



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

ȘOSEAUA ALEXANDRIEI, NR. 229, ORAȘ BRAGADIRU, JUD. ILFOV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- | | |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ▪ DENUMIREA LUCRĂRII | STUDIU OPORTUNITATE – P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE – ȘOS. ALEXANDRIEI, NR. 229, LOT 3, ORAȘ BRAGADIRU, JUD. ILFOV |
| ▪ BENEFICIAR | S.C. SYMA COMMERCIAL PARK S.R.L. |
| ▪ PROIECTANT | S.C. URBAN VISION CONSULTING S.R.L. |
| ▪ DATA ELABORĂRII | MARTIE 2020 |

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea **S.C. SYMA COMMERCIAL PARK S.R.L.**, cu sediul în Șos. Alexandriei, nr. 229, Clădirea C46, Intrarea A, Etaj 1, Biroul nr.1, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov, înregistrată la registrul comerțului sub nr. J23/22672013, Cod Unic de Înregistrare 32067785 proprietar al terenului din Șoseaua Alexandriei, Nr. 229, Lot 3, Oraș Bragadiru, Jud. Ilfov.

Suprafața terenului reglementat în prezentul proiect este de 62.903mp.

Inițiatorul dorește realizarea unei zone mixte: locuire colectivă, comerț, servicii și depozitare.

Prin prezentul proiect se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.



1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- documentațiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
- cadastru – ANCPILFOV
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Orașului Bragadiru;
- Legislația și normele în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului;
- Certificatul de Urbanism nr. 1126 din 30.07.2019 emis de Primăria Orașului Bragadiru.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află, în centrul Orașului Bragadiru și face parte dintr-o fostă zonă industrială. Pe cealaltă parte din fosta incintă industrială s-au construit mai multe spații comerciale, spre Șos. Alexandriei, iar zona din spate, zona ce face obiectul acestui studiu, dinspre Râul Ciorogârla, este în ruină.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul Orașului Bragadiru și este situat în partea sa centrală, între Șos. Alexandriei și Râul Ciorogârla.

2.3 ACCESIBILITATE LA CĂILE DE CIRCULAȚIE

Terenul este bine deservit de circulația rutieră, având acces direct din două străzi de categoria a III-a: Strada Griviței și Strada Povernei și un acces indirect, printr-un drum de servitute, în Șos. Alexandriei.

2.4 OCUPARTEA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului este proprietate privată. În prezent, terenul are destinația curți - construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară. Pe el se află mai multe construcții, în stare medie de degradare. Deasemenea, pe terenul studiat a fost emisă Autorizația de Construire nr. 624 din 29.07.2019, pentru construirea unei galerii comerciale, parter.

2.5 ECHIPARE EDILITARĂ

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu.

2.6 DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul supus studiului, amplasat în centrul Orașului Bragadiru, cu construcții în ruină și vegetație spontană, generează o imagine urbană destructurată.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 DEZVOLTARE URBANĂ - CONCEPT

Imobilul supus studiului se află în zona centrală a Orașului Bragadiru, iar în momentul actual este acoperit de construcții în stare mare de degradare și vegetație spontană.

El se află într-o zonă cu potențial mare de dezvoltare, făcând trecerea între zona comercială apărută în ultimii ani, înspre Șoseaua Alexandriei și Râul Ciorogârla, a cărui imediată vecinătate se dorește să fie transformată într-o zonă de loisir.

Inițiatorul acestei documentații, dorește realizarea unei zone mixte, care să cuprindă locuire colectivă, comerț, servicii și depozitare.

3.2 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul direct al terenului supus prezentului studiu se face din două străzi de categoria a III-a: Strada Griviței și Strada Povernei. Conform PUG Oraș Bragadiru, profilul transversal al acestora va fi modernizat la 13m (7m carosabil și de o parte și de alta câte 1m spațiu verde și câte 2m trotuar).

3.3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este: **Zonă mixtă (locuire colectivă, comerț, servicii și depozitare).**

Indici urbanistici:

- POT max = 40%
- CUT max = 2,16
- Rh max = S+Ds+P+7E

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcției din prezentul studiu, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la acestea.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.



3.5 COSTURI IMPLEMENTARE

Conform calculului de deviz pe categorii de investiții (private/public) efectuat, **investiția revine exclusiv în sarcina inițiatorilor** acestui studiu.

4. CONCLUZII

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

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare, cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului și de conservare a zonei protejate;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,
urb. Cristina Cioacă

S.O. - ZONĂ MIXTĂ LOCUINRE COLECTIVĂ
 COMERT, SERVICII ȘI DISPOZIȚARE
 Șos. Alunilor, Nr. 220, Oraș Brăgădin, Jud. Ibr

PLAN DE AMPLASAMENT

- LEGENDA**
- LIMITE
 - LIMITE ZONE STUDIATE
 - TEREN RECONSTRUIT PRIN P.U.Z.
 - LIMITE PROPRIETATE
 - EDIFICABIL

- PLAN AMPLASAMENT - ILUSTRARE DE TEMĂ**
- CONSTRUCTII PROIECT
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - SPATIU VERDE AMENAJAT - LOJOS
 - SPAII VERDE
 - RĂLA DIRECTIONALA
 - ZONE DE PROTECTIE A APREUR - 15m
 - CIRCULATIE CAROSABILA - PRINCIPALA
 - CIRCULATIE CATERMISALA
 - CIRCULATIE PE TEREN
 - ACCES PERSONAL
 - ACCES CAROSABIL
 - ACCES DIAGONAL CAROSABIL

FUNCȚIUNE	POT	CUT	Rh
	PRM	PRM	PRM
ZONĂ MIXTĂ	40%	2.16	ØQ=ØP=7E

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ [m ²]	PROCENT
CONSTRUCTII	15 161.2	40.00
CIRCULATIE ȘI PLANTATII	10 870.0	26.00
SPATIU VERDE	12 568.8	30.00
SPATIU VERDE PRIMA	6 284.4	15.00
TOTAL	44 884.4	100.00

NOTA: REZE EMERGENȚE DIN PREZENTA DOCUMENTAȚIE
 NU ÎNCALCĂ JURIDIC ÎNCALCĂȘII PE TERENUL CĂRUI A
 ÎNDRĂGĂȘIT P.U.Z.-UL.

S.C. URBAN VISION CONSULTING S.R.L. 041204222		TITLUL PROIECTULUI PLAN URBANISTIC ZONAL Șos. Alunilor, Nr. 220, Oraș Brăgădin, Jud. Ibr	
NUME ȘI PRENUME	SIGNATURA	SCALA	TITLUL PLANULUI
DR. CRISTINA COPIA		1:1000	PLAN AMPLASAMENT
DR. CRISTINA COPIA		DATA	ILUSTRARE DE TEMĂ
DR. CRISTINA COPIA		08.03.2023	FOAIE 01.1

