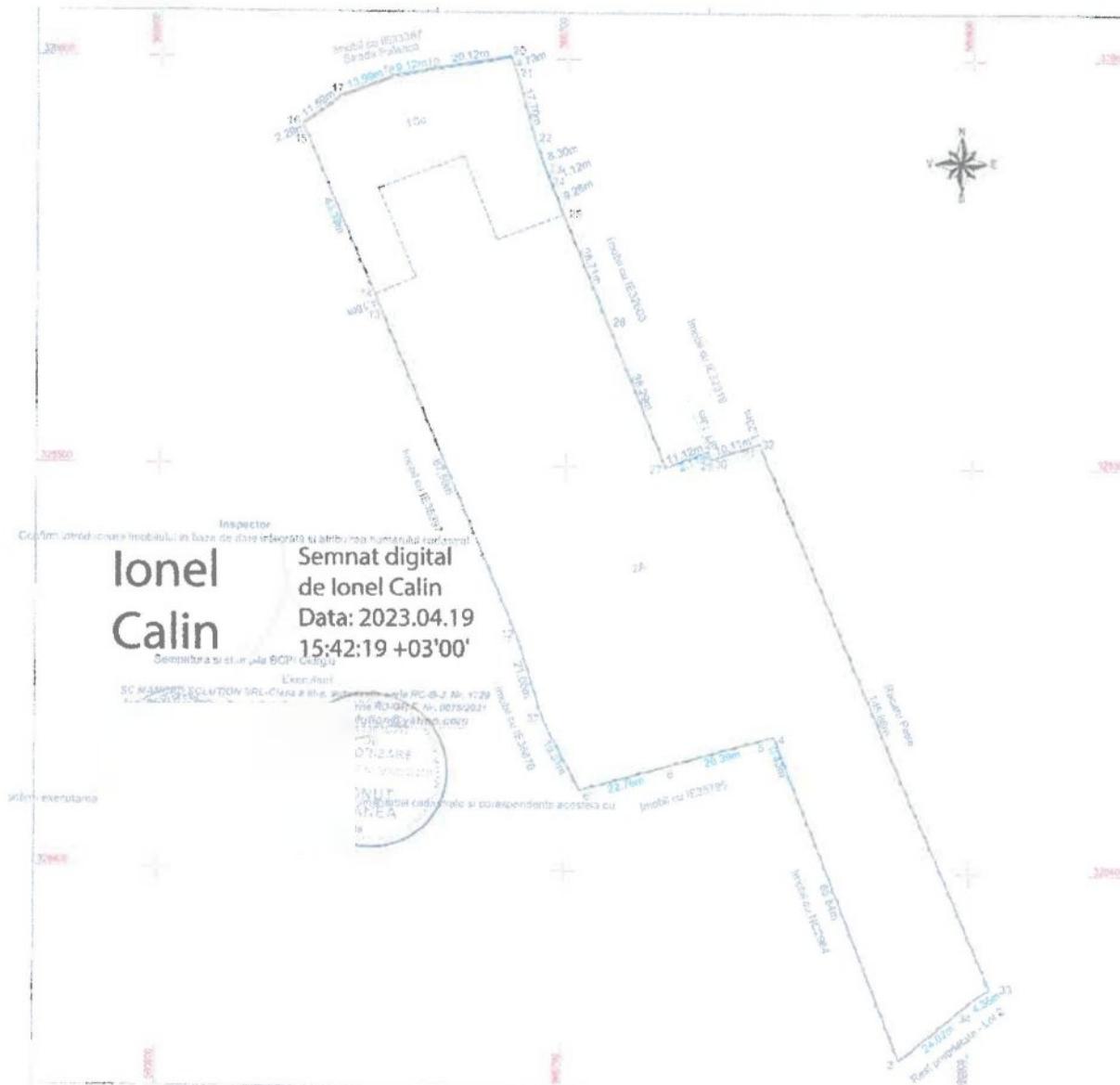
Diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modurile de deplasare pietonal, cu bicicleta și rutier relevă aria de acoperire a noii investiții în corespondență cu gabaritele tramei stradale existente, în condițiile unui flux normal al traficului.

Acestea relevă faptul că traseul de 10 minute de deplasare este accesibil cu ușurință de către locuitorii zonelor urbanizate și ai celor consacrate (cartierele orașului și localitățile învecinate), ajungând să deservească chiar și populația periurbană dincolo de Autostrada A1, cu predilecție localitățile de pe traseul drumurilor principale. Astfel, diagramele au relevanță deosebită în raport cu natura investiției propuse, întrucât oferă o imagine asupra accesibilității zonei, fapt care susține oportunitatea realizării acesteia. Amplasarea în interiorul zonei construite se va face fără a periclită circulațiile existente și cele viitoare.

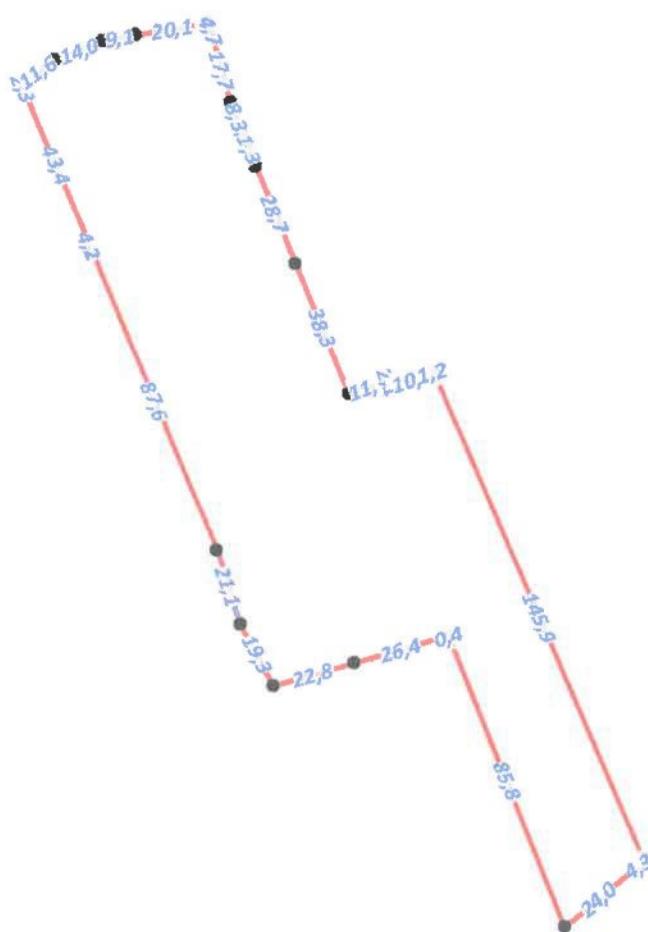
Amplasamentul investiției într-o parte dintre cele mai dezvoltate zone ale județului este unul oportun, la granița dintre localități și în interiorul unei zone încă insuficient urbanizate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul PUZ este liber de construcții și este împrejmuit, având categoria de folosință parțial curți-construcții (banda de construibilitate specifică vecinătăților) și arabil situat în intravilanul localității.



Figură 14 - Extras din PAD



Figură 15 - Schița perimetrului imobilului PUZ

Numar Cadastral / Carte Funciara	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	Proprietar
36923	Curti-construcții Arabil	1.859 11.097	Da	Daia Daniel
Zona reglementata prin PUZ				12.956 mp

Tabel 1 - Imobilul PUZ conform CU

2.6. Echipare edilitară

Fiind o zonă de locuit consacrată și funcțională, rețelele tehnico-edilitare sunt suficient de dezvoltate și în imediata apropiere a imobilului PUZ, toate locuințele având posibilitatea racordării la acestea. În partea de nord la Str. Palanca există rețele de apă, canalizare, electricitate, iluminat stradal, gaze, chiar și o rețea de hidranți subterani în imediata vecinătate a imobilului PUZ în vest pe Str. Partizani.

De asemenea, imobilul PUZ este afectat tangențial de corridorul electric de medie tensiune LEA 20kV care impune o zonă de protecție de 24 m.

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”*, problemele de mediu se tratează urmările analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, stabilirea criteriilor de inserție a obiectelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei-program și prevederilor legislației în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie adaptate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul reglementat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv ridicarea standardului zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei aflată, în prezent, într-un stadiu de degradare peisajeră și funcțională;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și completarea fondului construit;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat: spațiu comercial și de prestări servicii, perdele de vegetație cu rol de protecție, parcaje, echipamente și instalații tehnico-edilitare și publicitare;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație – realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării investiției conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor pe care le prezintă: gradul crescut al accesibilității pe căile majore de circulație, orientarea și apropierea față de centrele de interes ale localităților învecinate, gradul scăzut de deservire al locuitorilor cu activități comerciale și de prestări servicii asemănătoare care nu generează competitivitate, o caracteristică fundamentală a economiei de piață.

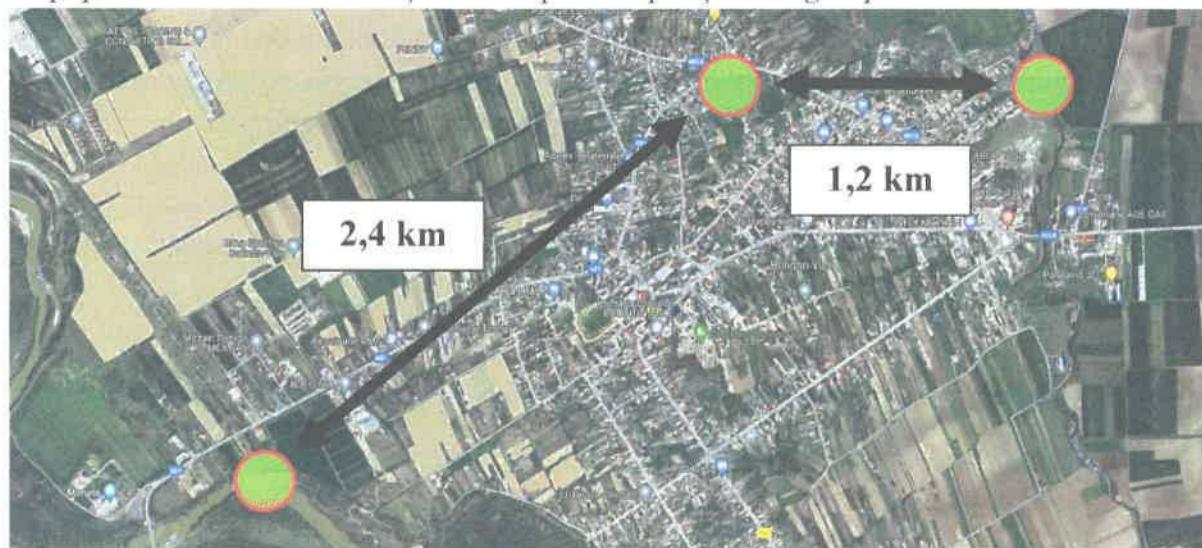
Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și finanțieră la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație rutieră, rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, apă și canalizare). De asemenea, spațiile libere de aceste dimensiuni sunt în mod firesc rezerve pentru investiții care necesită suprafețe relativ mari pentru a fi realizate, iar cele aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității și aspectului zonei.

Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ nu se învecinează cu canale sau cursuri de apă și în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocasionale. Cele mai apropiate cursuri de apă sunt Râul

Sabar situat la o distanță de circa 1,2 km (în partea de est) și Râul Argeș, unul dintre cei mai importanți afluenți ai Dunării, situat la o distanță de circa 2,40 km de imobilul PUZ (în partea de sud-vest), astfel că imobilul PUZ nu este amplasat în zona cu risc de inundabilitate a acestora.

Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor Legii Apelor nr. 107/1996.



Figură 16 - Amplasamentul PUZ față de râurile Sabar și Argeș

Protecția siturilor Natura2000

Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este Pădurea Bolintin (ROSCI0138) situat la peste 4,8 km vest de imobilul PUZ, astfel că nu există impact asupra acestuia prin activitățile desfășurate.



Figură 17 - Amplasamentul PUZ față de ROSCI0195

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unei zone virane, neutilizate și insalubre prin construirea unui imobil cu destinația de centru comercial în care se vor comercializa produse alimentare/non-alimentare, obiecte de uz casnic/personal, produse farmaceutice și altele asemenea și a unor galerii comerciale, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante și altele asemenea, acestea nefiind caracteristice activităților menționate anterior. Pentru aceste activități s-au prevăzut distanțe minime de protecție față de locuințele învecinate împreună cu asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a noxelor printr-o împrejmuire înaltă cu rol de protecție și dublată de o plantație de vegetație care să amelioreze orice potențială schimbare antropogenă a microclimatului.

Distanțele măsurate în plan de la perimetru centrului comercial și până la ferestrele tuturor locuințelor din jur cu sau fără ferestre de vedere/calcan sunt de: 34,7/65,2/68,6 m față de locuințele din nord-vest, 5,1/6,6/6,5 m față de locuințele din centru-vest, 25/27,7 m față de locuințele din centru-sud, 106,6/108,9 m față de locuințele din sud și 57,2/58,4/59,9 m față de locuințele din nord-est, astfel că nu se poate pune problema afectării gradului de însorire al locuințelor învecinate, respectându-se Art. 3, alin. (1), (2) și (3) din Ordinul nr. 119/2014: „*(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament*”.

Distanțele aproximative (rotunjite) între perimetru unității (limitele de proprietate ale imobilului PUZ) și ferestrele locuințelor, cu excepția celor care prezintă calcane la fațada spre imobilul PUZ sunt de 2/9/15 m față de locuințele de pe partea vestică, 1/10/13 m față de locuințele de pe partea de sud și de 22/33/46 m față de locuințele de pe partea de est. Față de cele amplasate la mai puțin de 15 m, inclusiv cele cu calcane se vor lua următoarele măsuri de eliminare a riscurilor pentru sănătate sau disconfort pentru populație: împrejmuirile înalte cu rol fonoabsorbant și vegetația înaltă luate ca măsuri suplimentare pentru reducerea riscurilor/disconfortului față de locuințele învecinate se vor realiza perimetral acolo unde distanțele față de acestea sunt mai mici de 15 m și vor fi realizate în propria incintă urmărind limita de proprietate fără a afecta proprietățile învecinate pentru încadrarea în normele stabilite prin Ordinul nr. 119/2014 și Art. 5, alin. (1), (2), (3) și (4): „*(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discotecii, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. (2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. (3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetru unității. (4) Pentru unitățile menționate la*

alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6)".

Zonele de parcaje sunt amplasate la distanțe cuprinse între 1,5-2 m față de fațada lipsită de ferestre a locuinței din partea de nord-vest (fațadă cu calcan) și la 11 m față de fațada lipsită de ferestre a locuinței din partea de nord-est (fațadă cu calcan) în partea nord-estică, iar prin separarea acestora printr-o perdea de vegetație în aceste zone și cu o împrejmuire adecvată zonele de parcaje nu vor afecta locuințele învecinate, respectându-se Art. 4, lit. c) din Ordinul nr. 119/2014: „c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanță de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparări și întreținere auto".

Platforma de colectare a deșeurilor se va amplasa la circa 12 m față de propria limită de proprietate și de 28 m față de locuința din partea de sud, astfel că nu vor exista inconveniente față de zonele de locuit, respectându-se Art. 4, lit. a) din Ordinul nr. 119/2014: „a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare".

Securitate la incendiu și protecție civilă

În proximitatea amplasamentului PUZ nu există stații de distribuție a carburanților, rezervoare de combustibili sau alte unități care să implice zone de protecție sanitată sau măsuri suplimentare privind securitatea la incendiu sau protecția civilă. În concluzie, nu există riscuri pentru sănătatea utilizatorilor prin realizarea investiției.

Imobilul PUZ este situat la o distanță de circa 41 m față de turnul GSM situat în partea de vest.

Corelare cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către un beneficiar/inițiator privat prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadreză în categoria lucrărilor de utilitate publică aşa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică aşa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994 sau art. 2 din Legea 255/2010.

- Anexa 1 – Definirea principalilor termeni utilizati: Orașul Bolintin-Vale este afectată de *cutremure, inundații sau alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – Cutremure de pământ: imobilul PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică pe scara MSK este 8, cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani*;
- Anexa 3 – Zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK); pentru Orașul Bolintin-Vale *intensitatea seismică exprimată în grade MSK de minim VIII*;
- Anexa 4 – Inundatii: imobilul PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *sub 100 mm*;
- Anexa 4a) – Inundatii și Anexa 5 – Inundatii: Orașul Bolintin-Vale și imobilul PUZ sunt afectate de *inundații datorate revărsării unui curs de apă (Râul Argeș)*;
- Anexa 6, Anexa 6a) și Anexa 7 – Alunecări de teren: Orașul Bolintin-Vale și imobilul PUZ nu sunt încadrate în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren.

Corelare cu HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale aşa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Pe parcursul avizării PUZ, se vor parcurge etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către beneficiarul proiectului, cât și de reprezentanții Primăriei Orașului Bolintin-Vale prin structura de specialitate care asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

Se va completa ulterior întocmirii studiului.

Concluziile studiului topografic

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o relativ zonă plană, cu declivități maxime de 1 m și pante de maxim 0,4% pe direcția nord-sud care nu necesită măsuri speciale de atenuare la faza de execuție.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederi PUG conform CU

„Folosița actuală: St=12956 mp teren intravilan nr. cad. 36923 situat în U.T.R. L1 – locuire individuală în clădiri de înălțime mică.”

„Utilizări admise: Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 250mp, construcții anexe, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, parcaje la sol, supraterane și subterane, construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Utilizări admise cu condiționări: Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii). Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. Pensuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului. Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabine medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

Utilizări interzise: Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți, pensuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri, creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement, activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante, activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat, sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (vezi Anexa 6.1.) (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni – mall), activități agricole, fermele agro-zootehnice, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora, platforme de precolectare a deșeurilor urbane.”

„Înălțimea maximă a construcțiilor max P+2, Hmax=10m. Deschiderea minimă pentru clădiri construite în regim izolat este de 12m și 8m pentru clădiri construite în regim cuplat. Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrive în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.”

„P.O.T.max=25%, C.U.T.max=0,75.”

„Conform Planului Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism este interzisă construirea de spații comerciale în zona de locuire individuală în clădiri de înălțime mică – L1. Pentru construirea imobilului cu funcțiunea de magazin retail este necesară aprobarea unui Plan urbanistic Zonal.”

BILANT TERRITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
Suprafata totala zona studiata	28.646 mp			
Criteriu	Reglementari in vigoare conform PUG	Reglementari propuse prin PUZ		
Zona / Subzona funcionala	L1 - Locuire individuala	IS / ISc - Zona pentru comert		
POT maxim	25%		25%	
CUT maxim	0,75		0,25	
Rh maxim	P+2E (3N)		Parter inalt	
H maxim constructii la cornisa (exceptie instalatii tehnico-edilitare, publicitare, etc.)	10 m		8 m	
Suprafata maxima construita la sol	3.239 mp	25%	3.239 mp	25%
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	3.887 mp	30%	3.887 mp	30%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x		5.830 mp	45%
Suprafata neamenajata	x		0 mp	0%
Suprafata cedata in domeniul public	x		0 mp	0%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 36923)	12.956 mp		12.956 mp	100%

Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus

3.3. Valorificarea cadrului natural

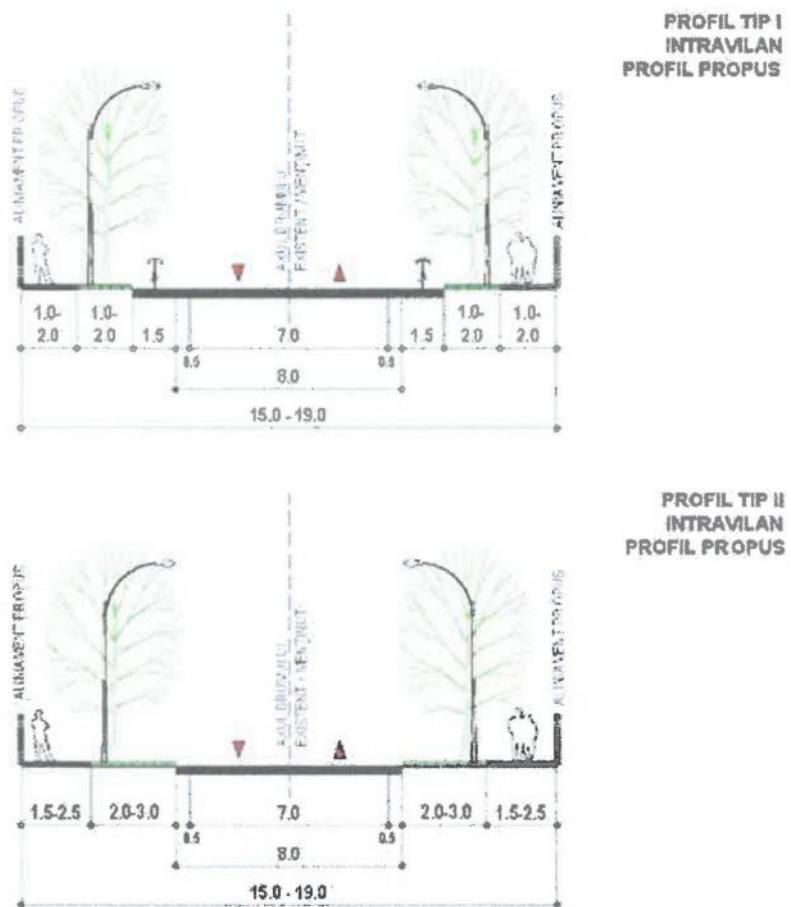
Imobilul care face obiectul PUZ este situat într-o zonă aflată în proces de conservare și stagnare funcțională, fără semnele unei regenerări urbane și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja spații verzi care să corespundă naturii investiției, conform cerințelor investitorului și perimetrale cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei. Materialele utilizate se vor supune rigorilor și standardelor de imagine ale investitorului, respectând legislația în domeniul construcțiilor și aducând plus valoare zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Imobilul PUZ beneficiază în prezent de acces direct și nerestricționat în și din drumurile publice Str. Palanca/DJ 601 și nu se propune schimbarea acestui drept, fiind necesară sistematizarea accesurilor adaptate la nevoile viitoare.

Conform PUG în vigoare, profilurile drumurilor publice din vecinătate au fost categorisite în Tip I pentru Str. Palanca/Str. Partizani și Tip II pentru Str. Palanca-continuare și Str. Poenari. Ca atare, PUG în vigoare impune ca modernizarea străzilor se facă în conformitate cu respectivele profiluri transversale, considerând că fluxurile de trafic ale zonei existente și cele previzionate sunt/vor fi acoperite.



Figură 18 - Profiluri stradale propuse conform PUG

Toate străzile aflate în domeniul public au prospecțe adecvate circulației publice, în sensul că există rezerva necesară de teren pe domeniul public pentru realizarea unor eventuale modernizări ale acestora. Pentru realizarea unor căi de comunicație complementare celei rutiere (pietonale, de biciclete, de transport în comun) și pe celelalte străzi nemodernizate la momentul actual, este necesară o abordare integrată pe întreaga lor lungime, pentru asigurarea spațiului necesar pe domeniul public fără a greva de sarcini inechitabile proprietățile private, lucru care excedează cadrul prezentului PUZ.

Intervențiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) care deservesc populația generală sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996 și la inițiativa administrației publice.

Modernizarea drumurilor publice necesită asigurarea spațiului din terenurile imediat învecinate aflate în domeniul public de interes județean sau local și/sau în proprietatea privată aparținând persoanelor fizice sau juridice, lucru care presupune proceduri de exproprieare, cedare, donare sau altă formă stabilită de către autoritățile publice locale, la inițiativa exclusivă a acesteia.

Amenajarea și organizarea parcjelor se va face în incintă respectându-se prevederile Anexei nr. 5 din HG 525/1996 referitoare la paraje, în sensul că pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, respectiv un loc de parcare la 40

mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

În acest condiții, necesarul locurilor de parcare calculat la o suprafață construită desfășurată de circa 2.366 mp este de 60, la care se mai adaugă: parcaje pentru salariați și aprovizionare, parcaje pentru persoane cu handicap și persoane cu nevoi speciale, minim două stații de încărcare a autovehiculelor electrice, precum și un rastel pentru biciclete. Parcajele ilustrate în planșa „Ilustrare urbanistică” sunt în număr de 141 și acestea nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată, întrucât se acceptă ca aceasta să suferă modificări la fazele de proiectare ulterioare. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta cumulat indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ și prevederile conform RLU.

Gabarite și capacitați de transport admise

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele, vehicule acționate de om. Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

Gabaritele căilor de acces la zonele parcajelor auto în incintă variază între 6 m și 7 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor, inclusiv pentru autospeciale în caz de intervenție. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Cale de aprovizionare cu marfă:

- Greutate maximă admisă = 45 tone
- Lungime maximă admisă = 20 m

Acces parcare clienti și angajați:

- Greutate maximă admisă = 7,5 tone
- Lungime maximă admisă = 7 m



Conform art. 27, alin. (7) din OG 43/1997, construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din OG 43/1997, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

PUZ se întocmește pentru schimbarea funcțională din zona L1 – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică conform PUG în vigoare în zona IS – Instituții și servicii în vederea realizării investiției pe imobilul PUZ având suprafața de 12.956 mp și asupra căruia se aplică exclusiv reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație.

Se va admite dezlipirea, alipirea sau parcelarea ulterioară a imobilului PUZ cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare/legislația în vigoare la momentul respectiv. Până la aprobarea prezentului PUZ se vor respecta prevederile documentațiilor de urbanism/legilor în vigoare.

Obiectivul care trebuie atins constă în organizarea funcțională și volumetrică a unei microzone comerciale, prin implantarea unui imobil cu regimul redus de înălțime aflat în relație de interdependență cu zonele de locuire învecinate și în concordanță cu țesutul urban existent. Respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a prezentei documentații de urbanism duce la autorizarea directă.

Circulațiile carosabile din incintă vor avea un profil transversal adecvat și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare.

Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

INDICATORI URBANISTICI SOLICITATI PRIN PUZ

Suprafață zonă studiată, din care: = 28.646 mp

Zona reglementată prin PUZ, din care: = 12.956 mp

Zonă funcțională = IS – Zonă pentru instituții și servicii

❖ **Subzonă funcțională** = ISc – Zonă pentru comert

POT max. = 25%

CUT max. = 0,25

Rh max. = Parter înalt

H max. clădiri la cornișă = 8 m

H max. totem publicitar = 12 m

H max. pilon/unipol publicitar = 24 m

Spații verzi min. = 30%

Funcțiuni complementare admise în incintă:

- SP – Spații plantate, agrement, sport
- C – Căi de comunicație

- TE – Echipare tehnico-edilitară
- GC – Gospodărie comunala
- ID – Industrie și depozitar

Suprafață zonă neafectată de PUZ (rest) = 15.690 mp

Conform legislației în vigoare, pentru zonele de comerciale se vor prevedea între 2-5% de spații verzi din suprafața terenului. Astfel, conform Anexei 6 din RGU:

6.2. – Construcții comerciale

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 vederea integrării în condiții optime a prezentei investiții în caracterul zonei de locuire, beneficiarul dorește ca prin aceasta să respecte cât mai mult din indicii și indicatorii urbanistici prevăzuți prin PUG în vigoare pentru zona L1 în care se inserează. Astfel, procentul minim de spații verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajate în incintă se stabilește la 30%, acesta fiind cu mult peste nivelul prevăzut de legislația în vigoare pentru construcții comerciale (conform paragrafului anterior), dar fiind în alinieră cu nivelul acceptat de PUG în vigoare pentru zona de locuire. Acestea sunt considerate a fi spații verzi proprietate privată și nu se vor asimila prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și nici OUG 195/2005 privind protecția mediului.

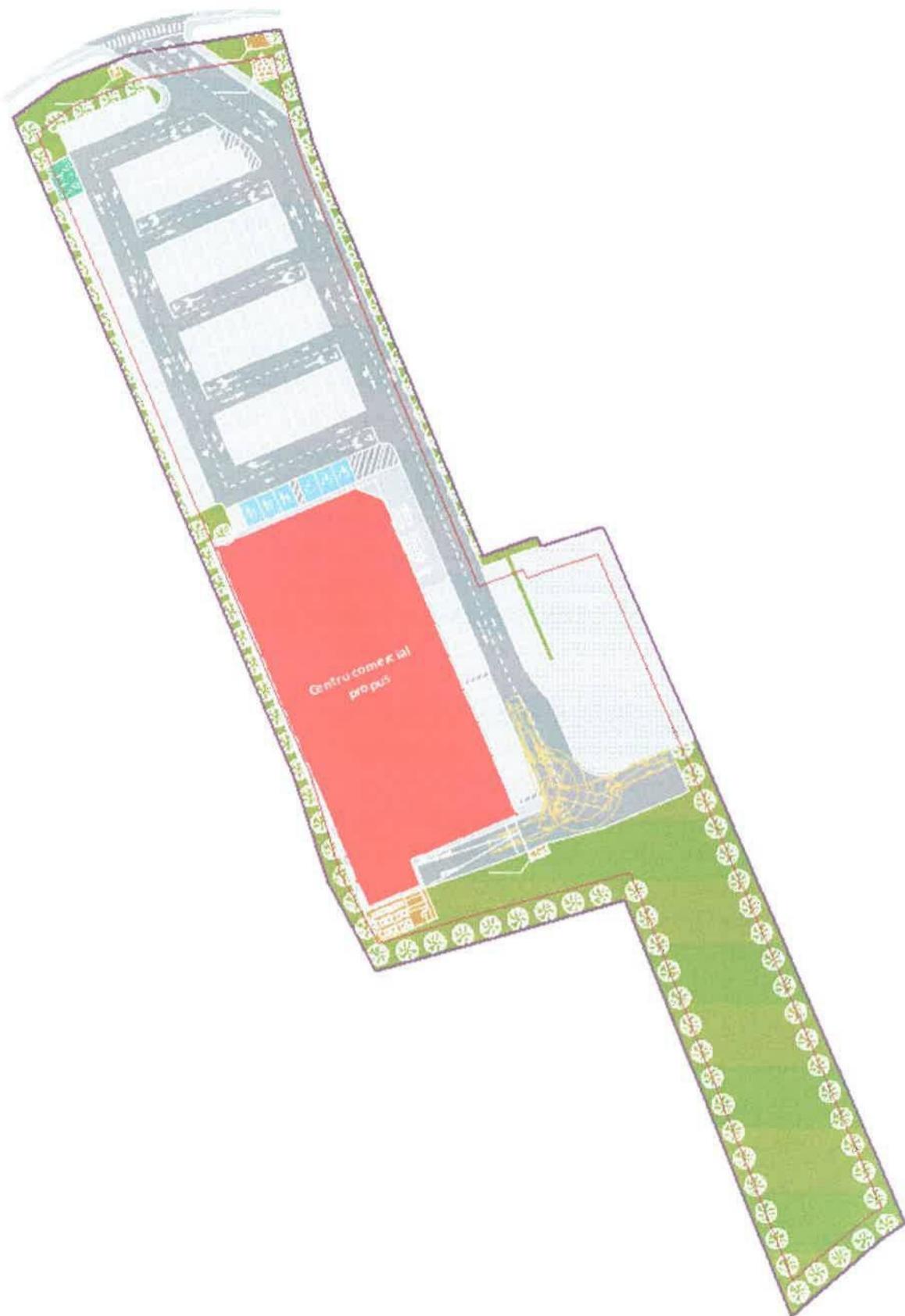
Spațiile verzi private amenajate în incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul clădirii și zonelor de parcare;
- pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul binecunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

BILANT TERRITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA

Nr. crt.	Functiuni și activități	mp	%
	Imobil reglementat prin PUZ (NC 36923) din care:	12.956	100%
1	Comerț și pretari servicii	2.366	18%
2	Circulație pietonală și carosabilă, paraje și zona pietris	6.438	50%
3	Zone verzi private amenajate în incintă	4.029	31%
4	Echipamente tehnice și edilitare	123	1%

Tabel 3 - Bilanț ilustrare urbanistică



Figură 20 - Propunere de ilustrare urbanistică

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare necesare și existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Pozițiile, traseele și dimensiunile echipamentelor și instalațiilor tehnico-edilitare sunt orientative și se vor definitiva în cadrul etapelor de proiectare ulterioare aprobării PUZ.

Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.

Alimentarea cu apă potabilă

Racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă se va face prin intermediul unui branșament care va fi realizat din țeavă din polietilenă de înaltă densitate din rețeaua publică aflată în zona amplasamentului. Se va asigura alimentarea armăturilor și aparatelor care furnizează apă potabilă cum ar fi: robinete, spălătoare de bucătărie, toalete, pissoare, robinete de apă de curățare. Parametrii debit și presiune pentru alimentarea cu apă potabilă sunt asigurați direct de la rețeaua publică.

Instalații de combatere a incendiilor

Se va asigura echiparea cu instalație de stingere a incendiilor amplasată în concordanță normativele în vigoare, în locuri vizibile și ușor accesibile în caz de incendiu. Rezerva intangibilă de incendiu este păstrată în rezervorul de incendiu amplasat în incintă.

Alimentarea cu apă a instalațiilor de stingere a incendiilor se realizează din rezervorul de stocare prin intermediul stației de pompă. Sursa de apă trebuie protejată împotriva înghețului, secării, inundării sau a oricăror alte condiții care ar putea reduce debitul sau ar face-o nefuncțională.

Canalizarea apelor menajere și pluviale

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evaca în rețeaua de canalizare exterioară următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare, inclusiv a WC;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de climatizare și a celor frigorifice specifice spațiilor comerciale.

Apele pluviale care provin vor fi colectate de pe acoperișuri și terase sunt considerate convențional curate și vor fi direcționate și deversate pe zonele verzi din incintă, iar cele de pe platformele betonate vor fi colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi deversate în rețeaua de canalizare aflată la limita de proprietate sau vor fi, la rândul lor, direcționate și deversate pe zonele verzi din incintă.

Se va evita scurgerea apelor către proprietățile învecinate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se poate face prin extinderea rețelei de gaze din conducta de distribuție a gazelor naturale aflată în zona studiată printr-o rețea de distribuție redusă presiune din care se vor alimenta consumatorii. Conducta proiectată se propune din țeavă din polietilenă de înaltă densitate. La schimbările de direcție, la intersecția cu alte conducte și la

ieșirea din pământ se vor prevedea răsuflători de gaze care să permită eventualelor scăpări de gaze să ajungă la suprafață pentru a fi depistate ușor și în timp util.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică existentă la limita proprietății.

Magazinul proiectat va fi dotat cu următoarele tipuri de instalații electrice:

- instalație de alimentare cu energie electrică;
- instalații de iluminat interior/exterior, normal și de siguranță;
- instalații de prize 230/400V/instalații de putere;
- instalații de protecție împotriva supratensiunilor atmosferice (paratrăsnet) sau din rețea.

Receptoarele de energie electrică sunt: iluminat artificial, aparate de climatizare, aparatură de birou, aparatură audio-video, aparatură electrocasnică, pompe și ventilatoare și instalații frigorifice.

3.7. Protecția mediului

Depozitarea controlată a deșeurilor

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele vor fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-o zonă rezidențială preexistentă.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea temporară a vecinătăților în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- construirea centrului comercial;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construire și a transportului materialelor de construcții, a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în

zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, fără risc de întreruperi ale traficului rutier în zonă sau de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social nu va fi semnificativ.

Extinderea impactului

Impactul social – va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construire, a transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, respectiv de o serie de riscuri minore privind siguranța publică. În timpul și pe toată durata desfășurării lucrărilor se vor respecta toate normele de siguranță în construcții și privind circulația rutieră, obținându-se în acest sens toate avizele/autorizațiile necesare conform legislației în vigoare.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirekte, fiind perceptibil pe perioada de construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul studiat nu va produce poluări ale aerului și apei și nu va produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme. Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora.

Platformele pentru paraje vor fi prevăzute cu separatoare de hidrocarburi în vederea eliminării impactului pe care surgerile de lichide și lubrifianti auto îl pot avea asupra mediului. Activitățile comerciale nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător.

Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem adecvat de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și nu sunt necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic (din proprietate privată în domeniu public sau viceversa).

Inițiatorul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Nu se propun obiective de utilitate publică pe teren astfel cum acestea sunt definite conform Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului având numărul cadastral 36923. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată, prevederile cuprinse în prezentul PUZ au caracter prospectiv și nu fac obiectul autorizării directe în baza acestuia. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, beneficiarul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor în vederea realizării investiției. Aceasta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Prima etapă va consta în organizarea sănțierului pentru amenajare, construire, devierea sau dezafectarea oricărora rețele subterane existente pe teren și amenajarea accesurilor și a incintei (paraje, spații verzi și trasee pietonale). Etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori.

Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile cu organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv construirea, amenajarea incintei, amenajarea accesurilor în/din incintă, extinderile de rețele edilitare și realizarea branșamentelor la rețelele edilitare aflate pe domeniul public aferente obiectivului investițional propus vor fi suportate de către investitorul privat.

Eventualele lucrări de reabilitare sau modernizare a rețelelor tehnico-edilitare amplasate pe domeniul public și a căilor de circulație și amenajările publice aferente menite să deservească populația generală vor fi suportate de către autoritatea publică.

Pentru a nu afecta calitatea vieții persoanelor din clădirile existente, se vor lua măsuri eficiente de control a prafului și emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe sănțier.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Orașului Bolintin-Vale

Acest tip de investiții este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate urbană în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea nevoilor traiului cotidian. Investițiile desfășurate pe amplasament ajută într-o anumită măsură la reducerea efectului de îmbătrânire a populației.

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului și vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul planificării și dezvoltării urbane.

Scopul principal pentru care acest tip de investiții trebuie promovat și susținut este acela de creare de locuri de muncă, de scădere a șomajului, de creștere a nivelului de trai și,

implicit, a calității vieții oamenilor. Investiția va crea noi surse de venit la bugetul local și național.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare zona, ocazie cu care administrația publică poate demara noi proceduri de modernizare și reamenajare a acesteia.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al proprietarilor pe cale directă prin valorificarea unui teren pe care, în prezent, nu se desfășoară niciun fel de activitate. Pe cale indirectă, investiția va avea efecte benefice asupra asigurării ofertei într-o piață în plină creștere.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru ca impactul volumetric asupra vecinătăților să fie nu doar unul minimal, ci unul aproape imperceptibil atât din spațiul public, cât și dinspre vecinătățile imediate.

Investiția se va realiza prin încadrarea în coeficienții urbanistici de ocupare și utilizare a terenului existenți conform PUG în vigoare pentru zona de locuire din care face parte, iar lucrările propuse nu vor duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional.

PUZ fundamentează din punct de vedere urbanistic investiția și servește la stabilirea prevederilor de ocupare a terenurilor, deservirea edilitară și amenajările aferente terenului aflat în proprietatea privată în vederea generării unui impact cât mai redus asupra vecinătăților și mediului.

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

- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului și
- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale pieței și cu legislația în vigoare.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru localitate, cât și locitorii săi.



urb. Ana-Maria Anghel

5. ANEXE

NORME JURIDICE CU INCIDENTĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism** al Orașului Bolintin-Vale;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011** privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale** nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;

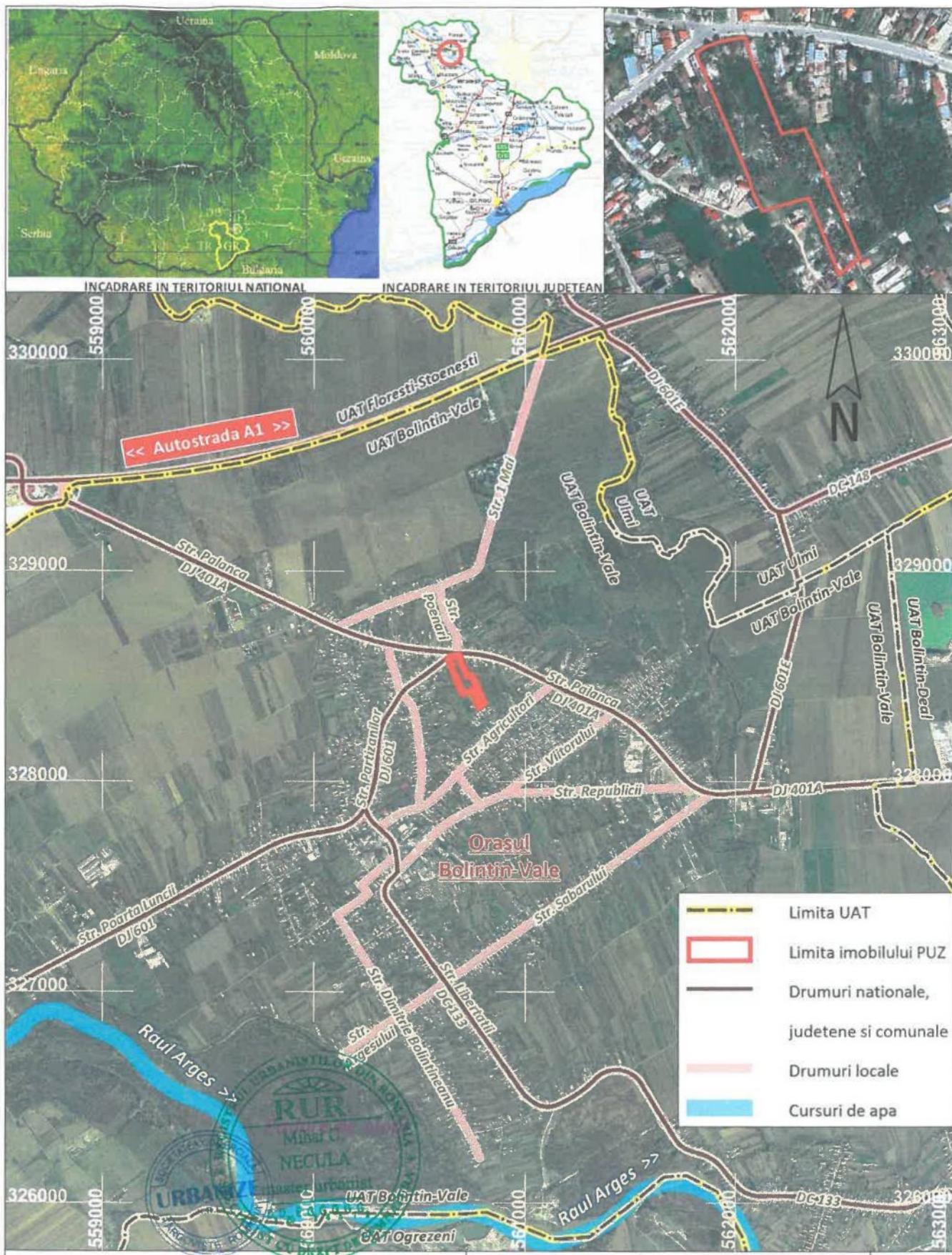
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil;**
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igienă produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;

- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emitera acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

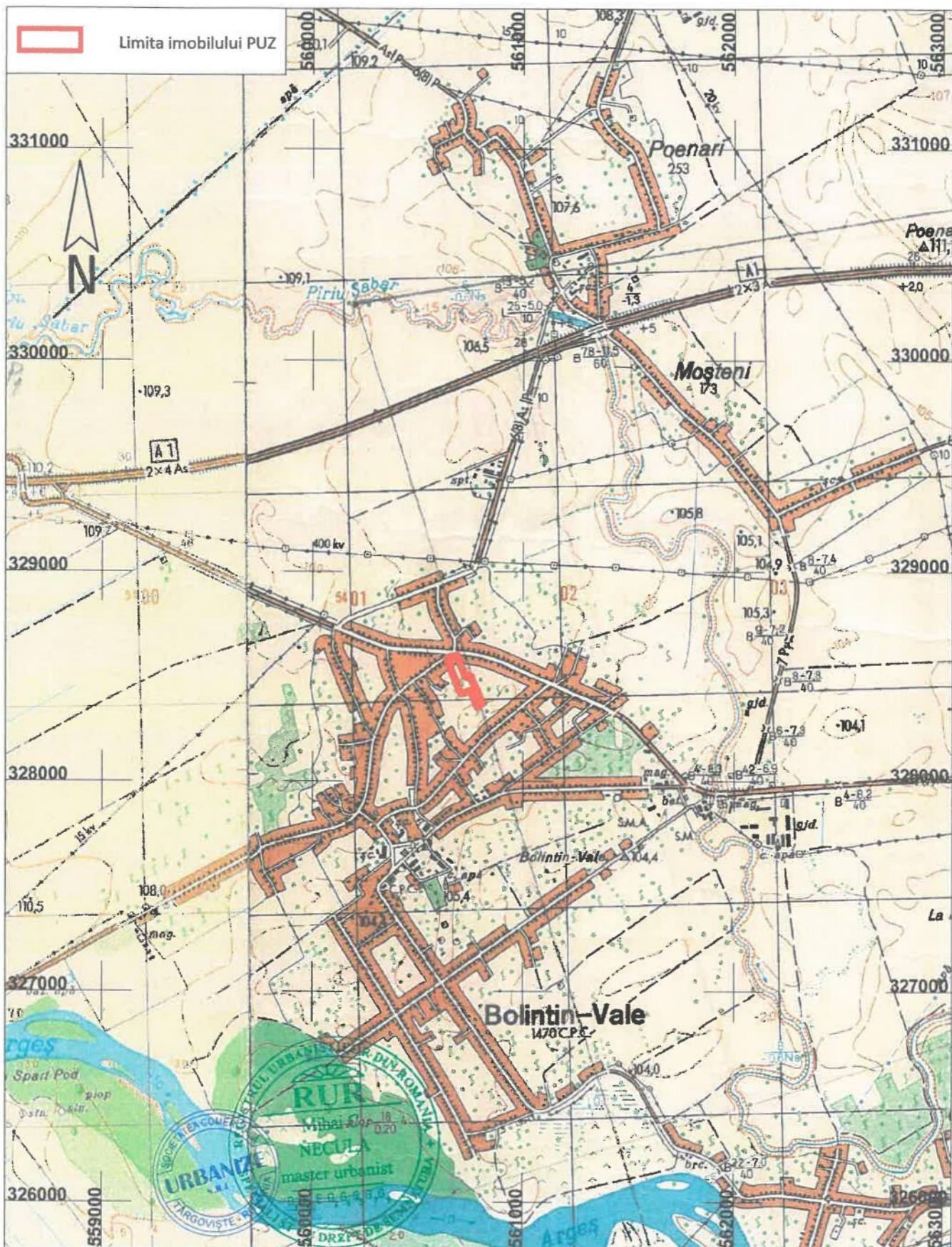




URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Coordonator	Urb. Mihai Necula
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel

Denumire proiect		FAZA
„Obtinere avize si Autorizatie de Construire Imobil cu regim de inaltime parter inalt cu functiuni de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incinta cu spatii verzi plantate, sistematizare pe verticala a terenului, alei carosabile si pietonale, amplasare semnale publicitare, imprejmuire zeron, transiere la utilitati, retele instalatii in incinta, amplasare post de transformare, amplasare starii de incarcare masini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto si pietonale, recorduri la drumurile publice, amplasare bariere acces auto, organizare lucrarile de sanitie”		S.O.
Str. Palanca nr. 40, Orasul Bolintin Vale, Judetul Giurgiu	Beneficiar: Dale Daniel	
SCARA 1:25.000	INCADRARE IN TERITORIU ORTOFOTOPLAN	PLANSA 0.1
DATA 2023		

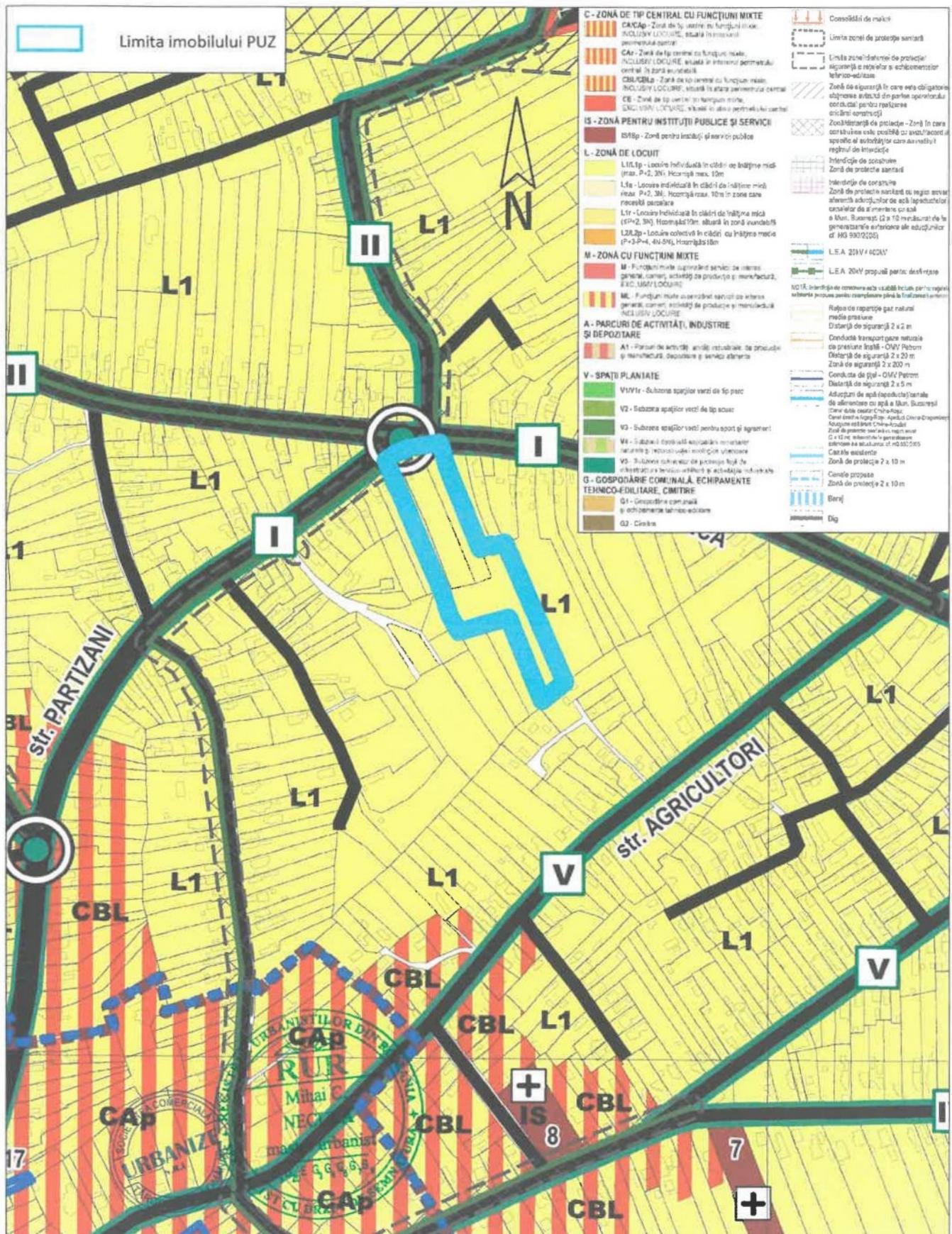


URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Coordonator	Urb. Mihai Necula
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel

„Obtinere avize si Autorizatie de Construire Imobil cu regim de inaltaime parter inalt cu functiuni de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare incinta cu spatii verzi plantate, sistematizare pe verticala a terenului, alei carosabile si platonale, amplasare semnale publicitare, impregnare teren, branzare la utilitati, retele instalatii in incinta, amplasare post de transformare, amplasare statii de incarcare masini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto si platonale, recorduri la drumurile publice, amplasarea barierelor de acces auto, organizare lucrarilor de santer*
Str. Palanca nr. 40, Orasul Bolintin-Vale, Judetul Giurgiu

Beneficiar:
Daniel

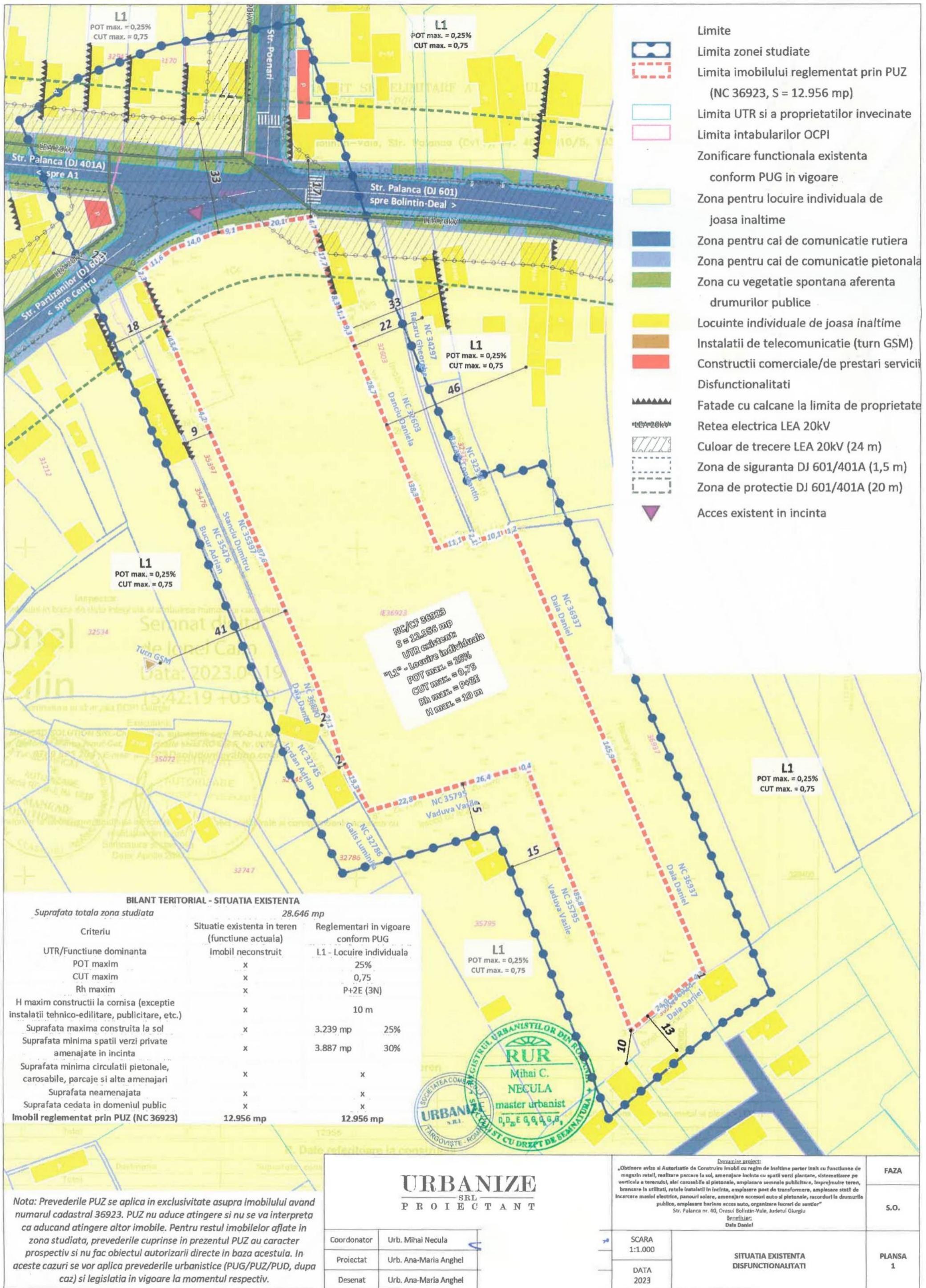


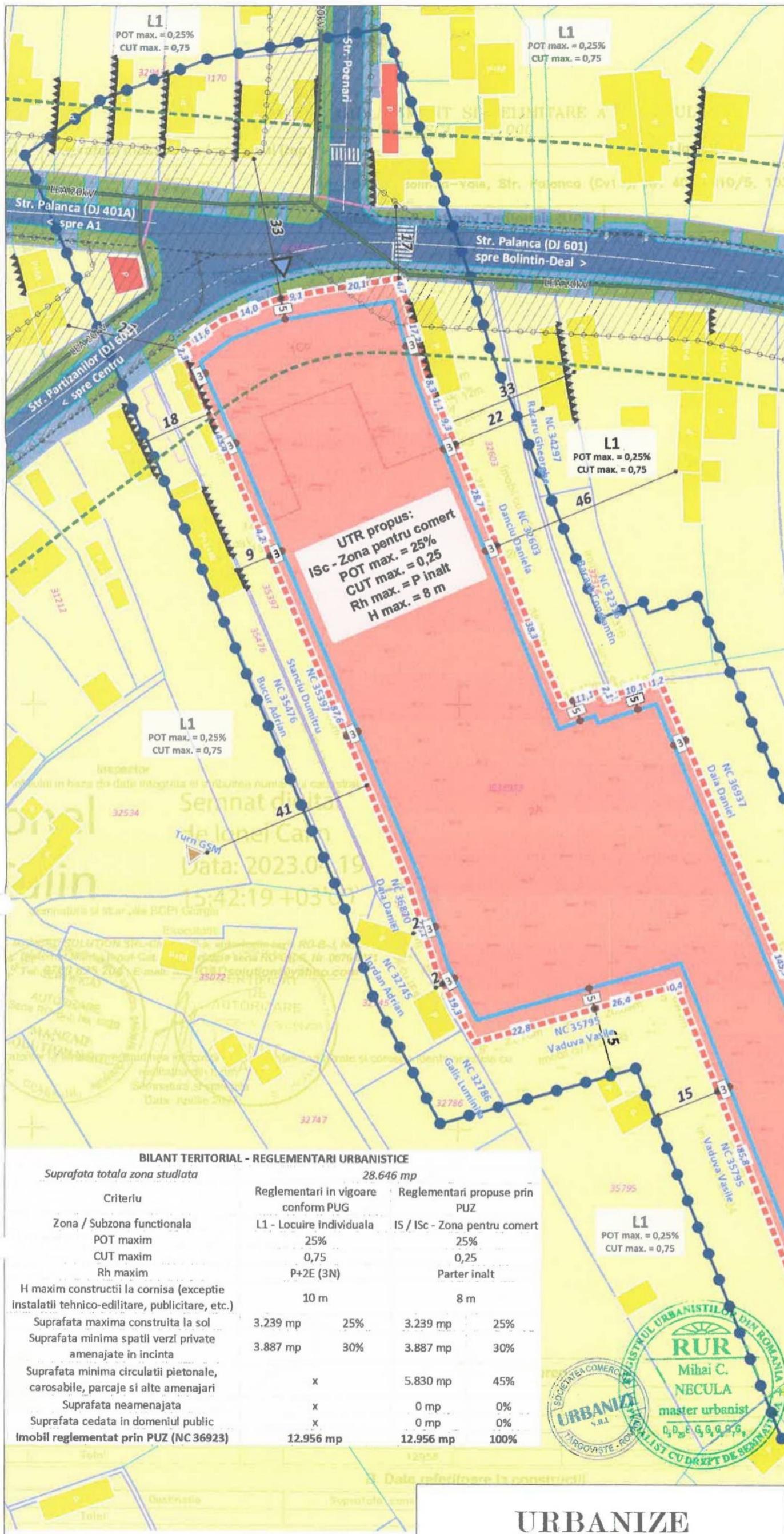
URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Coordonator	Urb. Mihai Necula
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel

Denumire proiect:
„Obținere avize și Autorizație de Construire Imobil cu regim de înaltă parte înalt cu funcționalitate de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare încinta cu spălii verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, elezi carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, imprejmuire teren, transare la utilități, rețele instalații în Încinta, amplasare post de transformare, amplasare statii de încarcare mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, recorduri la drumurile publice, amplasare barierelor acestor auto, organizare lucrări de sănătate”
Str. Efanilor nr. AB, etajul Boul. Buijniță, București Giulești

Denumire proiect:		FAZA
<p>„Obținere uvzile și Autorizare de Construire Imobili cu regim de înaltime parter înalt cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcare la sol, amenajare încinta cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, emplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare la utilități, reale instalatii în încinta, emplasare post de transformare, amplasare statii de incarcare masini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, recorduri la drumurile publice, emplasare bariere acces auto, organizare lucrari de sanatate”</p> <p>Str. Falanca nr. 40, Orasul Bolintin-Vale, Judetul Giurgiu;</p> <p><u>Beneficiar:</u> Dana Daniel</p>		S.O.
SCARA 1:5.000	INCADRARE IN P.U.G. U.T.R. - „L1”	PLANSA 0.3
DATA 2023		

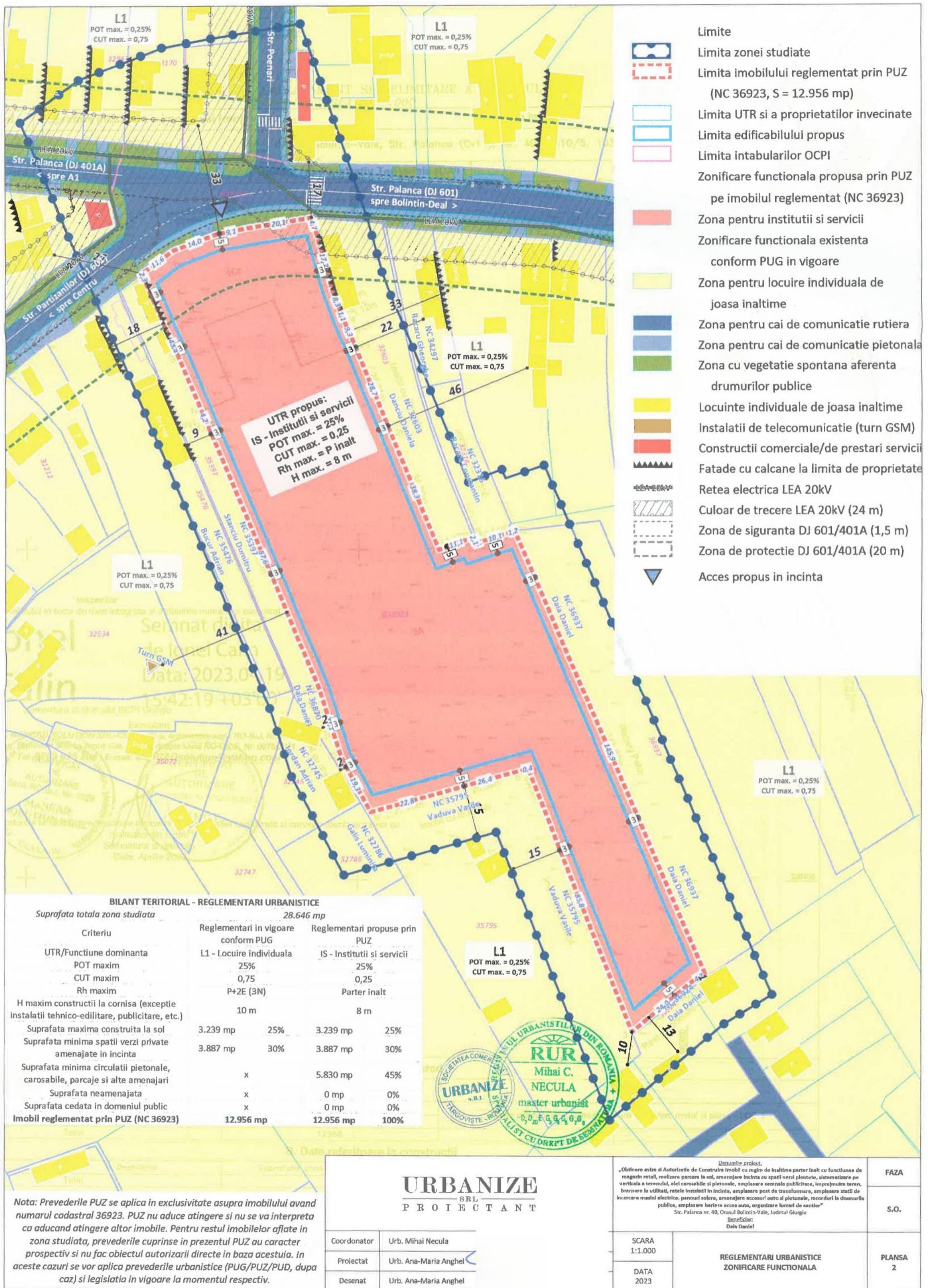


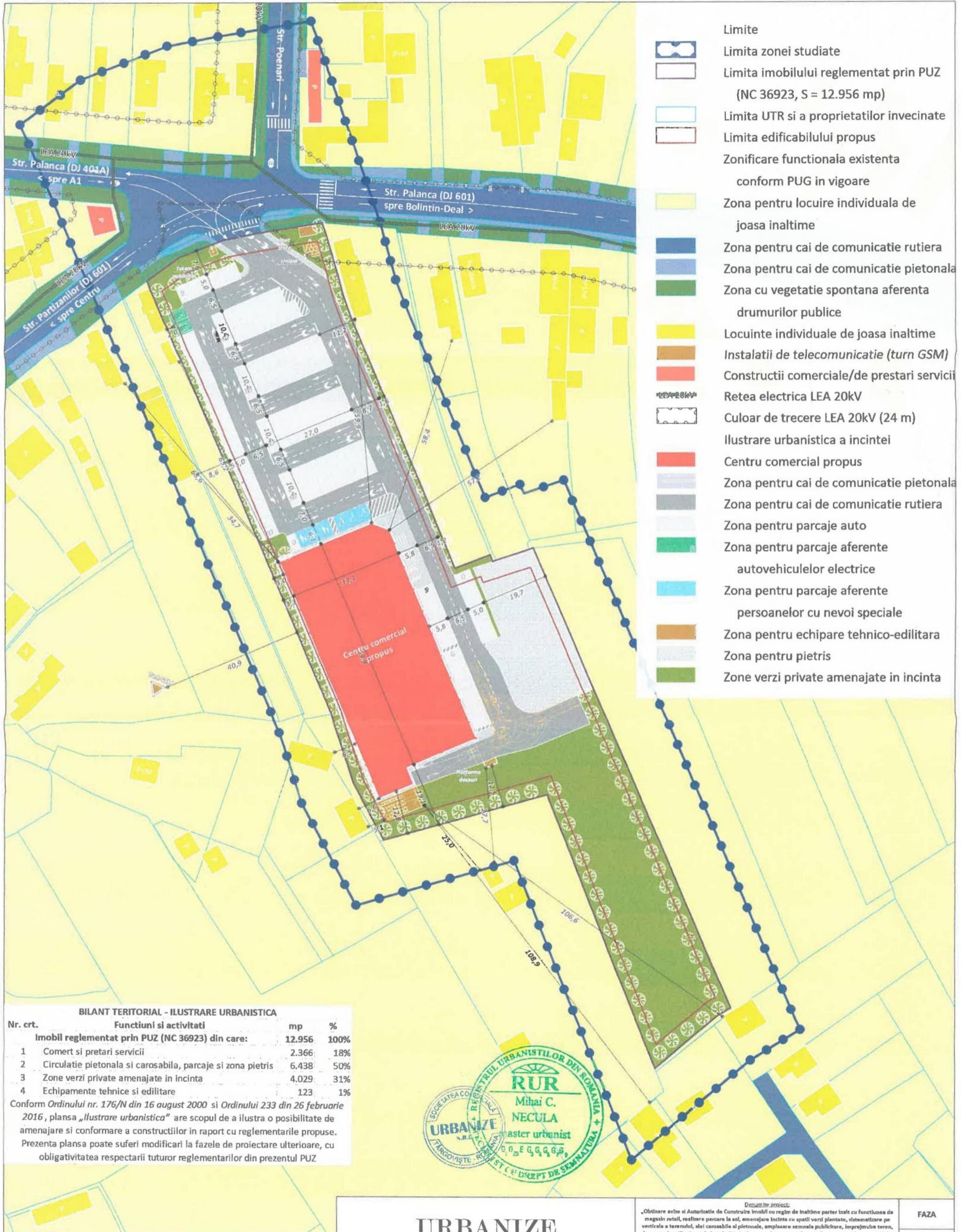


URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Coordonator	Urb. Mihai Necula
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel

Denumire proiect: „Obținere evită și Autorizație de Construire Imobil cu regim de înalte parter inalt cu funcțiuni de magazin retail, realizare parcăre în sol, amenajare incinta cu spații verzi plantate, sistematizare pe verticală a terenului, eleve carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare la utilități, retele instalații în incinta, amplasare post de transformare, amplasare stălă de încarcere mașini electrice, panouri solare, amenajare accesuri auto și pietonale, recorduri la drumurile publice, amplasare barieră acces auto, organizare lucrări de sănătate” Str. Palanca nr. 40, Orasul Bolintin-Vale, Judetul Giurgiu	FAZA
	S.O.
SCARA 1:1.000 DATA 2023	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA
	PLANSĂ 2





Nota: Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului având numarul cadastral 36923. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiata, prevederile cuprinse în prezentul PUZ au caracter prospectiv și nu fac obiectul autorizării directe în baza acestuia. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

