

MEMORIU DE PREZENTARE-

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
URBANISTIC ZONAL

SUPRAETAJARE IMOBILE LOCUINTE
COLECTIVE P+4E AUTORIZATE IN
VEDEREA OBTINERII UNUI REGIM DE
INALTIME P+6E

FOAIE DE GARDĂ:

NUMĂR PROIECT:	17 din februarie 2017
DENUMIREA LUCRĂRII:	SUPRAETAJARE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+4E AUTORIZATE IN VEDEREA OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME P+6E
FAZA:	PLAN URBANISTIC ZONAL
AMPLASAMENT:	strada DIAMANTULUI, Nr. 117 Tarla 20, Parcela 95/68, Nr. Cad. 117375, BRAGADIRU, ILFOV
BENEFICIAR:	SPACE BEST CONSTRUCT SRL
PROIECTANT GENERAL:	S.C. MONO CONCEPT S.R.L
<i>COLECTIV DE ELABORARE</i>	Urb. Florentina Chiper Urb. Sbirbac Mitu Ioan Arh.Alexandra Monoranu

BORDEROU

PIESE SCRISE

		pagina/nr.file
1.	FOAIE DE GARDA	1/1
2.	BORDEROU	2/1
3.	MEMORIU DE URBANISM	4/11
4.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL	12/23

PIESE DESENATE

		nr. Planșă
1.	INCADRARE IN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE/ P.U.G BRAGADIRU	00
2.	SITUATIA EXISTENTA; P.U.G BRAGADIRU HCL 74/2005; U.T.R SI ZONIFICARE FUNCTIONALA	00.1
3.	SITUATIE EXISTENTA – ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE	01.1
4.	SITUATIE EXISTENTA – REGIM DE INALTIME SI STAREA CLADIRILOR	01.2
5.	SITUATIE EXISTENTĂ – FOND CONSTRUIT/ NECONSTRUIT SI STUDIU FOTOGRAFIC	01.3
6.	REGLEMENTĂRI FUNCTIONALE – ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICAȚII, RESTRICTII TEHNICE	02
7.	REGLEMENTĂRI FUNCTIONALE –CAI DE COMUNICAȚII SI RESTRICTII TEHNICE	02.1
8.	REGLEMENTARI – RELETE EDILITARE	03
9.	REGLEMENTARI – REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR SI OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC	04
10.	REGLEMENTARI-PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV, MOBILARE URBANSTICA	05

<u>CAPITOL 1 – PREZENTARE GENERALA</u>	
1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	4
1.2 OBIECTUL LUCRARI	4
· Solicitări ale temei-program	4
· Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată	5
· Surse documentare	5
<u>CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</u>	7
2.1 EVOLUTIA ZONEI	7
· Date privind evolutia zonei	7
· Potencial de dezvoltare	6
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	8
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	9
2.4 CIRCULAȚIA	8
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	11
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	8
2.7 CONSIDERENTE ECONOMICO-SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII	12
<u>CAPITOL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</u>	12
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	12
3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	13
3.3 SITUAȚIA PROPUȘA : ZONIFICARE FUNCTIONALA,CAI DED COMUNCATIE SI RESTRICTII TEHNICE	13
3.4 PROTECTIA MEDIULUI	14
3.5 PREZENTAREA INVESTITIEI	14
3.5 INVESTITTORI / CATEGORII DE INVESTITII	14
<u>CAPITOL 5 – CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE</u>	15

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date de Recunoaștere a Documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	SUPRAETAJARE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+4E AUTORIZATE IN VEDEREA OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME P+6E
BENEFICIAR:	SPACE BEST CONSTRUCT SRL.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. MONO CONCEPT S.R.L.
DATA ELABORĂRII:	DATE DE IDENTIFICARE : CUI 36056851 J4 /650 /2016 Februarie 2017

1.2. Obiectul Lucrării

- Solicitari ale temei program

Pe terenul cu suprafata din acte de 4919,46 mp aflat in proprietatea SPACE BEST CONSTRUCT (conform actului constitutiv cu incheierea de autentificare nr. 1490/25.04.2017) situat in strada DIAMANTULUI, Nr. 117 Tarla 20, Parcela 95/68, Nr. Cad. 117375, BRAGADIRU, ILFOV se propune: „ SUPRAETAJARE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+4E AUTORIZATE IN VEDEREA OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME P+6E ”, in conformitate cu normele legislative in vigoare, respectiv :

Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare și a Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului, conform Planul Urbanistic General Bragadiru– aprobat prin Hotărârea Consiliului local imobilul analizat se încadrează în:

IS - Zona Institutii si Servicii / IS6- subzona pentru comert si servicii

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Comerț alimentar și nealimentar; Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri; Piețe agroalimentare; Alimentație publică; Servicii; Clădiri și centre de birouri; Autoservice; Construcții financiar-bancare; Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în

diferite domenii și alte servicii profesionale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci; Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului; Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini; Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:-

Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor;- Funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii despecialitate.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- IS6- POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- IS6 - CUT = 1,8 mp. ADC/mp. Teren

- Surse documentare

✓ Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent P.U.Z. :

Planul Urbanistic General al comunei

- Ridicarea topografică a terenului;

- Studiul geotehnic și de stabilitate, care are rolul de a identifica stratificația solului, stabilitatea terenului și condițiile în care se pot realiza construcții pe terenul ce face obiectul P.U.Z..
- ✓ Surse de informații utilizate, date statistice
 - Informații obținute de proiectant de la Serviciul Urbanism din cadrul Instituției Arhitectului Șef
 - Date culese de proiectant în teren.
- ✓ Baza topografică
 - Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră

CAPITOLUL II

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

Orașul este așezat în partea de sud-vest a județului, la sud-vest de București, pe malurile râului Ciorogârla. El este traversat de șoseaua națională DN6, care leagă Bucureștiul de Alexandria. Ea se intersectează la Bragadiru cu șoseaua județeană DJ401A, care duce spre nord-vest la Domnești, Ciorogârla și mai departe în județul Giurgiu la Bolintin-Vale; și spre sud-est la Măgurele, Jilava (unde se intersectează cu DN5) și Vidra.

- La sfârșitul secolului al XIX-lea, Bragadiru purta numele de Bragadiru-Bulgaru, fiind o comună rurală din componența plășii Sabarul din județul Ilfov, comună formată din satele Bragadiru, Bulgarul și Cornetu-Glogoveanu, totalizând 1061 de locuitori și 187 de case. În comună funcționau o moară cu apă, o fabrică de spirt și una de făină (ambele deținute de Dumitru Marinescu-Bragadiru), o școală mixtă frecventată de 34 de elevi (din care 9 fete) și o biserică ortodoxă aflată în satul Bragadiru.

În 1925, comuna purta numele de Bragadiru, făcând parte din plasa Domnești a aceluiași județ și fiind formată din satele Bragadiru, Bulgaru și Lupeasca, cu o populație de 1499 de locuitori

- În 1950, comuna a fost inclusă în raionul V.I. Lenin al orașului republican București, când a devenit comună suburbană a municipiului București, formată doar din satul Bragadiru (satul Bulgaru a fost desființat cu această ocazie și inclus în satul Bragadiru). În 1981, comuna Bragadiru a fost arondată Sectorului Agricol Ilfov aflat în subordinea municipiului București, sector devenit în 1997 județul Ilfov. În 2005, comuna Bragadiru a fost declarată oraș.

SURSA:[http.wikipedia.org](http://wikipedia.org)

Potențial de dezvoltare

Zona în care este localizat terenul are un caracter rezidențial, cu predominanța funcțiilor de servicii și se află în plin stadiu al dezvoltării.

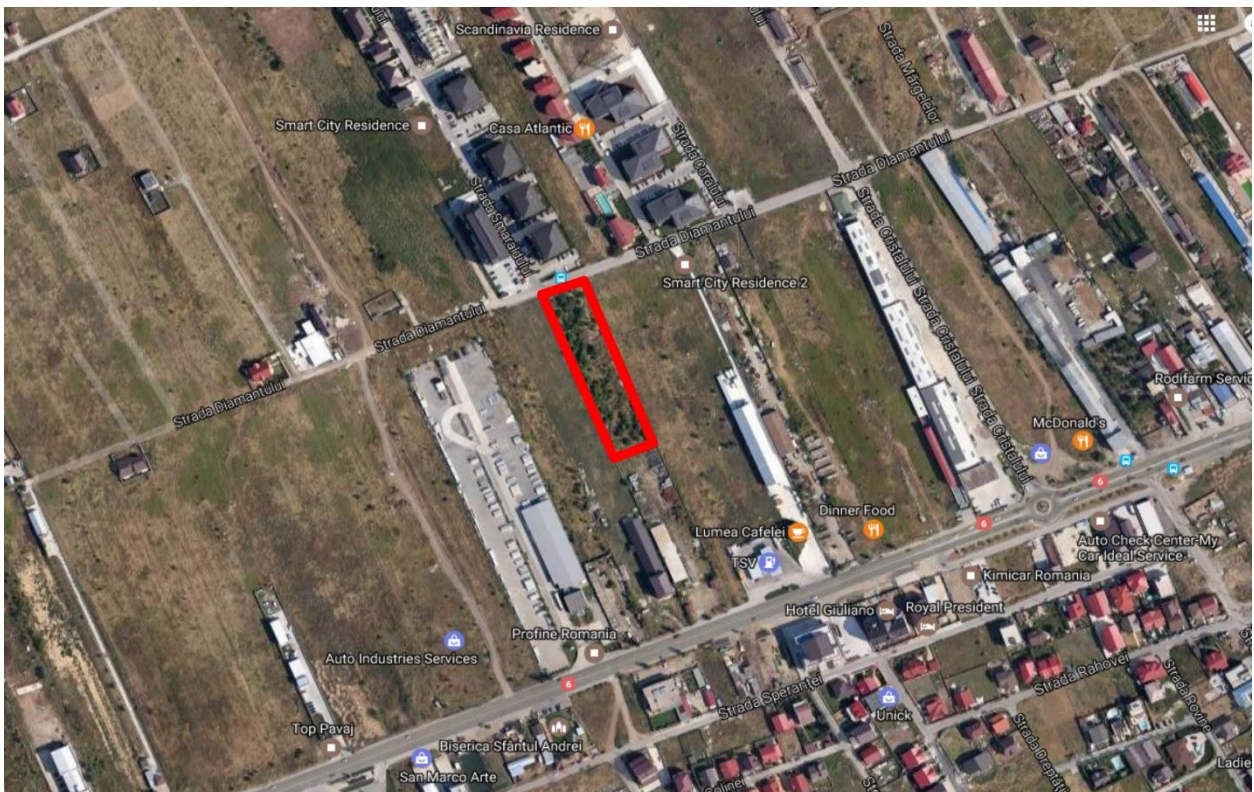
Terenul studiat având un enorm potențial de inserție a funcțiunii de locuire prin prisma accesibilității dar și a amplasamentului acestuia.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află în zona centrala a orasului Bragadiru

Accesul la terenul care a generat actuala documentație se realizează prin strada Diamantului ce debuseaza in stada Cristalului si mai apoi in soseaua Alexandriei.

Figura 1 - Localizarea terenului la nivelul zonei de Studiu



2.3 CIRCULAȚIA

Terenul analizat este amplasat în Bragadiru , în proximitatea soselei Alexandriei. Accesul la teren se realizează prin strada Diamantului

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea de locuire colectiva și fi amplasată astfel față de limitele de proprietate:

- la nord: retragere cu 14,00 m față de aliniament;
- la est: retragere cu 7,00 m față de limita de proprietate.
- la vest: retragere cu 7,00 m față de limita de proprietate.
- la sud: retragere cu 10,00 m față de limita de proprietate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața terenului care a generat documentația de urbanism P.U.Z. are o suprafață de: S.lot =4919.16 mp.

Ocuparea terenului este inventariată în bilanțul de mai jos:

Bilanț teritorial existent

	Suprafața	Procent
Fond construit	00,00 mp	00,00%
Circulații	00,00 mp	00,00%
Spații Verzi	00,00 mp	00,00%
Teren studiat	4919.16 mp	100,00 %

Zona în care este localizat terenul are un caracter rezidențial, cu predominanța locuirii de tip individual, dar se remarcă și inserții recente de construcții cu funcțiune de servicii sau comerț.

Din punct de vedere al regimului juridic, terenul studiat, în suprafață de 4919.16 mp, este proprietatea privată a lui contractului de vanzare cumparare este strada DIAMANTULUI, Nr. 117 Tarla 20, Parcela 95/68, Nr. Cad. 117375, BRAGADIRU, ILFOV se propune:

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În apropierea terenului există rețea de electricitate, de distribuție gaze și sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

2.7 CONSIDERENTE ECONOMICO – SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

Din punct de vedere economic viitoarea investiție va crește nivelul calitativ al spațiului urban (piața imobiliară).

CAPITOL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu prezentul Plan Urbanistic Zonal au fost elaborate două studii de fundamentare:

- *Ridicarea topografică* realizată în coordonate stereo '70;
- *Studiul geotehnic și de stabilitate*, prin care a fost identificată stratificația solului, stabilitatea terenului și condițiile în care se pot realiza construcții pe terenul ce face obiectul P.U.Z..

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru ca propunerea să se integreze în peisajul antropic și natural existente a fost propus un procent de 30,27% de spații verzi în interiorul parcelei studiate. Zonele verzi vor fi amenajate în spațiul liber adiacent construcțiilor și vor fi spații verzi de tip gazon, plantate și cu rol decorativ. Pentru diminuarea spațiilor impermeabile, destinate circulațiilor pietonale de incintă, se vor utiliza materiale permeabile, care permit infiltrarea apei în sol, astfel încât să fie cât mai puțin perturbat ciclul natural al apei.

3.3 SITUAȚIA PROPUSĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CAI DE COMUNICĂȚIE ȘI RESTRICȚII TEHNICE

Construcția propusă va avea funcțiunea de locuințe și va fi amplasată astfel față de limitele de proprietate:

- la nord: retragere cu 14,00 m față de aliniament;
- la est: retragere cu 7,00 m față de limita de proprietate.
- la vest: retragere cu 7,00 m față de limita de proprietate.
- la sud: retragere cu 10,00 m față de limita de proprietate.

Accesul carosabil și pietonal în teren se propune a se realiza direct din Strada Diamantului.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea Regulamentului local de Urbanism al Orasului Bragadiru și al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, actualizat 2002, conform anexa 5. *Se propun un loc de parcare la fiecare apartament sub 100 mp și două locuri de parcare pentru apartamentele de peste 100 mp.*

Zona de locuire colectivă se propune să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- P.O.T. propus = 35%;
- Rh propus = P+6E
- C.U.T. propus = 1,5

Bilanț teritorial PROPUS:

BILANT TERITORIAL PROPUS				
NR. CRT	SPECIFICATIA	SUPRAFATA	VALOARE PROCENTUALA	MENTIUNI
1.	Suprafata totala analizata P.U.Z	4919,00 mp	100%	Teren Intravilan
2.	S. circulatii carosabile + parcaje	2202,70 mp	44,79 %	
3.	S. circulatii pietonale (trotuare)	333,52 mp	6,78 %	
4.	S. suprafata construita cladiri	893,20 mp	18,16 %	
5.	S. spatii verzi	1489,41mp	30,27 %	

3.4 PROTECȚIA MEDIULUI

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme (poluarea cu praf și zgomot provocată de șantierele care se vor organiza în vederea realizării construcției, se va încadra în limitele admise de lege; poluarea va fi temporară, până la finalizarea întregului ansamblu).

Activitățile specifice locuirii nu implică evacuarea de noxe în atmosferă.

3.5 PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic de zonal se prevede realizarea unui imobil cu funcțiune de locuire colectiva cu un regim de inaltime de P+6E cu scopul stabilirii regulilor de amplasare cladirii pe lot .Terenul studiat va alcatui un singur UTR L4

L4 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+6E

L4 - locuințe colective cu maxim P+6 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

3.6 INVESTITORI / CATEGORII DE INVESTITII

Inițiatorul acestei documentatii de urbanism sunt persoanele fizice care intenționează să își aducă aportul pentru dezvoltarea zonei, prin realizarea unui imobil de locuinte colective ,pe terenul în proprietate privată.

Categoriile de investiții propuse:

- infrastructura rutiera – sistematizare, accese, circulații de incintă, parări la nivelul solului și în subsoluri, circulații pietonale (*investiție privată*). *Costuri ce intra in proprietatea privata vor fi suportate de catre proprietar.*

3.7 MODUL DE ASIGURARE AL UTILITATILOR

Alimentarea cu apa :

- Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua existenta conform Aviz Apa-Iffov nr. 10640/18.07.2017 si 10642/18.07.2017

Canalizarea :

- Canalizarea Apelor Uzate menajere se va realiza conform Aviz Apa-Iffov nr. 10641/18.07.2017 si 10643/18.07.2017

Apele Pluviale :

- Evacuarea apelor pluviale provenite de pe acoperisuri si terase se va realiza gravitational si prin sistemul de colectare jgheaburi si burlane si receptorii de terase scurgandu-se gravitational conform pantei terenului. Apele provenite de pe suprafata carosabila vor fi preluate prin rigolele carosabile si trecute printr-un separator de hidrocarburi urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi, surplusul fiind evacuat intr-un bazin de retentie.

Alimentare cu energie electrica :

- Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua existenta conform Aviz Distrigaz nr. 181448305/24.03.2017

Alimentare cu gaze naturale :

- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la reseaua existenta conform Aviz Distrigaz nr. 311432299/10.04.2017

CAPITOL 4 – CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL permit realizarea construirii a patru imobile – locuinte colective P+6E, cu amenajările aferente, aflat în Str. Diamantului

Pentru realizarea ansamblului propus, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi aferente construcțiilor;
- realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice) a parcajelor necesare;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.

INTOCMIT,
Urb.Florentina Chiper

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afere Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de 4996,80 mp conform actelor de proprietate si 4919,46 mp conform masuratorilor cadastrale.

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

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „SUPRAETAJARE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+4E AUTORIZATE IN VEDEREA OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME P+6E,, de pe teritoriul orasului Bragadiru din judetul Ilfov.

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

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

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 24/10 Octombrie 1996, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere « Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care mentionam :

- Constitutia Romaniei ;
- Codul Civil ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului actualizata;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sanatatii populatiei actualizata;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor actualizata;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contraveniilor la normele legale de igiena si sanatate publica actualizata;

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara actualizata ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii actualizata ;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national actualizata;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si H.G.R. nr. 36/1996 (anexe) actualizata ;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor actualizata;
- Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic ; actualizata 2015
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN actualizata;
- Legea nr. 84/4996 privind imbunatatirile funciare actualizata;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila actualizata;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia actualizata;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii actualizata ;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei; actualizat
- Ordinul nr. 135/2010 privind aprobarea metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private. actualizat
- H.G nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului. actualizat
- O.U.G 57/2007 privind regimul ariilor natorale protejate, conservarea habitatelor naturale ,a florei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare. actualizat
- H.G.R. nr. 101/1997 – Norme speciale privind protectia sanitara ; actualizat
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM – 010-2000 privind Ghidul – metodologia de elaborare si continut - cadru al PUZ. actualizata

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

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 dar si Planul urbanistic general al orasului Bragadiru HCL NR. 74/ 27.10.2005 (expirat in prezent, insa in baza caruia s-au aprobat si realizat ansamblurile de locuinte colective din vecinatatea terenului analizat, precum si care a stat la baza obtinerii autorizatiei de construire initiala conform adresa nr. 28905/10.07.2017.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

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

Pentru identificarea categoriei functionale, terenului studiat in PUZ i s-a atribuit o unitate teritoriala de referinta (UTR), cu prescriptii specifice.

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

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

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

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

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

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie ;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;

- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota $\pm 0,00$ fiind situata la min. + 0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin plansa 02 : Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri si incripti in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului (art. 9 din R.G.U.).

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ilfov (D.M.I. Ilfov).

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

Indicii P.O.T. si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Practic POT- ul arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico- edilitara etc.

2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor

• Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U. Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii nord a dormitoarelor.

• Amplasarea fata de drumuri publice

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. si Codului Civil.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Drumuri si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importanței si destinatiei constructiei conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la rețelele existente de apa, la instalariile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 – R.G.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a rețelilor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico—edilitare, eutorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii unui tip de canalizare individuala sau de grup.

2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- Regimul de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Cladirile ansamblului de locuinte propus au:

- un regim de inaltime de P+6E, dar nu mai mult de 20,00 m la cornisa pentru cladirile de locuit colective.
- Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin- gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositiv si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.7. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

- Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care , prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr. 6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

Acestea situandu-se la sol, in sistem individual cat si in sistem klaus cu basa.

Parcajele aferente dotarilor ansamblului de locuinte se vor asigura in vecinatatea cladirilor destinate dotarilor (pentru personal si beneficiarii serviciilor), iar pentru locuinte vor fi realizate pe lot – la parterul sau subsolul constructiilor (vezi plansa nr. 5 Reglementari urbanistice– Plan de Mobilare Urbanistica).

- Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 30% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

- Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- Destinatia terenurilor si constructiilor

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

- Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica urmatoarele zone functionale:

➤ Zona L4– locuinte colective

➤ Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) – existente si modernizate si nou propuse.

3.1 Utilizare functionala

L4 – locuinte colective

L4-zona locuinte colective

- Utilizari admise :

- locuinte în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.

- Utilizari admise cu conditionari :

- - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

- Utilizari interzise

- L4-zona locuinte colective

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie, cresterea animalelor in zona;
- depozitare;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- Caracteristici ale parcelelor

- L4

clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private

- Aliniament

- la drumurile existente si marite, aliniamentul va respecta profilul de 9 m
- la drumul propus pe proprietati se va respecta profilul de 5 m

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- L4

clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- L4

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de 7m
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumtate din înălțimea clădirii;

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

L4

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

- Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate.

- Accesul principal se realizează din str. Diamantului.

- Stationarea autovehiculelor

- pentru zona de locuințe, stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Zona L4 – zona locuințe colective P+6E înălțime maximă de 20 m,

- Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- Condiții de echipare edilitară

Alimentarea cu apă :

- Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua existentă conform Aviz Apa-Ilfov nr. 10640/18.07.2017 și 10642/18.07.2017

Canalizarea :

- Canalizarea Apelor Uzate menajere se va realiza conform Aviz Apa-Ilfov nr. 10641/18.07.2017 și 10643/18.07.2017

Apele Pluviale :

- Evacuarea apelor pluviale provenite de pe acoperișuri și terase se va realiza gravitațional și prin sistemul de colectare jgheaburi și burlane și receptorii de terase scurgându-se gravitațional conform pantei terenului. Apele provenite de pe suprafața carosabilă vor fi preluate prin rigolele carosabile

si trecute printr-un separator de hidrocarburi urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi, surplusul fiind evacuat intr-un bazin de retentie.

Alimentare cu energie electrica :

- Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua existenta conform Aviz Distrigaz nr. 181448305/24.03.2017

Alimentare cu gaze naturale :

- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la reseaua existenta conform Aviz Distrigaz nr. 311432299/10.04.2017

Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

Imprejmuiri

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

3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului
 - Zona L4– zona locuire colectiva– 35%. Cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 45% cu cladiri maxim P+2E
- C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului
 - Zona L4 – zona locuire colectiva – 1,5 mp ADC//mp teren;

INTOCMIT,

Urb. Florentina Chiper