



Nr. 59296 / 24.10.2023

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** având ca obiectiv „PUZ “ANSAMBLU PAROHIAL (BISERICA ORTODOXA, PARACLIS, ALTAR DE VARA, CAPELA, CLOPOTNITA, AGHEAZMATAR, LUMANARAR), CLADIRE SOCIALA (CANTINA, CAMIN PERSOANE VARSTNICE, ALTE SPATII SPECIFICE), IMPREJMUIRE TEREN cu amplasament pe strada MĂRȚIȘOR, nr.2 , T13 P60, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV.

Primăria orașului Bragadiru a demarat prima procedura de consultare a populației, evenimentul având loc în data de **23.11.2023, orele 10⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu” Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile pentru viitorul proiect de hotărâre sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **21.11.2023, ora 13⁰⁰** în format electronic la adresa: registratura@primariaorasbragadiru.ro.

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbatere publică din data de **23.11.2023, orele 10⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

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

Vă multumim!

PRIMĂRIA
GABRIEL LEPUȘESCU

ARHITECT
GEORGE ALEXANDRU COSTACHE

Intocmit,
Consilier, Alexandra C

LDIMAN



Nr. 59296 / 24.10.2023

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** având ca obiectiv „PUZ “ANSAMBLU PAROHIAL (BISERICA ORTODOXA, PARACLIS, ALTAR DE VARA, CAPELA, CLOPOTNITA, AGHEAZMATAR, LUMANARAR), CLADIRE SOCIALA (CANTINA, CAMIN PERSOANE VARSTNICE, ALTE SPATII SPECIFICE), IMPREJMUIRE TEREN cu amplasament pe strada MĂRȚIȘOR, nr.2 , T13 P60, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV.

Primăria orașului Bragadiru a demarat prima procedura de consultare a populației, evenimentul având loc în data de **23.11.2023, orele 10⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu” Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile pentru viitorul proiect de hotărâre sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii **până la data de 21.11.2023, ora 13⁰⁰** în format electronic la adresa: registratura@primariaorasbragadiru.ro.

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbatere publică din data de **23.11.2023, orele 10⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

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

Vă multumim!

**PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU**

**ARHITECT SEF.
GEORGE ALEXANDRU
ACHE**

*Intocmi
Consilier, Alexandr*

BELDIMAN



PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 59295 / 24.10.2023

Subsemnata, _____, am procedat astăzi 24.10.2023, la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv PUZ “ANSAMBLU PAROHIAL (BISERICA ORTODOXA, PARACLIS, ALTAR DE VARA, CAPELA, CLOPOTNITA, AGHEAZMATAR, LUMANARAR), CLADIRE SOCIALA (CANTINA, CAMIN PERSOANE VARSTNICE, ALTE SPATII SPECIFICE), IMPREJMUIRE TEREN ”:

- cerere nr.58253 din 18.10.2022;
- certificat de urbanism nr.672 din 19.10.2023;
- CIF PAROHIA SF. CUVIOASA. PARASCHEVA-BRAGADIRU;
- Act de alipire 251 in 13 martie 2023;
- Extras cf nr.394097 din 05.10.2023
- Extras de plan cadastral nr. 346967 din 04.09.2023
- Plan amplasament sc 1/500;
- Numar postal nre. 15175 din 21.03.2023
- Copie aviz de oportunitate 50510 din 25.09.2023
- Memoriu de prezentare – PUZ OCTOMBRIE 2023
- Planse de la 0.1 la plansa 6 – piese desenate
- Parte scrisa si parte desenate in format digital (CD)

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cât și pe site-ul Primăriei Orașului Bragadiru.

Drept care am încheiat azi 24.10.2023 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

**PRIMAR ,
GABRIEL LUPULESCU**

ARHITECT SEF,
GEORGE ALEXANDRU COSTACHE

ÎNTOCMIT,
cons. Alexandra-Georgeta



PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 59295 / 24.10.2023

Subsemnata, _____, am procedat astăzi 24.10.2023, la afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice avand ca obiectiv PUZ “ANSAMBLU PAROHIAL (BISERICA ORTODOXA, PARACLIS, ALTAR DE VARA, CAPELA, CLOPOTNITA, AGHEAZMATAR, LUMANARAR), CLADIRE SOCIALA (CANTINA, CAMIN PERSOANE VARSTNICE, ALTE SPATII SPECIFICE), IMPREJMUIRE TEREN ”:

- cerere nr.58253 din 18.10.2022;
- certificat de urbanism nr.672 din 19.10.2023;
- CIF PAROHIA SF. CUVIOASA. PARASCHEVA-BRAGADIRU;
- Act de alipire 251 in 13 martie 2023;
- Extras cf nr.394097 din 05.10.2023
- Extras de plan cadastral nr. 346967 din 04.09.2023
- Plan amplasament sc 1/500;
- Numar postal nre. 15175 din 21.03.2023
- Copie aviz de oportunitate 50510 din 25.09.2023
- Memoriu de prezentare – PUZ OCTOMBRIE 2023
- Planse de la 0.1 la plansa 6 – piese desenate
- Parte scrisa si parte desenata in format digital (CD)

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru.

Drept care am încheiat azi 24.10.2023 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

**PRIMAR ,
GABRIEL LUPULESCU**

ARHITECT SEF,
EXANDRU COSTACHE

ÎN
cons. Ale

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
 BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA
 TERITORIULUI
 Nr. 35743 din... 19.07.2023

ROMÂNIA

Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 672 din 19.07.2023

În scopul: initierea, elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiei PUZ in baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obtinerea autorizatiei de construire pentru ansamblu parohial (biserica ortodoxă, paraclis, altar de vara, capela, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), cladire sociala (cantina, cămin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ **PAROHIA SFÂNTA CUVIOASA PARASCHEVA - BRAGADIRU**.....
 domiciliul ²⁾ municipiul
 cu în județulILFOV..... orașulBRAGADIRU.....
 sediul comuna
 satul sectorul cod poștal
 stradaMĂRȚIȘOR..... nr.....2..... bl..... sc.....et.....ap.....
 telefon / fax e-mail
 înregistrată la nr.35743 din 28.06.2023.....
 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județulILFOV.....
 municipiul
 orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
 comuna
 cod poștalstradaMĂRȚIȘOR..... nr.....2..... bl. sc. et.ap.
 sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 137102.....
NR. CF. 137102.....
 in temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea
 Consiliului Județean/Local BRAGADIRU 98/15.10.2015..... ,
 in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC :**

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 2.433,00 mp cu numar cadastral 137102 intabulat in CF nr.137102 a localitatii Bragadiru impreuna cu cota parte de 18,72% (4,62+14,10)% respectiv suprafata de 210,51 mp (52,0+158,51)mp din terenul in suprafata totala de 1.124,23 mp cu destinatie drum de acces, identificat cu numar cadastral 315/1 in scris in CF nr.107246 a localitatii Bragadiru este proprietatea Parohiei Sfanta Cuvioasa Parascheva-Bragadiru conform Act de alipire autentificat sub nr.251/13.03.2023 la BIN , cu sediul in . Terenul este situat in zona de protectie severa a apeductelor si puturilor existente aflate in exploatarea SC Apa Nova. Imobilul nu figureaza in lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC : arabil intravilan conform cererii nr.235074/15.06.2023 pentru extrasul de CF pentru informare nr. 137102 eliberat de O.C.P.I. Ilfov;

3. REGIMUL TEHNIC : L-zona de locuit;

L1-subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M;

Utilizari admise: -Locuinte individuale cu maxim P+2+M niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu, locuinte cu partii special care includ spatii pentru profesii liberale;-Servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (crese,dispensare,gradinite);-Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;-Spatii verzi amenajate;-Parcaje la sol;-Anexe gospodaresti care nu produc disconfort in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/unitate locativa(bucatarii de vara, magazii, depozite si altele asemenea, garaje si piscine neacoperite).

-Se interzice amplasarea locuintelor colective sau a locuintelor semi-colective cu mai mult de 4 apartamente pe unitate locativa;- Se interzic locuinte înșiruite într-o suită cu mai mult de 7 unități locative ;

P.O.T.maxim =35%;

C.U.T.maxim = 1,4 ADC/mp teren

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2+M (10 metri la cornisa); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita;

-Se admit depasiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-Cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

-Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

-Se recomanda retrageri fata de aliniament de minim 5,00 metri pe strazi de categoria III (drum de folosinta locala).

-Alte anexe permise ale locuintelor se amplaseaza obligatoriu retras de la aliniament si, pe cat posibil, intr-o pozitie din care sa nu fie percepute din strada.

Stationarea autovehiculelor

-Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.

-Se prevad cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfasurati si minim 2 locuri de parcare pentru suprafete mai mari de 100 mp utili desfasurati in interiorul lotului pentru locuintele individuale.

Spatii libere si plantate

In zonele de locuit, spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata parcelei. Terenul care nu este acoperit cu constructii, alei, platforme va fi plantat. La fiecare 100 mp se va planta un arbore. Arborii se amplaseaza la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

Circulatii si accese

-Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct. Pentru constructia de locuinte este admis si accesul prin servitute, printr-o alta parcela cu functiunea de locuire (latimea servitutii fiind de minim 4 m)

Imprejmuiri

-Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri; Materiale: lemn,piatră,fier forjat,caramidă,gard viu. soclul poate fi din zidărie,piatră,căramidă ;

Imprejmuirile stradale vor respecta distanta de 6,50 m din axul strazilor conform profil stradal D-D prevazut in RLU – cap.Reglementari cai de comunicatii.

-Aspectul cladirilor va fi subordonat functiunii specifice,dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

-Se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale (pamantii pastelate) si se interzice utilizarea culorilor stridente ;

-Utilitățile se vor realiza din surse proprii, Primăria orașului Bragadiru nedispunând de fondurile necesare de executare;

-Pentru lucrările de bransament electric, gaze naturale, apa si canalizare se vor solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau o data cu lucrarile de baza.

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

Initierea, elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiei PUZ in baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obtinerea autorizatiei de construire pentru ansamblu parohial (biserica ortodoxă, paraclis, altar de vara, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), cladire sociala (cantină, cămin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren

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

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare

si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

Solicitare in vederea emiterii Avizului de Oportunitate, conform Art.32, alin.1, lit.c din legea 350/2001;

-In baza Avizului de Oportunitate, initierea si elaborarea unei documentati PUZ;

-Obtinerea avizelor si acordurilor in vederea avizarii si aprobarii documentatiei PUZ si a obtinerii Autorizatiei de Construire;

-Respectarea prevederilor ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. Initiatorul documentatiei de urbanism va informa si consulta publicul si la etapa elaborarii propunerii finale, procesul de informare si consultare finalizandu-se cu raportul informarii publicului.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

aviz SC Apa Nova SA

alimentare cu energie electrică

salubritate- contract încheiat cu

acord notarial vecini pentru

alimentare cu energie termică

S.C. Salvserv Ecosistem S.R.L.

edificare construcție cu alta destinație decât locuire

transport urban

.....

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

avizul arhitectului șef al Consiliului

hotărârea Consiliului local pentru

Aviz de oportunitate aprobat de

Județean Ilfov și Regulamentul Local de

aprobare documentație PUZ

Primarul orașului Bragadiru

Urbanism

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

Numar postal si denumire strada ;
 Proces-Verbal actualizat de pichetare a terenului, semnat si stampilat de topometru autorizat, cu noul inventar de coordonate din planul parcellar intocmit STEREO 70 existent in baza de date a OCPI Ilfov; Grafic de executie pe tipuri de lucrari pt fiecare bransament;
 Contract incheiat cu firma specializata pt refacere pavaj-asfalt pt fiecare bransament; Aviz de sapatura pt fiecare bransament ;

Declaratie notariala cu privire la respectarea retragerilor referitoare la trama stradala; Studiul geotehnic verificat AF; Deviz general ;
 Calculul coeficientului de izolare termica G; Verificarea documentatiei la cerintele conform Legii nr 10/1995; Referate de verificare; Copii legitimatii verificatori ; Dovada OAR;

avizul tehnic de racordare al SC E-Distributie Muntenia SA
 avizul tehnic de racordare al SC Engie SA
 avizul tehnic de racordare al SC Apa-Canal Ilfov SA

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie): chitanta pt plata taxei de autorizatie ;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

In conformitate cu prevederile impuse in Anexa nr.1 CONTINUTUL CADRU la L50/1991 :la etapa de emitere a Autorizatie de Construire, in functie de reglementarile urbanistice finale aprobate si de complexitatea lucrarilor de autorizare care fac obiectul autorizarii, se pot solicita suplimentar detalii/avize tehnice care vor face parte integranta din D.T.A.C.

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

(Funcția, numele, pre
semnătura)



2023

Secretar general / secretar,
VERONICA IONIȚĂ
(numele, prenumele si
semnătura)

A
GEORGE :

șef *****)
IDRU COSTACHE
(numele si
ura)

Întocmit,
Roxandă Dănălache

Achitat taxa de : scutit de taxa.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de
„Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului GDPR nr.679/27.04.2016”

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

*se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de până la data de

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

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

(numele, prenumele si
semnătura)

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

L.S.

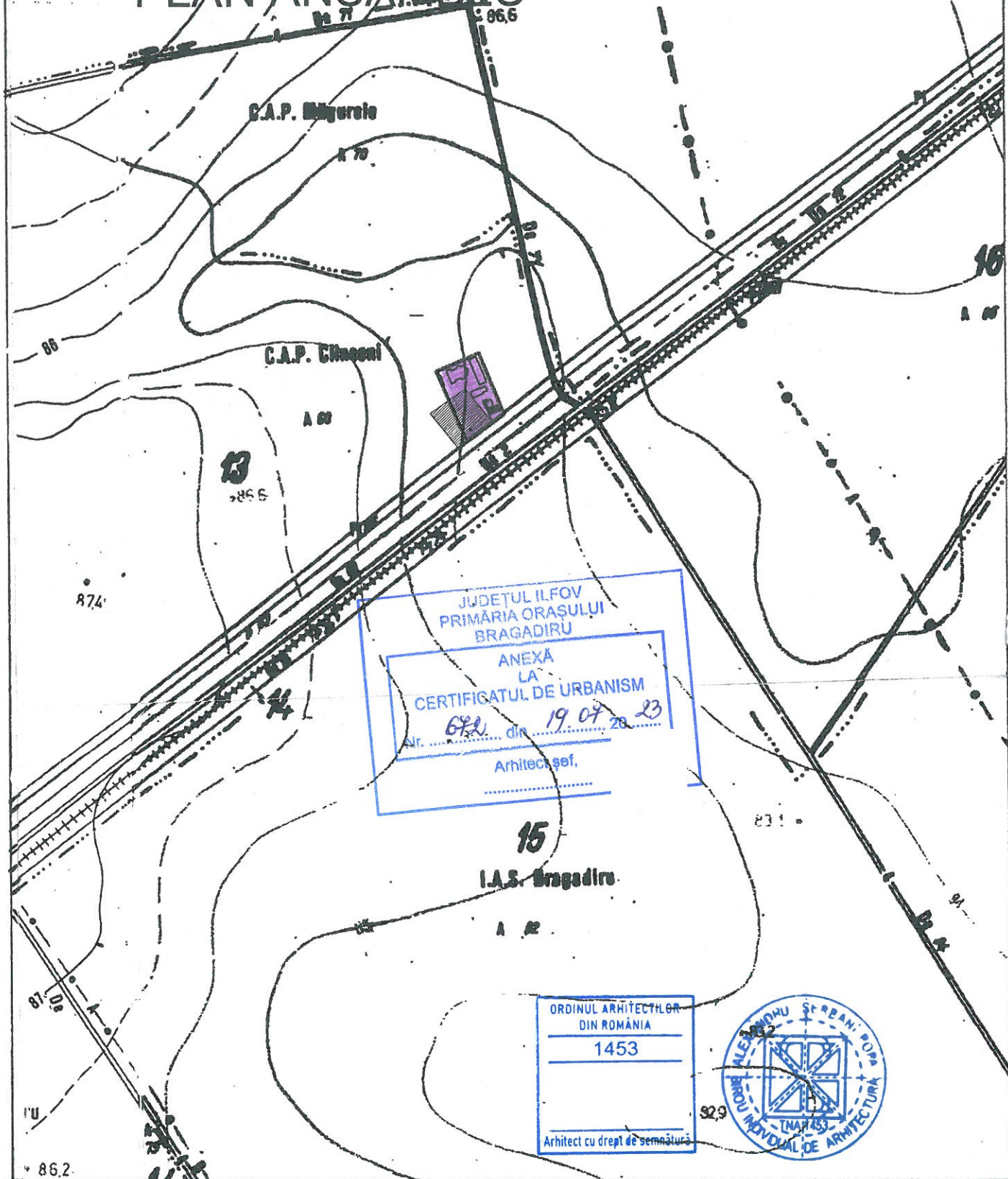
Arhitect - sef *****)
(numele, prenumele si
semnătura)

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

ANSAMBLUL BISERICII CU HRAMUL 35.7
 SF. CUVIOASĂ PARASHEVA
 ORAȘ BRAGADIRU

p. Măgurele

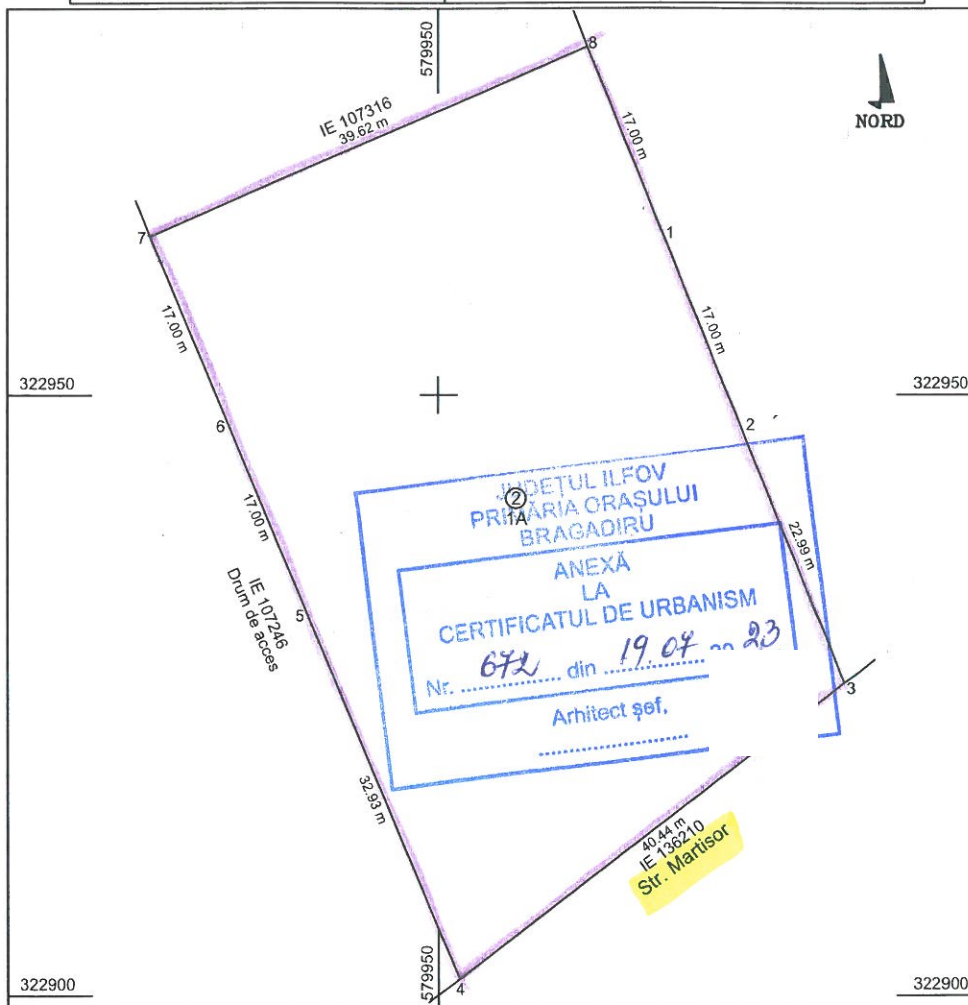
PLAN ANSAMBLU



ALEXANDRU SERBAN POPA B.I.A. CIF 26247951/23.11.2009		Beneficiar : PAROHIA SF. CUVIOASĂ PARASCHEVA-BRAGADIRU		Proiect nr. 65/2023
Sef proiect	arh.	Scara	Proiect : Construire ansamblu alcătuit din biserică, paraclis, altar de vară, clopotniță, clădire sediu parohie, edificare împrejurire pe terenul din județul Ilfov, oraș Bragadiru, str. Mărtisor nr. 22	Faza C U.
Sef proiect arhitectura	arh.	1:5000		
Proiectat	arh.	Data	Plansa : Plan încadrare în zonă	Plansa nr. A01
Redactat	arh.	iul. 2023		

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
137102	2433	Str. Martisor, nr. 2, (T13, Parcela 60).
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ teritoriala (UAT)
137102		Oras Bragadiru, jud. Ilfov



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	2433	Teren arabil intravilan liber de constructii. Accesul se face din IE 136210 (Str. Martisor), si din IE 107246 (drum de acces). Terenul nu este imprejmuit.
Total		2433	

B.Date referitoare la constructii

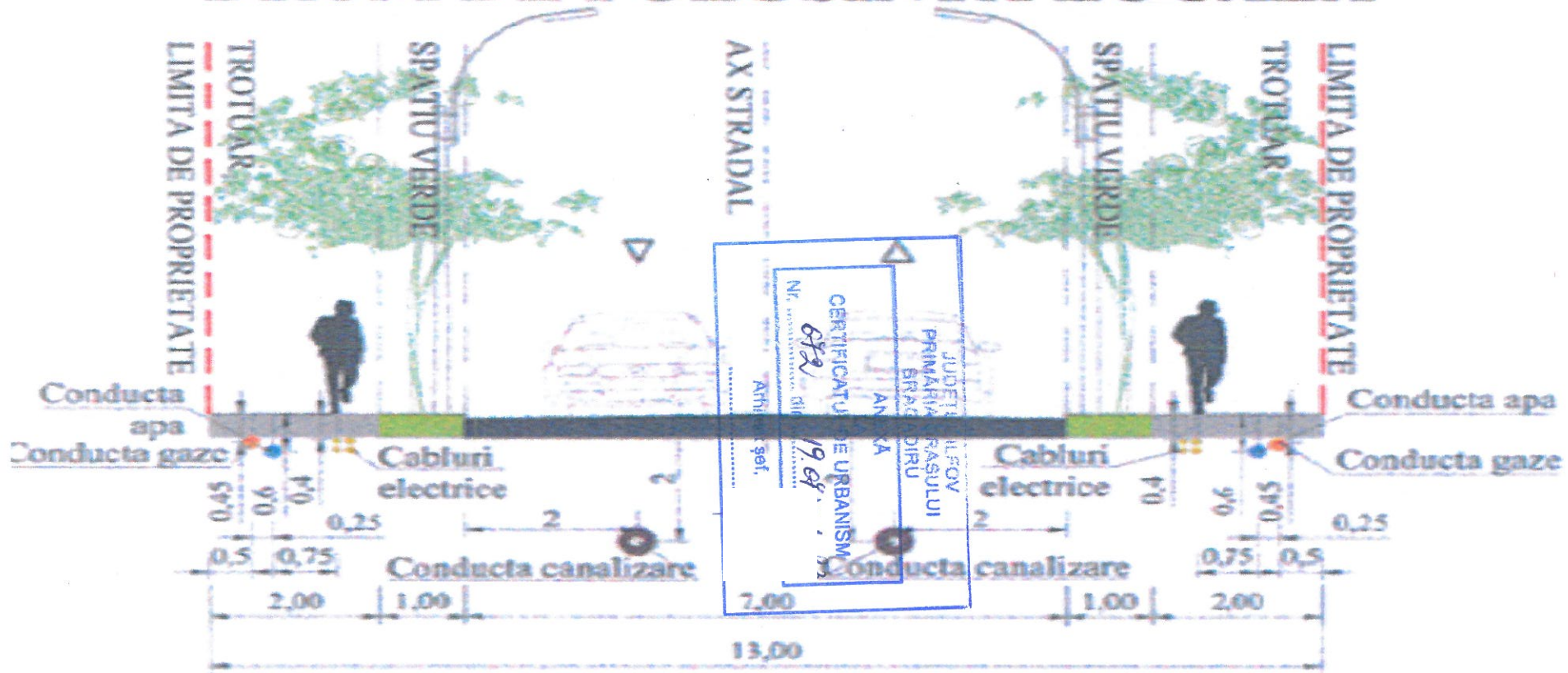
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2433 mp

Suprafata din act = 2433 mp

Numele si prenumele executantului: Ing. Tincu Laurentiu Horatiu (tel. 0722459899) Confirm executarea masuratorilor la teren. corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila: Data: 30.03.2023	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa: Data: Stampila BCPI
---	---

PROFIL STRADAL PROPUS D-D
- STRADA DE CATEGORIA A III-A -
- DRUM CU CARACTER ORIENTATIV -
- DRUM DE FOLOSINTA LOCALA -





Direcția Generală Regională
 a Finanțelor Publice - București

ROMÂNIA
 MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
 AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
 CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

Seria A Nr. 1465407

Denumire/Nume si prenume:

PAROHIA SFANTA CUVIOASA PARASCHEVA - BRAGADIRU

Domiciliul fiscal:

JUD. ILFOV, ORȘ. BRAGADIRU,
STR. MĂRȚIȘOR, Nr.2

Emitent

00000000000000000000000000661069996

A

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

47497039

Data atribuirii (C.I.F.):

25.01.2023

Data eliberării:

02.05.2023

Cod M.F.P. 14.13.20.99/2

DUPLICAT

ACT DE ALIPIRE

PAROHIA SFÂNTA CUVIOASA PARASCHEVA - BRAGADIRU, cu domiciliul fiscal în oraș Bragadiru, Str. Cactusului nr. 22F+22G, județ Ilfov, având Cod de Înregistrare Fiscală (C.I.F.): 47497039 atribuit la data de 25.01.2023, reprezentată de preot paroh (), domiciliat în ()

() CNP (), numit prin Decizia nr. 699/2022 din data de 13.12.2022 emisă de Patriarhia Română-Mitropolia Munteniei și Dobrogei – Arhiepiscopia Bucureștilor, în calitate de **proprietară a imobilelor identificate după cum urmează:**

► **terenul intravilan în suprafață de 671,74** (șasesuteșaptezecișiuunuvirgulă șaptezecișipatru) **metri pătrați**, constituit ca **lot 15, situat în oraș Bragadiru, județ Ilfov**, identificat topografic în **tarlăua 13, parcela 60**, având categoria de folosință „arabil”, *teren ce are număr cadastral 107317 (Nr. cadastral vechi 315/15) și care figurează înscris în Cartea funciară nr. 107317 (Nr. CF vechi 4963) a localității Bragadiru, județ Ilfov, dreptul de proprietate fiind intabulat în cartea funciară cu încheierea nr. 44202 din data de 07.02.2023 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov.*

► **terenul intravilan în suprafață de 1.762,00** (unamieșaptesuteșaizecișidoi) **metri pătrați**, situat în oraș Bragadiru, Str. Cactusului nr. 22F+22G, județ Ilfov, identificat topografic în **tarlăua 13, parcela 60**, având categoria de folosință „arabil”, *teren ce are număr cadastral 135756 și care figurează înscris în Cartea funciară nr. 135756 a localității Bragadiru, județ Ilfov, dreptul de proprietate fiind intabulat în cartea funciară cu încheierea nr. 48861 din data de 09.02.2023 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov.*

am hotărât alipirea terenurilor descrise mai sus, constituindu-se astfel un singur corp de proprietate, compus în totalitatea sa din teren intravilan în suprafață totală de 2.433,00 (douămii patrusutetreizecișitrei) metri pătrați, identificat topografic în **tarlăua 13, parcela 60**, având categoria de folosință „arabil”, **imobil situat în oraș Bragadiru, Str. Cactusului nr. 22F+22G, județ Ilfov, având numărul cadastral 137102** și următoarele laturi și vecinătăți: *la Nord-Est – ()*, pe o latură de 17,00 metri + 17,00 metri + 22,99 metri; *la Sud-Est – IE 136210 Str. Mărțișor*, pe o latură de 40,44 metri; *la Sud-Vest – IE 107246 Drum de acces*, pe o latură de 17,00 metri + 17,00 metri + 32,93 metri și *la Nord-Vest – IE 107316*, pe o latură de 39,62 metri.

PAROHIA SFÂNTA CUVIOASA PARASCHEVA-BRAGADIRU, prin reprezentantul său, declară că **accesul la acest imobil este gratuit, liber și nerestricționat, este asigurat prin drumuri publice și private de acces și că nu este necesar să se constituie alte servituți de trecere sau oricare alte drepturi similare pentru a permite accesul la imobilul rezultat în urma alipirii.**

Mențiune: Accesul la imobilul rezultat în urma alipirii se poate face direct din Strada Mărțișor (IE 136210) cât și pe drumul de acces compus din teren în suprafață totală de 1.124,23 metri pătrați, având număr cadastral 315/1 și care figurează înscris în Cartea Funciară nr. 107246 (Nr. CF vechi 4949) a localității Bragadiru, drum de acces ce are ieșire în strada Mărțișor. Din terenul în suprafață totală de 1.124,23 metri pătrați, cu destinația de drum de acces, **PAROHIA SFÂNTA CUVIOASA PARASCHEVA-BRAGADIRU**, deține suprafața de 52,00 metri pătrați, ce reprezintă cota parte de 462/10000 (4,62%) în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 26/03.02.2023 la Biroul Individual Notarial Melente Daniela din București precum și suprafața de 158,51 metri pătrați, ce reprezintă cota parte de 1410/10000 (14,10%) în baza contractului de donație autentificat sub nr. 119/08.02.2023 la Societatea Profesională Notarială _____ și _____ din București de către notar public _____.

Avizarea documentației cadastrale pentru alipire a terenurilor, a fost notată în cărțile funciare ale terenurilor mai sus descrise, cu încheierea nr. 90201 din data de 10.03.2023 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, în baza referatului de admitere nr. 84113 din data de 07.03.2023 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov.

PAROHIA SFÂNTA CUVIOASA PARASCHEVA-BRAGADIRU, prin reprezentantul său, declară pe proprie răspundere că terenurile ce formează obiectul prezentului act, sunt proprietatea parohiei și le-a dobândit astfel:

- **terenul intravilan în suprafață de 671,74 metri pătrați**, l-a dobândit prin cumpărare de la numita _____, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 26 din data de 03.02.2023 la Biroul Individual Notarial _____ din București, act rectificat cu încheierea nr. 1 din data de 09.02.2023 eliberată de același birou notarial.

- **terenul intravilan în suprafață de 1.762,00 metri pătrați**, l-a dobândit prin donație de la Arhiepiscopia Bucureștilor, în baza contractului de donație autentificat sub nr. 119 din data de 08.02.2023 la Societatea Profesională Notarială _____ și _____ din București, de către notar public _____.

PAROHIA SFÂNTA CUVIOASA PARASCHEVA-BRAGADIRU, prin reprezentantul său, cunoscând sancțiunile legii penale pentru fals în declarații, conform prevederilor Codului penal, declară prin prezenta pe proprie răspundere că de la data dobândirii și până în prezent, imobilele ce fac obiectul prezentului act nu au fost înstrăinate, nu au fost ipotecate, nu sunt arendate, nu există proces pe rol cu privire la aceste bunuri imobile, nu au fost trecute în proprietatea statului prin vreun act normativ și nu au fost depuse ca aport în natură la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu sunt grevate în prezent de nici un fel de sarcini sau servituți, așa cum rezultă și din **Extrasele de Carte Funciară pentru autentificare nr. 90206 și respectiv nr. 90207, ambele din data de 10.03.2023, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov.**

Impozitele și taxele de orice natură aferente sunt achitate la zi, așa cum rezultă și din **Certificatul de atestare fiscală nr. 1975 din data de 08.03.2023, eliberat de Primăria orașului Bragadiru, Serviciul Impozite și Taxe Locale, județ Ilfov.**

Prezentul act se perfectează cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, fapt pentru care Primăria orașului Bragadiru, județ Ilfov, a eliberat **certificatul de urbanism nr. 136 din data de 02.03.2023, certificat ce atestă**

că terenurile sunt situate în zona de protecție severă a apeductelor și puțurilor existente aflate în exploatarea Societății Apa Nova.

Notarul Public se obligă să comunice prezentul act Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent, în vederea notării alipirii în condițiile prevăzute de dispozițiile Legii 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

PAROHIA SFÂNTA CUVIOASA PARASCHEVA-BRAGADIRU, prin reprezentantul său, declară pe propria răspundere că își exprimă consimțământul pentru încheierea prezentului act în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu se află în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul actului sau cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune și că înainte de semnarea actului, a citit în întregime cuprinsul acestuia, a înțeles conținutul, termenii juridici folosiți și consecințele juridice ale prezentului act, a constatat că el corespunde întrutotul voinței sale și condițiilor stabilite de ea, drept pentru care semnează mai jos.

Tehnoredactat la **Biroul Individual Notarial**, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și patru duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, unul pentru Biroul de Carte Funciară și două exemplare au fost eliberate părții.

SEMNĂTURA,
PAROHIA SFÂNTA CUVIOASA PARASCHEVA - BRAGADIRU
reprezentată de preot paroh
S.S.





ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 2532/2224/12.12.2013
SEDIUL:
Nr. telefon: / **e-mail:**

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 251

Anul 2023 luna Martie ziua 13

În fața mea _____, notar public, la sediul Biroului Notarial, s-a prezentat:

- _____, domiciliat în _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____ eliberată de _____ la data de _____, CNP _____, în calitate de preot paroh la **PAROHIA SFÂNTA CUVIOASA PARASCHEVA - BRAGADIRU**, cu domiciliul fiscal în oraș _____, județ Ilfov, având Cod de Înregistrare Fiscală (C.I.F.): 47497039 atribuit la data de 25.01.2023, numit prin Decizia nr. 699/2022 din data de 13.12.2022 emisă de Patriarhia Română-Mitropolia Munteniei și Dobrogei – Arhiepiscopia Bucureștilor,

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de **700,00 lei + 133,00 lei T.V.A.**, cu bon fiscal nr. 5/2023.

Scutit de taxa de întabulare, conform art. 8 lit. p din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și a instituțiilor sale subordonate.

Redactat C.V.

NOTAR PUBLIC,
S.S. .

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de MIRE public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță p

**U, Notar
șinalul.**

NOTAR PUBL.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 137102 Bragadiru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bragadiru, Str Martisor, Nr. 2, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	137102	2.433	Teren neimprejmuit; Teren arabil intravilan liber de construcții. Accesul se face din IE 136210 (Str. Martisor), și din IE 107246 (drum de acces). Terenul nu este imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
94293 / 14/03/2023		
Act Notarial nr. 251, din 13/03/2023 emis de _____ ;		
B1	Se infiinteaza cf. 137102 a imobilului cu nr. cad. 137102/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.107317\cf.107317; -- nr.cad.135756\cf.135756;	A1
Act Notarial nr. 26, din 03/02/2023 emis de _____ ; Act Notarial nr. 1, din 09/02/2023 emis de _____ ;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PAROHIA SFINTA CUVIOASA PARASCHIVA BRAGADIRU, CIF:47497039 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107317/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 44202 din 07/02/2023;	A1
Act Administrativ nr. 84113, din 07/03/2023 emis de OCPI ILFOV;		
B3	Se noteaza avizarea documentatiei de alipire a imobilelor cu nr. cadastrale 107317 si 135756, rezultand imobilul cu nr. cadastral 137102. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107317/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 90201 din 10/03/2023;	A1
Act Notarial nr. 119, din 09/02/2023 emis de NP _____ ;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PAROHIA SFANTA CUVIOASA PARASCHEVA-BRAGADIRU, CIF:47497039 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 135756/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 48861 din 09/02/2023; donatie	A1
Act Administrativ nr. 84113, din 07/03/2023 emis de OCPI ILFOV;		
B5	Se noteaza avizarea documentatiei de alipire a imobilelor cu nr. cadastrale 107317 si 135756, rezultand imobilul cu nr. cadastral 137102. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 135756/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 90201 din 10/03/2023;	A1
121275 / 30/03/2023		
Act Administrativ nr. 15175, din 21/03/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU;		
B6	se noteaza adresa postala a imobilului: Str Martisor, Nr. 2	A1

C. Partea III. SARCINI .

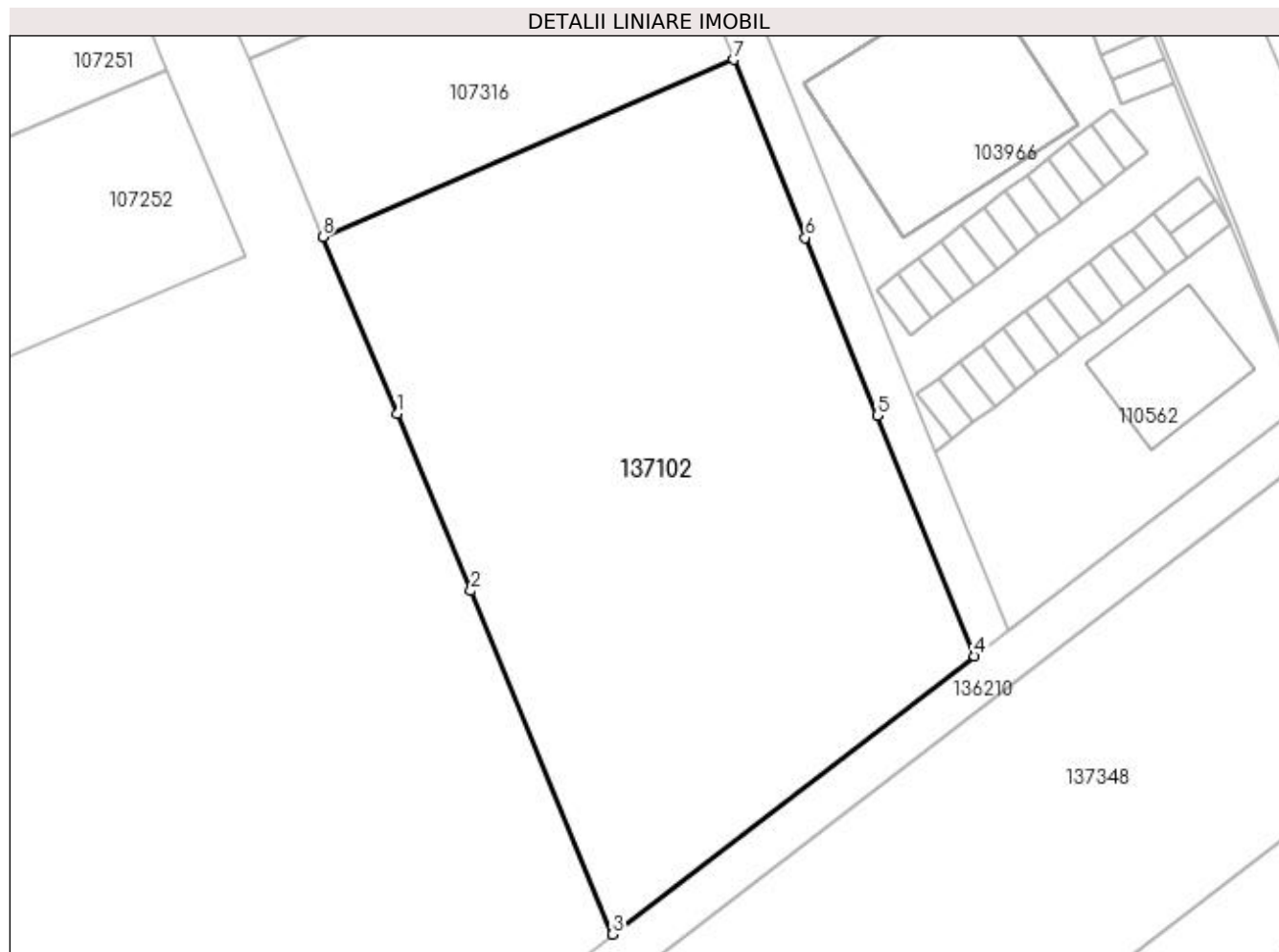
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
137102	2.433	Teren arabil intravilan liber de construcții. Accesul se face din IE 136210 (Str. Martisor), și din IE 107246 (drum de acces). Terenul nu este împrejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.433	13	60	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	17.0
2	3	32.927
3	4	40.438
4	5	22.99
5	6	17.0
6	7	17.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	39.622
8	1	17.0

** 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 generării,

05/10/2023, 10:46

Cod verificare

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **137102**, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc. Bragadiru, Str. Martisor, Nr. 2

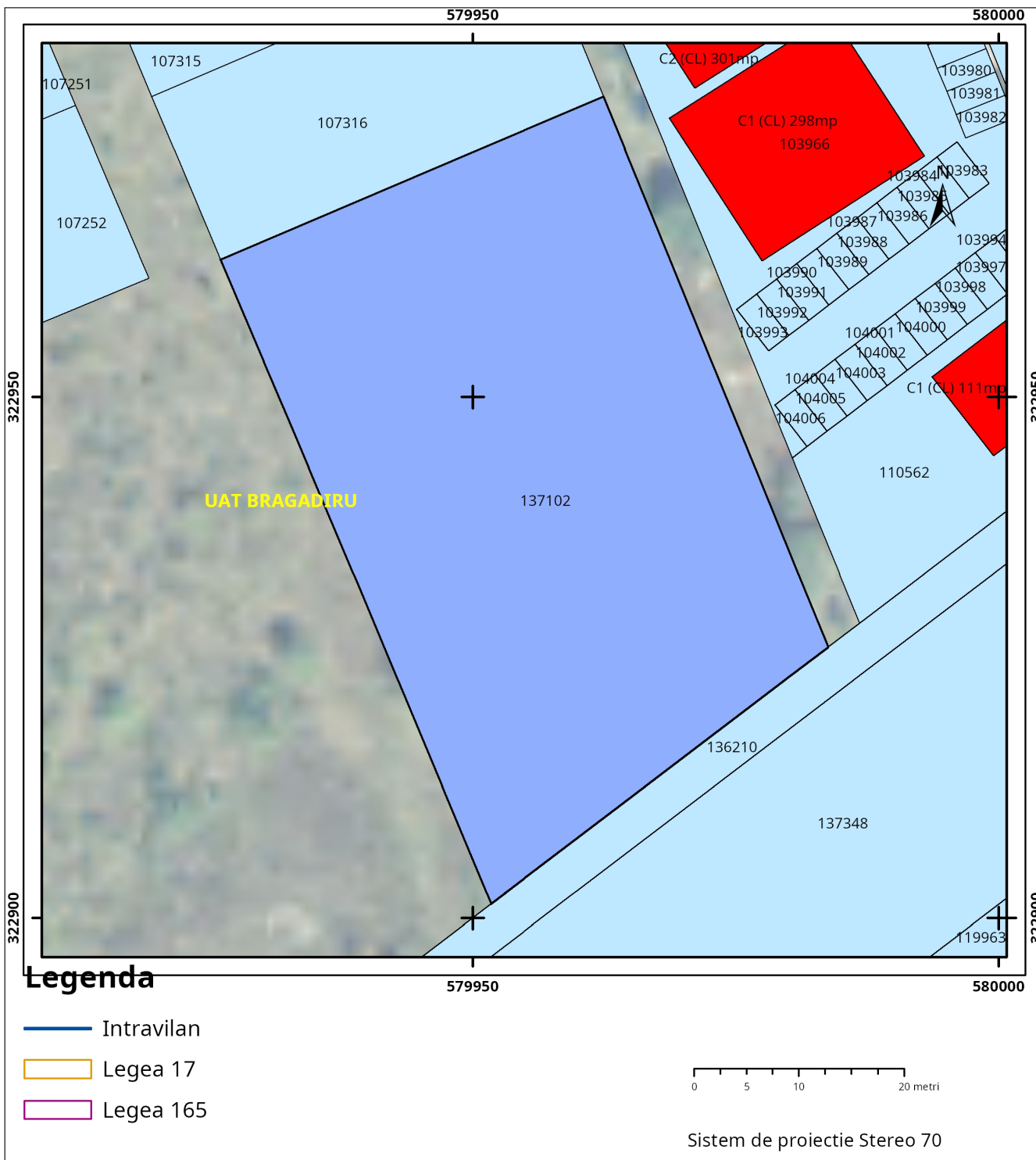
Nr.cerere	346967
Ziua	04
Luna	09
Anul	2023

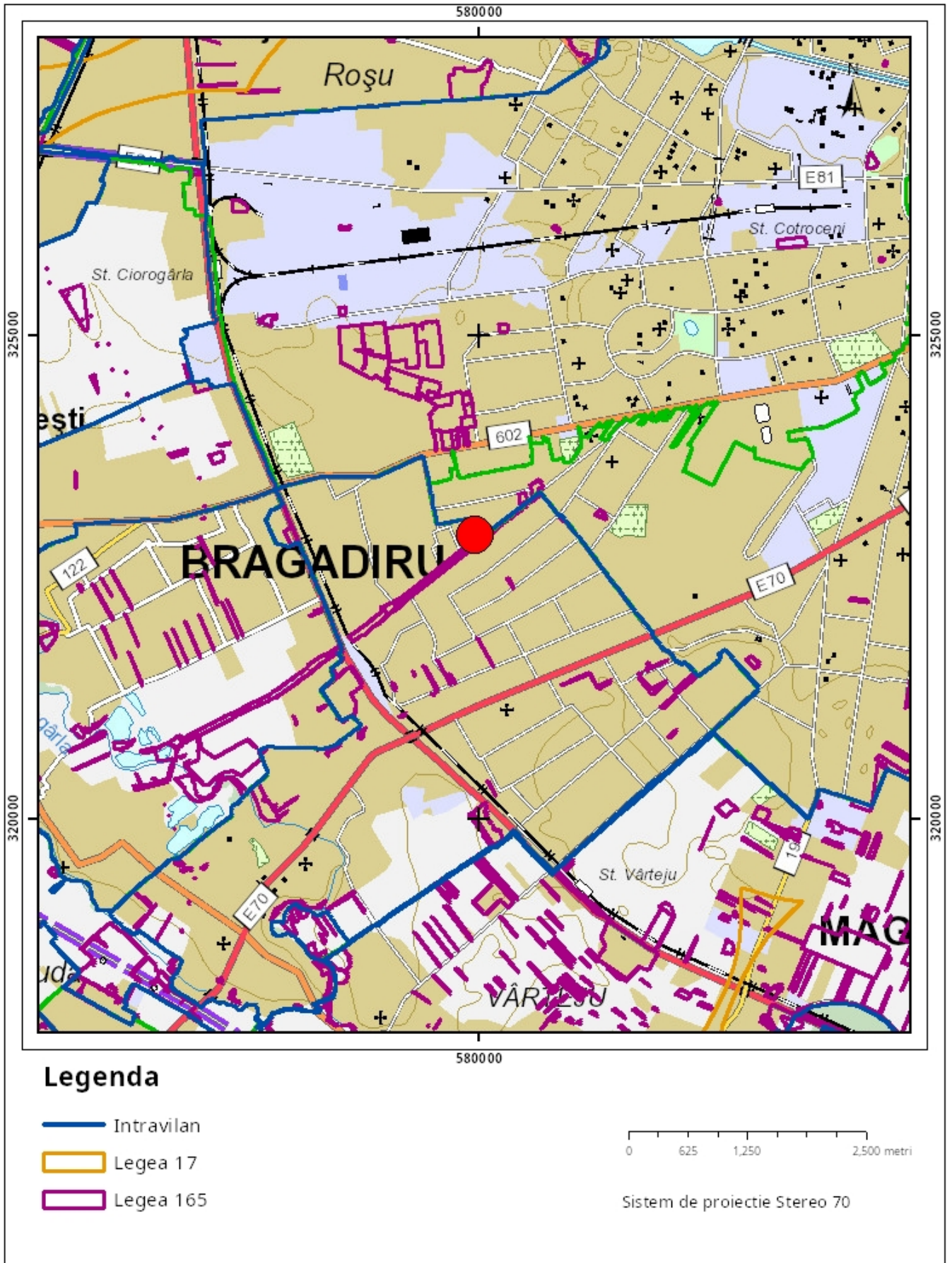
Teren: 2.433 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 2433mp

Plan detaliu





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

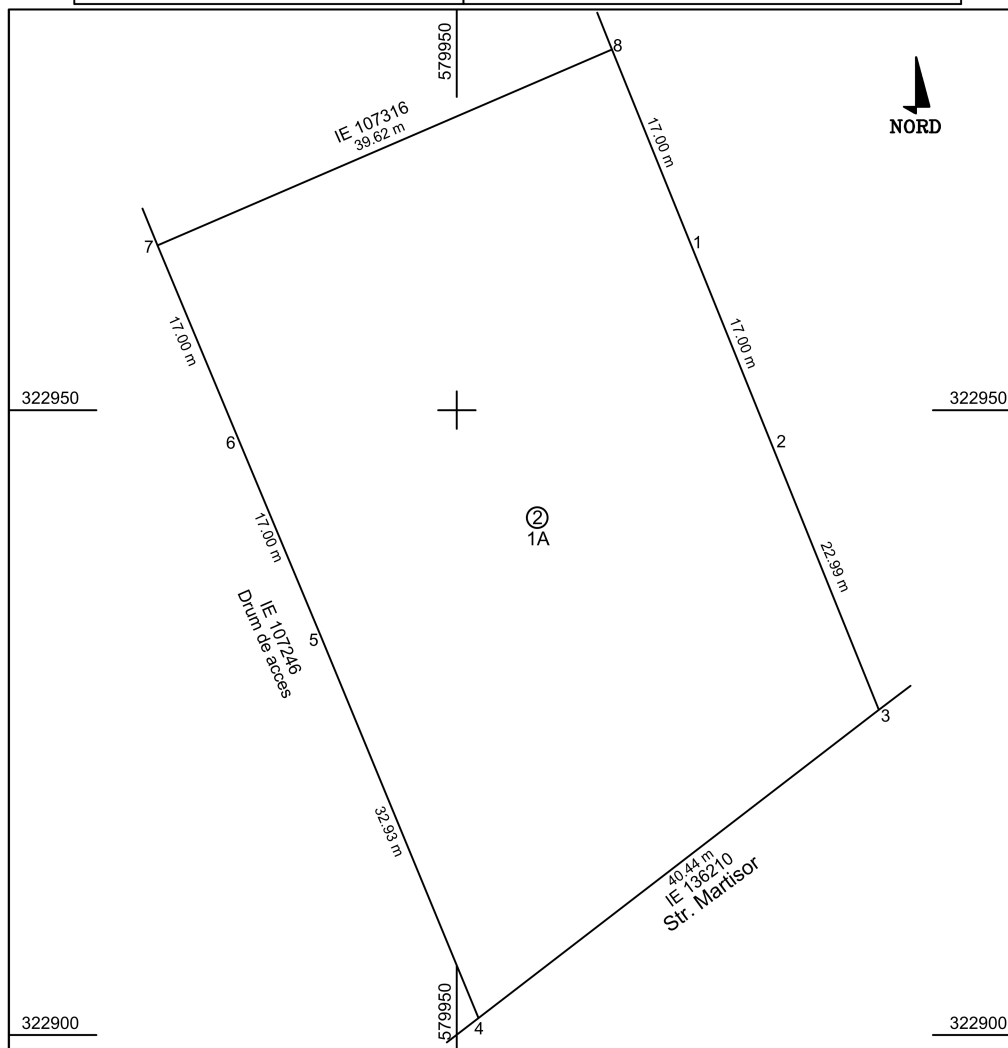
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 09-03-2023
Data și ora generării: 04-09-2023 15:57

Actualizare informatii Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
137102	2433	Str. Martisor, nr. 2, (T13, Parcela 60).
Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativ teritoriala (UAT)	
137102	Oras Bragadiru, jud. Ilfov	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	2433	Teren arabil intravilan liber de constructii. Accesul se face din IE 136210 (Str. Martisor), si din IE 107246 (drum de acces). Terenul nu este imprejmuit.
Total		2433	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2433 mp
Suprafata din act = 2433 mp

Numele si prenumele executantului: ing. _____	Inspector _____
Confirm executarea masuratorilor la teren. corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si correspondenta acesteia cu realitatea din teren	
Semnatura si stampila: Data: 30.03.2023	Semnati Data: Stampila:



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU
BIROUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI



NR. 15175/21.03.2023

CĂTRE,
PAROHIA SFÂNTA CUVIOASĂ PARASCHEVA -BRAGADIRU
județul Ilfov

Urmare cererii dumneavoastră înregistrată la nr. 15175/16.03.2023 vă comunicăm că imobilul: teren în suprafață de 2.433 mp cu număr cadastral 137102 conform act de alipire nr. 251/13.03.2023 pentru care ați solicitat nomenclatură stradală se află în orașul Bragadiru,

str. Mărțișor nr. 2.

Proprietarul imobilului are obligația de a monta la loc vizibil indicatorul cu numărul poștal.

"Neafișarea numărului poștal de către proprietar constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 100-500 lei" conform art. 6 din H.C.L. nr. 112/30.08.2018.

S-a achitat suma de 9,00 lei RON cu chitanța nr. 0009338/16.03.2023.

VICEPRIMAR,
MARIAN DUMITRU GRIGORE

ȘEF BIROU,
VERONICA-IOANA STAN

ÎNTOCMIT,
Cons. AN ANCU

Document care conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 679/2016.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 50510/25.09.2023

Aprobat,
Primar
GABRIEL LUPULESCU

Ca urmare a cererii înregistrată la Primaria Orasului Bragadiru, Județul Ilfov, cu nr. 50510/18,09.2023, de către domnul **PAROHIA SFĂNTA CUVIOASĂ PARASCHEVA BRAGADIRU (CIF 47497039/25.01.2023)** cu domiciliul în _____, în calitate de inițiator/beneficiar.

În conformitate cu prevederile Legii [nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. **50510** din data de **25.09.2023**

Pentru inițierea și elaborarea Planului Urbanistic Zonal “ANSAMBLU PAROHIAL (BISERICĂ ORTODOXĂ, PARACLIS, ALTAR DE VARĂ, CAPELĂ, CLOPOTNIȚĂ, AGHEAZMATAR, LUMĂNĂRAR), CLADIRE SOCIALĂ (CANTINĂ, CAMIN PERSOANE VĂRSTNICE, ALTE SPAȚII SPECIFICE), IMPREJMUIRE TEREN”, pe terenul situat în Județul Ilfov, Orașul Bragadiru, Str. Mărțișor nr.2, având nr. cadastral 137102, cu respectarea următoarelor condiții:

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

- Conform anexei la prezentul Aviz, teritoriul este delimitat:
- **NORD-EST** – proprietate privata- . _____ , proprietate privata NC 110562, proprietate privata – NC 103966
- **SUD- EST** – imobil public de interes local – NC 136210, imobil public de interes local – NC 137348, imobil public de interes local – NC 119963

- **SUD-VEST** – imobil proprietate privată a persoanelor fizice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară- drum de acces aflat în coproprietatea beneficiarului (NC 315/1, nr. carte funciară nou 107429, nr. carte funciară veche 4949, imobil proprietate privată
- **NORD-VEST** – imobile proprietate private – NC 315/9 și 315/8 – proprietar Aspirițoiu Mihaela

Piesele desenate, părți componente ale documentației P.U.Z., vor fi realizate pe suport topografic actualizat, vizat de O.C.P.I. ILFO, și vor cuprinde:

- a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate;
- b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare (scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat);
- c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z. (la aceeași scară cu planșa analizei situației existente);
- d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

2.1. Reglementări urbanistice existente :

Conform P.U.G Bragadiru, Județul Ilfov, aprobat cu HCL nr.98/2015, terenul se încadrează în U.T.R zona L-zonă de locuit, L1-subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri de construire continuu sau discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, grădinite, dispensare);
- Construcții aferente echipării tehnico edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje la sol;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă (bucătării de vară, magazii, depozite și alte asemenea, garaje și piscine neacoperite);

Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective cu mai mult de 4 apartamente pe unitate locativă;

Se interzic locuințe înșiruite într-o suită cu mai mult de 7 unități locative.

P.O.T. Maxim = 35%

C.U.T. 1,4 ADC/mp teren

H max.(cornisa) -10m – se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita.

2.2. Reglementări urbanistice propuse :

Zonă funcțională – IS- Zonă pentru instituții și servicii

Subzona funcțională – IS5ap- subzonă pentru ansambluri parohiale

- POT max. = 40%

- CUT max. = 0.80

- Rh max. = P+1E – P+2E

- H max. cornisa = 18 m

- H max.la turla pantocrator = 23 m

- spatiu verde – conform reglementărilor impuse de AVIZUL DE MEDIU

2.2.3.Utilizări cu condiționări :

2.3. Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă din zona studiată, având în vedere regimul de construire existent – alinierea construcțiilor, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor, circulații auto și pietonale existente.

2.4. Alinierea construcțiilor, retragerile laterale și posterioare propuse față de limitele de proprietate ale proprietăților învecinate, vor fi astfel cuantificate, încât să asigure vecinilor un confort urban în raport cu însorirea imobilelor, traficul generat și poluarea. de circulație, lucrare de specialitate, prin care se va realiza analize și propuneri de soluționare a problemelor de circulație, rezultatele acestuia având drept scop susținerea propunerilor de reglementare urbanistică.

Studiul de fundamentare trebuie să prezinte concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării, iar demersul elaborării va fi structurat astfel:

- a)** delimitarea obiectivului studiat;
- b)** analiza critică a situației existente;
- c)** evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție;
- d)** propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;
- e)** prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare.

Studiul de fundamentare se va finaliza cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare/diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.

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

- **POT max. = 40%**
- **CUT max. = 0.80**
- **Rh max. = P+1E – P+2E**
- **H max. cornisa = 18 m**
- **H max. la turla pantocrator = 23 m**
- **spatiu verde – conform reglementărilor impuse de AVIZUL DE MEDIU**

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

În vederea asigurării condițiilor, beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- realizarea cailor de acces (carosabile);
- realizarea rețelelor edilitare prin racordarea la rețelele edilitare publice existente în zona, în baza avizelor de racordare;
- amenajarea/reamenajarea spațiilor verzi;
- Parcarea autoturismelor în incinta ansamblului va respecta prevederile R.L.U. – P.U.G. Orașul Bragadiru.

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor menționa în Avizele/studiile de circulație .

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale necesare avizării și propunerii de aprobare P.U.Z.:

Avizul Inspectoratului de Poliție Rutieră, Studiu de fundamentare de echipare tehnică-edilitară împreună cu Avizele emise de deținătorii de rețele edilitare din zona de studiu : gaze, electricitate, telefonie, apa-canal; Aviz Agenția pentru Protecția Mediului a Județului Ilfov, Studiu Geotehnic, Aviz C.J.I., Aviz Apa Nova SA, aviz sanatatea populației.

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

Informarea și consultarea publicului se face obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare a documentației de urbanism, conform prevederilor 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:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

În propunerile de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. se va ține cont și se va prezenta punctul de vedere tehnic al elaboratorului cu privire la rezumatul dezbaterilor consultării publice efectuate anterior, cât a avut valabilitate certificatul de urbanism nr. 672/19.07.2023

NOTĂ : În conformitate cu prevederile Art. 3. - alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 :

“(3) În situația existenței unor litigii cu privire la limitele administrativ-teritoriale, zonele aflate în litigiu se evidențiază explicit în planșele componente ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și vor fi prevăzute cu interdicție de construire până la reglementarea situației juridice. În cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, pentru asigurarea coerenței dezvoltării spațiale vor fi cuprinse prevederi cu caracter indicativ cu privire la modul de ocupare și utilizare a terenurilor și prioritățile de dezvoltare și pentru zonele aflate în litigiu.”

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 672/19.07.2023, emis de Primaria Orasului Bragadiru, Judetul Ilfov.

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

ARHITECT ȘEF

G

U COSTACHE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

AFERENT INVESTIȚIEI

**„ANSAMBLU PAROHIAL (BISERICĂ ORTODOXĂ,
PARACLIS, ALTAR DE VARĂ, CAPELĂ, CLOPOTNIȚĂ,
AGHEAZMATAR, LUMÂNĂRAR), CLĂDIRE SOCIALĂ
(CANTINĂ, CĂMIN PERSOANE VÂRSTNICE, ALTE SPAȚII
SPECIFICE), ÎMPREJMUIRE TEREN”**

STR. MĂRȚIȘOR NR. 2, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV



OCTOMBRIE 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Ansamblu parohial (biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejmuire teren”

Orașul Bragadiru, Județul Ilfov

imobil situat în intravilan

Str. Mărțișor nr. 2, NC/CF 137102 (Suprafață = 2.433 mp)

Beneficiar

Parohia Sfânta Cuvioasă Parascheva – Bragadiru

Str. Mărțișor nr. 2, Orașul Bragadiru, Județul Ilfov

C.I.F. 47497039/25.01.2023

Proiectant

Urbanize S.R.L.

C.U.I. 44743309, J15/1272/2021

Faza

Plan Urbanistic Zonal

Data

Octombrie 2023

Listă de semnături

Beneficiar	Parohia Sfânta Cuvioasă Parascheva – Bragadiru
Proiectant	Urbanize S.R.L.
Coordonator	urb.
Proiectat	urb.
Desenat	urb.
Faza	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării	Octombrie 2023

Borderou general

Piese scrise

- Volumul 1 – Memoriu de Presentare
- Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

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. Bragadiru (2015) – U.T.R. – „L1 – Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M” scara 1:25.000
- 0.4. Încadrare în P.U.G. Bragadiru (2015) – U.T.R. – Planșa „Reglementări urbanistice – Căi de comunicație” scara 1:2.500
- 1. Situația existentă – Disfuncționalități scara 1:1.000
- 2. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională scara 1:1.000
- 3. Ilustrare urbanistică scara 1:1.000
- 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 Volumetrii și randări -
- 3.6 Desfășurate de fronturi stradale cu ilustrarea vecinătăților scara 1:500
- 4. Reglementări – Echipare edilitară scara 1:1.000
- 5. Proprietatea asupra terenurilor scara 1:1.000
- 6. Căi de comunicație scara 1:1.000

Listă Figuri

Figură 1 - Încadrarea zonei în context spațial (anul 2001)	11
Figură 2 - Încadrarea imobilului PUZ în harta topografică militară	12
Figură 3 - Încadrarea zonei în context spațial (anul 2014)	14
Figură 4 - Încadrarea zonei în PUG	15
Figură 5 - Încadrarea zonei în context spațial (anul 2023)	16
Figură 6 - Evoluția demografică a Orașului Bragadiru (1992-2022)	18
Figură 7 - Evoluția demografică a României (1992-2002)	19
Figură 8 - Evoluția demografică a Județului Ilfov (1992-2022).....	20
Figură 9 - Componenta confesională a orașului Bragadiru (anul 2011).....	21
Figură 10 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național	22
Figură 11 - Zona de protecție LEA 20kV	24
Figură 12 - Zona de protecție LEA 20kV	25
Figură 13 - Disponibilitatea intabulărilor învecinate.....	25
Figură 14 - Disponibilitatea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan	26
Figură 15 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților	27
Figură 16 - Profil propus drum/cale de acces lotizare conform PUG.....	28
Figură 17 - Accesul în incintă din Str. Ghidiceni.....	28
Figură 18 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier	29
Figură 19 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta.....	29
Figură 20 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru	30
Figură 21 - Extras din PAD	31
Figură 22 - Schița perimetrului imobilului PUZ.....	32
Figură 23 - Amplasamentul PUZ față de Râurile Ciorogârla și Sabar	35
Figură 24 - Amplasamentul PUZ față de siturile Natura 2000.....	36
Figură 25 - Zona necesară modernizării drumului de acces la profil de 13 m.....	44
Figură 26 - Zona necesară modernizării drumului de acces la profil de 9 m.....	45
Figură 27 - Profil propus drum/cale de acces lotizare.....	46
Figură 28 - Profil conform normativelor în vigoare	46
Figură 29 - Profil Str. Ghidiceni și Str. Cactusului conform PUG/PUZ aprobate anterior	47
Figură 30 - Profil Str. Ghidiceni și Str. Cactusului propus prin prezentul PUZ (se mențin).....	48
Figură 31 - Profil Str. Mărțișor	49
Figură 32 - Gabarite interioare propuse.....	51
Figură 33 - Propunere de ilustrare urbanistică	55

Listă Tabele

Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Bragadiru	18
Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național	19
Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean	19
Tabel 4 - Coordonate intersecție ZPSRS cu imobilul PUZ.....	23
Tabel 5 - Imobilul PUZ conform CU.....	31
Tabel 6 - Bilanț teritorial existent și propus.....	43
Tabel 7 - Bilanț ilustrare urbanistică	55

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 DEZVOLTĂRII	8
2.1. Evoluția zonei.....	9
2.2. Încadrare în localitate	25
2.3. Elemente ale cadrului natural	27
2.4. Circulația	27
2.5. Ocuparea terenurilor	30
2.6. Echipare edilitară.....	32
2.7. Probleme de mediu	33
2.8. Opțiuni ale populației	41
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	41
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	41
3.2. Prevederi ale PUG	41
3.3. Valorificarea cadrului natural	43
3.4. Modernizarea circulației	43
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	51
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	57
3.7. Protecția mediului.....	58
3.8. Obiective de utilitate publică	60
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse.....	61
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Orașului Bragadiru	61
3.11. Cuvântarea Parohiei Sfânta Cuvioasă Parascheva – Bragadiru	62
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	63
5. ANEXE.....	65
5.1. Fațade și volumetrii ilustrative	65
5.2. Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanistic	67

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 672/19.07.2023
 - **„Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblul parohial (biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejmuire teren”**
- ❖ Denumirea simplificată a lucrării în cadrul prezentei documentații de urbanism
 - **„Ansamblul parohial (biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejmuire teren”**
- ❖ Amplasament
 - **Str. Mărțișor nr. 2, Orașul Bragadiru, Județul Ilfov**
- ❖ Beneficiar **Parohia Sfânta Cuvioasă Parascheva – Bragadiru**
- ❖ Certificat de urbanism **672/19.07.2023**
- ❖ Proiectant **Urbanize S.R.L.**
- ❖ Coordonator **urb.**
- ❖ Proiectat **urb.**
- ❖ Desenat **urb.**
- ❖ Faza **Plan Urbanistic Zonal**
- ❖ Data elaborării **Octombrie 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor pentru „Ansamblul parohial (biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejmuire teren” pe terenul având NC/CF 137102, în suprafață de 2.433 mp, situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov.

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 137102 în suprafață de 2.433 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 juridice de drept privat și utilitate publică și 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 137102, S = 2.433 mp). Intervențiile 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 137102. 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 orientativ 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.

Prezentul memoriu, prin natura sa eminentă descriptivă și argumentativă, pune accent profund pe identificarea, studiul, analiza și sintetizarea elementelor situației existente relevante pentru evaluarea impactului și efectelor noii investiții asupra vecinătăților la diferite niveluri și pe diferite paliere de analiză. Descrierile din cadrul capitolelor și argumentarea oportunității investiției pe parcursul prezentului proiect au în vedere caracterul tehnic, constructiv și urbanistic al investiției și sunt menite să ofere atât argumentele necesare stabilirii oportunității investiției, cât și beneficiile sociale pe care aceasta le aduce zonei în particular și pe cele religioase, spirituale și sociale pe care aceasta le oferă comunității în ansamblul său.

1.3. Surse documentare

1. Certificatul de urbanism nr. 672/19.07.2023 („**CU**”);
2. Aviz de Oportunitate nr. 50510/25.09.2023;
3. Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL Orașul Bragadiru nr. 98/15.10.2015 („**PUG**”);
4. PUZ aprobat prin HCL Orașul Bragadiru nr. 25/23.02.2023, obiectiv „Comerț, servicii – magazin retail (parter), construcție anexă, post trafo, amenajări exterioare în incintă (platforme parcare, drumuri, trotuare, rastel, cărucioare, stație încărcare mașini electrice), accese auto și pietonale, amplasare bariere accese, racorduri la drumuri publice, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, bransare la utilități, puț forat pentru îngrijire spații verzi”, oraș Bragadiru, str. Mărțișor, tarla 13/5, parcelele 60/5/4, 60/5/5, 60/3/6, număr cadastral 102426;
5. Extras de carte funciară și act de proprietate;
6. Studiu topografic preliminar;
7. Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
8. Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Regimul juridic – mai jos extrasul din CU

„Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 2.433,00 mp cu numărul cadastral 137102 intabulat în CF nr.137102 a localității Bragadiru împreună cu cota parte de teren de 18,72% (4,62+14,10)% respectiv suprafața de 210,51 mp (52,0+158,51)mp din terenul în suprafață totală de 1.124,23 mp cu destinație drum de acces, identificat cu numărul cadastral 315/1 înscris în CF nr. 107246 a localității Bragadiru este proprietatea Parohiei Sfânta Cuvioasă Parascheva-Bragadiru conform Act de alipire autentificat sub nr.251/13.03.2023 la BIN _____, cu sediul în _____

_____. Terenul este situat în zona de protecție severă a apeductelor și puțurilor existente aflate în exploatarea SC Apa Nova. Imobilul nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.”

Regimul economic – mai jos extrasul din CU

„Arabil intravilan conform cererii nr.235074/15.06.2023 pentru extrasul de CF pentru informare nr. 137102 eliberat de O.C.P.I. Ilfov.”

Regimul tehnic – mai jos extrasul din CU

„L-zonă de locuit.

L1-subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M.

Utilizări admise: -Locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;-Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe,dispensare,grădinițe);-Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;-Spații verzi amenajate;-Parcaje la sol;-Anexe gospodărești care nu produc disconfort în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/unitate locativă(bucătării de vară, magazii, depozite și altele asemenea, garaje și piscine neacoperite).

- Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective cu mai mult de 4 apartamente pe unitate locativă;-Se interzic locuințe înșiruite într-o suită cu mai mult de 7 unități locative;

P.O.T.maxim =35%;

C.U.T.maxim = 1,4 ADC/mp teren

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (10 metri la cornișă); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- Se admit depășiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

-Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

-Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri pe străzi de categoria III (drum de folosință locală).

-Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă.

Staționarea autovehiculelor

-Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

-Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințe individuale.

Spații libere și plantate

În zonele de locuit, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei. Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat. La fiecare 100 mp se va planta un arbore. Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

Circulații și accese

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct. Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servituții fiind de minim 4 m)

Împrejmuiuri

-Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri; Materiale: lemn,piatră,fier forjat,cărămidă,gard viu. soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă ;

Împrejmuirile stradale vor respecta distanța de 6,50 m din axul străzilor conform profilul stradal D-D prevăzut în RLU – cap.Reglementări căi de comunicații.

- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice,dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

-Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente ;

-Utilitățile se vor realiza din surse proprii, Primăria orașului Bragadiru nedispunând de fondurile necesare de executare;

-Pentru lucrările de bransament electric, gaze naturale, apă și canalizare se vor solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau o dată (sic!) cu lucrările de bază.”

2.1. Evoluția zonei

Date generale despre zona reglementată și amplasament

Imobilul PUZ se află în intravilanul orașului Bragadiru, în partea nordică a localității la limita cu UAT Sector 5 din București, fiind neconstruit și neamenajat, dar situat într-o zonă aflată în plină dezvoltare imobiliară. Categoria de folosință a terenului este arabil, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și actului de proprietate. Imobilul PUZ nu

este grevat de nici un fel de sarcini sau servituți așa cum rezultă din extrasul de carte funciară, dar din analiza zonei și terenului imobilul este grevat de zona de protecție severă a apeductelor și puțurilor existente aflate în exploatarea societății Apa Nova București S.A.

Orașul Bragadiru, parte din județul Ilfov situat în partea sa sud-vestică, este, putem spune, o localitate privilegiată prin simpla sa învecinare cu cel mai dezvoltat municipiu al țării, București. Acest pol de dezvoltare al țării trage după sine dezvoltarea întregii zone metropolitane și întregului județ Ilfov și este responsabil pentru stabilitatea economică și, implicit, socială a întregii regiuni. Orașul Bragadiru are o rată foarte mare a creșterii fondului construit și, implicit, a populației, iar densificarea se realizează pe alocuri nu foarte echilibrat în condiții care creează supratensionarea rețelelor de transport și edilitare existente, întrucât, deși dezvoltarea rezidențială colectivă se desfășoară în mare parte pe regimuri de înălțime de nivel mediu, respectiv P+4E și construcții individuale de joasă înălțime, respectiv P+1E, aceasta se produce punctual prin documentații de urbanism derogatoare.

Localitățile din zona metropolitană 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 în diferite regimuri de construire (izolat, cuplat, înșiruit) amestecată pe alocuri cu locuire colectivă de joasă și medie înălțime, din care lipsesc micile unități de comerț și servicii de proximitate din interiorul țesutului preexistent, cu excepția centrului comercial Lidl pentru care s-a aprobat recent PUZ prin HCL Orașul Bragadiru nr. 25/23.02.2023.

Zona studiată este foarte bine irigată cu artere de circulație existente și propuse, dar capacitățile de circulație ale acestora nu sunt corespunzătoare și necesită redimensionare conform normativelor în vigoare și necesităților zonei.

Topografia amplasamentului constă într-o zonă relativ plană cu diferențe foarte mici de altimetrie de la un capăt la celălalt al imobilului (84,81 m în sud vs. 84,13 m în partea posterioară, rezultând o pantă de aproximativ 1%).

Evoluția fondului construit a macrozonei

Amplasamentul face parte dintr-o zonă în curs de dezvoltare imobiliară rapidă, marea majoritate a investițiilor recente fiind în construcții de locuit. Astfel este foarte importantă analiza asupra evoluției zonei de-a lungul timpului în contextul susținerii oportunității prezentei investiții, întrucât aduce cu sine creșterea densității populației și, implicit, diferite nevoi printre care și nevoia de reprezentare confesională. Efectele transformărilor sunt vizibile la nivel macroteritorial, dincolo de limita zonei studiate prin prezenta documentație.

Ca perioadă de referință vom prezenta analiza anilor 2001 – 2023 cu date care confirmă o anumită abordare operațională a transformărilor petrecute la nivel spațial. Această perioadă aduce cele mai semnificative schimbări în procesul de evoluție a fondului construit atât prin investițiile mici, punctuale și disparate (extinderi ale intravilanului, noi parcelări, crearea noii trame stradale, extinderea rețelelor tehnico-edilitare, noi proiecte majore de infrastructură rutieră, mărirea edificatului intraparcular, completarea fondului construit, microzone

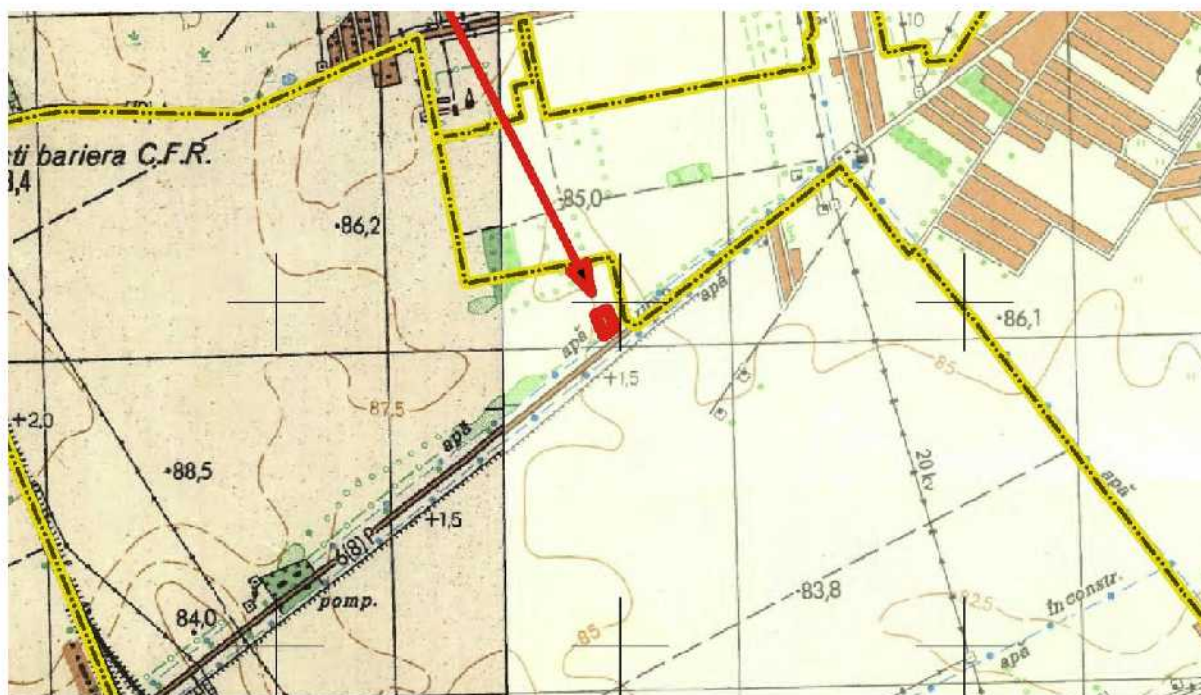
construite izolat, etc.), cât și prin cele de amploare cauzate de perioada de pre-criză economică globală a anilor 2007-2008. Odată cu depășirea momentului post-2008 am asistat, atât la nivel mondial, cât și la nivel național, la relansarea economiei și relaxarea politicilor monetare care au stârnit un val agresiv de investiții în special în segmentul imobiliar. Aceste investiții, vom vedea, vor fi deschizătoarele drumurilor către investiții mai importante și cu un număr consistent de loturi în perioada de restabilizare a economiei și creșterii puterii de cumpărare a populației din ultimul deceniu.



Figură 1 - Încadrarea zonei în context spațial (anul 2001)

La nivelul anului 2001 amplasamentul făcea parte dintr-o zonă fără o identitate aparte, cu destinație exclusiv agricolă și aflată într-o stare de conservare morfologică și funcțională cu foarte puține investiții de amploare care să-i confere o altă înfățișare sau o împrăspătare a celei situații actuale, marea majoritate a investițiilor recente fiind în legătură cu construcțiile aferente zonei de industrie și depozitare amplasate adiacent Str. Ghidiceni. Se observă trama unor drumuri de exploatare care mai târziu vor suferi modernizări și vor deveni străzi deservind noile cartiere de locuit.

Morfologia zonei era una pe deplin istorică, astfel cum reiese și din hărțile topografice militare, nealterată încă de densificarea ultimilor ani. Trupul de intravilan se dezvoltă cu precădere liniar în lungul și în profunzimea Str. Ghidiceni care străbate localitatea și care este principala legătură cu Sectorul 5. Se observă caracterul profund de câmp al zonei unde se observă traseul apeductelor care prin paralelismul cu Str. Ghidiceni impun zone de protecție cu interdicție de construire, marcând un culoar de trecere în jurul căruia nu s-au edificat construcții, acesta acționând ca o barieră antropică în calea dezvoltării urbanistice.



Figură 2 - Încadrarea imobilului PUZ în harta topografică militară

Astfel, analiza stării fondului construit al zonei la acea vreme nu are ca efect relevarea unei anumite tendințe 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 de teren din zonă.

Perioada analizată pre-2001 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 (perioada dinaintea crizei financiare), în teritoriul 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 serviciilor religioase și sociale în zonă aducând beneficii întregii localități.

Cu excepția drumurilor de exploatare care deservește producției agricole, la nivelul anului 2001 nu se mai observă alte drumuri special create pentru accesul la construcțiile sau dezvoltările imobiliare noi, starea acestora fiind, la acea vreme, una provizorie, de pământ, în ultima decadă fiind create, modernizate și reabilite noi drumuri, probabil conștientizând importanța conexiunii cu trupul de bază și, mai departe, cu municipiul București.

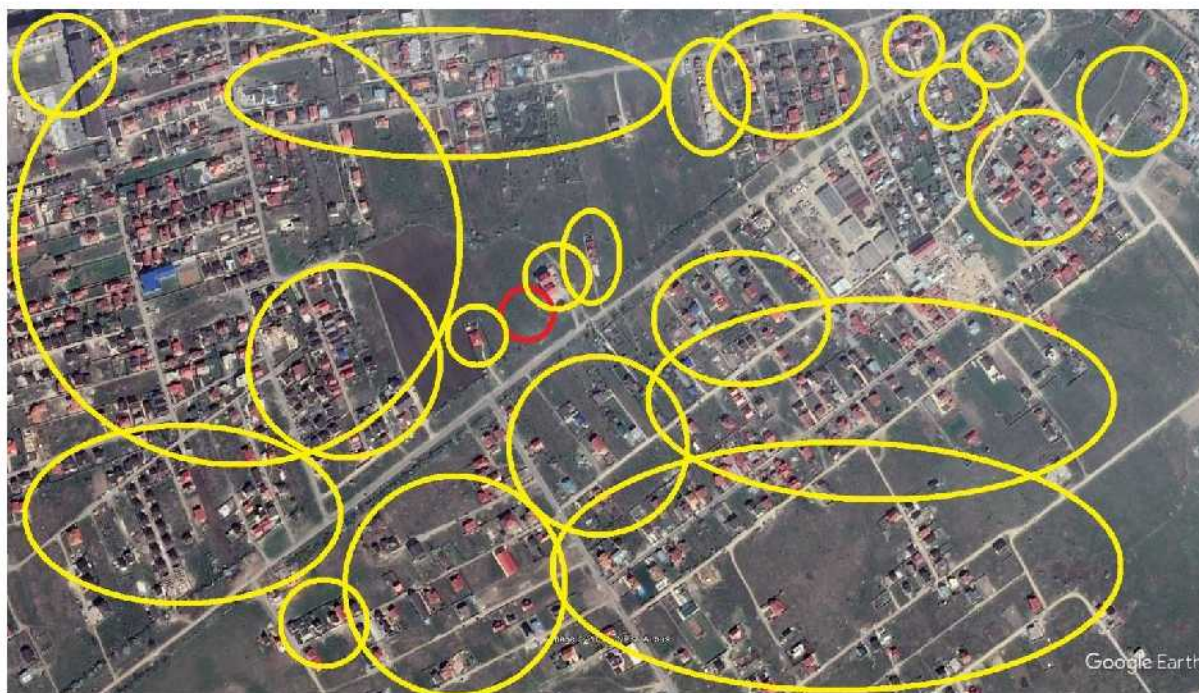
Calitatea solurilor dimprejur pare a fi una scăzută și nu pare a fi intens lucrate, nivelul de fertilitate al acestora determinând proprietarii să evite investițiile în cultivarea lor, dat fiind faptul că atitudinea proprietarilor pare a fi mai degrabă de valorificare pe segmentul imobiliar.

Perioada imediat următoare aduce cu sine o pluritate de investiții private în construcții noi de locuit, în antiteză vădită cu situația economică mondială la acea vreme, respectiv începutul crizei financiare globale. Acestea nu s-au manifestat cu precădere în zonele imediat adiacente trupului de bază al localității ca o continuare și prelungire firească a acestuia, ci mai degrabă exprimate ca intenție de valorificare a terenurilor libere situate pe terenurile agricole din extravilan acolo unde suprafețele de teren generoase au permis dezvoltarea fără riscul incomodării țesutului deja existent. Astfel, localitatea asistă la un început de dezvoltare cvasi-controlată și organizată a sectorului imobiliar în principal în baza documentațiilor de urbanism PUZ, generată atât din proiecte ample și parcelări complexe, cât și din investiții punctuale acoperind nevoi singulare și individuale. Observăm că și proximitatea șoselei de centură a municipiului București, unul dintre cele mai importante proiecte de mobilitate realizate din țară, oferă zonei peri-urbane acestuia o nouă valență și perspective de dezvoltare pe termen lung.

Se observă faptul că există, totuși, investiții care parazitează integritatea localității (trupuri izolate dezvoltate haotic) prin forțarea administrației publice locale de a găsi soluții eficiente pentru a asigura necesarul de utilități tehnico-edilitare și căi de acces cvasi-conforme cu legislația în vigoare acolo unde dezvoltatorul nu le-a asigurat, lucru foarte greu realizabil în mediul rural din cauza costurilor care planează asupra bugetului local.

Având în vedere că zona este una cvasi-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 dimensiuni specifice comerțului populației generale.

Facem un salt de 13 ani pentru a acoperi atât perioada premergătoare crizei financiare din anii 2007-2008 cât și pe cea ulterioară acesteia, de redresare economică, odată cu noile intrarea în vigoare a noilor măsuri fiscale adoptate de țările europene și națiunile lumii. Datorită investițiilor în construcții de locuit cărora li se subordonează tramele stradale noi, transformările petrecute în anii această perioadă de timp au schimbat caracterul nu doar al zonei, dar și al întregii localități și dincolo de aceasta, al întregului județ Ilfov, oferindu-le o nouă însemnătate. Pe parcursul anilor, zona s-a transformat dintr-un câmp agricol într-o zonă preponderent rezidențială în baza documentațiilor de urbanism care au derogat de la prevederile urbanistice în vigoare la acele momente și în urma operațiunilor cadastrale de alipire și dezmembrare subsecvente.



Figură 3 - Încadrarea zonei în context spațial (anul 2014)

Observând dinamica construirii ultimilor ani, se remarcă faptul că autorizările s-au emis, cel mai probabil, în baza unor documentații de urbanism tip PUZ pentru introduceri în intravilan în vederea construirii de locuințe care au oferit zonei un nou caracter – cel rezidențial. Drumurile de exploatare nesistematizate odinioară au început să fie modernizate și dotate cu infrastructură edilitară, iar unele noi au început să izvorască din acestea, primind nomenclatură stradală și trecând în domeniul public al localității.

Se pot observa cele două locuințe colective cu regim de înălțime P+3E+M situate în imediata proximitate a imobilului PUZ, apariția acestora datând încă din anii 2007-2008. La o analiză scurtă putem constata că în PUG în vigoare ediția 2015 autorizarea acestora nu ar fi fost făcută în baza unei documentații de urbanism PUZ identificate în perioada 2005-2014 (așa cum se argumentează în PUG), așadar putem presupune că aceasta s-a făcut anterior. Trebuie făcută observația că, în ciuda faptului că la momentul întocmirii PUG acele locuințe erau deja construite, prin PUG s-a stabilit zonificarea funcțională de *LI – Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M* pentru zona din care fac parte locuințele, deși ele au P+2E+3-4M

În anul 2010 amplasamentul din care face parte imobilul PUZ a făcut obiectul întocmirii și aprobării unei documentații de urbanism PUZ având drept scop „Ansamblu locuințe individuale și colective mici P-P+2E+M”, aprobat prin HCL nr. 66/19.11.2010, PUZ care a fost ulterior preluat în PUG aflat în vigoare. La o simplă analiză putem constata că acesta nu a produs efecte faptice în teren ci doar efecte juridice, zona reglementată fiind de atunci parcelată și alocându-i-se o rezervă de teren destinată drumului de acces la loturi, însă fără materializarea acestuia în teren. Singura investiție petrecută pe toate aceste loturi este realizarea unor obiective provizorii de către Parohia Sfânta Cuvioasă Parascheva – Bragadiru, beneficiara prezentului PUZ, respectiv a Paraclisului provizoriu și a Altarului de vară.

La o analiză aeriană se poate observa cum o parte din noile drumuri înființate sunt fundături și nu respectă prevederile legale referitoare la dimensiunile și lungimile maxime ale

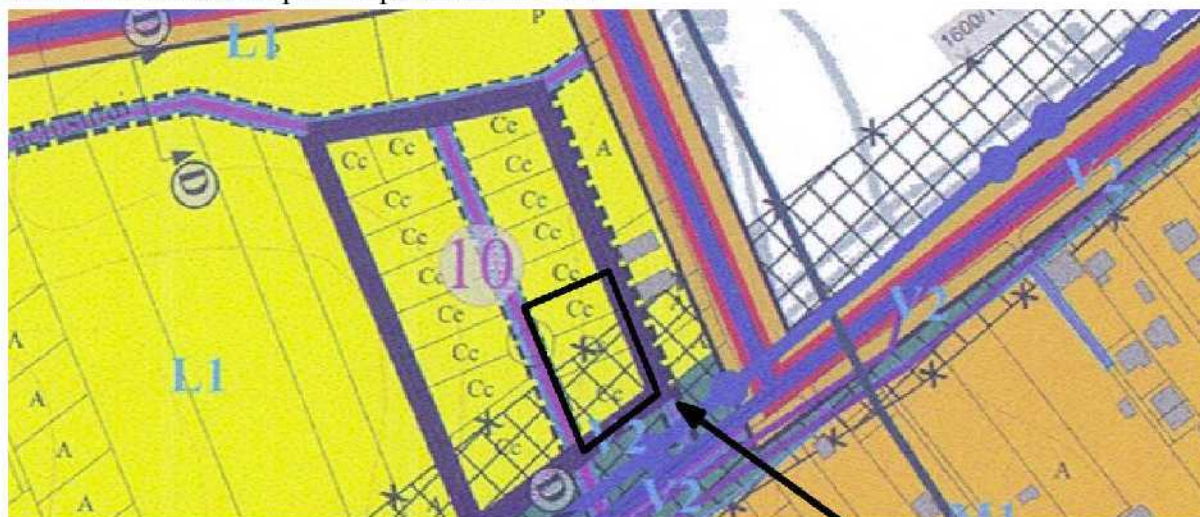
fundăturilor, însă aceste aspecte au fost ulterior adresate prin PUG în vigoare care le stabilește profiluri adecvate și soluții de ieșire în alte drumuri publice.

Toate aceste tendințe nu fac decât să argumenteze că creșterea populației localității și, odată cu aceasta, a nevoilor din ce în ce mai diverse și complete a acesteia duc la necesitatea satisfacerii acestora pe principiul proximității, prezentul proiect fiind o urmare firească a acestei evoluții.

Dezvoltarea până la nivelul anului 2014 putem spune că acordă suficientă forță și reprezentativitate localității întrucât densificarea se face la un nivel macroteritorial, locuirii individuale asigurându-i-se, pe lângă suprafețele mari de teren, și rețelele edilitare pe cheltuiala administrației publice pe lungimi și distanțe mari și riscul că, dacă la acestea nu sunt racordați toți consumatorii sau o mare parte a acestora, nu vor fi eficiente și ajung să nu poată justifica investiția publică.

Începând cu toamna anului 2015 odată cu intrarea în vigoare a Planului Urbanistic General al localității, acesta a previzionat o dezvoltare în sectorul imobiliar rezidențial pe următorul deceniu, sens în care s-au rezervat urbanistic zone situate între trupurile construite deja până la acel moment pentru dezvoltarea locuirii și a zonelor complementare, inclusiv irigarea lor cu drumuri. Prin noul PUG s-au rezolvat scriptic, printre altele, căile de comunicații disfuncționale, acesta aducând un soi de ordine în logica autorizării viitoare încercând să afecteze cât mai puțin țesutul existent.

Deși încadrarea funcțională a zonei este de locuire individuală conform PUG, aceasta și-a făcut simțită prezența timid, o mare parte din teritoriul fostului PUZ aprobat prin HCL nr. 66/19.11.2010 rămânând neconstruit până în prezent, cu excepția obiectivelor provizorii în curs de autorizare amplasate pe imobilul PUZ.



Figură 4 - Încadrarea zonei în PUG



Figură 5 - Încadrarea zonei în context spațial (anul 2023)

Anul 2023 aduce cu sine cea mai clară perspectivă a transformărilor petrecute în toți anii precedenți. Se observă faptul că în prezent regăsim o suită întregă de investiții în sectorul rezidențial, respectiv cartiere întregi de locuințe în diferite stadii de dezvoltare, iar arterele de circulație încep să capete gabarite adecvate și nomenclatură stradală și să fie acompaniate de rețele tehnico-edilitare, semn că investițiile în dezvoltarea zonei nu se rezumă doar la construirea în propria incintă, ci se asigură și cadrul propice pentru dezvoltarea întregii zone, lucruri care pun bazele dezvoltării de perspectivă.

Situația existentă astăzi aduce cu sine o vedere de ansamblu asupra metamorfozei localității din ultimii ani caracterizați pe de-o parte de perioada crizei economice din anii 2007-2008 și a celei mai reprezentative creșteri imobiliare și PIB din ultimul secol (2010-2020, anii pre-crisei sanitare). Această ascensiune s-a conturat printr-o multitudine de documentații de urbanism întocmite în vederea construirii unor ansambluri rezidențiale de diferite mărimi (de la doar câteva unități la zeci și sute de unități), unele dintre acestea asigurând și necesarul funcțiilor complementare locuirii (spații de joacă pentru copii, spații verzi, zone comerciale, echipamente tehnico-edilitare sau trasarea unor artere noi de circulație care să le degrezeze pe cele publice), asigurând căile de comunicații rutiere și pietonale necesare atât la momentul respectiv, cât și pentru investițiile previzionate și potențiale.

Dezvoltările care, deși s-au realizat pe terenuri agricole destinate agriculturii și culturilor agricole, au adus cu sine, pe alocuri, crearea de artere de circulație nefuncționale (fundături fără continuitate în rețea, drumuri subdimensionate care nu respectă profilurile conform legislației în vigoare), dar unele au și propus modernizarea și sistematizarea drumurilor de exploatare existente care fac legătura între zonele investiționale și drumurile publice importante, creând o țesătură rutieră funcțională pentru preluarea tuturor fluxurilor existente și previzionate.

Suita de investiții realizate de-a lungul timpului s-a produs disparat, punctual, fără corelare cu țesutul preexistent al vetrei satului, determinând extinderea dispartă a limitei intravilanului, dar oarecum organizat în sensul că au fost aprobate prin documentații de urbanism tip PUZ prin care s-au dimensionat rețeaua de transport și rețelele tehnico-edilitare pentru zone care excedează teritoriul reglementat. Cu alte cuvinte, s-a construit izolat, local, dar previzionat și prospectiv și, mergând în direcția tendinței actuale, deja se realizează aglutinarea la trupul de bază al localității inițial formând, în final, un singur corp 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 îndeplinească la respectarea anumitor distanțe între ele și compatibilitatea funcțiunilor propuse cu cele existente.

Evoluția bugetară și fiscală a localității Bragadiru

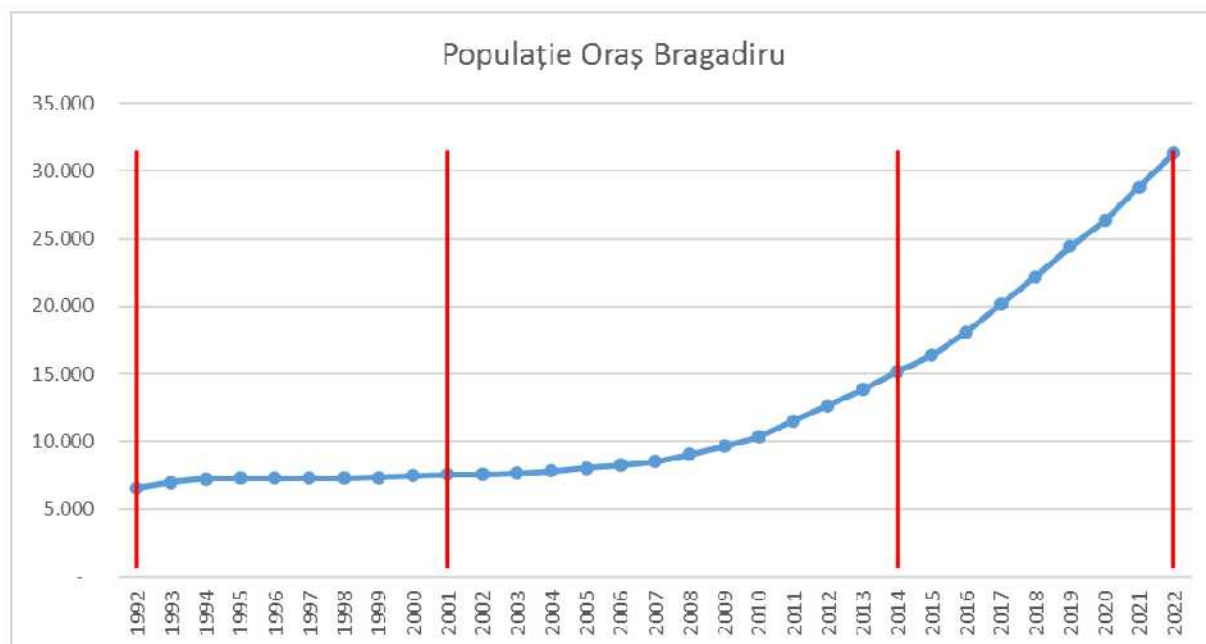
Din informațiile disponibile conform bugetelor generale consolidate putem constata faptul că la nivelul anului 2023 (ultimul disponibil online) nivelul cheltuielilor realizate îl depășește pe cel al veniturilor previzionate, localitatea înregistrând un deficit de aproximativ 2,1 mil. euro, în condițiile în care la nivelul anului 2022 acesta era de 1,8 mil. euro, iar la nivelul anului 2019 de 1,2 mil. euro, în creștere vădită de la an la an față de nivelul 0 euro (deficit egal cu excedent) corespunzător anilor 2014 (an ales ca referință al perioadelor de dezvoltare analizate anterior) și 2009 (cel mai vechi bilanț disponibil online).

Această tendință denotă implicarea constantă a administrației publice în proiecte de dezvoltare a localității care necesită bugetări masive pentru proiecte importante, în special în domeniul construcțiilor, în detrimentul generării de deficit (reabilitare, eficientizare și dotare energetică a construcțiilor publice, exproprieri pentru realizarea de drumuri, extinderea rețelilor tehnico-edilitare, investiții în colectarea deșeurilor, etc.), investiții inerente unei creșteri demografice explozive de care a beneficiat localitatea în ultimii ani și continuă să beneficieze.

În lipsa unor alte publicări de buget online nu putem decât presupune că trecerea printr-o criză sanitară, energetică și economică la care am asistat în ultimii câțiva ani fac ca aceste deficiențe să fie și mai pronunțate.

Evoluția demografică a localității Bragadiru

În lipsa unor date sectoriale și granulare a evoluției demografice a localității Bragadiru, se va prezenta analiza la nivelul întregii UAT și implicațiile acesteia asupra prezentei investiții.



Figură 6 - Evoluția demografică a Orașului Bragadiru (1992-2022)

Printre cele mai reprezentative și emblematiche dovezi ale evoluției localității sunt bugetul local și evoluția demografică. Astfel, dacă pentru bugetul local este dificil de observat cu exactitate evoluția fără un set de analize și date oficiale. Cu toate acestea, dacă pentru bugetul localității putem doar presupune că este în creștere constantă în principal prin creșterea autorizațiilor de construire eliberate și densificarea fondului construit, pentru evoluția demografică după domiciliu putem observa clar o creștere explozivă prin datele oficiale ale Institutului Național de Statistică analizate (notă: evoluția demografică se bazează pe datele care vizează domiciliul persoanei din UAT Bragadiru, aceasta însemnând că se ia în calcul adresa la care persoana declară că are locuința principală, trecută în actul de identitate așa cum este luată în evidența organelor administrative ale statului, iar în stabilirea valorii acestui indicator nu se ține cont de reședința obișnuită, de perioada și/sau motivul absenței de la domiciliu; pentru analiza evoluției alternative a populației rezidente, nu se poate stabili o evoluție granulară întrucât aceste date sunt disponibile doar în cadrul recensămintelor la nivel național și care sunt întocmite la distanțe foarte mari de timp).

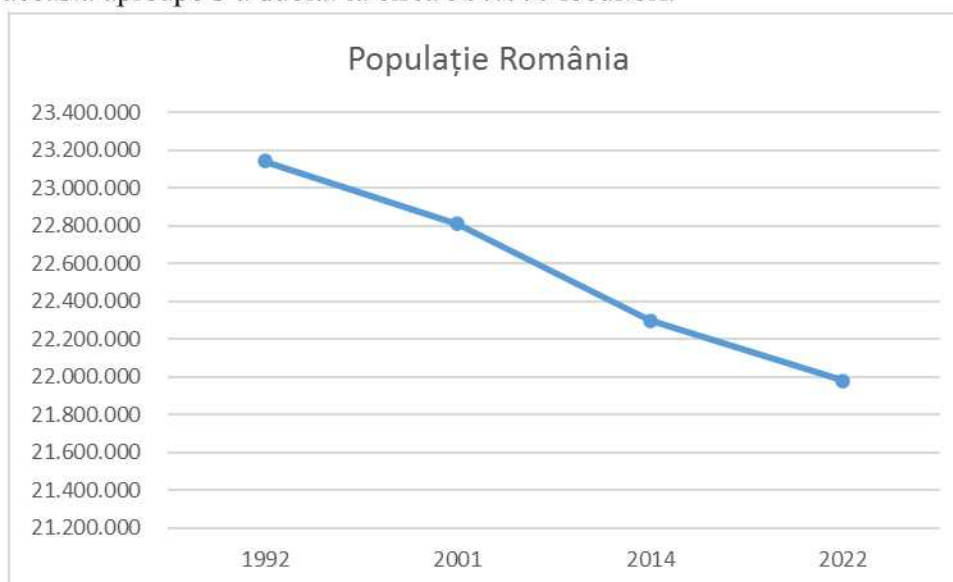
Astfel, de la aproape 6.500 de suflete la nivelul anilor '92, s-a ajuns în prezent la o populație de peste 30.000 de locuitori (o creștere de aproape 5 ori), cele mai mari creșteri înregistrându-se în perioada ultimilor 8 ani, atunci când creșterea a fost una exponențială (dublarea populației după domiciliu) adecvată gradului investițional susținut puternic de dezvoltarea imobiliară, creșterea până atunci fiind una graduală, dar constantă (datele pentru anul 2022 sunt provizorii).

An	Populație
1992	6.567
2001	7.566
2014	15.181
2022	31.321

Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Bragadiru

De menționat este că, conform recensământului din anul 2022, populația rezidentă era de circa 40.000 locuitori, cu aproape 9.000 locuitori mai mult decât cea domiciliată de 31.000, reprezentând o creștere de 28% în plus față de datele INS. Iar conform recensământului din anul 2011, populația rezidentă era circa 15.000 locuitori, în aceeași linie de diferență ca anul 2022, respectiv o populație de circa 11.000 locuitori domiciliați, reprezentând o diferență de 4.000 locuitori sau +37%. În condițiile unei cadențe atât de rare de contabilizare demografică cvasi-exactă oferite de recensăminte, nu este de ignorat că autoritatea publică nu poate estima impactul și necesitățile reale ale populației având în vedere diferențele foarte mari între populația în acte și cea din teren, proiectele care necesită abordare prospectivă fiind într-o mare măsură de eroare în minus.

În contextul în care datele agregate la nivel național arată faptul că populația generală (după domiciliu) este în scădere, concentrarea aceleia din jurul polilor de creștere și de dezvoltare naționali creează disproporționalitate și disparități între diferitele regiuni ale țării. Populația totală a țării a scăzut cu peste 2 milioane în perioada post-socialistă, însă la nivel județean aceasta aproape s-a dublat la circa 500.000 locuitori.



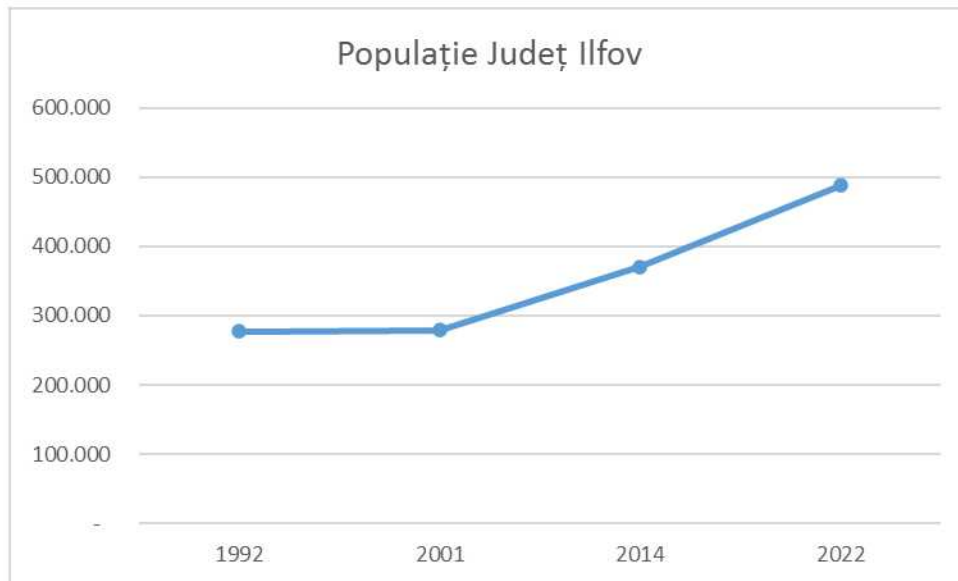
Figură 7 - Evoluția demografică a României (1992-2002)

An	Populație
1992	23.143.860
2001	22.809.546
2014	22.299.730
2022	21.980.534

Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național

An	Populație
1992	277.412
2001	278.978
2014	371.037
2022	488.410

Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean



Figură 8 - Evoluția demografică a Județului Ilfov (1992-2022)

Astfel, la nivel național populația după domiciliu a scăzut cu 5%, iar cea rezidentă cu circa 12% (de la 21.627.509 în 2003 la 19.201.662 în 2021), iar la nivel județean populația consemnată în acte aproape că s-a dublat față de anii 1992, lucru explicabil printr-un cumul de factori având în vedere faptul că județul a cunoscut o dezvoltare masivă, dar monocentrică în jurul capitalei ca urmare a valorificării terenurilor agricole din proximitatea sa, ca o prelungire a sectoarelor sale și datorită creșterii apetitului pentru investiții imobiliare. La nivel local creșterea demografică este una dintre cele mai spectaculoase creșteri demografice ale unei localități.

Structura profesională a populației localității

Analiza datelor demografice s-a făcut pentru a evidenția creșterea explozivă a sufletelor care coabitează în Bragadiru, iar piramida nevoilor a lui Maslow ne ilustrează cum cu toții avem nevoi sociale și de apartenență, printre altele. Și luând în considerare ghidul pentru dimensionarea dotărilor necesare în procesul de echipare a teritoriului urban, putem constata că raza de deservire recomandată a unei Biserici Ortodoxe este de circa 500 m având o normare de 0,5 mp/locuitor din populația totală aparținând aceleiași confesiuni.



Figură 9 - Componența confesională a orașului Bragadiru (anul 2011)

Observând că ortodoxismul este confesiunea dominantă la nivelul localității, putem constata că pentru aproximativ 90% din populație este necesară asigurarea și dimensionarea unor astfel de lăcașuri de cult, cu condiția amplasării acestora în raza de deservire ideală de 500 m în cadrul orașului Bragadiru (circa 5-6 minute de mers pe jos). Altminteri, probabil proximitatea față de alte lăcașuri de cult din București pot determina enoriașii să participe la acelea în detrimentul celor locale.

Concluziile evoluției zonei și oportunitatea investiției

Având în vedere creșterea exponențială a populației localității și comparând cu numărul redus de astfel de obiective și suprafețele mici dedicate unor biserici ortodoxe la nivelul localității, putem spune că prezenta investiție nu doar că este una oportună, dar este și necesară pentru coagularea comunității și hrănirea sufletului acesteia, la fel cum unitățile educaționale sunt necesare pentru hrana minții, iar cele comerciale pentru hrana trupului. Amplasarea în sânul comunității cartierului Ghidiceni aflat în curs de întregire este un prilej pentru creșterea coeziunii sociale și a incluziunii celor nevoiași.

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 ecleziastice.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Imobilul PUZ nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 („LMI”) și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă.

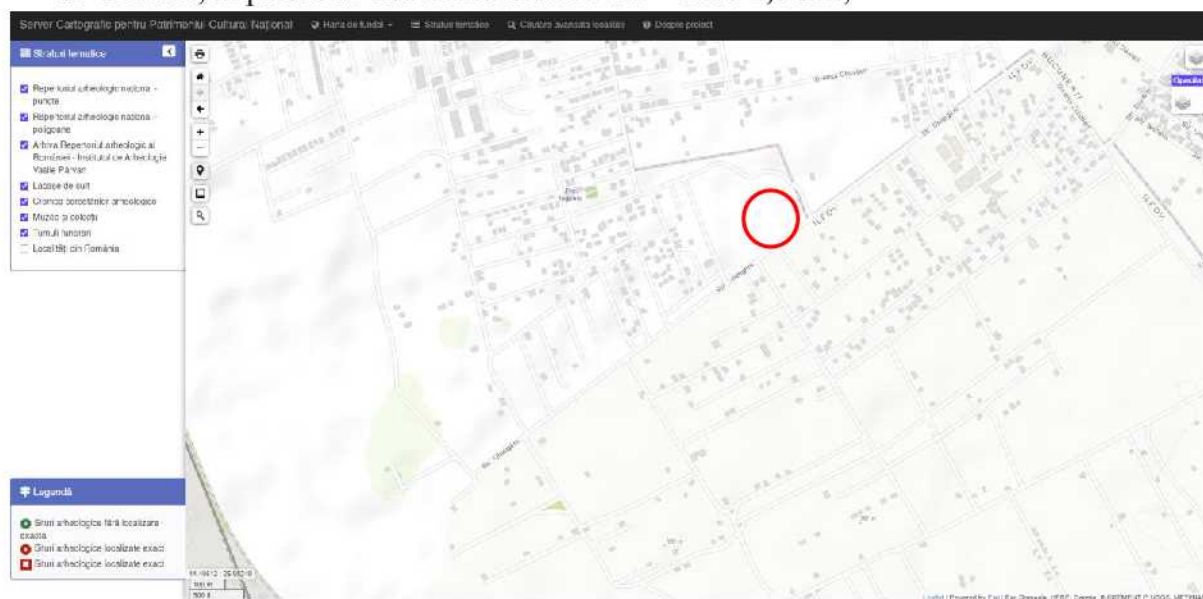
Distanța dintre imobilul PUZ și monumentele înscrise în LMI situate în Orașul Bragadiru sunt:

1. Față de „Situl arheologic de la Bragadiru” (cod LMI IF-I-s-B-15151), în punctul „La Moară”, pe malul stâng al pârâului Sabar, la vest de FNC Bragadiru – circa **4,9 km**;

2. Față de „Situl arheologic de la Bragadiru” (cod LMI IF-I-s-B-15152), în punctul „Stația de epurare”, pe ambele maluri ale pârâului Sabar, de la est de podul șoselei București-Cornetu până la hotarul cu orașul Măgurele – circa **5,4 km**;
3. Față de „Situl arheologic de la Bragadiru” (cod LMI IF-I-s-B-15153), pe malul stâng al Ciorogârlei, vis-à-vis de fosta cărămidărie, până la hotarul cu orașul Măgurele; în punctul „La Fosta Cărămidărie”, pe malul drept al Ciorogârlei, la est de localitate – circa **4,6 km**;
4. Față de „Situl arheologic de la Bragadiru” (cod LMI IF-I-s-B-15154), pe malul stâng al Ciorogârlei, la circa 1000 m aval de podul șoseaua București-Cornetu – circa **4,2 km**;
5. Față de „Monument folosind elemente din crucea comemorativă a Eroilor căzuți în primul război mondial” (cod LMI IF-III-m-B-15323), pe Șos. Alexandriei 249, în fața Primăriei – circa **4,1 km**;

Distanța dintre imobilul PUZ și obiectivele aflate în curs de clasare în LMI situate în Orașul Bragadiru sunt:

1. Față de terenurile aferente Cazărmii 2542 (în zona UTR 21) amplasate adiacent Șoselei de Centură, în partea de nord-vest a imobilului PUZ – circa **1,9 km**;
2. Față de terenurile aferente Cazărmii 1525 (în zona UTR 20) amplasate adiacent Șoselei de Centură până în zona CFR, în partea de sud-vest a imobilului PUZ – circa **1,7 km**;
3. Față de terenurile aferente Cazărmii 3273 (în zona UTR 19) amplasate adiacent Șoselei de Centură, în partea de sud a imobilului PUZ – circa **2,7 km**;



Figură 10 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național

Toate monumentele clasate și cele în curs de clasare sunt situate în partea de vestică față de imobilul PUZ, în țesutul construit și constituit al localității. Între aceste obiective și imobilul PUZ există construcții, infrastructură și țesut deja constituit ale căror volume și înălțimi împiedică percepția lor din zona reglementată, iar impactul asupra vizibilității acestora este imperceptibil și inexistent.

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, imobilul PUZ se situează la peste 1,6 km distanță față de axele căilor ferate cele mai apropiate ale magistralei CFR 102 București – Giurgiu,

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

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 administrația drumurilor respective.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului drumurilor naționale/județene și nu afectează infrastructura și circulația pe drumurile publice.

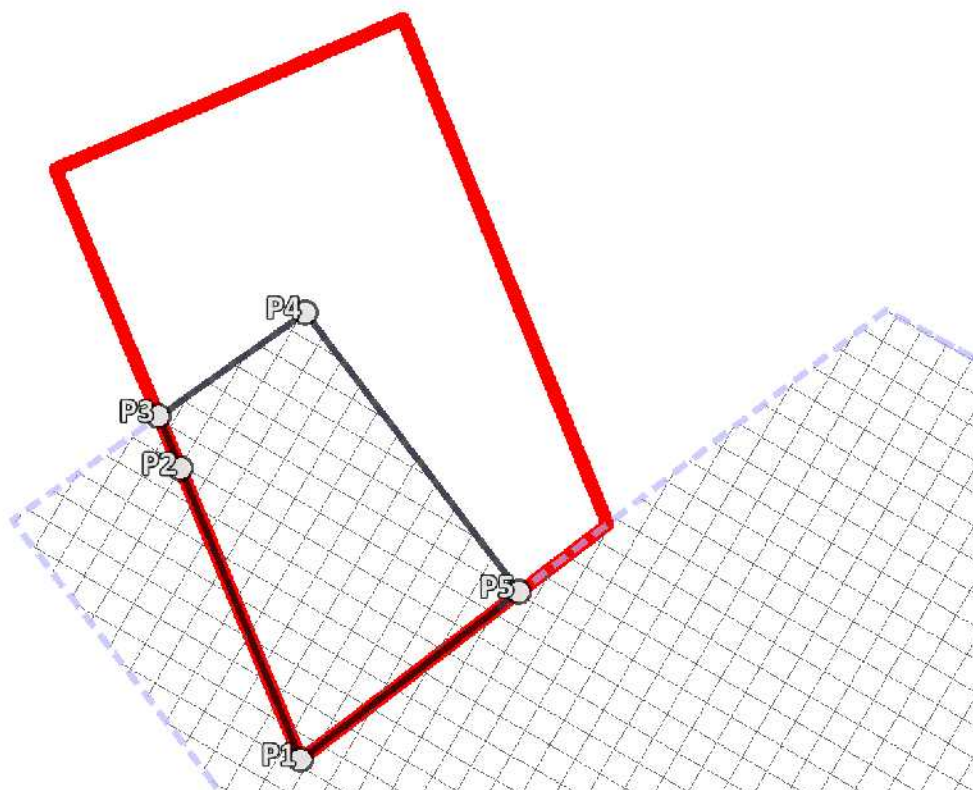
Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

Conform PUG și analizei ridicării topografice, terenul se află în zona de protecție sanitară cu regim sever („ZPSRS”) aferentă frontului de puțuri și a aducțiunilor de apă (apeductele) Bragadiru Dn 1600/1000 mm și Bragadiru Dn 1200 mm executate ca investiții publice de mare importanță pentru alimentarea cu apă potabilă a Capitalei și aparțin domeniului public al Municipiului București conform *Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*.

Coordonate intersecție ZPSRS cu Imobilul PUZ in proiectie Stereo70		
Nr. pct.	X [m]	Y [m]
P1	579951,724	322901,369
P2	579939,157	322931,803
P3	579936,862	322937,287
P4	579952,209	322948,100
P5	579974,547	322918,916
Suprafata = 885 mp		

Tabel 4 - Coordonate intersecție ZPSRS cu imobilul PUZ

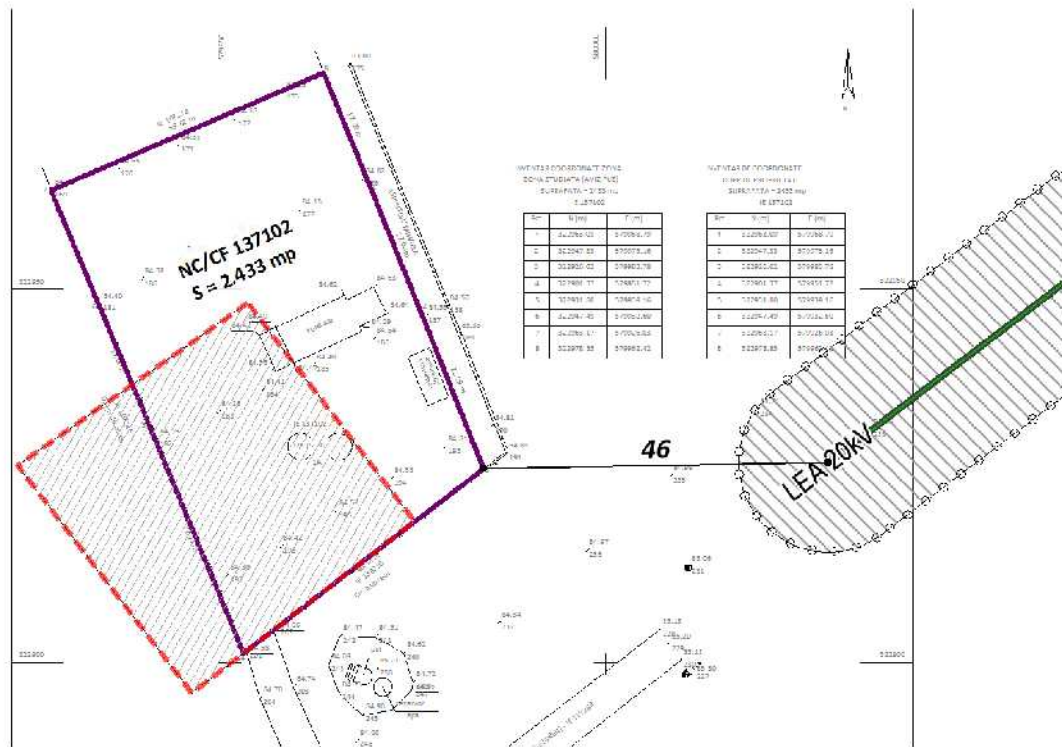
În consecință, o mare suprafață de teren de 36% este afectată de această zonă, respectiv circa 885 mp suprapusă peste zona accesului dinspre Str. Ghidiceni. Conform art. 5 din *HG nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară* – „Articolul 5. Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul obiectivelor prevăzute la art. 2, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, punând apa în contact cu factorii externi, ar putea conduce la contaminarea sau la impurificarea acesteia.”. Obiectivele propuse se vor amplasa în afara zonei de protecție sanitară cu regim sever astfel că nu va fi afectată capacitatea și calitatea captării apelor subterane.



Figură 11 - Zona de protecție LEA 20kV

La o distanță de circa 46 m se află o linie electrică LEA 20kV al cărei culoar de trecere de 24 m nu afectează imobilul PUZ.

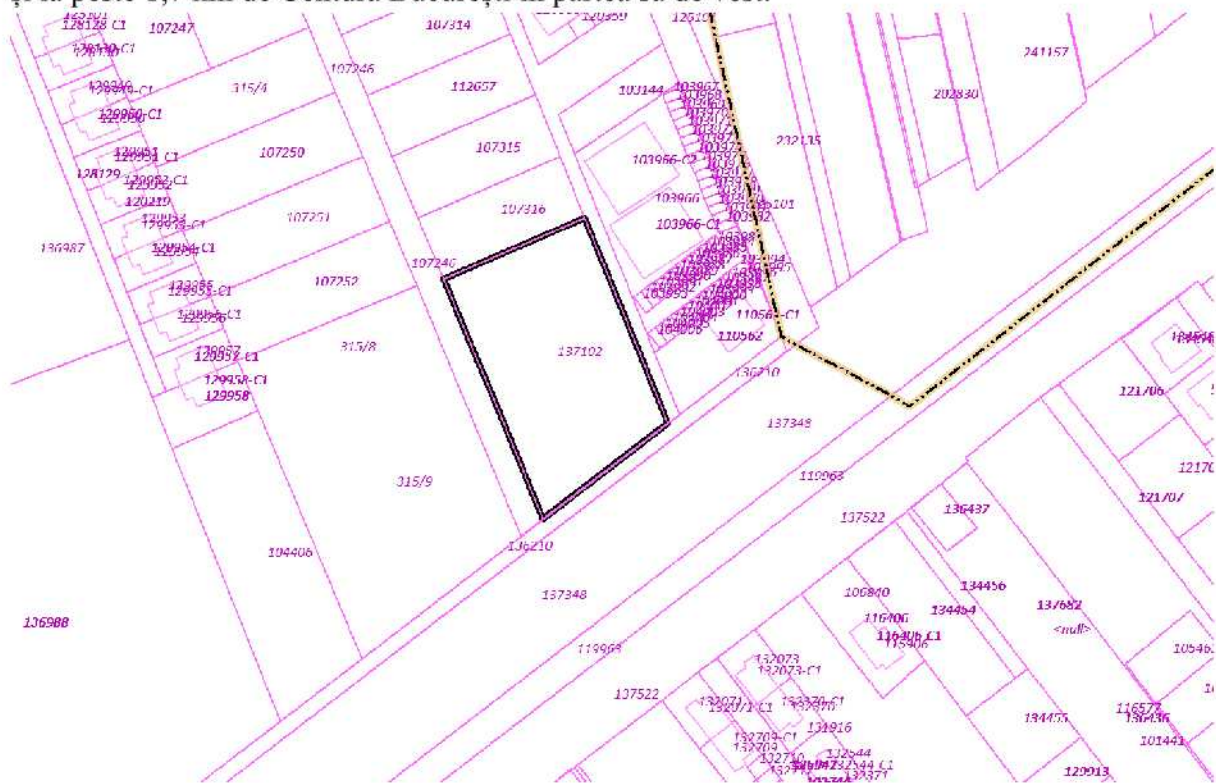
De asemenea, trebuie menționat faptul că investiția se va realiza într-un teritoriu protejat astfel cum acesta este definit prin *Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, respectiv: „teritoriu protejat = teritoriu în care nu este 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 social-culturale, de învățământ și medicale”. Astfel, este necesar să se ia măsurile adecvate pentru încadrarea în limitele stabilite de normele în vigoare.



Figură 12 - Zona de protecție LEA 20kV

2.2. Încadrare în localitate

Zona analizată se află în partea sud-vestică a județului Ilfov și în partea nordică a localității Bragadiru, la circa 45 m de limita cu UAT Sector 5 din București în partea sa de est și la peste 1,7 km de Centura București în partea sa de vest.



Figură 13 - Dispunerea intabulărilor învecinate



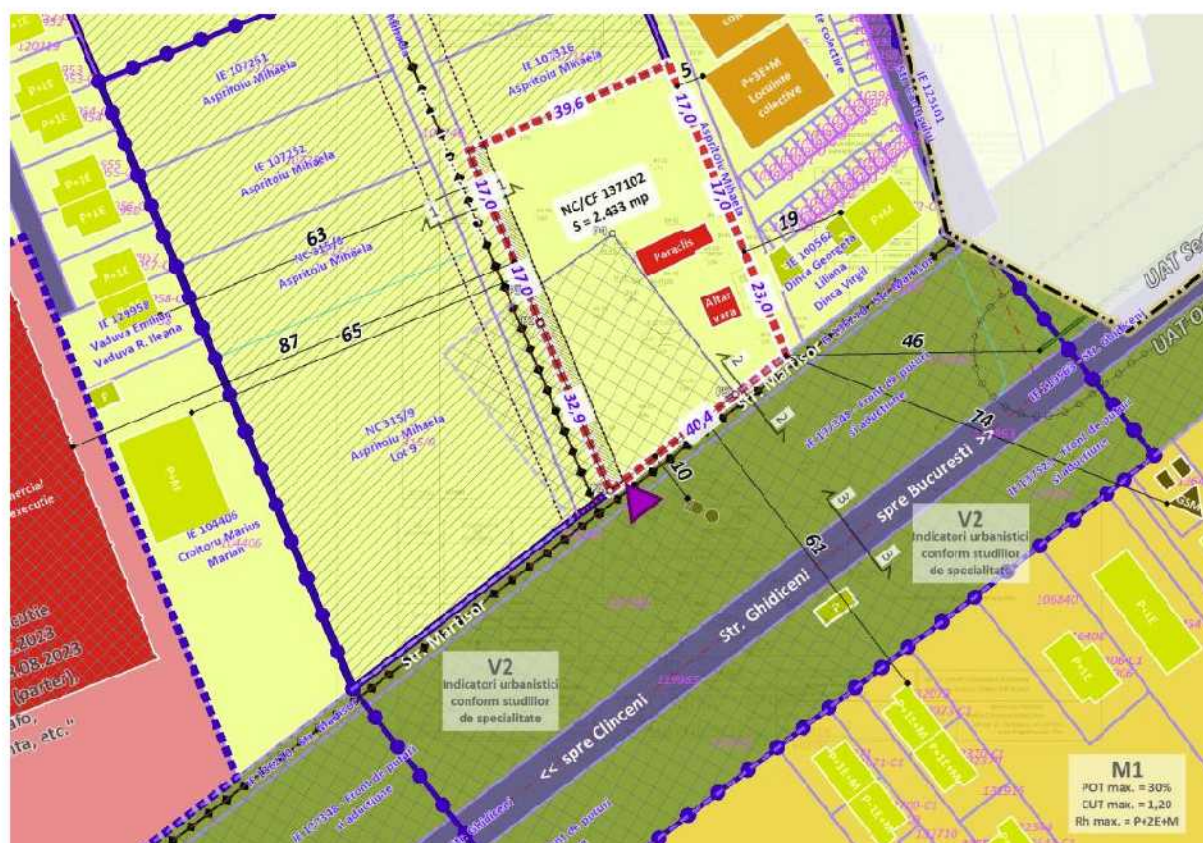
Figură 14 - Dispunerea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan

Imobilul PUZ are o formă trapezoidală, relativ rectangulară, cu 3 laturi perpendiculare pe limitele parcelelor învecinate, cu laturile estică și vestică paralele și perpendiculare pe cea nordică, iar cea sudică urmărind prin paralelism Str. Ghidiceni. Forma actuală a lotului provine din alipirea a două imobile anterioare în suprafață de 671,74 mp și 1.762 mp rezultând suprafața actuală de 2.433 mp.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

Direcția	Forma de proprietate
nord-est	<ol style="list-style-type: none"> 1. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – 2. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice/juridice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 110562 (locuință individuală, Str. Cactusului nr. 24D) 3. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice/juridice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 103966 (două locuințe colective, circa 16 unități locative pe clădire, circa 32 unități locative în total, Str. Cactusului nr. 24B)
sud-est	<ol style="list-style-type: none"> 4. Imobil domeniu public de interes local înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 136210 (Str. Mărțișor) 5. Imobil domeniu public de interes local înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 137348 (zona apeductelor și puțurilor aflate în exploatarea Apa Nova București S.A.) 6. Imobil domeniu public de interes local înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 119963 (Str. Ghidiceni)

sud-vest	7. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – Drum de acces aflat în coproprietatea beneficiarului (având număr cadastral 315/1, număr de carte funciară nou 107249 a localității Bragadiru, număr carte funciară vechi 4949) 8. Imobile proprietate privată a persoanelor fizice neînregistrate în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară (având numere cadastrale 315/9 și 315/8 – proprietar . . .)
nord-vest	9. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 107316 (Asprițoiu Mihaela)



Figură 15 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

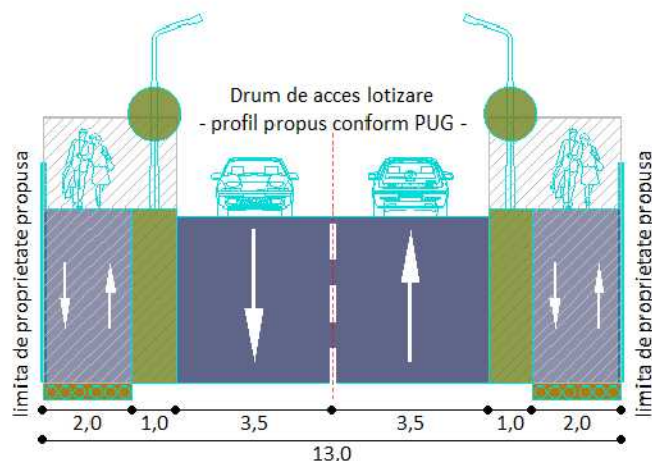
Topografia amplasamentului constă într-o zonă relativ plană cu diferențe foarte mici de altimetrie de la un capăt la celălalt al imobilului (84,81 m în sud vs. 84,13 m în partea posterioară, rezultând o pantă de aproximativ 1%).

2.4. Circulația

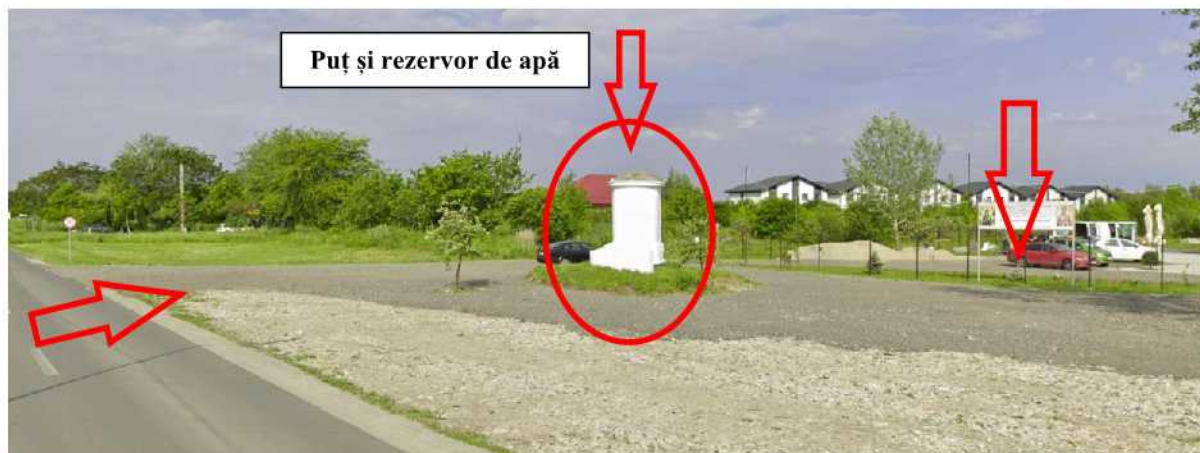
Încadrarea imobilului PUZ în teritoriul favorizează accesul facil din cartierele localității, întrucât distanța de parcurs este relativ scurtă.

În prezent accesul la terenurile situate pe aceeași parte cu imobilul PUZ se face în partea de sud prin intermediul unor căi de acces nesistematizate traversând zona de protecție sanitară cu regim sever. Accesul la loturi se face în principal din Str. Ghidiceni în partea de sud, stradă deși foarte importantă la nivelul rețelei de străzi a localității, este lipsită de trotuare pentru pietoni, precum și din Str. Cactusului în partea de nord a lotizării, stradă care, de asemenea, necesită modernizare, aceasta fiind într-o stare tehnică degradată, nesistematizată, cu îmbrăcăminte provizorie de pământ. Astfel, conform PUG în vigoare și PUZ aprobate recent s-a stabilit ca modernizarea acestor străzi să se facă la un profil de 13 m lățime, cu asigurarea spațiului necesar de pe proprietățile private situate de o parte și de alta a culoarelor respective.

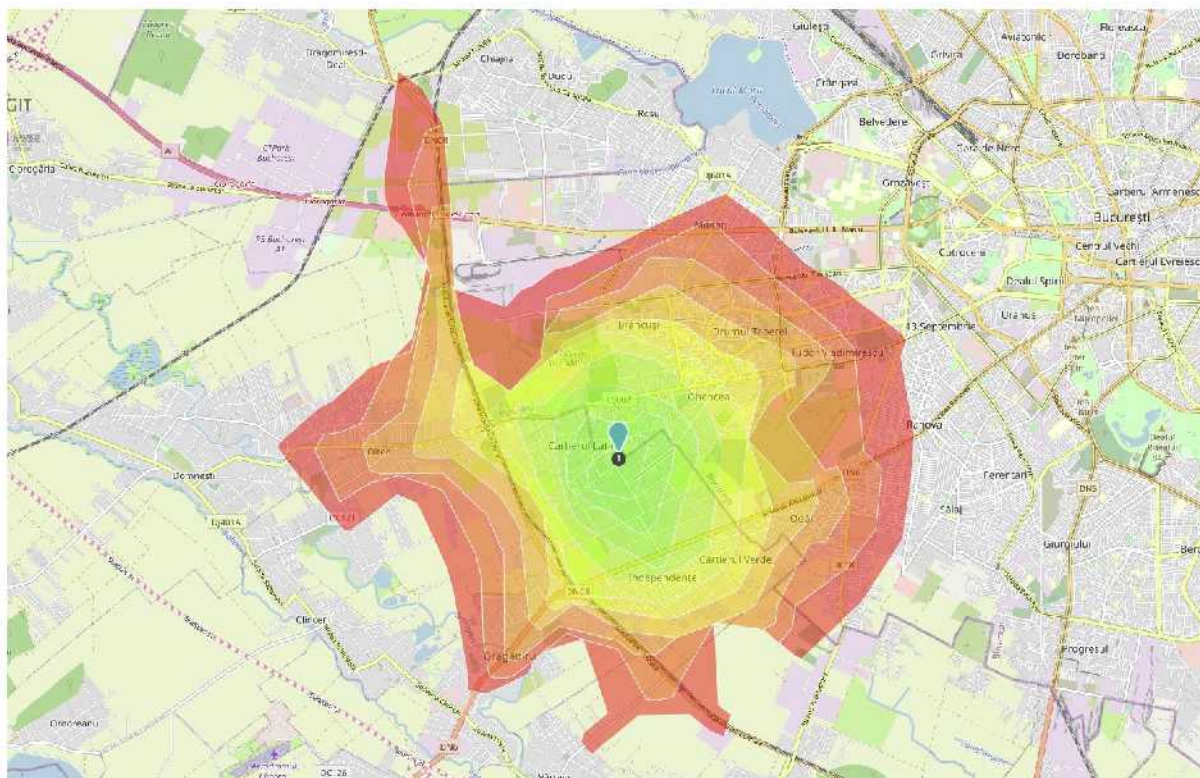
Calea de acces la loturi este nesistematizată, netrasată, practic nu există pe teren, ci doar în acte. Conform PUG în vigoare, profilul pentru această cale de acces este reglementat să fie modernizat la 13 m lățime, din care 7 m parte carosabilă pentru 2 fluxuri de circulație și 1 m pentru spații verzi adiacente pentru separarea trotuarelor de 2 m lățime stânga-dreapta. În acest caz ar mai fi necesari 6 m de alocat din terenurile adiacente aflate în proprietatea privată, respectiv câte 3 m din fiecare front de loturi. Aceste spații necesare sunt nejustificate în condițiile actuale, oportunitatea resistematisării acestui profil fiind justificată în cadrul capitoului privind modernizarea circulațiilor, în sensul diminuării acestuia la dimensiunile minimale stabilite prin actele normative în vigoare.



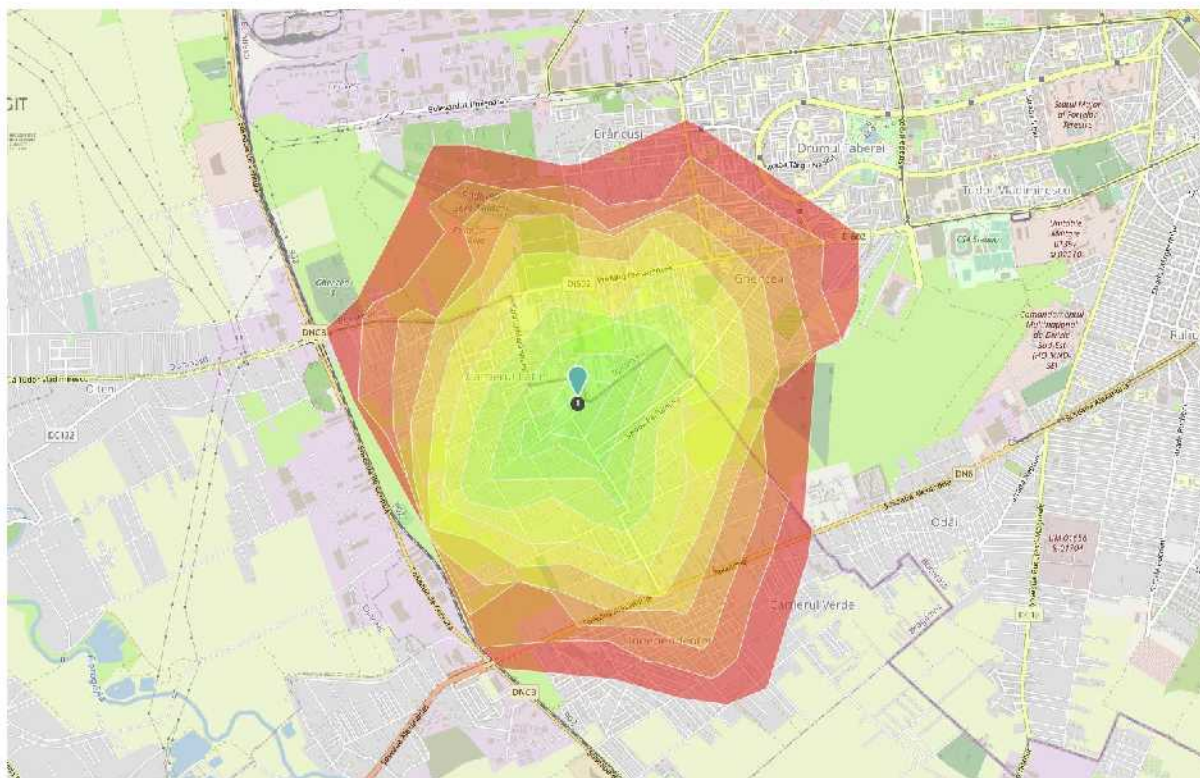
Figură 16 - Profil propus drum/cale de acces lotizare conform PUG



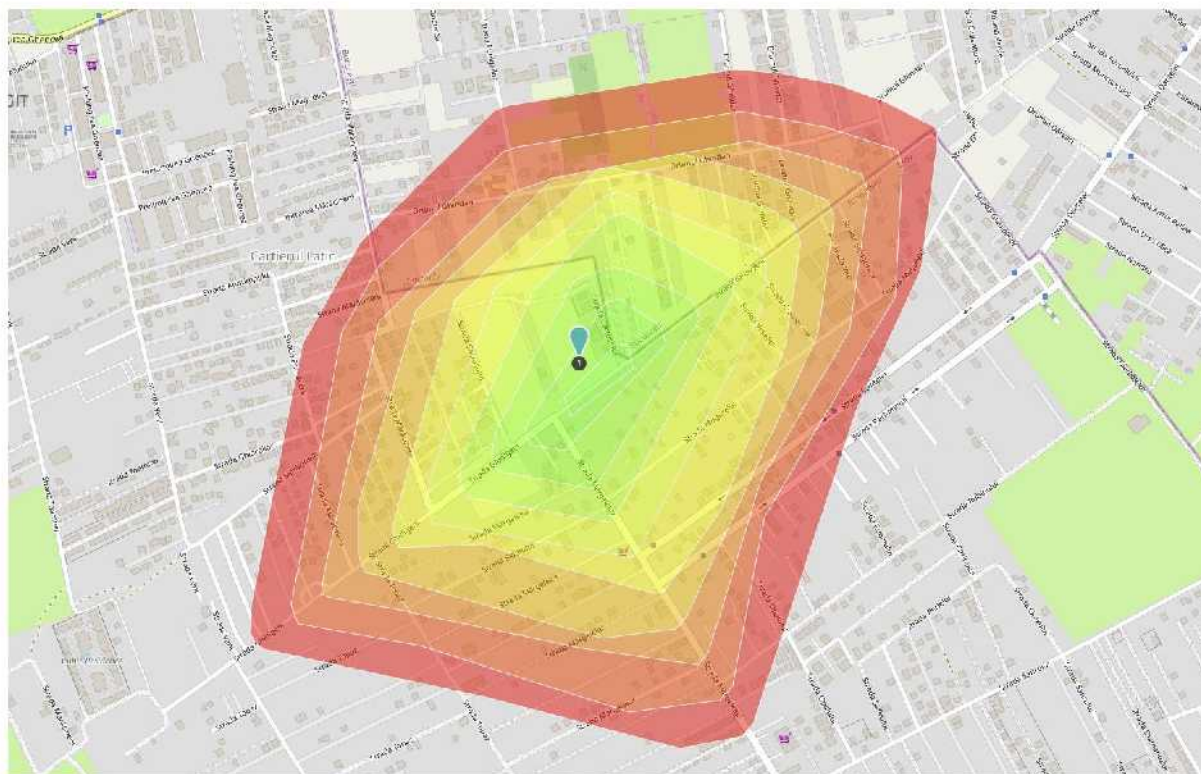
Figură 17 - Accesul în incintă din Str. Ghidiceni



Figură 18 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier



Figură 19 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta



Figură 20 - 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 noului ansamblu parohial 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 capitalei, cu predilecție cartierele 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 periclita circulațiile existente și cele viitoare.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, pe imobilul PUZ s-a emis în certificat de urbanism în scopul autorizării construirii provizorii a unui paraclis din lemn pentru oficierea slujbei religioase, până la construirea edificiului de cult/bisericii, a cărei autorizare este în curs de finalizare.

Paraclisul are, în plan, dimensiunile 14,50 x 5,50 m, cu înălțimea la cornișă/streașină de 3 metri, măsurată de la cota terenului amenajat și cu înălțimea de 7 m la coama acoperișului, măsurată, de asemenea, de la cota terenului amenajat.

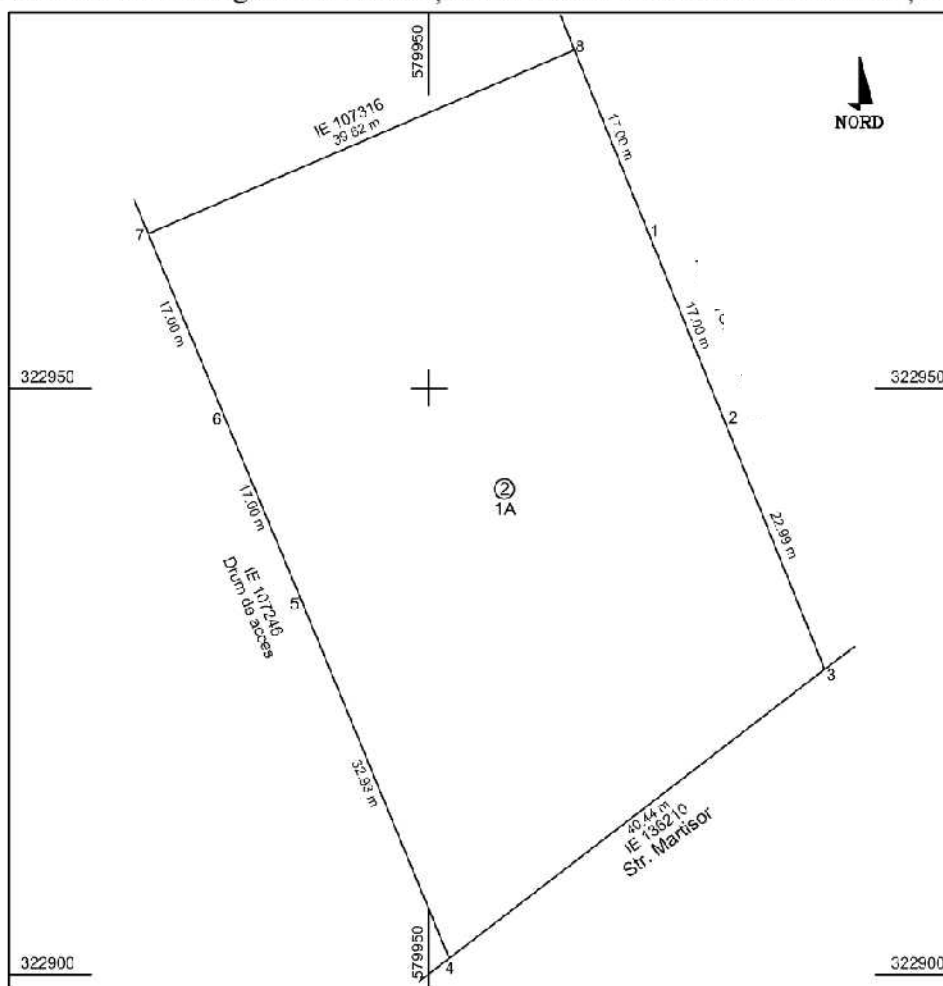
Regimul de înălțime este parter cu un etaj parțial/cafes ($R = P + 1Ep$). Construcția nu are fundații, iar aceasta se descarcă pe o dală/soclu de beton slab armat, turnată pe un strat de balast compactat.

Suprastructura este o carcasă, alcătuită din pereți realizați (folosindu-se o tehnică tradițională) din bârne de lemn, pe care se sprijină un acoperiș în șarpantă pe scaune, executată tot din lemn.

Închiderea perimetrală este realizată din pereții care vor alcătui suprastructura. Închiderea golurilor spre exterior este constituită din uși și ferestre din lemn. Nu există compartimentări interioare cu excepția iconostasului/catapetesmei, care reprezintă, de fapt, un element de mobilier.

Finisajele au în vedere tratarea lemnului din care va fi alcătuită construcția, atât împotriva incendiilor cât și împotriva intemperiilor și dăunătorilor. Pardoseala este din gresie, iar învelitoarea din țiglă metalică.

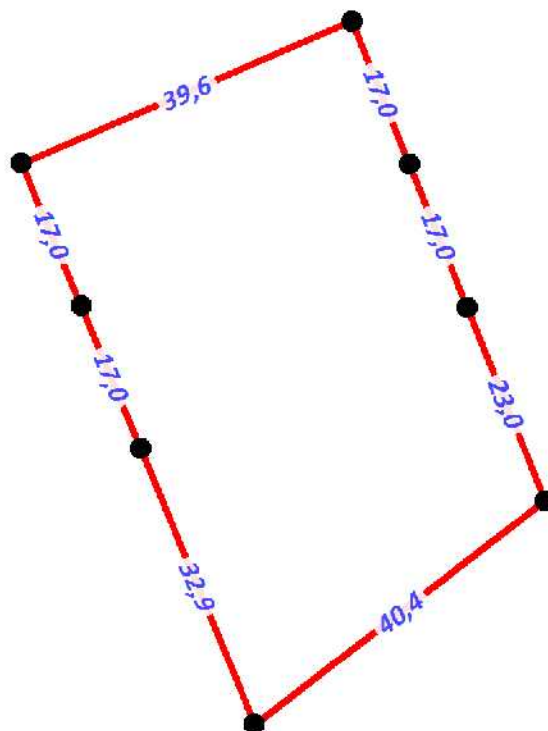
Imobilul PUZ are categoria de folosință arabil situat în intravilanul localității.



Figură 21 - Extras din PAD

Numar Cadastral / Carte Funciara	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Adresa	Intravilan	Proprietar
137102	Arabil	2.433	Str. Martisor, Nr. 2	Da	Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru
Zona reglementata prin PUZ (Imobilul PUZ)					2.433 mp

Tabel 5 - Imobilul PUZ conform CU



Figură 22 - Schița perimetrului imobilului PUZ

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 construcțiile având posibilitatea racordării la acestea.

În partea de sud la Str. Ghidiceni există rețea de apă PEID De 110 mm, rețea de canalizare PVC De 250 mm, rețea de alimentare cu energie electrică LES 0,4kV, rețea de alimentare cu gaze naturale și o rețea de iluminat stradal.

Conform PUG și analizei ridicării topografice, terenul se află în zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă frontului de puțuri și a aducțiunilor de apă (apeductele) Bragadiru Dn 1600/1000 mm și Bragadiru Dn 1200 mm executate ca investiții publice de mare importanță pentru alimentarea cu apă potabilă a Capitalei și aparțin domeniului public al Municipiului București conform *Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*. În consecință, o mare suprafață de teren de 36% este afectată de această zonă, respectiv circa 885 mp suprapusă peste zona accesului dinspre Str. Ghidiceni.

În zona studiată nu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare aparținând sistemului public de alimentare cu apă și canalizare al Municipiului București, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A. prin concesionare.

La o distanță de circa 46 m de limitele imobilului PUZ se află o linie electrică LEA 20kV al cărei culoar de trecere de 24 m nu afectează sub nicio formă propunerile PUZ.

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

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 urmare a 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 integrarea ansamblului parohial în relație armonioasă cu vecinătățile, 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 aducă plus valoare 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 ansamblului parohial propus pe amplasamentul reglementat.

Prin PUZ se propune realizarea unei investiții care va acționa drept simbol al zonei și îi va crea o micro-identitate locală, va pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv ridicarea standardului zonei prin:

- creșterea reprezentativității zonei prin crearea unei identități zonale;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat;
- redimensionarea profilului căilor de acces conform necesităților reale;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație – realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și completarea fondului construit;
- dezvoltarea urbanistică a zonei aflată într-o continuă evoluție;

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 cartierele recent constituite, gradul scăzut de deservire al locuitorilor cu obiective asemănătoare care nu generează competitivitate ci complementaritate, o caracteristică fundamentală a unei evoluții sociale echilibrate și sănătoase.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară 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 sistematizate și amenajate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității și aspectului zonei.

Protecția apelor subterane

Imobilul PUZ este traversat de zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă frontului de puțuri și aducțiunilor de apă (apeductele) Bragadiru 1600/1000 mm și Bragadiru Dn 1200 mm existente în zonă, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A. prin concesiune, aferente Colectoarelor nr. 1, 2 și 3 Bragadiru. La o distanță de circa 10 m și, respectiv, 13 m măsurați de la limita de proprietate sudică a imobilului PUZ în partea de sud sunt amplasate puțul și rezervorul de apă aferente acestora.

Frontul de puțuri, instalațiile și conducta de aspirație au fost executate ca investiții publice, de mare importanță pentru alimentarea cu apă potabilă a Municipiului București și sunt parte din Patrimoniul Public aferent sistemului de alimentare cu apă al Municipiului București. Apa Nova București S.A. a concesiionat serviciul la frontul de puțuri, instalațiile și aducțiunile aferente.

Se vor respecta distanțele prevăzute în *HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și anume* minim 50,00 m (în amonte față de sensul de curgere al apei subterane), respectiv minim 20,00 m aval și lateral față de frontul de puțuri, precum și minim 10,00 m stânga-dreapta distanță măsurată de la peretele exterior al aducțiunilor de apă (apeductelor), numai în afara zonei de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă și *Legea 224/2016 (ANRSC)*.

„Articolul 24

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

Articolul 25

În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de pe mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:

- a) amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;*
- b) efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;*
- c) depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante;*
- d) traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșității sistemelor de canalizare.”*

Conducta de aspirație este din fontă (Dn 200) pozată la adâncimea de aproximativ 150 cm și face legătura între forajele amonte și aval către Colectorul 1.

Accesurile auto dinspre Str. Ghidiceni traversând zona de protecție sanitară cu regim sever va fi interzis utilajelor și autovehiculelor mai mari de 3,5 tone, deoarece în dreptul imobilului PUZ accesul se face dinspre un drum tehnologic pentru intervenția/întreținerea aducțiunilor de apă (apeductelor) aflate în totalitate în zona de protecție sanitară cu regim sever a aducțiunilor, întrucât la data construirii aducțiunilor, drumul de exploatare a fost

executat strict pentru exploatarea/întreținerea aducțiunilor de apă (apeductelor) și nu a fost destinat traficului greu.

În zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă frontului de puțuri, instalațiilor și aducțiunilor aferente sunt interzise executarea de construcții, amenajări sau activități care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor de apă.

În zona de protecție sanitară cu regim sever a aducțiunilor de apă constituită prin terenul situat la minim 10,00 m stânga-dreapta generatoarelor exterioare ale aducțiunilor de apă (apeductelor) sunt interzise: execuția construcțiilor, amenajărilor de orice fel sau activități care nu sunt legate de exploatarea și transportul apei potabile, conform *HG nr. 930/2005*.

Aducțiunile de apă (apeductele) au fost executate ca investiții publice de mare importanță pentru alimentarea cu apă potabilă a Capitalei și aparțin domeniului public al Municipiului București conform *Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*.

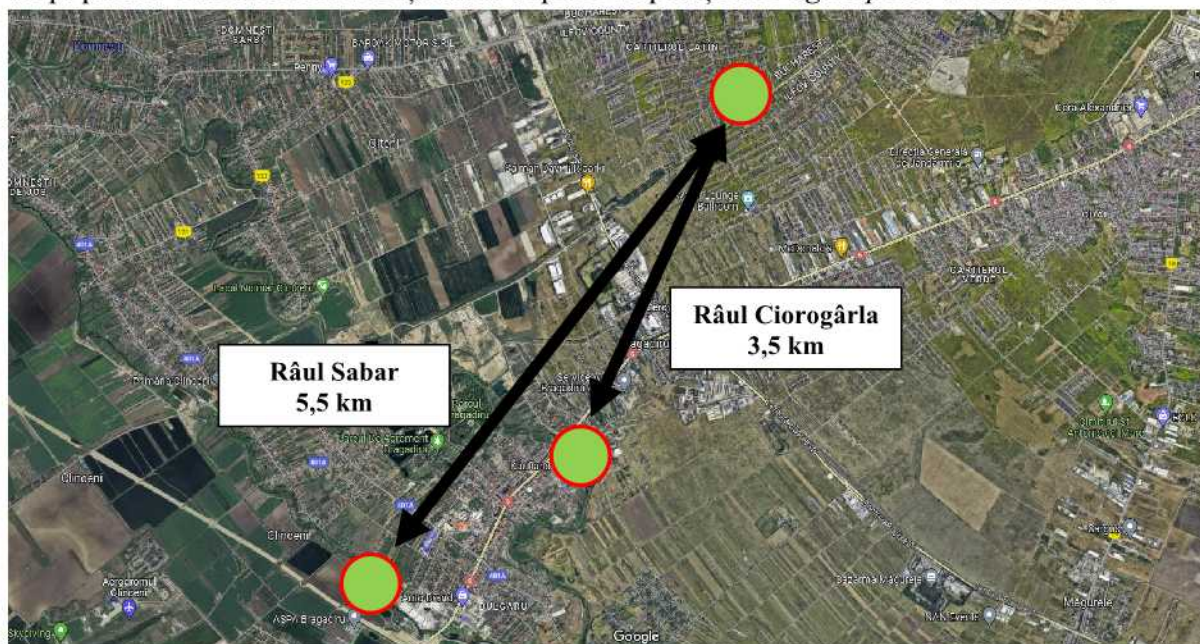
Pentru aducțiunile de apă (apeducte) nu există condiții tehnice de deviere.

În zona studiată nu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare aparținând sistemului public de alimentare cu apă și canalizare al Municipiului București, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A. prin concesionare.

Protecția cursurilor de apă de suprafață

Amplasamentul PUZ nu se învecinează cu canale sau cursuri de apă și în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocazionale. Cele mai apropiate cursuri de apă sunt Râul Ciorogârla situat la o distanță de circa 3,5 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 albiile, 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*.

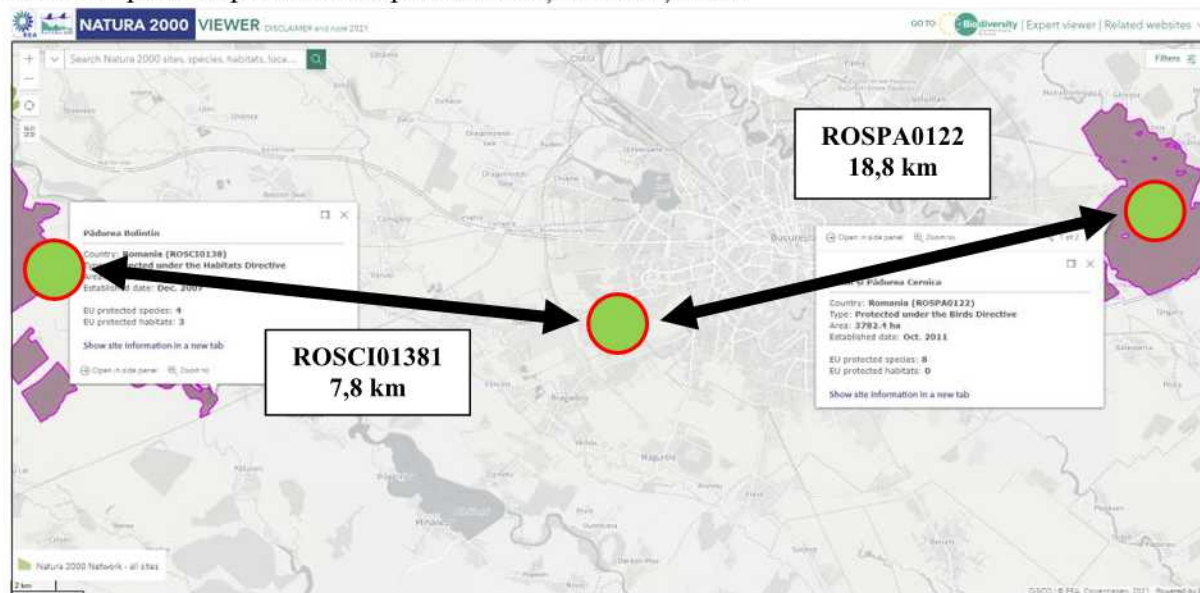


Figură 23 - Amplasamentul PUZ față de Râurile Ciorogârla și Sabar

Protecția siturilor Natura 2000

Amplasamentul este situat în zona metropolitană a capitalei, zonă intens dezvoltată în ultimii zeci de ani, incluzând atât proiecte imobiliare, cât și de mobilitate ample și complexe.

Cele mai apropiate perimetre Natura 2000 sunt Pădurea Bolintin (ROSCI0138) situat la peste 17,8 km spre vest și Lacul și Pădurea Cernica (ROSPA0122) situat la peste 18,8 km spre est, imobilul PUZ fiind amplasat la distanțe echidistante față de acestea, astfel că nu există impact asupra acestuia prin activitățile desfășurate.



Figură 24 - Amplasamentul PUZ față de siturile Natura 2000

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

Proiectul de față propune, în esență, realizarea unui ansamblu parohial format din biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar și clădire socială pe post de cantină, cămin pentru persoane vârstnice și alte spații specifice cu toate elementele necesare unei bune desfășurări a activității, respectiv amenajarea parcărilor, sistematizarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele de transport existente, branșare la rețelele tehnico-edilitare și realizarea împrejuririi.

De-a lungul istoriei satului românesc, amplasarea locuințelor în preajma unor biserici era considerat un privilegiu, statutul oferit de proximitatea acestora determinând apariția altor facilități precum unități de învățământ și sănătate, comerciale, servicii poștale, etc., localnicii considerând acea zonă drept un micro-centru nu doar social, dar și administrativ.

În prezent asistăm la procesul inversat al acestei tendințe, în sensul implantării unui ansamblu parohial într-un țesut deja existent, însă care are curențe morfologice. Există zone de locuit reglementate și construite în partea de est a imobilului PUZ, însă în partea de nord, vest și sud zonele pentru locuire sunt doar reglementate, nu și construite. Cu alte cuvinte, vecinii noului ansamblu parohial care pot percepe impactul și efectele acestuia sunt doar cei din partea de est. Restul zonelor neconstruite pot fi luate în considerare la nivel prospectiv, însă investiția nu se poate subordona acestora în lipsa unor dezvoltări concretizate, respectând astfel principiul *celui mai vechi amplasament* conform normelor sanitare în vigoare.

Un astfel de obiectiv inserat astăzi într-un țesut de locuințe poate reprezenta o ocazie pentru vecini de a se asocia cu acest nou micro-centru ecumenic, investiția aducând plus valoare zonei, o mai mare reprezentativitate la nivel local și poate crește apetitul pentru construirea pe loturile virane învecinate.

Astfel de obiective care garnisesc zonele de locuit constituie avantaje și beneficii atât pentru proprietarii imobilelor în momentul listării spre vânzare, cât și pentru viitorii locuitori, proximitatea față de obiectivele sociale crescând, în subsidiar, valoarea terenurilor din zonă în funcție de varietatea acestora.

De menționat este 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 social-culturale, de învățământ și medicale”. Astfel, este necesar să se ia măsurile adecvate pentru încadrarea în limitele stabilite de normele în vigoare conform Art. 5, lit. (4) din *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*

Traseele accesurilor la amplasament nu vor impieta asupra locuințelor învecinate, acestea făcându-se pe căi de circulație separate de ale vecinilor din Str. Mărțișor și din noua cale de acces re-sistematizată care deservește lotizarea, cu acces din Str. Ghidiceni (în sud) și Str. Cactusului (în nord).

Natura activităților prestate în ansamblul parohial nu va fi de natură să producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante și altele asemenea, acestea nefiind caracteristice activităților menționate anterior. Ocazional se poate resimți disconfort acustic prin producerea de sunete specifice activității ecumenice, însă acestea sunt temporare, desfășurate pe moment, pe perioade scurte de timp, de ordinul câtorva minute, ocazionale și predictibile considerând calendarul creștin-ortodox după care se orientează.

Clădirea socială va avea aceleași înălțime la cornișă de 3 m la fel precum cea a paraclisului, iar amplasarea acesteia se va face la o retragere de minim 2 m în limita stabilită a edificabilului față de limita de proprietate dinspre locuințele colective, rezultând o distanță de circa 7 m între aceste construcții, astfel că distanțele nu pot pune problema de umbrire a locuințelor colective, ansamblul parohial fiind amplasat pe partea de apus, nu de răsărit în raport cu locuințele existente imediat învecinate. Ca o măsură suplimentară de protejare a vecinătăților, gardul de pe limita de proprietate din partea de est se poate ridica la 3 m, înălțime egală cu cea a clădirii sociale la cornișă, activitatea în aceasta urmând a se desfășura sub umbra împrejuririi și la adăpostul acesteia.

Clopotnița care va avea circa 18 m înălțime la cornișă și este propusă a se amplasa pe partea de vest a amplasamentului la zona de intrare dinspre calea de acces, la o distanță cât mai echidistantă de circa 40 m de ferestrele locuințelor colective și circa 62 m de ale celei individuale, ambele din partea de est și de circa 63 m față de cele din partea de vest, astfel că sunetele produse de aceasta nu vor afecta profund calitatea locuirii pe timpul producerii lor. Distanțele sunt aproximative și sunt variabile în funcție de retragerea finală a limitei de

proprietate conform noului profil aprobat pentru calea de acces a terenurilor din lotizare, precum și de amplasamentul final al obiectivelor în incintă stabilit la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ.

Paraclisul existent pe teren are înălțimea la cornișă/streașină de 3 metri, măsurată de la cota terenului amenajat și înălțimea de 7 m la coama acoperișului, măsurată, de asemenea, de la cota terenului amenajat. Construcția acestuia este amplasată la o distanță de circa 15 m față de ferestrele locuințelor colective și circa 23 m de ale celei individuale din partea de est și de circa 85 m față de cele din partea de vest. Nici în acest caz nu se poate pune problema de umbrire a locuinței individuale respective.

Altarul de vară existent pe teren are înălțimea la cornișă de 3 m la fel ca a paraclisului. Construcția acestuia este amplasată la o distanță de circa 25 m față de ferestrele locuințelor colective și circa 24 m de ale celei individuale din partea de est și de circa 95 m față de cele din partea de vest.

Biserica va avea o înălțime maximă de 23 m la cota turlei pantocrator cea mai înaltă și va fi amplasată la o distanță de circa 17 m față de ferestrele locuințelor colective și circa 41 m de ale celei individuale din partea de est și de circa 73 m față de cele din partea de vest.

Pentru toate obiectivele și activitățile se vor prevedea 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 perimetrele obiectivelor ecumenice și până la ferestrele tuturor locuințelor din jur cu sau fără ferestre de vedere/calcan nu pot pune problema, la această fază de proiectare, a 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 între perimetrul unității (limitele de proprietate ale imobilului PUZ) și ferestrele locuințelor învecinate sunt de circa 5 m față de locuințele colective și circa 19 m față de locuința individuală de pe partea estică, separate de un lot proprietate privată a persoanelor fizice având o lățime de 3,7 m, și de 62 m față de locuințele individuale de pe partea vestică a imobilului PUZ. Față de locuințele din partea de sud a amplasamentului este de peste 61 m, locuințe amplasate dincolo de Str. Mărțișor, zonele apeductelor și puțurilor administrate de Apa Nova București S.A. și Str. Ghidiceni la care se mai adaugă încă o zonă aferentă apeductelor și puțurilor.

Față de locuințele amplasate la mai puțin de 15 m de limita de proprietate 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, discoteci, 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 perimetrul 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 limita de proprietate din partea estică, respectiv la o distanță de circa 28 m față de fațada locuinței colective din partea de nord-est, de circa 22 m față de fațada locuinței individuale din partea de est (fațadă precedată de o anexă gospodărească și o copertină metalică cu zonă de terasă) și de circa 90 m față de fațadele locuințelor individuale din partea de vest (separate de o cale de acces și încă un lot aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice, liber de construcții), 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 parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe 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 reparații și întreținere auto”.

Platforma de colectare selectivă a deșeurilor se va amplasa la circa 12 m față de ferestrele locuinței colective din partea de nord-est și la circa 22 m față de fațada locuinței individuale din partea de est (fațadă precedată de o anexă gospodărească și o copertină metalică cu zonă de terasă). Așadar, platforma de colectare selectivă a deșeurilor se va amplasa la peste 10 m față de locuințele învecinate de pe toate laturile, 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 deșeurilor 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 sanitară sau măsuri suplimentare privind securitatea la incendiu sau protecția civilă. În concluzie, nu există riscuri pentru sănătatea utilizatorilor prin realizarea investiției.

La fazele ulterioare de proiectare se vor respecta normativele în vigoare privind securitatea la incendiu, obținându-se în acest sens la avizele instituțiilor abilitate în acest sens.

Imobilul PUZ este situat la o distanță de circa 74 m față de turnul GSM situat în partea de est, dincolo de Str. Mărțișor, Str. Ghidiceni și zonele frontului de puțuri ale apeductelor.

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 privat prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994 sau art. 2 din Legea 255/2010.

- Anexa 1 – Definierea principalilor termeni utilizați: imobilul PUZ este afectat 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 8₁ 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): imobilul PUZ nu se află în zone cu *intensitate seismică exprimată în grade MSK de minim VIII*;
- Anexa 4 – Inundații: 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) – Inundații și Anexa 5 – Inundații: imobilul PUZ este afectat de *inundații datorate revărsării unui curs de apă (Râurile Ciorogârla și Sabar)*;
- Anexa 6, Anexa 6a) și Anexa 7 – Alunecări de teren: imobilul PUZ nu este încadrat 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 așa 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 către reprezentanții Primăriei Orașului Bragadiru 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 amplasamentului constă într-o zonă relativ plană cu diferențe foarte mici de altimetrie de la un capăt la celălalt al imobilului (84,81 m în sud vs. 84,13 m în partea posterioară, rezultând o pantă de aproximativ 1%).

3.2. Prevederi ale PUG

Regimul tehnic – mai jos extrasul din CU

„L-zonă de locuit.

L1-subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M.

Utilizări admise: -Locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;-Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe,dispensare,grădinițe);-Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;-Spații verzi amenajate;-Parcaje la sol;-Anexe gospodărești care nu produc disconfort în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/unitate locativă(bucătării de vară, magazii, depozite și altele asemenea, garaje și piscine neacoperite).

- Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective cu mai mult de 4 apartamente pe unitate locativă;-Se interzic locuințe înșiruite într-o suită cu mai mult de 7 unități locative;

P.O.T.maxim =35%;

C.U.T.maxim = 1,4 ADC/mp teren

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (10 metri la cornișă); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- Se admit depășiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

-Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

-Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri pe străzi de categoria III (drum de folosință locală).

-Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă.

Staționarea autovehiculelor

-Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

-Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințe individuale.

Spații libere și plantate

În zonele de locuit, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei. Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat. La fiecare 100 mp se va planta un arbore. Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

Circulații și accese

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct. Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servitutei fiind de minim 4 m)

Împrejmuiri

-Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri; Materiale: lemn,piatră,fier forjat,cărămidă,gard viu. soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă ;

Împrejmuirile stradale vor respecta distanța de 6,50 m din axul străzilor conform profil stradal D-D prevăzut în RLU – cap.Reglementări căi de comunicații.

- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice,dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

-Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente ;

-Utilitățile se vor realiza din surse proprii, Primăria orașului Bragadiru nedisponând de fondurile necesare de executare;

-Pentru lucrările de branșament electric, gaze naturale, apă și canalizare se vor solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau o dată (sic!) cu lucrările de bază.”

Având în vedere că încadrarea urbanistică a imobilului PUZ conform PUG este de locuire individuală, este necesară schimbarea încadrării funcționale necesare realizării investiției.

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
<i>Suprafata totala zona studiata</i>	<i>21.157 mp</i>			
Criteria	Reglementari in vigoare conform PUG		Reglementari propuse prin PUZ	
Zona/Subzona functionala	L/L1 - Subzona locuire individuala		IS/IS5ap - Subzona ansamblu parohial	
POT maxim	35%		40%	
CUT maxim	1,40		0,80	
Rh maxim	P+2E+M		P+1Ep / P+2E	
H maxim constructii (exceptie turla pantocrator, instalatii tehnico-edilitare etc.)	10 m la cornisa		18 m la cornisa / 23 m la turla pantocrator	
Suprafata maxima construita la sol	852 mp	35%	973 mp	40%
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta (885 mp sunt ZPSRS)	730 mp	30%	730 mp	30%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x	476 mp	20%
Suprafata neamenajata	x	x	0 mp	0%
Suprafata cedata in domeniul public	200 mp	8%	254 mp	10%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 137102)	2.433 mp	100%	2.433 mp	100%

Tabel 6 - 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, cu marea majoritate a loturilor rămase neconstruite în urma proceselor de lotizare, fără semnele unei evoluții constructive de impact și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja spații verzi care să corespundă naturii investiției, conform cerințelor investitorului și perimetrare cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei. Materialele utilizate se vor supune rigorilor și programului aferent activităților ecumenice, respectând legislația în domeniul construcțiilor și aducând plus valoare și o mai mare reprezentativitate zonei.

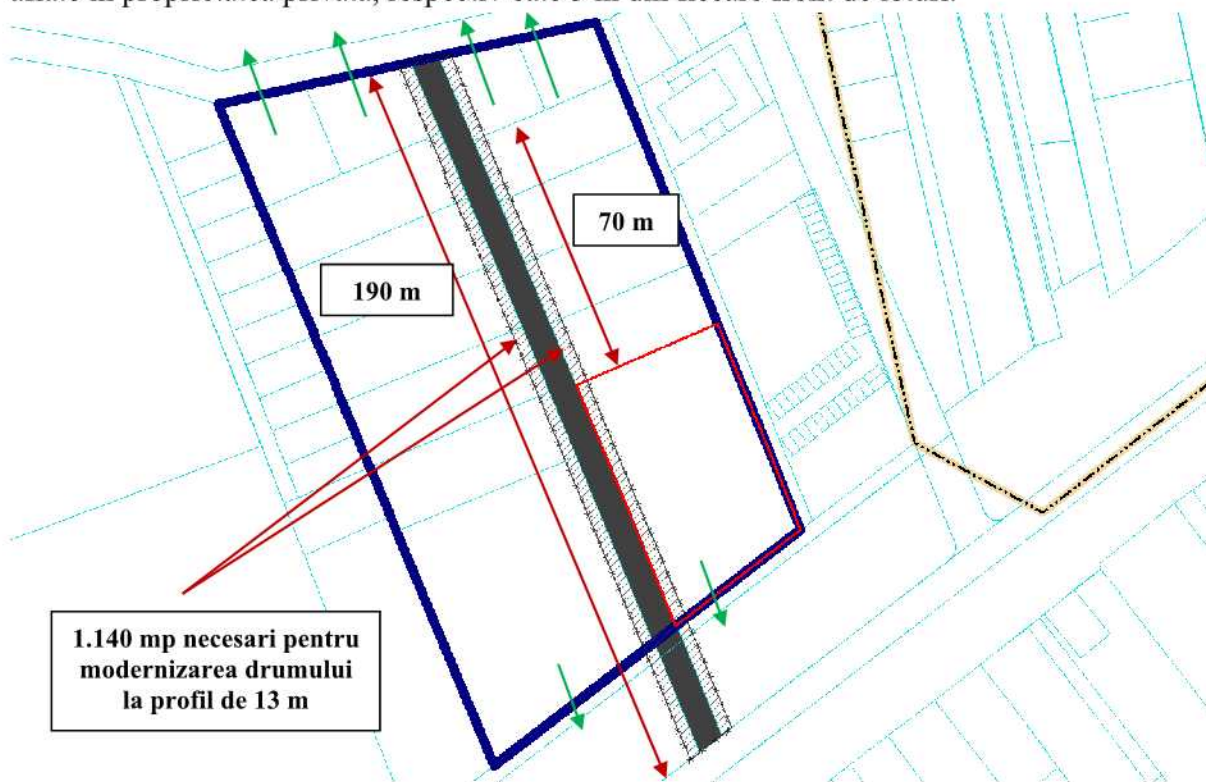
3.4. Modernizarea circulației

Justificarea necesității redimensionării profilului aferent căii de acces la lotizare

Imobilul PUZ face parte dintr-o lotizare realizată în baza unui PUZ aprobat în anul 2010 generând aproximativ 17 loturi pentru locuințe individuale separate de o cale de acces de circa 7 m lățime, dintre care 3 loturi au acces la drumul public direct din partea de nord din Str. Cactusului. Având în vedere că până în prezent PUZ nu a produs efecte factice în teren, ci doar efecte juridice de dezmembrare, putem constata că acesta nu și-a atins scopul, iar o eventuală rectificare urbanistică a profilului prin intermediul prezentului PUZ este considerată oportună și, având în vedere demararea prezentei investiții, chiar necesară.

Calea de acces în cadrul lotizării pe direcția nord-sud este nesistematizată, netrasată, practic nu există pe teren, ci doar în acte. Conform PUG în vigoare, profilul pentru această cale de acces este reglementat să fie modernizat la 13 m lățime, din care 7 m parte carosabilă pentru 2 fluxuri de circulație și 1 m pentru spații verzi adiacente pentru separarea trotuarelor

de 2 m stânga-dreapta. În acest caz ar mai fi necesari 6 m de alocat din terenurile adiacente aflate în proprietatea privată, respectiv câte 3 m din fiecare front de loturi.



Figură 25 - Zona necesară modernizării drumului de acces la profil de 13 m

Din punct de vedere urbanistic, profilul unei căi de circulație trebuie stabilit conform reglementărilor în vigoare de rang superior, pentru a face față atât fluxurilor prezente, cât și a celor viitoare și pentru ca întârzierea în rețea să fie cât mai mică. Dar, având în vedere că din totalul de aproximativ 17 loturi inițiale, 4 loturi de capăt au deja acces din partea de nord din Str. Cactusului, mai rămân 13 loturi care necesită acces la drumul public. Dintre acestea, 2 loturi de capăt (dispuse în capătul opus celor 4, în partea de sud) au acces la drumul public direct din Str. Mărțișor și mai departe din Str. Ghidiceni, dintre care unul este chiar imobilul PUZ, astfel că mai rămân 11 loturi de câmp (în realitate sunt 9 loturi fiindcă din acele 11, 3 formează în prezent imobilul PUZ) care urmează a fi deservite de această cale de acces propusă conform PUG. Având în vedere că lotizarea s-a făcut pe 2 fronturi stânga-dreapta cu un drum median, mai rămân 5 loturi pe partea de vest și 4 loturi pe partea de est care ar beneficia de pe urma acestui drum de acces.

Calculând la lungimea totală a noului drum, constatăm că din cei 190 m distanță între Str. Ghidiceni și Str. Cactusului, circa 100 m sunt distanța (în partea de sud) de la Str. Ghidiceni până la limita de nord a imobilului PUZ (al cărui acces se poate face din Str. Mărțișor) și care nu ar beneficia direct de pe urma existenței căii de acces, iar încă 20 m sunt profunzimea loturilor din celălalt capăt din nord care deja au acces la drumul public din Str. Cactusului, rămânând efectiv circa 70 m care ar fi folosiți pentru accesul la cele 9 loturi de câmp, adică mai puțin de jumătate din lungimea întregului drum.

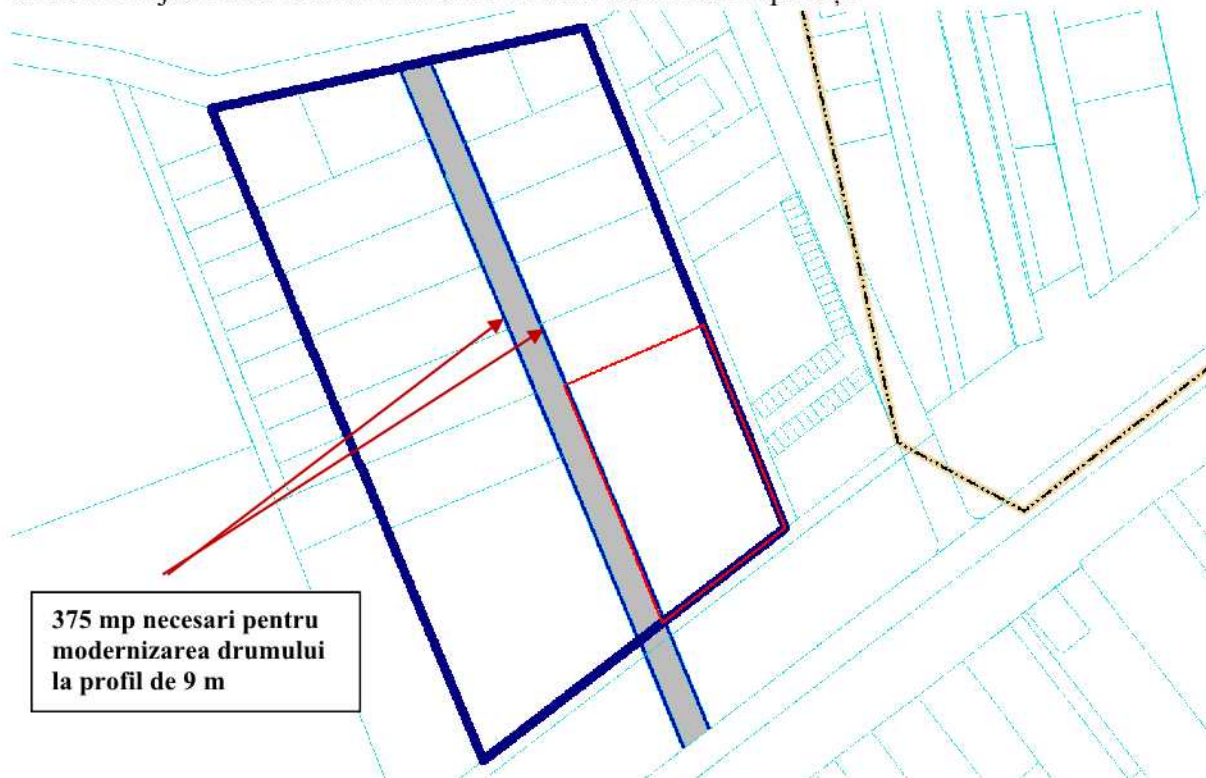
Rezultă de aici că pentru realizarea unui drum de 70 m necesar celor 9 loturi de câmp ar fi nevoie de cedarea din proprietatea privată a circa 420 mp (70 m lungime x 3 m lățime necesari pe fiecare parte x 2 fronturi) doar de pe proprietățile respective, conform

reglementărilor în vigoare (profilurile stabilite prin PUG) ar trebui cedate circa 1.140 mp (190 m lungime x 3 m lățime pe fiecare parte x 2 fronturi) atât din proprietatea privată, cât și din domeniul public pentru zona care traversează zona de protecție sanitară cu regim sever.

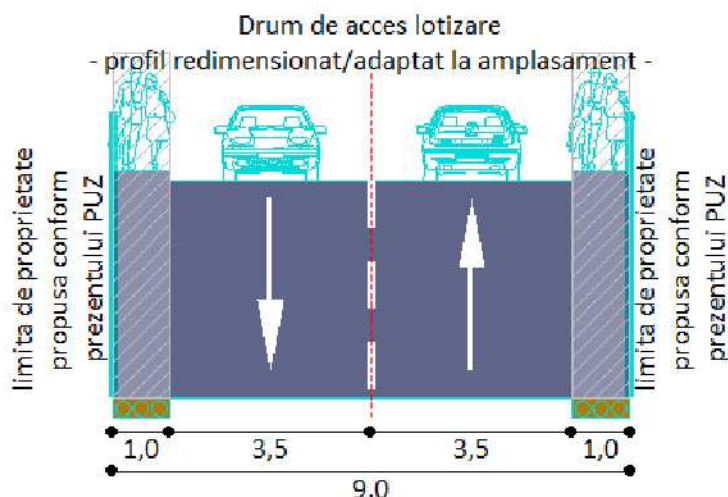
Având în vedere că acest drum propus deservește doar loturile descrise anterior, realizarea acestuia nu poate fi justificată într-atât cât să necesite cedarea unei asemenea suprafețe de 1.140 mp de teren, nici măcar cu argumentul că aceasta ar reprezenta variantă/alternativă de scurtare sau de legătură între Str. Ghidiceni și Str. Cactusului, având în vedere că la nici 80 m spre est Str. Cactusului se intersectează cu Str. Ghidiceni.

Pe cale de consecință, prin prezentul PUZ se admite necesitatea realizării căii de acces și rezervarea spațiului din toate proprietățile pentru deservirea celor 9 loturi de câmp, dar se propune ca profilul acesteia să fie redimensionat corespunzător noii realități, respectiv reducerea sa de la 13 m lățime la 9 m lățime ca urmare a aprobării prezentului PUZ, conform *Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane* și cu încadrarea acestuia în categoria unei străzi de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulație, cu marcarea zonelor de 1 m lățime stânga-dreapta care necesită cedare din proprietatea privată (având în vedere că profilul actual este de 7 m).

Rezultă astfel un necesar de 375 mp pentru realizarea la profilul de 9 m lățime, comparativ cu cei 1.140 mp la profilul de 13 m lățime. Astfel, suprafața necesară aferentă profilului de 13 m este o suprafață aproape triplă față de necesarul real. De asemenea, costurile unei astfel de investiții ar fi complet inechitabile față de cât ar fi necesar în realitate, crescând nejustificat efortul economic al celor factorilor implicați.



Figură 26 - Zona necesară modernizării drumului de acces la profil de 9 m



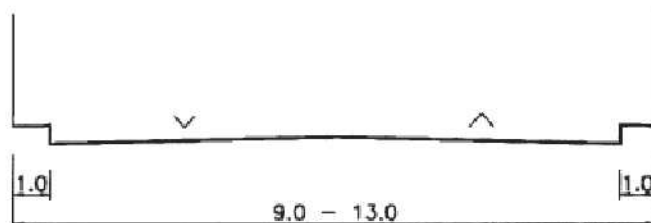
Figură 27 - Profil propus drum/cale de acces lotizare

Modernizarea drumurilor publice

Cu excepția căii de acces la lotizare și a Str. Mărțișor (exclusiv în dreptul imobilului PUZ), toate celelalte propuneri de modernizări de drumuri (Str. Ghidiceni, Str. Cactusului și Str. Mărțișor dincolo de limitele imobilului PUZ), sunt cu caracter orientativ și preluate din documentațiile de urbanism aprobate anterior, întrucât realizarea acestora depășește cadrul legal oferit de prezentul PUZ, pentru realizarea acestora fiind necesară afectarea dreptului de proprietate pe toată lungimea lor, lucru care excedează limitele de aplicare a prezentului PUZ și ar reprezenta ingerințe urbanistice pe care beneficiarul nu le poate impune și la care nu poate achiesă.

Același profil de drum de 9 m lățime descris anterior se propune și pentru modernizarea Str. Mărțișor (conform PUZ aprobat în proximitate), iar supralărgirea acolo unde va fi cazul se va asigura din proprietățile private și nu se va interveni pe zona de protecție sanitară cu regim sever, cu respectarea aceluiași ordin.

C. Străzi de categoria a III-a — colectoare — cu 2 benzi de circulație



Figură 28 - Profil conform normativelor în vigoare

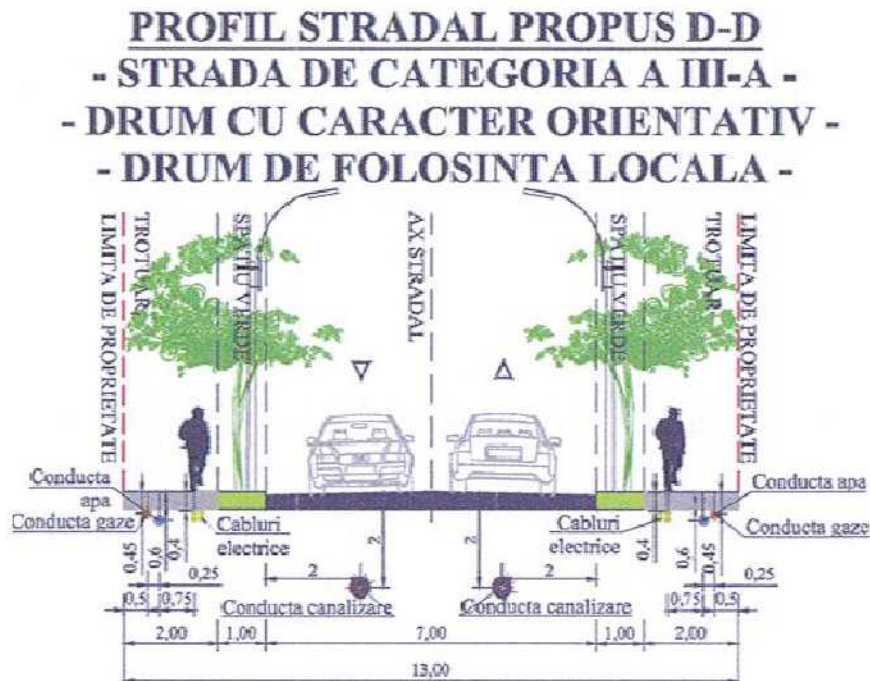
Ca atare, PUG în vigoare și PUZ aprobat pentru magazinul retail (centrul comercial Lidl) impun ca modernizarea străzilor să se facă în conformitate cu respectivele profile transversale, considerând că fluxurile de trafic ale zonei existente și cele previzionate sunt și vor fi acoperite.

Toate străzile aflate în domeniul public trebuie să aibă profilurile adecvate circulației publice în sensul că trebuie asigurată rezerva necesară de teren pe domeniul public pentru realizarea unor eventuale modernizări ale acestora, iar acolo unde acest lucru nu este posibil, din proprietățile private.

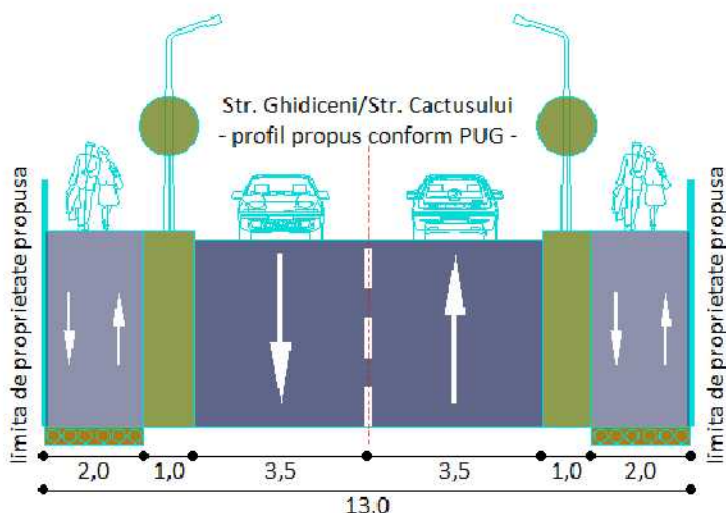
Pentru Str. Ghidiceni, Str. Cactusului și Str. Mărțișor s-au stabilit următoarele profiluri prin următoarele decizii ale Consiliului Local, după cum urmează:

1. HCL nr. 79/20.07.2016 – Str. Ghidiceni având:
Lungimea: 2.400 ml
Lățimea: 8,00 – 9,16 ml
Suprafața: 19.790 mp
2. HCL nr. 137/28.09.2018 – Str. Cactusului (fost DE 72/1) având:
Lungimea: 558,55 ml
Lățimea: 8,00 – 10,04 ml
Suprafața: 4.558 mp
3. HCL nr. 32/03.04.2017 – Str. Mărțișor (fost DE 72/2) având:
Lungimea: 1782/66 ml
Lățimea: 2,43 – 8,33 ml
Suprafața: 8.503 mp

Se impune respectarea profilurilor drumurilor aprobate prin PUG de 13 m pentru Str. Ghidiceni și Str. Cactusului.



Figură 29 - Profil Str. Ghidiceni și Str. Cactusului conform PUG/PUZ aprobate anterior

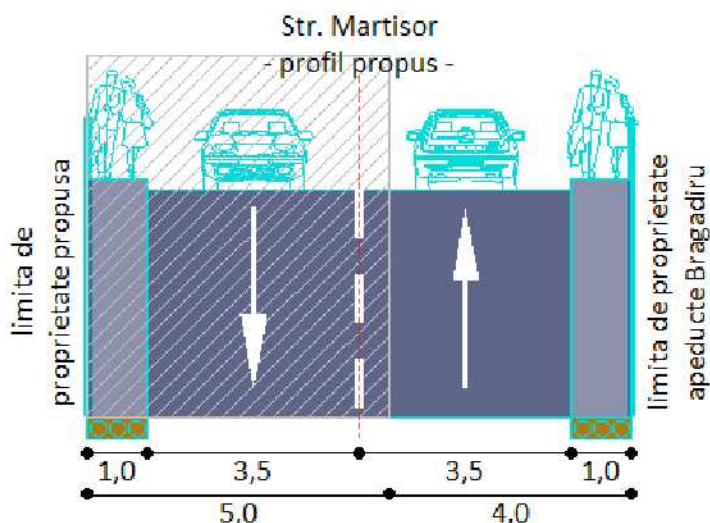


Figură 30 - Profil Str. Ghidiceni și Str. Cactusului propus prin prezentul PUZ (se mențin)

Profilul actual al Str. Mărțișor nu corespunde din punct de vedere funcțional unei dezvoltări urbanistice în zona deservită, drept pentru care se propune un profil de 9 m aferent unei străzi de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulație conform *Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane* cu marcarea zonei necesare pentru cedare în dreptul imobilului PUZ.

Lucrările necesare modernizării Str. Mărțișor și a celorlalte drumuri publice utilizează în principal spațiul de pe domeniul public, iar acolo unde acesta nu este suficient va fi necesară afectarea terenurilor proprietate privată (imobile private, împrejurimi, chiar construcții). Drept pentru care prezentul PUZ nu reprezintă o documentație cu caracter de reglementare pentru modernizarea străzilor domeniului public (Str. Mărțișor, Str. Ghidiceni, Str. Cactusului, Str. Mărgelelor, etc.), ci doar ilustrează posibilitatea realizării modernizărilor în conformitate cu profilurile stradale aprobate prin PUG/PUZ centru comercial, aceasta având doar caracter orientativ și prospectiv. Realizarea acestora va necesita afectarea dreptului de proprietate asupra imobilelor private, drept pentru care este necesară o reglementare urbanistică distinctă exclusiv în acest scop.

Prin prezentul PUZ se alocă spațiul necesar modernizării drumurilor publice doar în propria incintă și doar pe terenul beneficiarului, însă aceasta nu reprezintă acceptul proprietarilor privați sau o soluție de realizare a modernizărilor de pe celelalte proprietăți private și nici propuneri urbanistice obligatorii.



Figură 31 - Profil Str. Mărțișor

Conform Anexei nr. 4 din HG 525/1996, „4.4. - Construcții de cult: Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătura cu rețeaua de circulație majoră”, în cazul nostru din Str. Ghidiceni și Str. Cactusului. Pentru realizarea acestor conexiuni cu drumurile publice va fi necesară resistemizarea și restabilirea profilului căii de acces care deservește întreaga lotizare din care face parte imobilul PUZ. Propunerile pentru acest drum sunt asumate prin prezentul PUZ, întrucât se dorește modificarea profilului stabilit conform PUG în vigoare, respectiv de la un profil de 13 m lățime la unul de 9 m lățime.

Pentru stabilirea profilului final în vederea înființării căii de acces la imobilul PUZ este necesară reglementarea urbanistică și realizarea acesteia pe cheltuiala beneficiarului în baza prezentului PUZ.

Accesurile auto dinspre Str. Ghidiceni traversând zona de protecție sanitară cu regim sever va fi interzis utilajelor și autovehiculelor mai mari de 3,5 tone, deoarece în dreptul imobilului PUZ accesul se face dinspre un drum tehnologic pentru intervenția/întreținerea aducțiunilor de apă (apeductelor) aflate în totalitate în zona de protecție sanitară cu regim sever a aducțiunilor, întrucât la data construirii aducțiunilor, drumul de exploatare a fost executat strict pentru exploatarea/întreținerea aducțiunilor de apă (apeductelor) și nu a fost destinat traficului greu.

Pentru modernizarea căilor de comunicație publice, respectiv lărgirea Str. Mărțișor, Str. Ghidiceni și Str. Cactusului, inclusiv cu traficul complementar dorit (pietonal, de biciclete, de transport în comun, etc.) este necesară o studiere și reglementare integrate pe întreaga lor lungime, pentru asigurarea spațiului necesar din proprietatea privată și studierea impactului asupra fiecărui imobil în parte, fără a greva de sarcini inechitabile proprietățile private, lucru care excedează cadrul prezentului PUZ și a căror modernizare nu poate fi autorizată exclusiv în baza acestuia.

Prezenta documentație de urbanism PUZ stabilește profilul necesar căii de acces la lotizarea din care face parte imobilul PUZ, precum și spațiul necesar realizării acesteia din proprietățile private.

Prezenta documentație de urbanism PUZ nu stabilește coridoarele de expropriere/cedare aferente modernizării Str. Mărțișor, Str. Ghidiceni, Str. Cactusului sau Str.

Mărgelelor, ci doar preia în subsidiar profilurile stabilite pentru realizarea acestora conform PUG în vigoare și PUZ aprobat pentru magazinul retail (centrul comercial Lidl), demers care excedează domeniul de aplicare al prezentului PUZ.

Str. Mărțișor este prevăzută în PUG cu funcțiunea de V2, iar celelalte drumuri publice din zona studiată (Str. Ghidiceni și Str. Cactusului) sunt prevăzute în PUG ca fiind drumuri, iar propunerea de modernizare a lor se suprapune peste funcțiuni de locuire. În aceste cazuri, având în vedere că lărgirea străzilor necesită asigurarea spațiului necesar din proprietățile private și acest lucru necesită schimbarea încadrării funcționale din PUG, intervențiile astfel propuse pe domeniul public (modernizări de drumuri și altele asemenea care sunt prin excelență lucrări de utilitate publică fiindcă deservește 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 exclusivă a administrației publice prin documentații de urbanism dedicate întocmai acestui scop.

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

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectându-se prevederile PUG în vigoare pentru zona *IS5 – Subzonă pentru culte* și Anexei nr. 5 din *HG 525/1996* referitoare la parcaje, în sensul că „pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare”.

Parcajele ilustrate în planșa „Ilustrare urbanistică” 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 sufere modificări la fazele de proiectare ulterioare. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta cumulativ indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ și prevederile conform RLU.

Gabarite și capacități de transport admise

În ce privește accesul dinspre Str. Ghidiceni și traversarea zonei de protecție sanitară cu regim sever în partea de sud sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun sub 3,5 tone, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim de 3,5 tone și un orar ulterior specificat. În ce privește accesul dinspre nord din Str. Cactusului se admit autovehicule peste acest tonaj, cu respectarea normelor locale în vigoare pentru sectorul respectiv de drum. 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 în funcție de zona din care se face accesul.

Gabaritele căilor de acces la zonele parcajelor auto în incintă variază între 5 m și 6 m, 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. Accesul la parcaje se va face direct din Str. Mărțișor.



Figură 32 - Gabarite interioare propuse

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 *L – Zona de locuit*, subzona *L1 – Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M*, conform PUG în vigoare, în zona *IS – Zonă pentru instituții și servicii*, subzona *IS5ap – Subzona pentru ansambluri parohiale* (o subzonă adaptată și derivată din *IS5 – Subzona pentru culte stabilită prin PUG*) în vederea realizării investiției pe imobilul PUZ având suprafața de 2.433 mp și asupra căruia se aplică exclusiv reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație.

Proiectul de față propune, în esență, realizarea unui ansamblu parohial format din biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar și clădire socială pe post de cantină, cămin pentru persoane vârstnice și alte spații specifice cu toate elementele necesare unei bune desfășurări a activității, respectiv amenajarea parcărilor, sistematizarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele de transport existente, branșare la rețelele tehnico-edilitare și realizarea împrejuririi.

Având în vedere că o mare parte din teren (circa 885 mp sau 36%) este sub interdicție de construire din cauza zonei de protecție sanitară cu regim sever, este imperioasă majorarea procentului de ocupare a terenului pentru compensarea acestei ingerințe urbanistice și pentru

posibilitatea realizării obiectivelor. Pe cale de consecință, în ceea ce privește desfășurarea la sol a construcției, procentul de ocupare al terenului maxim va fi mărit ușor față de cel prevăzut prin PUG pentru zona de locuire în care se implantează, respectiv la 40%, de la 35%, astfel că densitatea propusă a zonei nu va fi afectată profund, ci, raportat la întreaga suprafață a terenului, indicele de ocupare al solului va fi ușor asemănător locuințelor dimprejur. Exemplificare: fie că vorbim de 4 loturi de teren de 608 mp fiecare (total circa 2.433 m) cu POT de 40% pe fiecare, rezultând un construibil de 243 mp pe fiecare, fie că avem un singur lot de teren în suprafață totală de 2.433 mp cu POT de 40% din care rezultă un construibil de maxim 973 mp împărțit între mai multe obiective investiționale cu dimensiuni individuale similare cu cei 243 mp amintiți anterior (cea mai mare construcție fiind biserica având aproximativ 240 mp și dimensiuni aproximative de 20 m x 12 m), densitatea constructivă percepută din exterior va fi aceeași indiferent de numărul loturilor parcelate.

Având în vedere că imobilul PUZ face parte dintr-o zonă lotizată neconstruită, deci fără repere comparative, este necesară raportarea la vecinătăți pentru a putea înțelege impactul vizual al volumetriilor asupra zonei, referindu-ne în acest caz strict la POT, adică la întinderea la sol a construcțiilor și cât de mult din terenul disponibil va fi ocupat de acestea. Având în vedere că ansamblul propus este de natură religioasă, iar dimensiunile terenului disponibil de construit sunt relativ limitate, obiectivele propuse trebuie să respecte atât rigorile vizuale și volumetrice ale unei astfel de investiții, dar și să se încadreze pe cât posibil în scara vecinătăților.

În imediata proximitate în partea de est există două locuințe colective cu regim de înălțime P+3E+M a căror amprentă la sol este de peste 600 mp (300 mp fiecare) cu dimensiuni în plan de circa 19 m x 16 m pentru fiecare, obiective care ar putea reprezenta convențional limita maximă a POT aferentă construcțiilor ansamblului parohial. Se observă că impactul acestora asupra vecinătăților este cu atât mai mare cu cât apropierea dintre cele două locuințe colective este foarte mică, de circa 1 m, la nivel spațial acestea fiind percepute mai degrabă ca un singur corp construit în suprafață de peste 600 mp, dimensiuni la care se subordonează în consecință toate locuințele din jur. Dimensiunile doar ale unuia dintre aceste două construcții sunt comparabile cu cele ale celui mai înalt dintre obiectivele propuse, respectiv biserica.

Dimensiunile propuse ale bisericii vor fi de circa 20 m x 12 m, cu mult sub cele ale locuințelor colective din partea de est, iar înălțimea propusă va fi de circa 15 m la coamă (23 m la nivelul cel mai de sus al turlei pantocrator, perceptibil mai degrabă ca accente volumetrice), dimensiuni comparabile cu ale locuințelor colective care au circa 18 m înălțime la regimul de înălțime de P+3E+M. Înălțimea la nivelul cornișei va fi mai mică, de circa 9 m, înălțimi specifice unei construcții cu regimul de înălțime jos de P+1E+M – P+2E, încadrându-se în limitele prevăzute de PUG în vigoare pentru subzona de locuire L1 – *Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M* din care face parte (P+2E+M – 10 m la cornișă, peste care se pot autoriza 1-2 niveluri suplimentare în anumite condiții), precum și ușor peste limitele prevăzute de PUG pentru subzona IS5 (*„pentru biserici se va menține configurația existentă; pentru case parohiale înălțimea maximă admisă va fi de 7,00 m la cornișă”*).

Același principiu se va impune și în cazul zonei spațiilor verzi care se propune a se stabili la minim 30% conform subzonei *L1 – Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M* în care se propune a se implanta, pentru o mai facilă integrare a ansamblului în sit.

Suprafețele construcțiilor colective scot din scară locuințele învecinate, având în vedere faptul că sunt implantate într-o zonă exclusiv rezidențială de joasă înălțime și acționează ca o umbrelă volumetrică pentru ansamblul parohial propus.

Având în vedere că obiectivele propuse vor fi în general în regim de parter/parter înalt, nu se propune depășirea coeficientului de utilizare a terenului stabilit prin PUG pentru zona de locuire în care se implantează, respectiv de 1,40, drept pentru care acesta se stabilește la o valoare de 0,80. Prin comparație, CUT pentru zona locuințelor colective este de circa 1,80, calculând suprafața totală de 600 mp a construcțiilor (având regimul de înălțime de P+3E+M) raportată la întreaga suprafață a terenului de 1.721 mp inclusiv zonele pentru parcaje.

Procentul de spații verzi propus se va menține la nivelul actual specific zonei *IS5 – Lăcașe de cult* și Anexei nr. 6 din *HG 525/1996 („6.3. – Construcții de cult – Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.”)*, respectiv de minim 30% din întreaga suprafață a imobilului PUZ, procent specific de asemenea și pentru zona funcțională în care se încadrează în prezent imobilul, respectiv zona *L1 – Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M*. Zonele verzi vor fi dispuse în marea lor majoritate în zona aflată sub interdicție de construire afectată de zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă apeductelor, dar vor fi amenajate și la cele două străzi (drumul de acces și Str. Mărțișor), precum și perimetral și în partea posterioară având rol fonoabsorbant și de protecție față de vecinătăți.

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:

- în zona de protecție sanitară cu regim sever care grevează terenul;
- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul clădirilor și zonelor de parcare.
- pe trotuarele aferente clădirilor sub forma unor decupaje, ghivece sau jardiniere;
- în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

Coroborarea indicatorilor urbanistici privind POT și CUT specifici pentru zona *L1 – Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M*, cât și realizarea a 30% din teren de spații verzi va face ca impactul investiției să fie minimal întrucât toți indicatorii propuși (POT, CUT, procent de spații verzi, regim de înălțime și înălțime exprimată în metri) se raportează la cei existenți (conform situației din teren) și reglementați (conform PUG) pentru zona studiată, iar impactul vizual va fi redus la minim. Se poate aprecia impactul de reprezentativitate al zonei care va crește exponențial având în vedere că în imediata proximitate, la circa 90 m s-a demarat execuția unui centru comercial Lidl.

Astfel, utilizarea terenului va fi una cvasi-adevrate zonei de locuințe individuale considerând indicii și indicatorii urbanistici propuși, iar impactul asupra morfologiei și țesutului existent vor fi reduse la un nivel minimal cu respectarea în mare lor parte a reglementărilor și viziunii PUG pentru această zonă, dar cu schimbarea încadrării funcționale necesare realizării unei astfel de investiții.

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 unui ansamblu parohial 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 din incintă vor avea un profil transversal adecvat și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru utilizatori, conform capitolelor anterioare. Având în vedere specificul activității, precum și amplasarea zonei de parcaje la limita imobilului PUZ, se pot disocia cu ușurință circulațiile pietonale de cele carosabile, astfel încât activitățile din incintă să nu fie perturbate.

Dimensionarea prospectelor aleilor 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 facil și în condiții de siguranță.

INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

<i>Suprafață zonă studiată, din care:</i>	<i>= 21.157 mp</i>
Zona reglementată prin PUZ, din care:	= 2.433 mp
Zonă funcțională	= IS – Zonă pentru instituții și servicii
❖ <u>Subzonă funcțională</u>	= IS5ap – Subzonă pentru ansambluri parohiale
<i>POT max.</i>	<i>= 40%</i>
<i>CUT max.</i>	<i>= 0,80</i>
<i>Rh max.</i>	<i>= P+ 1Ep – P+ 2E</i>
<i>H max. clădiri la cornișă</i>	<i>= 18 m</i>
<i>H max. la turla pantocrator</i>	<i>= 23 m</i>
<i>Spații verzi min.</i>	<i>= 30%</i>
<i>Funcțiuni complementare admise în incintă:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • SP – Spații plantate, agrement, sport • C – Căi de comunicație • TE – Echipare tehnico-edilitară • GC – Gospodărie comunală 	
<i>Suprafață zonă neafectată de PUZ (rest)</i>	<i>= 18.724 mp</i>

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA			
Nr. crt.	Funcțiuni si activități	mp	%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 137102) din care:		2.433	100%
1	Ansamblu parohial, din care:	457	19%
(1)	<i>Biserica</i>	168	7%
(2)	<i>Paraclis</i>	71	3%
(3)	<i>Altar de vara</i>	36	1%
(4)	<i>Clopotnita</i>	32	1%
(5)	<i>Cladire sociala</i>	150	6%
2	Circulație pietonală și carosabilă, parcaje, zonă pietris	851	35%
3	Zone verzi private amenajate în incintă	871	36%
4	Suprafața cedată în domeniul public pentru modernizarea Str. Martisor și drumului de acces	254	10%

Tabel 7 - Bilanț ilustrare urbanistică



Figură 33 - Propunere de ilustrare urbanistică

Conformarea construcțiilor – valorile orientative (valorile finale se vor stabili la fazele următoare de proiectare și autorizare)

Dimensiuni

Biserica se propune a avea înălțimea la cornișă/streașină de 9 m și de 15 m la coama acoperișului, având înălțimea maximă a turlei pantocrator de 23 m, măsurate de la cota terenului amenajat; regimul de înălțime va fi subsol/demisol și parter cu un etaj parțial/cafes ($R_h = S/D + P + 1E_p$).

Paraclisul se propune a avea înălțimea la cornișă/streașină de 3 m și de 7 m la coama acoperișului, având înălțimea maximă a turlei de 12 m, măsurate de la cota terenului amenajat; regimul de înălțime va fi parter cu un etaj parțial/cafes ($R_h = P+1E_p$).

Altarul de vară se propune a avea înălțimea la cornișă/streașină de 3 m și de 7 m la coama acoperișului, măsurate de la cota terenului amenajat; regimul de înălțime va fi parter ($R_h = P$).

Clopotnița se propune a avea înălțimea la cornișă/streașină de 18 m și de 22 m la coama acoperișului, măsurate de la cota terenului amenajat; regimul de înălțime va fi parter și două etaje ($R_h = P+2E$).

Clădirea socială se propune a avea înălțimea la cornișă/streașină de 4-5 m și de 7-8 m la coama acoperișului, măsurate de la cota terenului amenajat, în funcție de regimul de înălțime; regimul de înălțime va fi subsol/demisol, parter și mansardă ($R_h = S/D+P+M$).

Structura

Structura *bisericii* va consta dintr-o infrastructură alcătuită din fundații pe tălpi continue de beton armat. Suprastructura va fi alcătuită din zidărie cu inimă armată din beton, arce, bolți și planșee din beton armat. Structura acoperișului va fi o șarpantă din lemn pe scaune.

Structura *paraclisului* va consta dintr-o infrastructură alcătuită din fundații pe tălpi continue de beton armat. Suprastructura va fi alcătuită din pereți executați din bârne potrivit unei tehnologii tradiționale. Structura acoperișului va fi o șarpantă din ferme de lemn.

Structura *altarului de vară* va consta dintr-o infrastructură alcătuită din fundații pe tălpi continue de beton armat. Suprastructura va fi alcătuită din cadre de lemn executate potrivit unei tehnologii tradiționale. Structura acoperișului va fi o șarpantă din ferme de lemn.

Structura *clopotniței* va consta dintr-o infrastructură alcătuită din fundații pe tălpi continue de beton armat. Suprastructura va fi alcătuită din cadre, arce, bolți și planșee din beton armat. Structura acoperișului va fi o șarpantă din lemn pe scaune.

Structura *clădirii sociale* va consta dintr-o infrastructură alcătuită din fundații pe tălpi continue de beton armat pe care vor descărca pereții subsolului/demisolului executați, de asemenea, din beton armat. Suprastructura va fi alcătuită din cadre și planșee din beton armat. Structura acoperișului va fi o șarpantă din lemn pe scaune.

Închideri și compartimentări

Închiderea perimetrală și compartimentarea *bisericii* vor consta din pereți din cărămidă. Ferestrele și ușile vor fi pe tâmplărie din lemn. Învelitoarea acoperișului va fi din tablă montată pe astereală de scândură.

Închiderea perimetrală și compartimentarea *paraclisului* vor consta din pereți din bârne de lemn. Ferestrele și ușile vor fi pe tâmplărie din lemn. Învelitoarea acoperișului va fi din tablă montată pe astereală de scândură.

Altarul de vară va fi o construcție deschisă. Învelitoarea acoperișului va fi din tablă montată pe astereală de scândură.

Închiderea perimetrală și compartimentarea *clopotniței* vor consta din pereți din cărămidă. Ferestrele și ușile vor fi pe tâmplărie din lemn. Învelitoarea acoperișului va fi din tablă montată pe astereală de scândură.

Închiderea perimetrală și compartimentarea *clădirii sociale* vor consta din pereți din cărămidă. La subsol/demisol, ușile și ferestrele vor fi pe tâmplărie metalică. La parter și

mansardă ferestrele și ușile vor fi pe tâmplărie din lemn. Învelitoarea acoperișului va fi din tablă montată pe astereală de scândură.

Finisaje

La *biserică* finisajele vor fi:

- tencuieli drișcuite interioare și exterioare la pereți, tavane, bolți și pazii/streșini
- pardoseli și trepte la scări din piatră
- vopsitorii lavabile la exterior
- pictură affresco la interior

La *paraclis* finisajele vor fi:

- vopsitorii/lacuri pe pereți din lemn
- pardoseli și trepte la scări din gresie

La *altarul de vară* finisajele vor fi:

- vopsitorii/lacuri pe cadrele din lemn
- pardoseli și trepte la scări din gresie

La *clopotniță* finisajele vor fi:

- tencuieli drișcuite interioare și exterioare la pereți, tavane, bolți și pazii/streșini
- pardoseli și trepte la scări din piatră și gresie
- vopsitorii lavabile la interior și exterior

La *clădirea socială* finisajele vor fi:

- tencuieli drișcuite interioare și exterioare la pereți, tavane și pazii/streșini
- pardoseli și trepte la scări din gresie
- placaje din faianță la pereții bucătăriei și grupurilor sanitare
- vopsitorii lavabile la interior și exterior

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 țevă din polietilenă de înaltă densitate din rețeaua publică PEID De 110 mm aflată în zona amplasamentului.

Protecția apelor subterane

Conform PUG și analizei ridicării topografice, terenul se află în zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă frontului de puțuri și a aducțiunilor de apă (apeductele) Bragadiru Dn 1600/1000 mm și Bragadiru Dn 1200 mm executate ca investiții publice de mare importanță pentru alimentarea cu apă potabilă a Capitalei și aparțin domeniului public

al Municipiului București conform *Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*.

În zona studiată nu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare aparținând sistemului public de alimentare cu apă și canalizare al Municipiului București, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A. prin concesionare.

Investiția se va realiza cu condiția obținerii avizului Apa Nova București S.A.

Canalizarea apelor menajere și pluviale

Racordarea la rețeaua publică de canalizare se va face prin intermediul unui bransament care va fi realizat din țevă din polietilenă de înaltă densitate din rețeaua publică PVC De 250 mm aflată în zona amplasamentului.

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 sau deversate în rețeaua de canalizare aflată la limita de proprietate.

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 țevă 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

Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică LES 0,4kV existentă la limita proprietății.

În cazul paraclisului, bransamentele se vor rezuma la iluminat și încălzire care se vor face ambele electric printr-o instalație ce va fi bransată la rețeaua publică, iar în cazul clopotniței și altarului de vară, bransamentele se vor rezuma doar la iluminat.

La o distanță de circa 46 m se află o linie electrică LEA 20kV al cărei culoar de trecere de 24 m nu afectează imobilul PUZ.

3.7. Protecția mediului

Depozitarea controlată a deșeurilor

În incinta proprietății se vor amplasa 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 pot 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 pe partea estică, celelalte laturi fiind neconstruite și neocupate de construcții.

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 ansamblului parohial;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- 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, a transportului materialelor de construcții și 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 față de cele ale locuințelor învecinate, 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, fără risc de întreruperi ale traficului rutier în zonă sau de riscuri 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 indirecte, 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 bălțirea pe teren a acestora.

Activitățile ecumenice și sociale 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 cu ajutorul firmelor specializate. 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

Având în vedere specificul activităților propuse, acestea sunt de utilitate publică și destinate masei mari a populației, iar clădirea socială va fi folosită pentru ajutarea persoanelor nevoiașе acordând ansamblului un profund caracter social.

Imobilul PUZ este în proprietatea privată a Patriarhiei, persoană juridică de drept privat și utilitate publică și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietate privată în domeniu public pe zonele afectate de culoarele necesare în vederea realizării căilor de comunicație rutiere și pietonale.

Se propune cedarea către domeniul public a zonelor afectate de modernizarea drumului public de acces care face legătura pe direcția est-vest (Str. Mărțișor – conform prospectelor stradale stabilite prin documentațiile de urbanism PUG și PUZ aprobate anterior) și a celui privat care face legătura pe direcția nord-sud (calea de acces la lotizare care face legătura între Str. Ghidiceni din sud și Str. Cactusului în nord).

Accesul principal la imobilul PUZ (a cărui adresă poștală este Str. Mărțișor nr. 2) se va face dinspre sud din Str. Ghidiceni, traversând zona apeductelor și frontului de puțuri în partea de est a imobilului PUZ și intersectând Str. Mărțișor fără a interveni pe proprietățile învecinate. În acest caz accesul va fi realizat pe cheltuiala beneficiarului.

Se propune un acces secundar din calea principală de acces în incintă din Str. Ghidiceni propusă și lotizată conform PUZ aprobat prin HCL nr. 66/19.11.2010 care face legătura pe direcția nord-sud. Aceasta va fi cel mai probabil realizat în integralitatea sa la momentul întrunirii tuturor actorilor implicați și afectați (proprietarii loturilor din care va fi necesară alocare de teren) la nivelul de îmbrăcăminte decisă la momentul respectiv/de administrația publică (semipermanentă/permanentă) pe cheltuiala beneficiarilor respectivi astfel încât ieșirea să se facă în partea de nord în Str. Cactusului și să nu se creeze o fundătură, iar ulterior va fi cedată administrației publice locale. Până atunci, beneficiarul poate opta să o sistematizeze la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă de la Str. Ghidiceni și până în limita nordică a terenului său (a imobilului PUZ).

Pentru Str. Ghidiceni, Str. Cactusului și Str. Mărgelelor modernizarea este pur ilustrativă, orientativă, neobligatorie și nu reprezintă reglementări/ingerințe urbanistice asupra proprietăților afectate de respectivele operațiuni de modernizare necesare.

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).

În afara acestora, nu se propun alte 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 137102 și loturilor rezultate ulterior din acesta. 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. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Se vor solicita certificate de urbanism pentru construirea obiectivelor, se vor obține avizele aferente acestora și vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv DTAC, proiectul tehnic și detaliile de execuție. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea PUZ aprobat. De asemenea, se vor solicita certificate de urbanism pentru branșarea la utilități.

Etapele realizării investiției sunt:

- realizarea operațiunilor cadastrale de dezmembrare a zonei necesare modernizării Str. Mărțișor pentru trecerea în domeniul public și a căii de acces la lotizare (suprafață totală de 254 mp);
- solicitarea și obținerea autorizațiilor de construire și branșamente;
- realizarea branșamentelor și extinderilor rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze;
- realizarea tramei stradale până în dreptul imobilului PUZ;
- realizarea construcțiilor și amenajările aferente (clădirile ansamblului ecumenic, parcaje, 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 accesului principal 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 beneficiar.

Eventualele lucrări de reabilitare sau modernizare a rețelelor tehnico-edilitare amplasate pe domeniul public și a căilor de circulație și amenajărilor publice aferente menite să deservească populația generală (Str. Ghidiceni, Str. Cactusului, Str. Mărgelelor, Str. Mărțișor – restul de suprafețe care excedează imobilul PUZ,) 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 șantier.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Orașului Bragadiru

Având în vedere specificul activităților propuse, acestea sunt de utilitate publică și destinate masei mari a populației, iar clădirea socială va fi folosită pentru ajutarea persoanelor nevoiașe acordând ansamblului un profund caracter social.

Investițiile desfășurate pe amplasament ajută într-o mare măsură la întărirea coeziunii sociale între populația mai tânără și cea în etate, contribuind astfel la dispariția treptată a fenomenului de antagonism social.

Un astfel de ansamblu parohial inserat astăzi într-un țesut de locuințe poate reprezenta o ocazie pentru vecini de a se asocia cu acest nou micro-centru ecumenic, investiția aducând plus valoare zonei, o mai mare reprezentativitate la nivel local și poate crește apetitul pentru construirea pe loturile virane învecinate. Astfel de obiective care garnisesc zonele de locuit constituie avantaje și beneficii economice atât pentru proprietarii imobilelor în momentul listării spre vânzare, cât și pentru viitorii locuitori, proximitatea față de obiectivele sociale crescând, în subsidiar, valoarea terenurilor din zonă în funcție de varietatea acestora.

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.

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.

Realizarea investiției în țesutul preexistent și deja constituit al localității respectă principiul de utilizare rațională a terenului, urmărind principalele teme ale Strategiei de Dezvoltare Teritorială a României adoptate de Guvernul României în data de 05.10.2016, și implică o dezvoltare controlată și sustenabilă a localității în această zonă ca o densificare firească a sa prin valorificarea sincopelor generate de loturile învecinate neconstruite.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al proprietarului 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 locuitorilor acces facil la activități ecumenice.

Acest tip de investiții este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate, fie urbană sau rurală, în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea nevoilor religioase.

3.11. Cuvântarea Parohiei Sfânta Cuvioasă Parascheva – Bragadiru

„Observând dezvoltarea orașului Bragadiru din zona Prelungirii Ghencea în ultimii ani și creșterea demografică a populației acestui oraș, necesitatea construirii unui lăcaș de cult ortodox era evidentă. Biserica pentru comunitatea rurală, dar și urbană, a reprezentat ulterior un loc al comuniunii întregii societăți, locul de adunare și de întâlnire al tuturor oamenilor, care veneau să se bucure de harul lui Dumnezeu care, în timpul slujbelor, umple inimile și sufletele de pace, iubire și liniște. Și astăzi, în societatea contemporană, Biserica a rămas ca factor de unitate și comuniune pentru toți enoriașii, loc de alinare și de mângâiere sufletească și trupească întrucât Biserica răspunde tuturor nevoilor societății.

Ansamblul parohial, pe care cu ajutorul lui Dumnezeu dorim să îl ridicăm, va deveni un liman de mântuire și de ajutorare pentru toți. Grădinița și after-school-ul, dimpreună cu viitoarea cantină socială, vor răspunde nevoilor enoriașilor parohiei noastre. Din experiența de până acum, am observat că în paraclisul nostru de lemn, oameni care deși vecini, locuind

pe aceeași stradă, nu se cunoșteau, au ajuns să devină buni prieteni și mai ales întreaga parohie care se strânge duminică de duminică, sărbătoare de sărbătoare, devine o familie strâns unită în credință și în dragoste.

Am căutat să înțeleg mersul acestei parohii tinere cu oameni tineri și dornici să fie ascultați și mângâiați, întrucât sunt apăsați de multe griji în cotidianul nostru cel de toate zilele, iar rutina care poate acapara viața lor se oprește la poarta bisericii, întrucât mărturisesc ca pleacă mai bucuroși, mai alinați sufletește, cu noi puteri pentru săptămâna ce începe.

Lucrul acesta mi-a dovedit că aceste căutări ale tinerilor sunt profunde și sincere și mai ales că Biserica este alături de ei, întrucât chemarea Mântuitorului Hristos: „Lăsați copiii să vină la mine și nu-i opriți” se adresează tuturor, deoarece în biserică, fiecare vine și se roagă și cere de la Tatăl cel Cereșc ajutorul, toți fiind copiii lui Dumnezeu.

Biserica rămâne factorul de unitate și de coeziune a întregii societăți. În biserică, fiecare vine din mediul său de lucru, de trăiri și de diversitate a ideilor și se așează în rândul credincioșilor care devin un corp unit în care fiecare membru este activ și lucrează spre binele comunității.

Starea pandemică prin care societatea și lumea întreagă au trecut, războiul de la granița României, au adâncit criza omului contemporan și neliniștea sa lăuntrică. Dar prin rugăciune și harul lui Dumnezeu revărsat în Biserică, omul capătă noi valențe spirituale duhovnicești în care nădejdea și speranța în Dumnezeu întăresc pe omul care vine și intră în Biserică cu credință că este auzit, văzut și binecuvântat de Dumnezeu.

Biserica totdeauna pomenește în rugăciunile ei, pe toți credincioșii parohiei, pe poporul român de pretutindeni, pe conducătorii țării noastre, pe mai marii orașelor și ai satelor și pe iubitoare de Hristos armată (aici intrând toate structurile armate ale țării).

Toți sunt cuprinși în rugăciunile bisericii și m-am bucurat să văd că oamenii au primit cu multă fericire vestea ca pe acel teren din strada Mărțișor nr. 2 va apărea o biserică și un ansamblu deosebit.

Bucuria și lacrimile din ochii oamenilor care au mărturisit că au așteptat multă vreme o biserică în zona lor, mi-au întărit convingerea că totdeauna biserica va rămâne alături de oameni și mai ales fiind în slujba lui Dumnezeu și a semenilor, ne vom îndrepta atenția spre nevoile societății și a credincioșilor noștri care au mari așteptări de la biserica noastră, întrucât mare le-a fost și așteptarea unui lăcaș de cult care să fie aproape de ei.”

*Arhiepiscopia Bucureștilor,
Protoieria Ilfov Sud,
Parohia Sfânta Cuvioasă Parascheva – Bragadiru,
Preot Paroh,*

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 unul minimal și unul aflat într-o relație de pseudo-subordonare a imobilelor colective din vecinătate.

Investiția se va realiza prin încadrarea în majoritatea coeficienților urbanistici de ocupare și utilizare a terenului existenți conform PUG în vigoare pentru zona funcțională în care se inserează, 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 tehnico-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, tehnico-edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului și
- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale societății și cu legislația în vigoare.

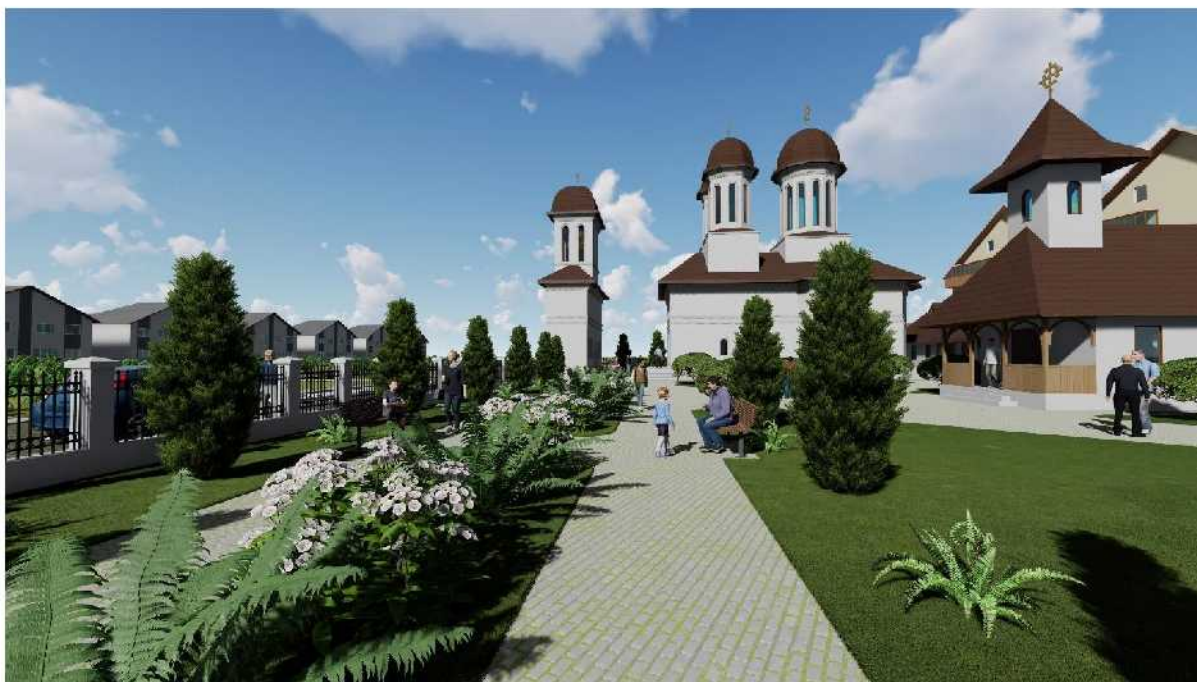
Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru localitate, cât și locuitorii săi.

Întocmit,
urb.

urb.

5. ANEXE

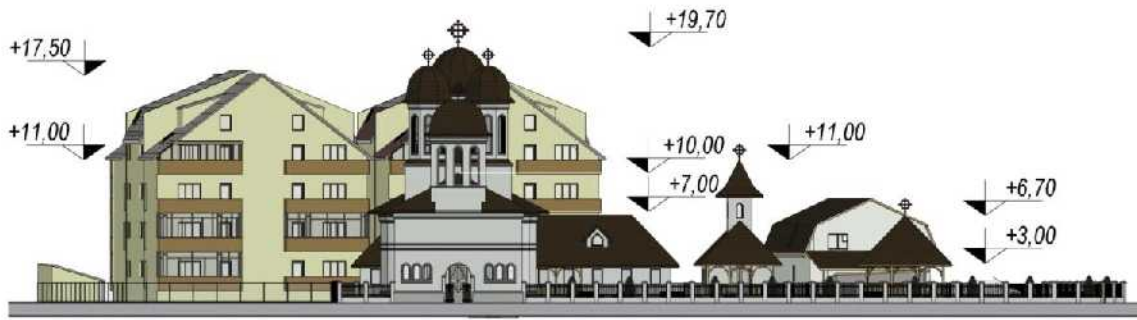
5.1. Fațade și volumetrii ilustrative



Perspectivă la nivelul ochiului din ansamblul propus



Perspectivă aeriană dinspre sud-vest



Desfășurate de fronturi stradale pe direcția nord-sud (Aleea de acces la lotizare)



Perspectivă aeriană dinspre sud-est



Perspectivă aeriană dinspre nord-vest

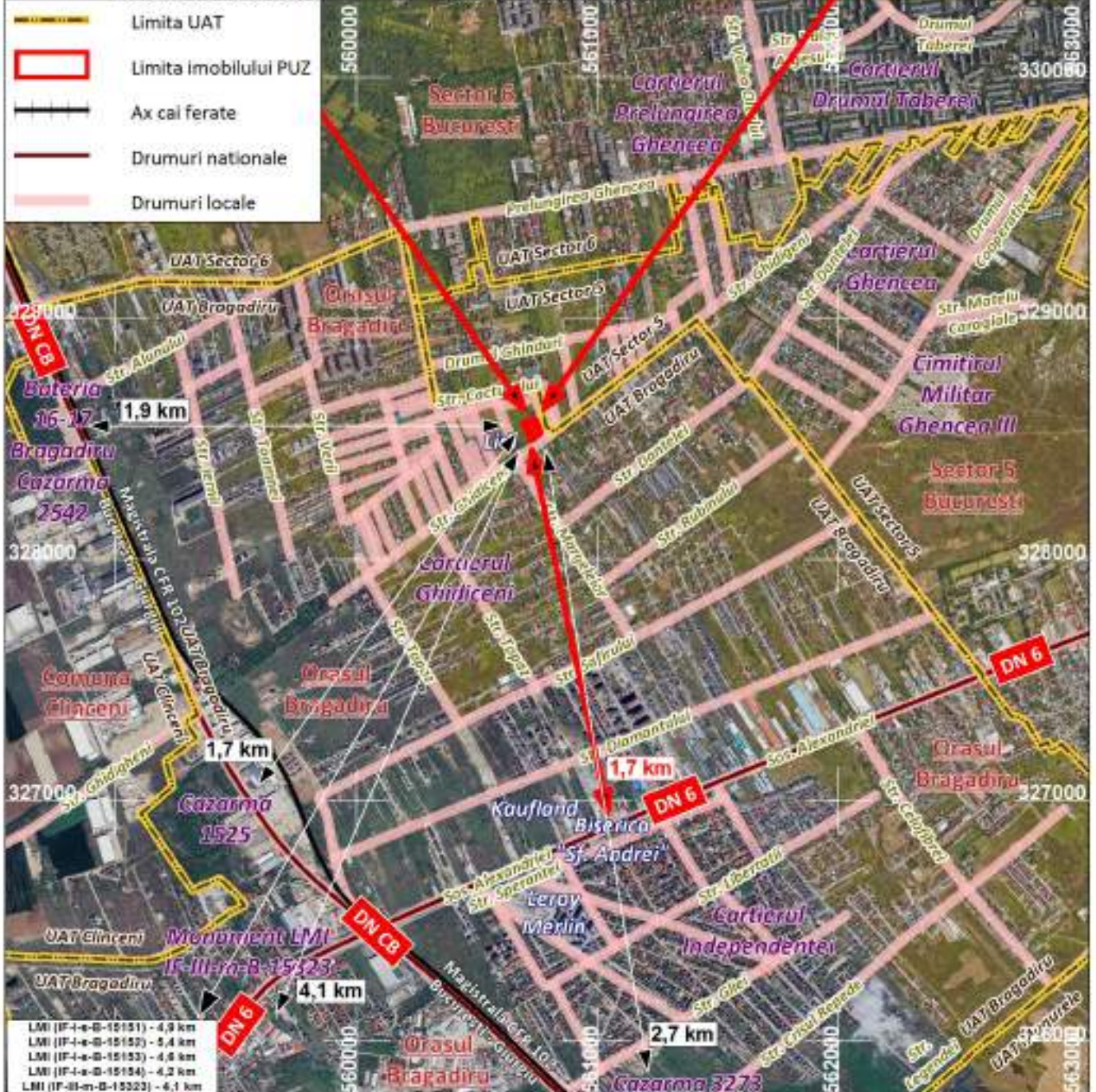
5.2. Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanistic

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

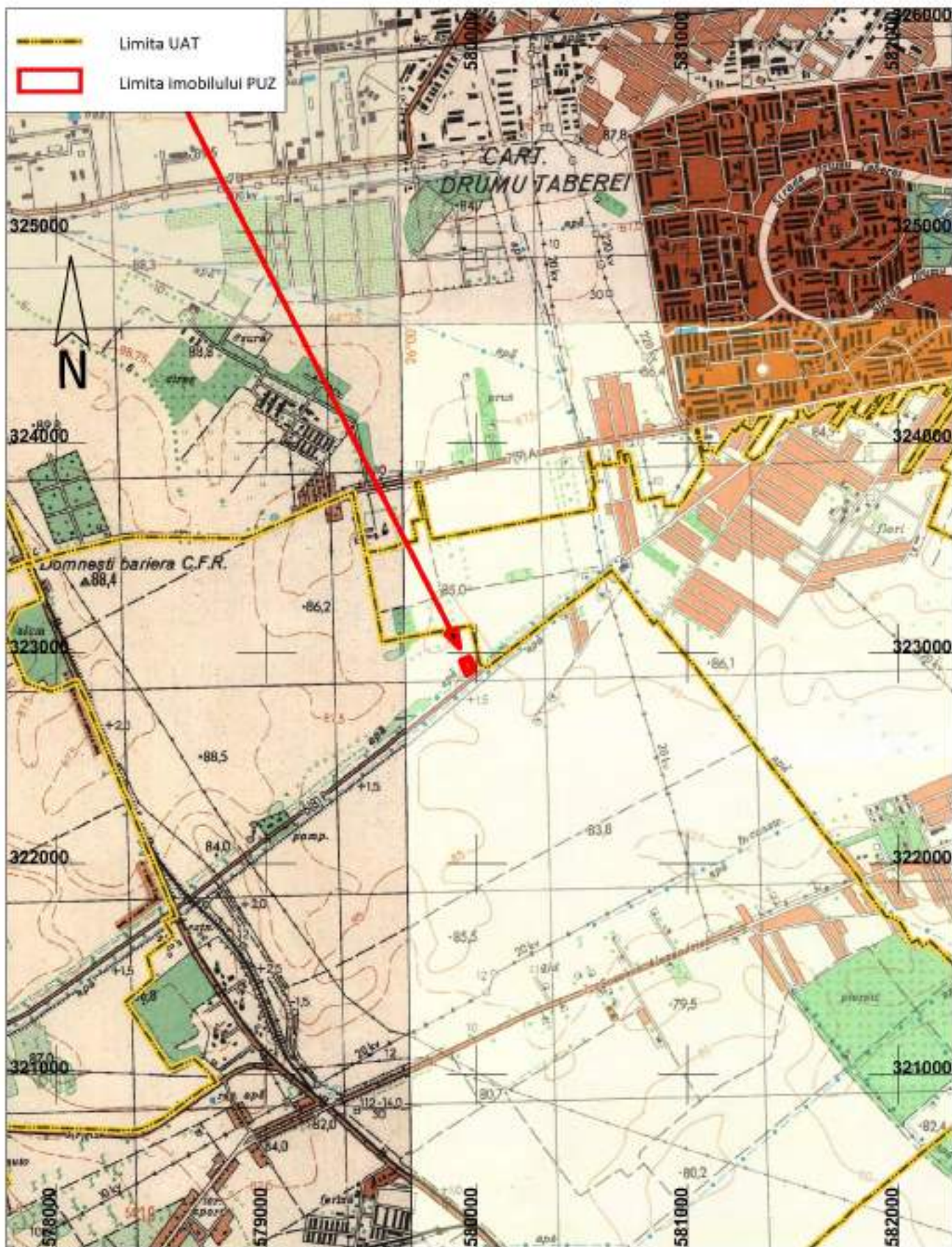
- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor 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 Bragadiru;
- **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 tehnica (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, aprobate 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 igiena 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 emiterea 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.



		Denumire proiect: „Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, parafis, altar de vara, capela, clopotnita, agheazmatar, luminar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejurime teren” Str. Martisor nr. 2, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov Beneficiar: Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru		FAZA	
				P.U.Z.	
Coordonator	Urb.		SCARA 1:25.000	INCADRARE IN TERITORIU ORTOFOTOPLAN	PLANSĂ 0.1
Proiectat	Urb.		DATA 2023		
Desenat	Urb.				



URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect:
„Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, parafis, altar de vara, capela, clopotnita, agheazmatar, luminarul), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejurimile teren”
Str. Martisor nr. 2, Orazul Bragadiru, Judetul Ilfov

Beneficiar:
Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru

FAZA

P.U.Z.

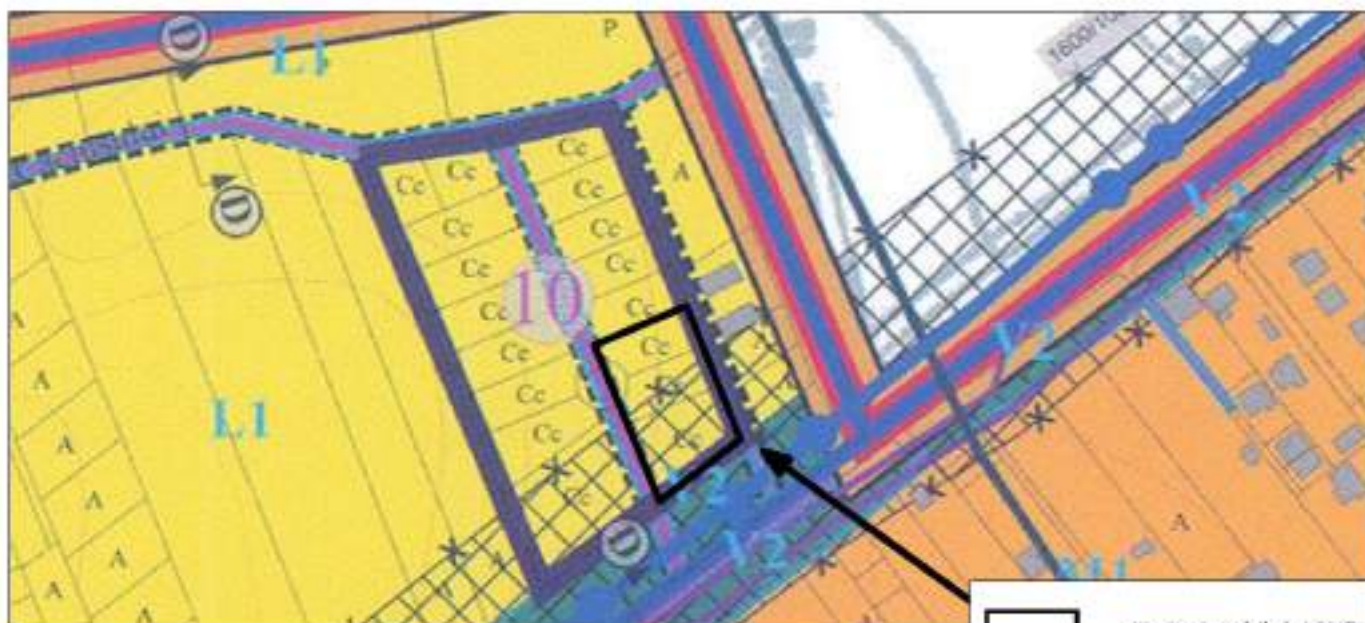
Coordonator	Urb.	
Proiectat	Urb.	
Desenat	Urb.	

SCARA
1:25.000

DATA
2023




INCADRARE IN TERITORIU
HARTA MILITARA

PLANSĂ
0.2



 Limita imobilului PUZ



	Zone/subzone functionale	POT BRX.	CUT MAX.	H BRX.
LI	LI - Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M	35%	L4	P+2E+M
	Limita intravilanului propus conform P.F. de receptie nr. 548/30.09.2014			
	Documentatii de urbanism aprobate dupa anul 2005			
	Limita unitate teritoriala de referinta (UTR)			
	Limita zona si subzona functionala			
	Modernizare propusa a drumurilor din intravilan, astfel: - profil de 24m pentru circulatii de categoria a II-a (DJ); - profil de 12m pentru circulatii de categoria a III-a;			
	Zona de protectie sanitara severa (nos edificabil) a: • apeductelor aflate in exploatarea S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A - conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A nr. 91204732 din 10.01.2013 • puturilor forate existente aflate in exploatarea S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. - conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A nr. 91204732 din 10.01.2013			
10	PUZ, Ansamblu locuinte individuale si colective mixt P+P+2E+M	T 13, P 60	S.C. BERES PROPERTIES S.R.L.	H.C.I., 66/10.11.2010

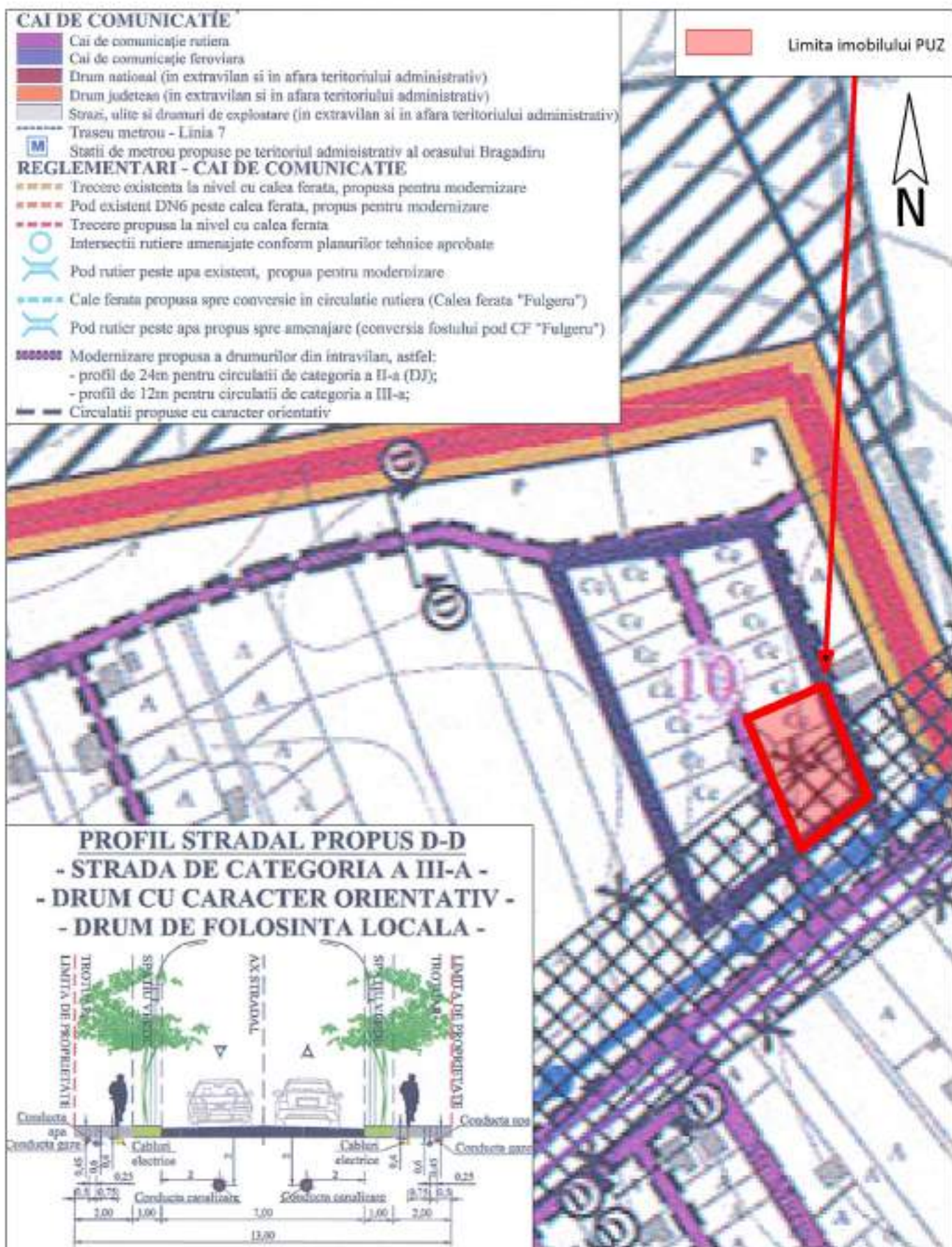
URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect:
„Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, parafis, altar de vara, capela, clopotnita, agheazmar, luminar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejurime teren”
Str. Martisor nr. 2, Orașul Bragadiru, Județul Ilfov
Beneficiar:
Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru

FAZA

P.U.Z.

Coordonator	Urb. I		SCARA 1:25.000	INCADRARE IN P.U.G. BRAGADIRU (2015) U.T.R. - „LI - SUBZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE INALTIME DE PANIA LA P+2E+M”	PLANSĂ 0.3
Proiectat	Urb. I		DATA 2023		
Desenat	Urb. I				



<p>URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		Denumire proiect: „Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, parafis, altar de vara, capela, clopotnita, agheazmar, luminar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejurirea teren” Str. Martisor nr. 2, Orașul Bragadiru, Județul Ilfov Beneficiar: Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru		FAZA	
				P.U.Z.	
Coordonator	Urb.		SCARA 1:2.500 DATA 2023	INCADRARE IN P.U.G. BRAGADIRU (2015) PLANSA „REGLEMENTARI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE”	PLANSĂ 0.1
Proiectat	Urb.				
Desenat	Urb.				

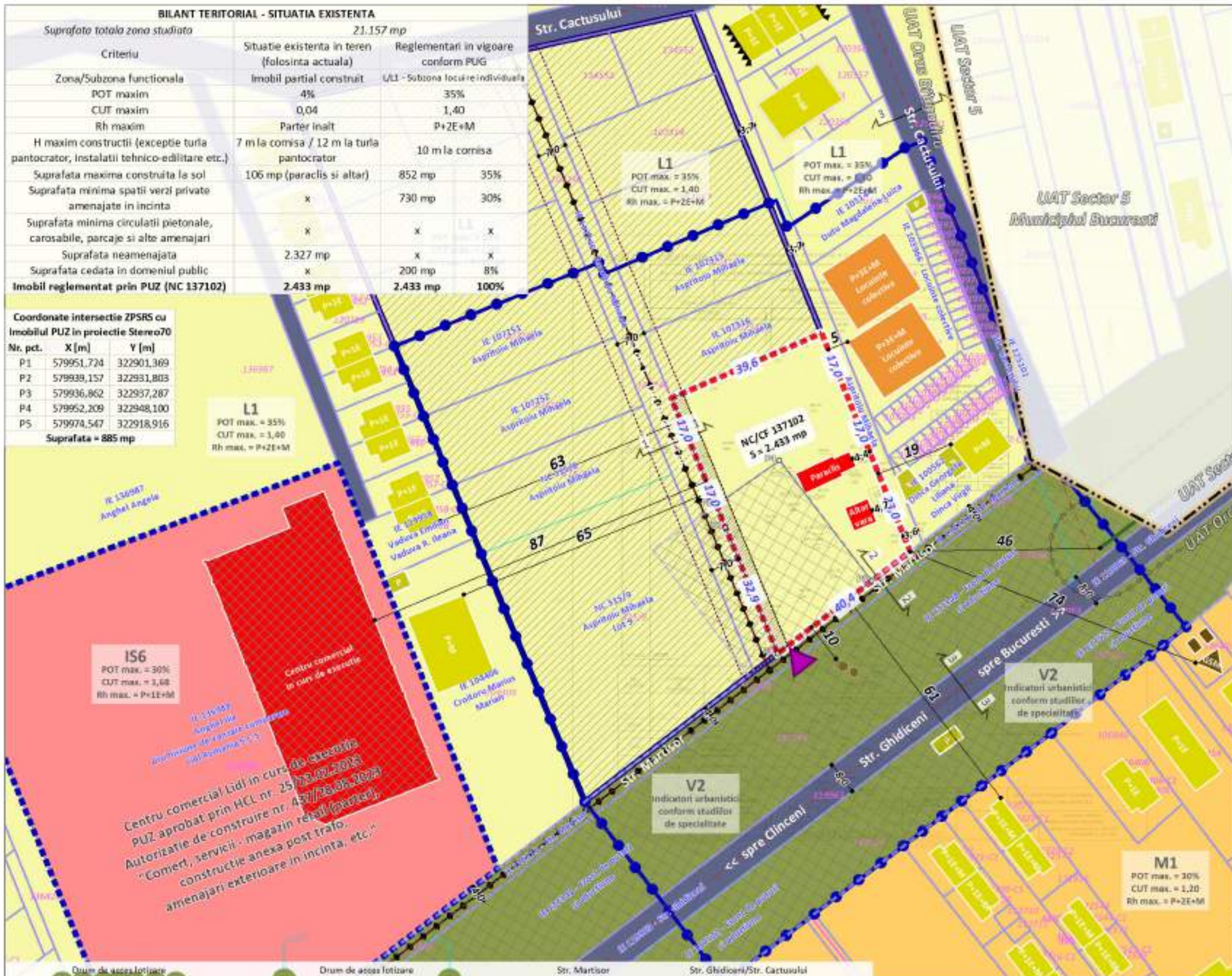
BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

Suprafata totala zona studiata	21.157 mp	
Criteria	Situatie existenta in teren (folosinta actuala)	Reglementari in vigoare conform PUG
Zona/Subzona functionala	Imobil partial construit	L/LI - Subzona locuire individuala
POT maxim	4%	35%
CUT maxim	0,04	1,40
Rh maxim	Parter inalt	P+2E+M
H maxim constructii (exceptie turfa pantocrator, instalatii tehnico-edilitare etc.)	7 m la cornisa / 12 m la turfa pantocrator	10 m la cornisa
Suprafata maxima construita la sol	106 mp (paraclis si altar)	852 mp 35%
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	x	730 mp 30%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x x
Suprafata neamenajata	2.327 mp	x x
Suprafata cedata in domeniul public	x	200 mp 8%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 137102)	2.433 mp	2.433 mp 100%

Coordonate intersectie ZPSRS cu Imobilul PUZ in proiectie Stereo70

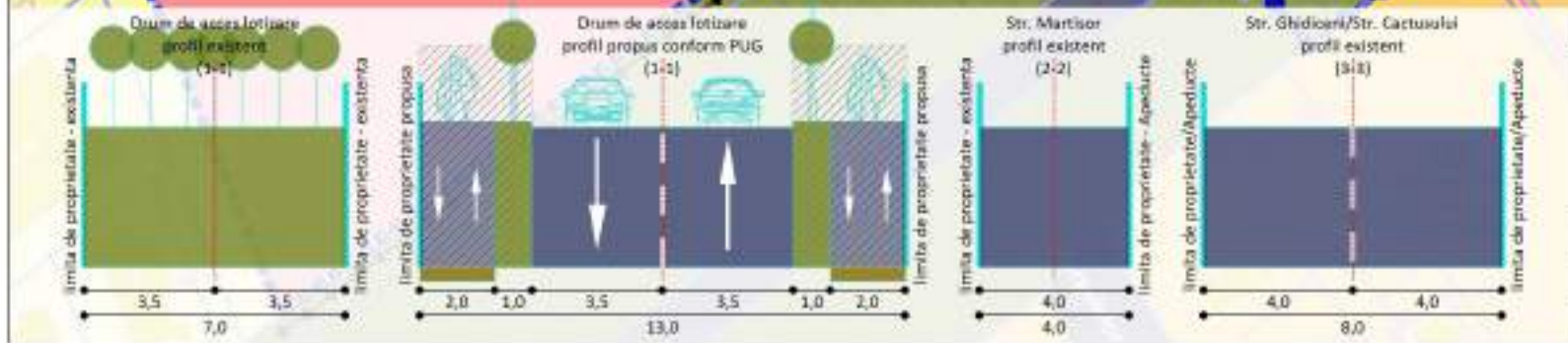
Nr. pct.	X [m]	Y [m]
P1	579951,724	322901,369
P2	579938,157	322931,803
P3	579936,862	322937,287
P4	579952,209	322948,100
P5	579974,547	322918,916

Suprafata = 885 mp



- Limite**
- Limita UAT Bragadiru-Bucuresti
 - Limita zonei studiate (S = 21.157 mp)
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 137102, S = 2.433 mp)
 - Limita UTR si a imobilelor invecinate
 - Limita intabularilor OCPI
 - Limita PUZ de parcelare (anterior PUG)
 - Limita PUZ aprobat (centru comercial)
 - Zonificare existenta conform PUG/PUZ
 - Subzona locuire individuala (L1)
 - Subzona mixta locuire si comert (M1)
 - Subzona comert si servicii (IS6)
 - Subzona spatii verzi de protectie (V2)
 - Zona cai de comunicatie
- Constructii existente**
- Locuinte individuale
 - Anexe si constructii provizorii
 - Locuinte colective
 - Paraclis si altar de vara
 - Centru comercial in curs de executie
 - Put si rezervor de apa (apeducte)
 - Disfunctionalitati
 - Parcelare de locuinte conform PUZ care nu a produs efecte in teren
 - Zona de protectie sanitară cu regim sever
 - ZPSRS suprapusa cu imobilul PUZ
 - Limita zonei necesare modernizarii drumurilor conform profilelor propuse prin PUG/PUZ
 - Zona necesara modernizarii drumurilor in incinta imobilului PUZ
 - Strazi reglementate, dar nesistematizate
 - Calcane vizibile din domeniul public
 - Retea LEA 20kV
 - Culoar trecere retea LEA 20kV (24 m)
 - Acces in incinta nesistematizat

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 137102 care a generat Certificatul de Urbanism. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiata si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.



URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Coordonator	Urb.		SCARA	1:5.000	SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI	PLANSA 1
Proiectat	Urb.		DATA	2023		
Desenat	Urb.					

Denumire proiect:
„Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, paraclis, altar de vara, capela, dopotrnic, agheazmatar, lumanarar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren”
Str. Martisor nr. 2, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov
Beneficiar:
Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru

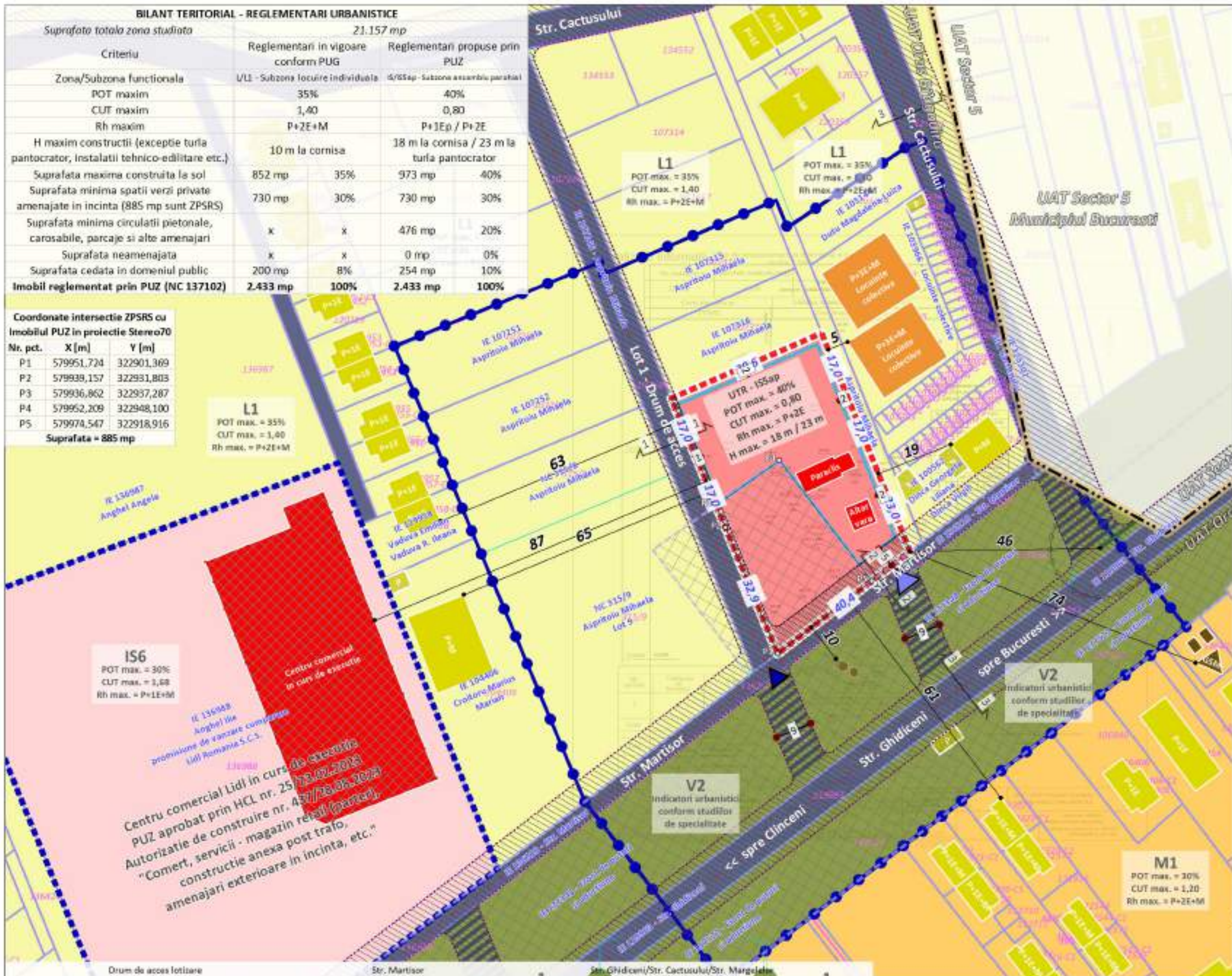
FAZA: P.U.Z.

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE			
Suprafata totala zona studiata		21.157 mp	
Criteriu	Reglementari in vigoare conform PUG	Reglementari propuse prin PUZ	
Zona/Subzona functionala	L/1 - Subzona locuire individuala	S/55ap - Subzona ansamblu parohial	
POT maxim	35%	40%	
CUT maxim	1,40	0,80	
Rh maxim	P+2E+M	P+3Ep / P+2E	
H maxim constructii (exceptie turfa pantocrator, instalatii tehnico-edilitare etc.)	10 m la cornisa	18 m la cornisa / 23 m la turfa pantocrator	
Suprafata maxima construita la sol	852 mp	35%	973 mp
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta (885 mp sunt ZPSRS)	730 mp	30%	730 mp
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x	476 mp
Suprafata neamenajata	x	x	0 mp
Suprafata cedata in domeniul public	200 mp	8%	254 mp
Imobil reglementat prin PUZ (NC 137102)	2.433 mp	100%	2.433 mp

Coordonate intersectie ZPSRS cu Imobilul PUZ in proiectie Stereo70

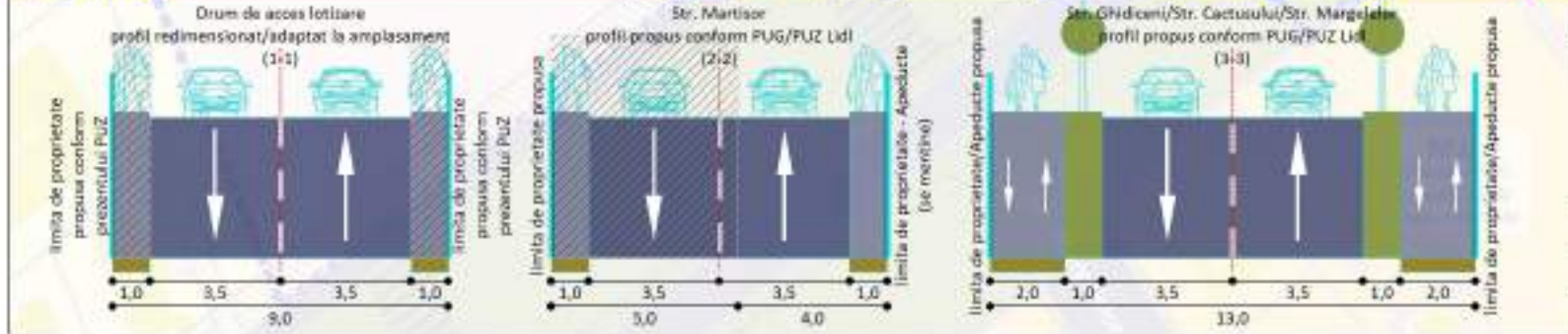
Nr. pct.	X [m]	Y [m]
P1	579951,724	322901,369
P2	579938,157	322931,803
P3	579936,862	322937,287
P4	579952,209	322948,100
P5	579974,547	322918,916

Suprafata = 885 mp



- Limite**
- Limita UAT Bragadiru-Bucuresti
 - Limita zonei studiate (S = 21.157 mp)
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 137102, S = 2.433 mp)
 - Limita UTR si a imobilelor invecinate
 - Limita edificabilului propus
 - Limita intabularilor OCPI
 - Limita PUZ aprobat (centru comercial)
- Zonificare propusa prin PUZ**
- Subzona ansamblu parohial (IS5ap)
 - Zonificare existenta conform PUG/PUZ
 - Subzona locuire individuala (L1)
 - Subzona mixta locuire si comert (M1)
 - Subzona comert si servicii (IS6)
 - Subzona spatii verzi de protectie (V2)
 - Zona cai de comunicatie
- Constructii existente**
- Locuinte individuale
 - Anexe si constructii provizorii
 - Locuinte colective
 - Paracelis si altar de vara
 - Centru comercial in curs de executie
 - Put si rezervor de apa (apeducte)
 - Zona de protectie sanitara cu regim sever
 - ZPSRS suprapusa cu imobilul PUZ
 - Limita zonei necesare modernizarii drumurilor conform profilurilor propuse prin PUG/PUZ
 - Zona necesara modernizarii drumurilor in incinta imobilului PUZ
 - Accesuri autorizate/propuse peste ZPSRS
 - Retea LEA 20kV
 - Culoar trecere retea LEA 20kV (24 m)
 - Acces principal propus
 - Acces secundar propus

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 137102 care a generat Certificatul de Urbanism. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiata si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.



URBANIZE

SRLL

PROIECTANT

Coordonator	Urb.	SCARA 1:5.000	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	PLANSA 2
Proiectat	Urb.			
Desenat	Urb.			

Denumire proiect:
„Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, paracelis, altar de vara, capela, dopotrnia, agheazmatar, lumanarar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren”
Str. Martisor nr. 2, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov
Beneficiar:
Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA			
Nr. crt.	Funcțiuni și activități	mp	%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 137102) din care:		2.433	100%
1	Ansamblu parohial, din care:	457	19%
	(1) Biserica	168	7%
	(2) Paraclis	71	3%
	(3) Altar de vara	36	1%
	(4) Clopotnița	32	1%
	(5) Clădire socială	150	6%
2	Circulație pietonală și carosabilă, parcaje, zonă pietris	851	35%
3	Zone verzi private amenajate în incintă	871	36%
4	Suprafața cedată în domeniul public pentru modernizarea Str. Martisor și drumului de acces	254	10%

Conform Ordinului nr. 176/N din 16 august 2000 și Ordinului 233 din 26 februarie 2016, planșa „Ilustrație urbanistică” are scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu reglementările propuse. Prezenta planșa poate suferi modificări la fazele de proiectare ulterioare, cu obligativitatea respectării tuturor reglementărilor din prezentul PUZ



- Limite**
- Limita UAT Bragadiru-Bucuresti
 - Limita zonei studiate (S = 21.157 mp)
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 137102, S = 2.433 mp)
 - Limita UTR și a imobilelor învecinate
 - Limita edificabilului propus
 - Mobilare exemplificativă propusă
 - Ansamblu parohial propus
 - Zona pentru parcaje auto
 - Zona pentru parcaje auto pentru persoane cu dizabilități
 - Zona pentru spații verzi private în incintă
 - Zona pentru colectare selectivă deșeurilor
 - Proiecție la sol a acoperișurilor
 - Zona pentru acces în parcare cu bordura coborâtă
 - Zona pentru circulația pietonală
 - Zona pentru circulația carosabilă
 - Zonificare existentă conform PUG
 - Subzona locuire individuală (L1)
 - Subzona mixtă locuire și comerț (M1)
 - Subzona spații verzi de protecție (V2) și aferente drumurilor propuse spre modernizare conform PUG/PUZ aprobate anterior
 - Construcții existente
 - Locuințe individuale
 - Anexe și construcții provizorii
 - Locuințe colective
 - Centru comercial în curs de execuție
 - Put și rezervor de apă (apeducte)

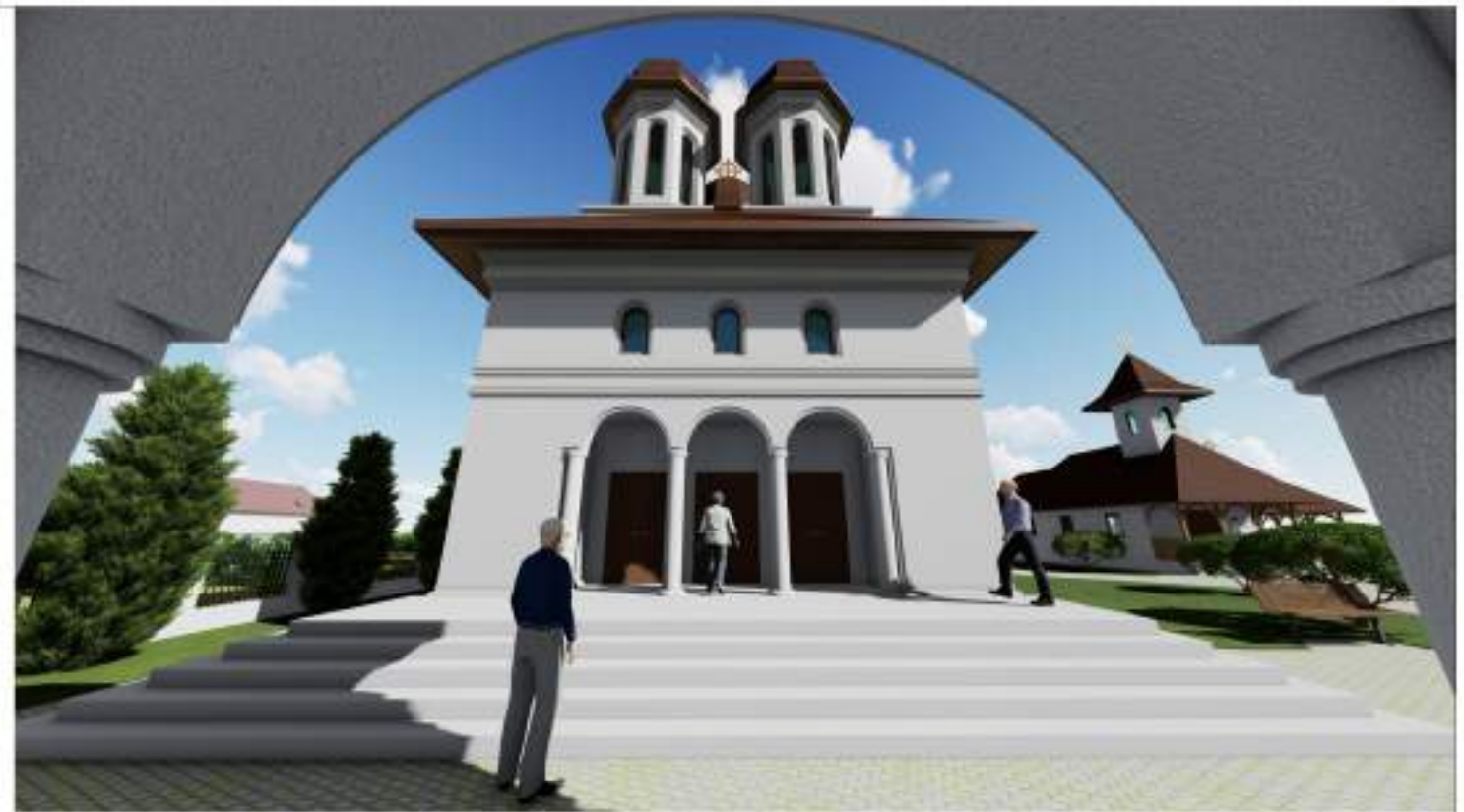
Nota: Prevederile PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului cu numărul cadastral 137102 care a generat Certificatul de Urbanism. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

URBANIZE SRL PROIECTANT		Denumire proiect: „Ansamblu parohial (biserica ortodoxă, paraclis, altar de vara, capela, clopotnița, agheasmatar, lămârar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejurire teren” Str. Martisor nr. 2, Orașul Bragadiru, Județul Ilfov		FAZA
		Beneficiar: Parohia Sfânta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru		P.U.Z.
Coordonator	Urb.	SCARA	ILUSTRARE URBANISTICA	PLANSA 3
Proiectat	Urb.	1:5.000		
Desenat	Urb.	DATA 2023		



Nota: Volumetriile si aspectul ansamblului parohial prezentate au rolul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor si a fatadelor in raport cu reglementarile propuse prin PUZ. Acestea vor putea suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare.

URBANIZE <small>SRL</small> PROIECTANT		<small>Denumire proiect:</small> „Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, paraclis, altar de vara, capela, dopotnita, agheazmatar, lumanarar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren” <small>Str. Martisor nr. 2, Oranul Bragadiru, Judetul Ilfov</small> <small>Beneficiar:</small> Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru		FAZA
				P.U.Z.
Coordonator	Urb.	SCARA	VOLUMETRII SI RANDARI	PLANSĂ 1.1
Proiectat	Urb.			
Disenat	Urb.	DATA 2023		



Nota: Volumetriile si aspectul ansamblului parohial prezentate au rolul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor si a fatadelor in raport cu reglementarile propuse prin PUZ. Acestea vor putea suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare.

<p style="text-align: center;">URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		<p style="text-align: center;">Denumire proiect: „Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, paraclis, altar de vara, capela, dopotnita, agheazmatar, lumanarar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren” Str. Martisor nr. 2, Oranul Bragadiru, Judetul Ilfov Beneficiar: Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru</p>		FAZA
				P.U.Z.
Coordonator	Urb.	SCARA	VOLUMETRII SI RANDARI	PLANSĂ 1.2
Proiectat	Urb.	DATA		
Desenat	Urb.	2023		



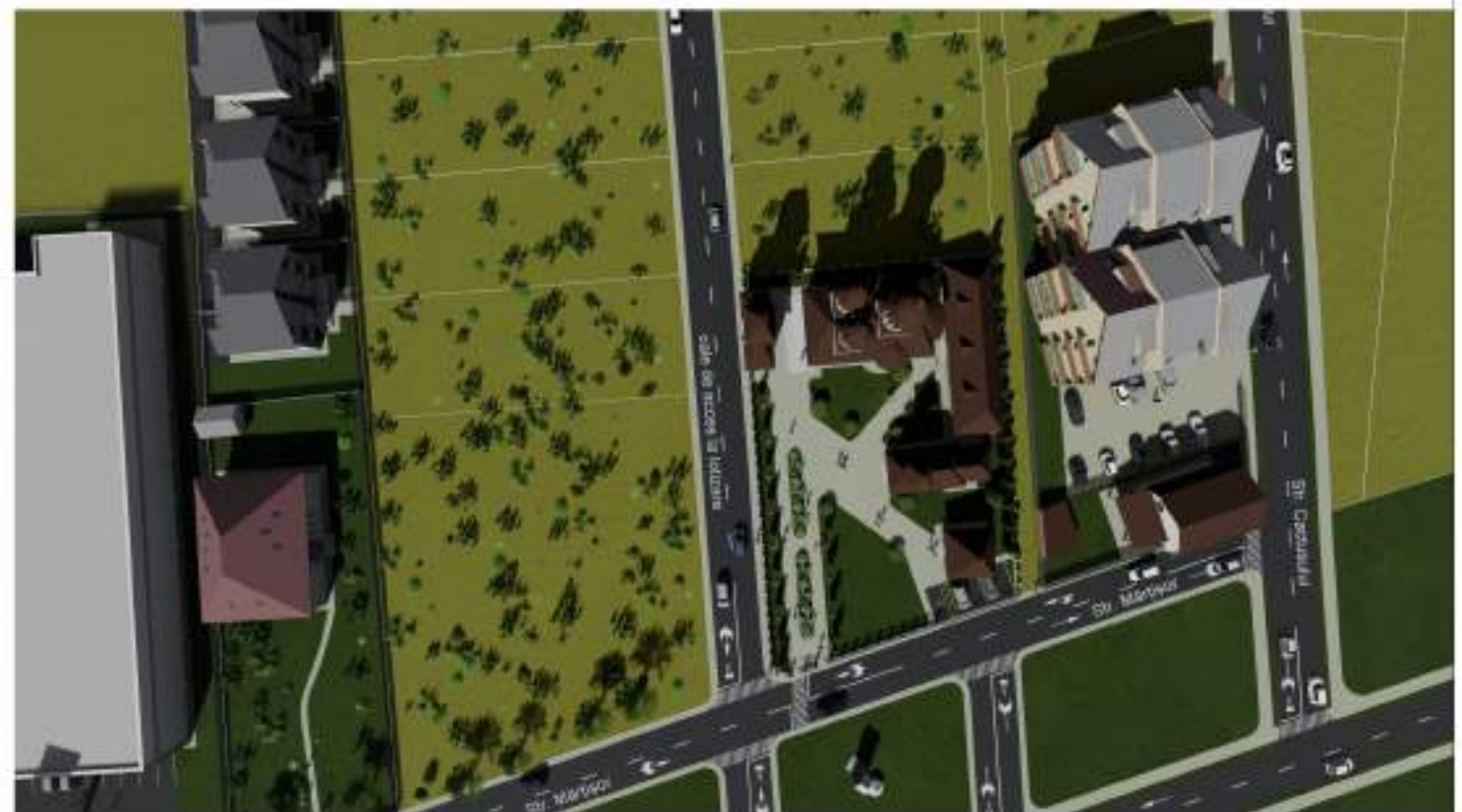
Nota: Volumetriile si aspectul ansamblului parohial prezentate au rolul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor si a fatadelor in raport cu reglementarile propuse prin PUZ. Acestea vor putea suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare.

		Denumire proiect:		FAZA	
		„Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, paraclis, altar de vara, capela, dopotnita, agheazmatar, lumanarar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren”			
Coordonator		Urb.	Str. Martisor nr. 2, Oranul Bragadiru, Judetul Ilfov		P.U.Z.
Proiectat		Urb.	Beneficiar:		
Disenat		Urb.	Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru		PLANSĂ 1.1
			SCARA	VOLUMETRII SI RANDARI	
			DATA 2023		



Nota: Volumetriile si aspectul ansamblului parohial prezentate au rolul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor si a fatadelor in raport cu reglementarile propuse prin PUZ. Acestea vor putea suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare.

URBANIZE <small>SRL</small> PROIECTANT		<small>Denumire proiect:</small> „Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, paraclis, altar de vara, capela, dopotnita, agheazmatar, lumanarar), dadire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren” Str. Martisor nr. 2, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov <small>Beneficiar:</small> Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru		FAZA
				P.U.Z.
Coordonator	Urb.	SCARA	VOLUMETRII SI RANDARI	PLANSĂ 1.4
Proiectat	Urb.	-		
Desenat	Urb.	DATA 2023		



Nota: Volumetriile si aspectul ansamblului parohial prezentate au rolul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor si a fatadelor in raport cu reglementarile propuse prin PUZ. Acestea vor putea suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare.

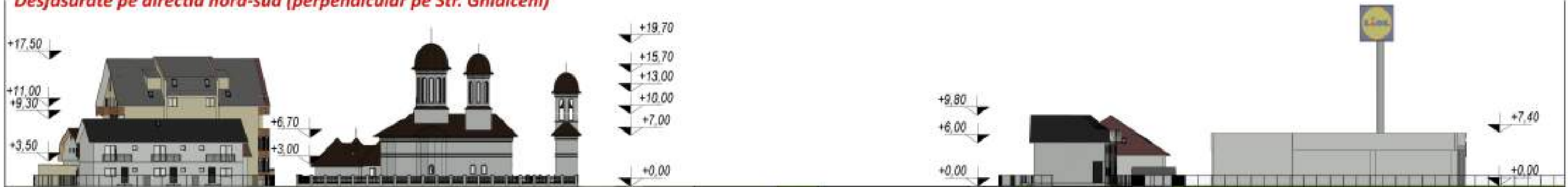
URBANIZE <small>SRL</small> PROIECTANT		<small>Denumire proiect:</small> „Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, paraclis, altar de vara, capela, dopotnita, agheazmatar, luminarar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren” <small>Str. Martisor nr. 2, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov</small> <small>Beneficiar:</small> Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru		FAZA
				P.U.Z.
Coordonator	Urb.	SCARA	VOLUMETRII SI RANDARI	PLANSĂ 1.5
Proiectat	Urb.			
Disenat	Urb.	DATA 2023		



Desfasurate pe directia vest-est (Str. Ghidiceni)



Desfasurate pe directia nord-sud (perpendicular pe Str. Ghidiceni)



Desfasurate pe directia est-vest (Str. Cactusului)



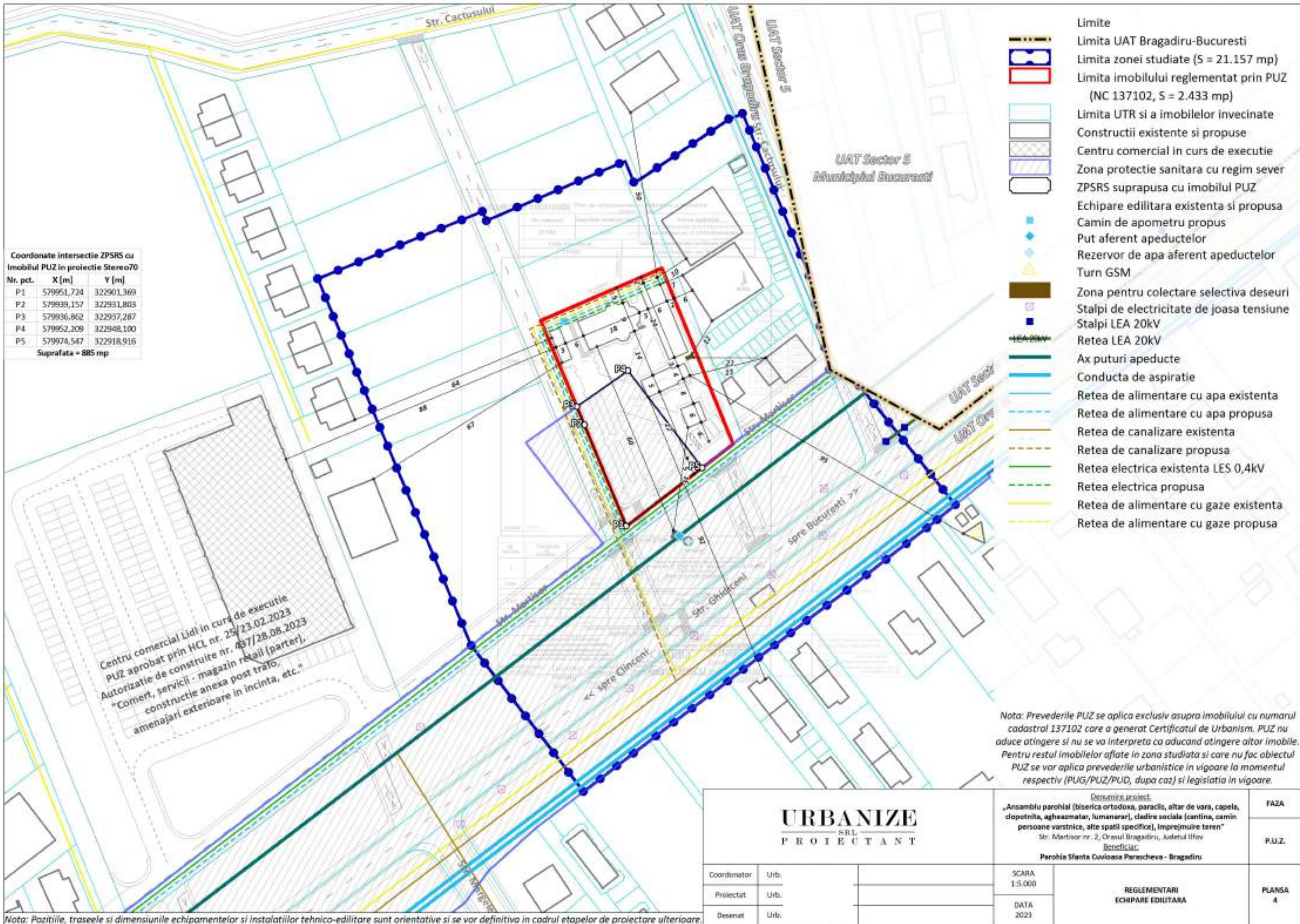
Desfasurate pe directia sud-nord (Str. Cactusului)



Desfasurate pe directia nord-sud (Aleea de acces la lotizare)

Nota: Volumetriile si aspectul ansamblului parohial prezentate au rolul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor si a fatadelor in raport cu reglementarile propuse prin PUZ. Acestea vor putea suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare.

<p align="center">URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		<p align="center">Denumire proiect: „Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, paraclis, altar de vara, capela, dopotnita, agheazmar, lumanarar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren” Str. Martisor nr. 2, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov Beneficiar: Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru</p>		FAZA
				P.U.Z.
Coordonator	Urb.	SCARA 1:500	DESFASURATE DE FRONTURI STRADALE CU ILUSTRAREA VICINATILOR	PLANSA 1.6
Proiectat	Urb.			
Desenat	Urb.	DATA 2023		



Coordonate intersectie ZPSRS cu Imobilul PUZ in proiectie Stereo70

Nr. pct.	X [m]	Y [m]
P1	579951,724	322901,369
P2	579938,157	322931,803
P3	579936,862	322937,287
P4	579952,209	322948,100
P5	579974,547	322918,916

Suprafata = 885 mp

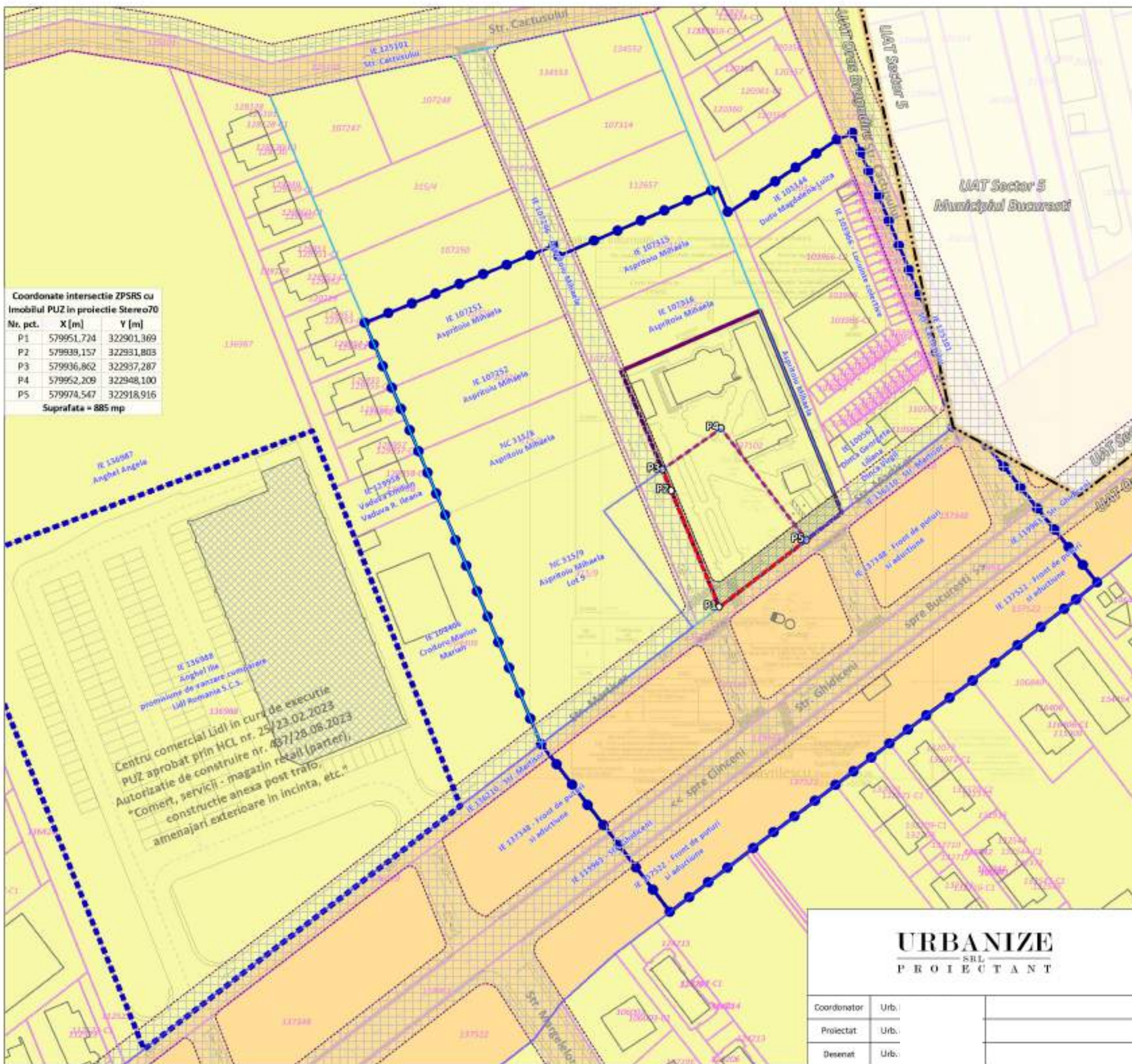
Centru comercial Lidl in curs de executie
 PUZ aprobat prin HCL nr. 25/23.02.2023
 Autorizatie de construire nr. 437/28.08.2023
 "Comert, servicii - magazin retail (parter),
 constructie anexa post trato,
 amenajari exterioare in incinta, etc."

- Limite**
- Limita UAT Bragadiru-Bucuresti
 - Limita zonei studiate (S = 21.157 mp)
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 137102, S = 2.433 mp)
 - Limita UTR si a imobilelor invecinate
- Construcții existente si propuse**
- Centru comercial in curs de executie
 - Zona protectie sanitara cu regim sever
 - ZPSRS suprapusa cu imobilul PUZ
- Echipe de editare existente si propuse**
- Camin de apometru propus
 - Put aferent apeductelor
 - Rezervor de apa aferent apeductelor
 - Turn GSM
- Zona pentru colectare selectiva deseuri**
- Zona pentru colectare selectiva deseuri
- Stalpi de electricitate de joasa tensiune**
- Stalpi de electricitate de joasa tensiune
 - Stalpi LEA 20kV
- Retea LEA 20kV**
- Retea LEA 20kV
- Ax puturi apeducte**
- Ax puturi apeducte
- Conducta de aspiratie**
- Conducta de aspiratie
- Retea de alimentare cu apa**
- Retea de alimentare cu apa existenta
 - Retea de alimentare cu apa propusa
- Retea de canalizare**
- Retea de canalizare existenta
 - Retea de canalizare propusa
- Retea electrica LES 0,4kV**
- Retea electrica existenta LES 0,4kV
 - Retea electrica propusa
- Retea de alimentare cu gaze**
- Retea de alimentare cu gaze existenta
 - Retea de alimentare cu gaze propusa

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 137102 care a generat Certificatul de Urbanism. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiate si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.

URBANIZE SRL PROIECTANT		Denumire proiect: „Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, parafis, altar de vara, capela, dopotrnița, agheasmatar, lumanerar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren” Str. Martisor nr. 2, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov Beneficiar: Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru		FAZA
				P.U.Z.
Coordonator	Urb.	SCARA 1:5.000	REGLEMENTARI ECHIPARE EDITARA	PLANSA 4
Proiectat	Urb.			
Desenat	Urb.			

Nota: Pozitiile, traseele si dimensiunile echipamentelor si instalatiilor tehnico-edilitare sunt orientative si se vor definitiva in cadrul etapelor de proiectare ulterioare.



Coordonate intersectie ZPSRS cu Imobilul PUZ in proiectie Stereo70

Nr. pct.	X [m]	Y [m]
P1	579951,724	322901,369
P2	579938,157	322931,803
P3	579936,862	322937,287
P4	579952,209	322948,100
P5	579974,547	322918,916

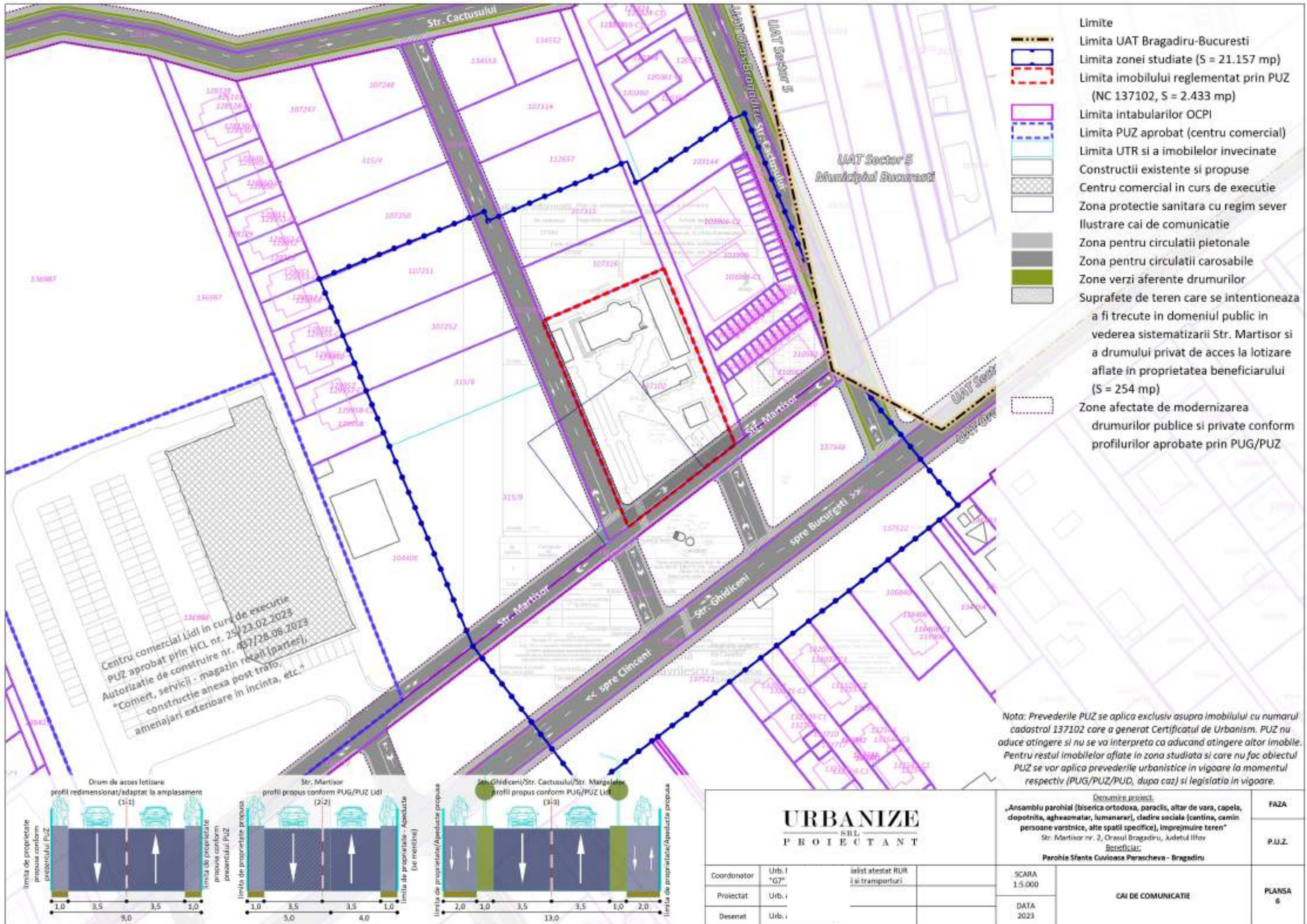
Suprafata = 885 mp

Centru comercial Irid in curs de executie
 PUZ aprobat prin HCL nr. 25/23.02.2023
 Autorizatie de construire nr. 437/28.06.2023
 *Comert, servicii - magazin retail (parter),
 constructie anexa post trafa,
 amenajari exterioare in incinta, etc.*

- Limite**
- Limita UAT Bragadiru-Bucuresti
 - Limita zonei studiate (S = 21.157 mp)
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 137102, S = 2.433 mp)
 - Limita intabularilor OCPI
 - Limita PUZ aprobat (centru comercial)
 - Limita PUZ de parcelare (anterior PUG)
 - Limita UTR si a imobilelor invecinate
 - Constructii existente si propuse
 - Centru comercial in curs de executie
 - Zona protectie sanitara cu regim sever
 - ZPSRS suprapusa cu imobilul PUZ
 - Proprietatea asupra terenurilor
 - a) Domeniu public
 - b) Proprietate privata
 - c) Circulatia terenurilor
 - Suprafete de teren care se intentioneaza a fi trecute in domeniul public in vederea sistematizarii Str. Martisor si a drumului de acces la lotizare aflate in proprietatea beneficiarului (S = 254 mp)
 - Zone afectate de modernizarea drumurilor publice conform profilurilor aprobate prin PUG/PUZ

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 137102 care a generat Certificatul de Urbanism. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studziata si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.

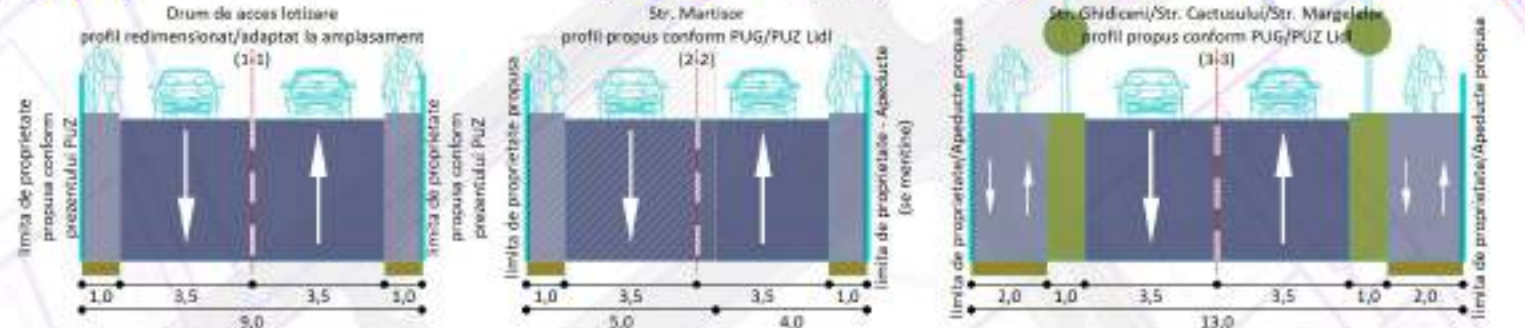
URBANIZE SRL PROIECTANT		Denumire proiect: „Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, parafis, altar de vara, capela, dopotrnia, agheamatar, lumanarar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren” Str. Martisor nr. 2, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov Beneficiar: Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru		FAZA
				P.U.Z.
Coordonator	Urb.	SCARA 1:5.000	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANSĂ 5
Proiectat	Urb.			
Desenat	Urb.			



- Limite
- Limita UAT Bragadiru-Bucuresti
- Limita zonei studiate (S = 21.157 mp)
- Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 137102, S = 2.433 mp)
- Limita intabularilor OCPI
- Limita PUZ aprobat (centru comercial)
- Limita UTR si a imobilelor invecinate
- Constructii existente si propuse
- Centru comercial in curs de executie
- Zona protectie sanitară cu regim sever
- Ilustrare cai de comunicatie
- Zona pentru circulatii pietonale
- Zona pentru circulatii carosabile
- Zone verzi aferente drumurilor
- Suprafete de teren care se intentioneaza a fi trecute in domeniul public in vederea sistematizarii Str. Martisor si a drumului privat de acces la lotizare aflate in proprietatea beneficiarului (S = 254 mp)
- Zone afectate de modernizarea drumurilor publice si private conform profilurilor aprobate prin PUG/PUZ

Centru comercial lidl in curs de executie PUZ aprobat prin HCL nr. 25/23.02.2023
 Autorizatie de construire nr. 487/28.06.2023
 Comert, servicii - magazin retail (parter), constructie anexa post trafa, amenajari exterioare in incinta, etc.

Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 137102 care a generat Certificatul de Urbanism. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiate si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.



URBANIZE SRL PROIECTANT		Denumire proiect: „Ansamblu parohial (biserica ortodoxa, parais, altar de vara, capela, dopotrnia, agheazmatar, lumanarar), cladire sociala (cantina, camin persoane varstnice, alte spatii specifice), imprejmuire teren” Str. Martisor nr. 2, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov Beneficiar: Parohia Sfanta Cuvioasa Parascheva - Bragadiru		FAZA P.U.Z.
Coordonator	Urb. I *G*	istat atestat RUI i si transporturi	SCARA 1:5.000	CAI DE COMUNICATIE
Proiectat	Urb. I		DATA 2023	
Desenat	Urb. I			PLANSĂ 6

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„ANSAMBLU PAROHIAL (BISERICĂ ORTODOXĂ,
PARACLIS, ALTAR DE VARĂ, CAPELĂ, CLOPOTNIȚĂ,
AGHEAZMATAR, LUMÂNĂRAR), CLĂDIRE SOCIALĂ
(CANTINĂ, CĂMIN PERSOANE VÂRSTNICE, ALTE SPAȚII
SPECIFICE), ÎMPREJMUIRE TEREN”**

STR. MĂRȚIȘOR NR. 2, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

VERSIUNE PRELIMINARĂ

SEPTEMBRIE 2023

Listă de semnături

Beneficiar	Parohia Sfânta Cuvioasă Parascheva – Bragadiru
Proiectant	Urbanize S.R.L.
Coordonator	urb. I
Proiectat	urb. I
Desenat	urb. I
Faza	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării	Septembrie 2023

Cuprins

I. Dispoziții generale	4
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniul de aplicare	6
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	8
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	8
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	9
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	9
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți	10
III. Zonificarea funcțională	10
11. Unități și subunități funcționale	10
Articolul 1. Funcțiune dominantă	11
Articolul 2. Activități complementare permise	11
IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	11
Articolul 3. Utilizări permise	11
Articolul 4. Utilizări permise cu condiții	12
Articolul 5. Utilizări interzise	12
Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	13
Articolul 7. Parcelarea.....	13
Articolul 8. Regimul juridic	13
Articolul 9. Amplasarea față de aliniament.....	14
Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	14
Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	15
Articolul 12. Circulații și accesuri	15
Articolul 13. Parcaje.....	16
Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	17
Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor	17
Articolul 16. Condiții de echipare edilitară	18
Articolul 17. Spații libere și spații plantate	19
Articolul 18. Împrejmuiți	20
Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului.....	20
Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului.....	21
V. Unități teritoriale de referință	21
VI. Anexă.....	23
Definirea unor termeni.....	23

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („**RLU**”) aferent Planului Urbanistic Zonal („**PUZ**”) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

1.2. PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorilor cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. RLU aferent PUZ „Ansamblu parohial (biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejmuire teren” constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Orașului Bragadiru.

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din prezenta documentație, fără acordul scris al societății proiectante.

2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează 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 Bragadiru;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (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, aprobate 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 igiena 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 emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **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 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;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra activității de urbanism.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 672/19.07.2023: *„Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblul parohial (biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejurire teren”.*

3.2. Denumirea simplificată a lucrării în cadrul prezentei documentații de urbanism: *„Ansamblul parohial (biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță,*

agheazmatar, lumânărar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejmuire teren”.

3.3. Scopul prezentului Studiu de Oportunitate este de fundamentare a oportunității întocmirii Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) în vederea creării cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor pentru „Ansamblul parohial (biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejmuire teren” pe terenul având NC/CF 137102, în suprafață de 2.433 mp, situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov.

3.4. CU s-a emis pentru întreaga suprafață a imobilului NC 137102 în suprafață de 2.433 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 juridice de drept privat și utilitate publică și 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.

3.5. 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.

3.6. Zona reglementată, echivalent cu Imobilul PUZ reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC 137102, S = 2.433 mp). Intervențiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (înființări de drumuri noi, reabilitări și 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.

3.7. Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului având numărul cadastral 137102.

3.8. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile.

3.9. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată, prevederile cuprinse în prezentul PUZ au caracter orientativ 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.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Imobilul PUZ nu este afectat de lucrări de îmbunătățiri funciare.

4.2. Imobilul PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

4.3. Imobilul PUZ nu este localizat în situri arheologice conform Listei Monumentelor Istorice sau Repertoriului Arheologic Național și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice, a ansamblurilor și siturilor arheologice. De asemenea, nu există imobile sau parcelări cu valoare cultural-istorică.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizațiile de construire în vederea executării lucrărilor se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor solicitate.

5.2. Imobilul PUZ nu este afectat de zonele de siguranță și protecție ale drumurilor naționale, județene sau comunale.

5.3. Imobilul PUZ nu este afectat de alte zone de siguranță sau protecție ale infrastructurii de transport rutier, feroviar, naval sau aerian.

5.4. Imobilul PUZ se află în zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă frontului de puțuri și a aducțiunilor de apă (apeductele) Bragadiru Dn 1600/1000 mm și Bragadiru Dn 1200 mm.

5.5. Imobilul PUZ nu este afectat de alte zone de siguranță sau de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare.

5.6. Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

5.7. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

5.8. Conversiile funcționale totale sau parțiale se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale loturilor reglementate prin PUZ, conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”* și articolelor prezentului RLU.

6.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

6.3. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje, zonele de accesuri în/din incintă, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare, totemurile și bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului, acestea fiind obiective complementare activității de bază, poziționarea și dimensionarea acestora variind în funcție de valorile sale finale.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Accesul principal se va realiza din circulațiile publice din Str. Mărțișor (sud).

7.2. Supralărgirea Str. Mărțișor se va asigura din proprietățile private și nu se va interveni pe zona de protecție sanitară cu regim sever.

7.3. Accesurile secundare se pot realiza din circulațiile publice din Str. Ghidiceni (sud) și Str. Cactusului (nord) printr-o arteră nouă de circulație care va face legătura între cele două drumuri publice menționate și va deservei parcelele lotizare, având profilul adaptat la nevoile curente.

7.4. Investiția se va putea realiza cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 4 metri lățime circulațiile publice pentru accesul unităților de intervenție.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor tehnico-edilitare conform legislației în vigoare, iar devierea rețelelor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.

8.2. În vederea racordării la rețelele tehnico-edilitare publice se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale acestora, conform legislației în vigoare.

8.3. Se va respecta zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă frontului de puțuri și a aducțiunilor de apă (apeductele) Bragadiru Dn 1600/1000 mm și Bragadiru Dn 1200 mm conform avizului Apa Nova București S.A.

8.4. Dacă prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea construcțiilor și instalațiilor și realizarea lucrărilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective, respectiv limita edificabilului poate fi extinsă pentru a le acoperi, fără aprobarea în prealabil a unei noi documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.

8.5. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumului public lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

8.6. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

8.7. Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Reglementările prezentului PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului NC 137102.

9.2. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (comasări, dezmembrări, alipiri, dezlipiri, etc.) cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare la momentul respectiv.

9.3. În urma unor eventuale operațiuni de re poziționare și rectificare a imobilului PUZ se admit ușoare actualizări cadastrale și de suprafețe.

9.4. Prezenta investiție se va dezvolta sub forma unui ansamblu parohial având dotările complementare necesare unei funcționări coerente și adaptate nevoilor reale ale societății.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

10.1. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor juridice” și care nu se asimilează prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*.

10.2. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului.

10.3. Se admite reamplasarea, strămutarea sau reorganizarea spațiilor verzi în incintă cu condiția respectării procentului de spațiu verde necesar stabilit conform prezentului RLU.

10.4. Zonele verzi din incintă sunt considerate zone verzi de folosință publică având în vedere caracterul zonei și funcționarea unitară a acesteia ca ansamblu parohial cu funcțiuni complementare deschis cu întâietate societății civile.

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

- în zona de protecție sanitară cu regim sever care grevează terenul;
- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul clădirilor și zonelor de parcare.
- pe trotuarele aferente clădirilor sub forma unor decupaje, ghivece sau jardiniere;
- în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

10.6. Împrejuririle se pot realiza din zidărie, metal, cu fundație realizată din beton, o combinație a acestora sau alte materiale. Se interzice realizarea împrejuririlor total din beton.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zonele funcționale sunt categorii urbanistice și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare celei principale.

11.2. Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

11.3. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acesteia și caracteristici urbanistice similare cu posibilitatea de a fi circumscrise aceluiași reguli și care descriu o anumită activitate sau o categorie aparte de activități.

11.4. Prevederile prezentului RLU sunt aplicabile numai împreună cu prevederile actelor normative conexe în vigoare.

11.5. Pentru imobilul PUZ se stabilește subzona funcțională **IS5ap – Subzonă pentru ansambluri parohiale** (derivată din subzona funcțională IS5 – *Subzonă pentru culte* conform PUG) și apartenența acesteia la zona funcțională IS – *Zonă instituții și servicii* conform PUG, cu având următoarele prevederi:

Articolul 1. Funcțiune dominantă

- ❖ **IS5ap – Subzonă pentru ansambluri parohiale**

Articolul 2. Activități complementare permise

- ❖ **Locuință parohială, locuire de serviciu**
- ❖ **Spații plantate, agrement, sport**
- ❖ **Căi de comunicație**
- ❖ **Echipare edilitară**
- ❖ **Gospodărie comunală**

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Articolul 3. Utilizări permise

- ansamblu parohial;
- lăcașe de cult;
- biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar;
- casă parohială și casă de protocol;
- alte spații specifice unui ansamblu parohial și bisericesc;
- servicii sociale, cămin de copii și pentru persoane vârstnice, inclusiv spații de cazare pentru aceștia;
- centru social, clădire socială, cantină socială;
- trapeză, loc de preparat și servit hrana și loc de parastase;
- unități pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor;
- servicii de îngrijire a copiilor pe timp de zi, cu sau fără semiinternat de tipul „after school”, „before school”, „baby-sitting”, „baby-parking”;
- unități de învățământ antepreșcolar (creșă);
- unități de învățământ preșcolar (grădiniță);
- bloc alimentar, curățătorie, spălătorie, uscătorie, etc.;
- capelă și casă mortuară;
- spații exterioare acoperite: portic, copertine, terase exterioare, logii, chioșcuri și pavilioane;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, amenajări de loisir și recreere, etc.;
- accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
- racorduri la drumurile și traseele pietonale publice;
- spații tehnice și spații administrative aferente;
- camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;

- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bransamente la utilitățile existente și viitoare;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, posturi trafo, puncte de conexiune, etc.;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale, platforme pentru deșeuri;
- organizare de șantier și împrejurimi.

Articolul 4. Utilizări permise cu condiții

- se vor respecta zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare, precum și avizele administratorilor acestora;
- platforme pentru colectarea/precolectarea deșeurilor cu respectarea *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*;
- atât în cazul echipamentelor, cât și al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face astfel încât:
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, cu respectarea *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*;
 - o activitatea principală să se desfășoare în interiorul clădirii, iar activitățile conexe la exterior să respecte *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014*;
 - o la fazele de proiectare următoare se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru obiectivele care intră sub incidența *HGR nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și HGR nr. 862/2016 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*
- se permite schimbarea destinației încăperilor/construcțiilor fără necesitatea aprobării în prealabil a unei documentații de urbanism, cu condiția încadrării acestora în specificul investiției;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admite completarea/extinderea clădirilor în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția de a se asigura accesurile necesare.

Articolul 5. Utilizări interzise

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic care prin specificul lor nu sunt compatibile zonelor de locuire și care nu respectă valorile *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*;
- lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- prezenta investiție se va dezvolta sub forma unui ansamblu parohial format din biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar și clădire socială pe post de cantină, cămin pentru persoane vârstnice și alte spații specifice cu toate elementele necesare unei bune desfășurări a activității, respectiv amenajarea parcărilor, sistematizarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele de transport existente, branșare la rețelele tehnico-edilitare și realizarea împrejurii;
- investiția se va realiza pe imobilul PUZ având NC 137102 în suprafață totală de 2.433 mp, având o suprafață cu declivități reduse și o formă trapezoidală, relativ rectangulară, cu 3 laturi perpendiculare pe limitele parcelelor învecinate, cu laturile estică și vestică paralele și perpendiculare pe cea nordică, iar cea sudică urmărind prin paralelism Str. Ghidiceni.

Articolul 7. Parcelarea

- se admite realizarea operațiunilor cadastrale de dezmembrare a zonei necesare modernizării Str. Mărțișor pentru trecerea în domeniul public, precum și a celei necesare modernizării drumului de acces la lotizare care poate rămâne în proprietatea privată;
- ulterior aprobării PUZ și dezmembrării se vor putea realiza investițiile solicitate;
- suprafața totală a zonei reglementate prin PUZ este de 2.433 mp suprafață actuală, iar la fazele ulterioare aprobării PUZ se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.) care nu vor afecta prevederile PUZ;
- indiferent de suprafețele loturilor ulterioare, PUZ se aplică pe fiecare lot rezultat în parte, respectând, fiecare, prevederile prezentului RLU.

Articolul 8. Regimul juridic

- prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului având numărul cadastral 137102;
- 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 orientativ 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;
- imobilul PUZ este în proprietate privată și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietate privată în domeniu public pe zona afectată de modernizarea Str. Mărțișor;
- pentru zonele afectate de modernizarea căii de acces la lotizare se admite cedarea în domeniul public doar în situația în care întreaga stradă împreună cu toate culoarele necesare acestei modernizări vor fi trecute în domeniul public, în caz contrar acestea putând rămâne în proprietatea privată în continuare;
- 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);

Articolul 9. Amplasarea față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniament conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- având în vedere că imobilul PUZ este afectat de culoarele aferente modernizării unor străzi/căi de acces, este necesară restabilirea aliniamentului, astfel:
 - o față de Str. Mărțișor din partea de sud, aliniamentul nou se stabilește la o retragere de 5 m de la limita de proprietate pentru asigurarea culoarului necesar modernizării străzii în această zonă;
 - o față de drumul/calea de acces la lotizare din partea de vest, aliniamentul nou se stabilește la o retragere de 1 m de la limita de proprietate pentru asigurarea culoarului necesar modernizării sale; în cazul în care calea de acces va rămâne în proprietatea privată, termenul de „aliniament” se va înlocui cu „limita de proprietate între imobilul PUZ și noua limită a căii de acces”; în cazul în care drumul/calea de acces la lotizare va fi cedată domeniului public, limita dintre aceasta și imobilul PUZ va fi considerată „aliniament”;
- limita edificabilului se stabilește astfel:
 - o la o retragere de 2 m în partea de sud-est față de aliniamentul nou al Str. Mărțișor;
 - o fără retragere de la aliniament (amplasare pe aliniament/retragere de 0 m) în partea de sud-vest (limita cu calea de acces la lotizare) pentru amplasarea clopotniței;
 - o în apropierea zonei de protecție sanitară cu regim sever limita edificabilului se va amplasa pe aceasta, deci fără retragere;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - platforme pentru colectarea/precolectarea deșeurilor;
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane (posturi trafo, puncte de conexiune, etc.);
 - locuri de parcare;
 - circulații rutiere și pietonale;
 - accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - spații verzi, mobilier urban, amenajări peisajere și iluminat stradal, etc.;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signaletică comercială, etc.

Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se vor respecta retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*, respectiv:
 - o la o retragere de 2 m perimetral în partea de nord-vest și nord-est față de vecinătățile private.
- aleile pietonale și carosabile, platformele pietonale și carosabile pentru preluarea deșeurilor menajere, zonele de parcaje, zonele de accesuri în/din incintă, spațiile verzi, echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare, totemurile și echipamentele de signaletică și bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului, acestea

- fiind obiective complementare activității de bază, poziționarea și dimensionarea acestora variind în funcție de valorile sale finale și proiectele tehnice aferente viitoarelor construcții;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate.

Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- la fazele ulterioare de proiectare și întocmirea proiectului de amplasare a clădirilor față de locuințele învecinate se va ține cont de *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014*, art. 3, respectiv:
 - „(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.”
- construirea și extinderea clădirilor principale se permit în interiorul limitei edificabilului;
- în cazul amplasării mai multor construcții pe parcelă, distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și de protecție la incendiu pentru a nu se prejudicia reciproc.

Articolul 12. Circulații și accesuri

- terenurile sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;
- accesul principal se va putea realiza din Str. Mărțișor, traversând zona apeductelor și frontului de puțuri cu ieșire în Str. Ghidiceni;
- accesul secundar se va putea realiza din calea de acces la lotizare cu ieșire în Str. Ghidiceni;
- se admite realizarea căii de acces la lotizare la profilul de 9 m lățime conform *Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane* și încadrarea acestuia în categoria unei străzi de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulație; aceasta poate rămâne în proprietatea privată sau se poate ceda în domeniul public;
- profilul Str. Mărțișor se stabilește la 9 m lățime, iar supralărgirea acolo unde va fi cazul se va asigura din proprietățile private și nu se va interveni pe zona de protecție sanitară cu regim sever; zona aferentă supralărgirii se va ceda în domeniul public;
- beneficiarul poate opta să sistematizeze accesurile la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă;

- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul la parcelă pentru utilizatori, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare, fără a fi necesară întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- în scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumului public lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;
- profilurile transversale ale drumurilor sunt:
 - profil stradal Str. Mărțișor:
 - parte carosabilă cu lățimea de 7,00 m;
 - trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1,00 m.
 - profil stradal cale de acces la lotizare:
 - parte carosabilă cu lățimea de 7,00 m;
 - trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1,00 m.
- accesul auto dinspre Str. Ghidiceni traversând zona de protecție sanitară cu regim sever va fi interzis utilajelor și autovehiculelor mai mari de 3,5 tone.

Articolul 13. Parcaje

- amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectându-se prevederile PUG în vigoare pentru zona *IS5 – Subzonă pentru culte* și Anexei nr. 5 din *HG 525/1996* referitoare la parcaje, în sensul că „*pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare*”;
- în cazul realizării unui număr mai mare de locuri de parcare față de minimumul necesar stabilit anterior, acestea se pot reorganiza/reutiliza pentru alte funcțiuni decât cele inițiale, cu condiția menținerii numărului minim;
- acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute, numărul minim necesar a se respecta fiind menționat anterior;
- parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populației din zonă vor respecta distanța de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații auto;
- parcajele ilustrate în *Planșa 3 - „Ilustrare urbanistică”* se vor definitiva la fazele următoare de proiectare; planșa poate suferi modificări la fazele de proiectare ulterioare, cu obligativitatea respectării tuturor reglementărilor din prezentul PUZ.

Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- biserica se propune a avea înălțimea la cornișă/streașină de 9 m și de 15 m la coama acoperișului, având înălțimea maximă a turlei pantocrator de 23 m, măsurate de la cota terenului amenajat; regimul de înălțime va fi subsol/demisol și parter cu un etaj parțial/cafes ($R_h = S/D+P+1E_p$);
- paraclisul se propune a avea înălțimea la cornișă/streașină de 3 m și de 7 m la coama acoperișului, având înălțimea maximă a turlei de 12 m, măsurate de la cota terenului amenajat; regimul de înălțime va fi parter cu un etaj parțial/cafes ($R_h = P+1E_p$);
- altarul de vară se propune a avea înălțimea la cornișă/streașină de 3 m și de 7 m la coama acoperișului, măsurate de la cota terenului amenajat; regimul de înălțime va fi parter ($R_h = P$);
- clopotnița se propune a avea înălțimea la cornișă/streașină de 18 m și de 22 m la coama acoperișului, măsurate de la cota terenului amenajat; regimul de înălțime va fi parter și două etaje ($R_h = P+2E$);
- clădirea socială se propune a avea înălțimea la cornișă/streașină de 4-5 m și de 7-8 m la coama acoperișului, măsurate de la cota terenului amenajat, în funcție de regimul de înălțime; regimul de înălțime va fi subsol/demisol, parter și mansardă ($R_h = S/D+P+M$);
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele tehnico-edilitare convenită cu administratorii acestora.

Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va alege la fazele de proiectare ulterioare, dar pot ține seama și de următoarele recomandări:
 - la *biserică* finisajele vor fi:
 - tencuieli drișcuite interioare și exterioare la pereți, tavane, bolți și pazii/streșini;
 - pardoseli și trepte la scări din piatră;
 - vopsitorii lavabile la exterior;
 - pictură affresco la interior.
 - la *paraclis* finisajele vor fi:
 - vopsitorii/lacuri pe pereți din lemn;
 - pardoseli și trepte la scări din gresie.
 - la *altarul de vară* finisajele vor fi:
 - vopsitorii/lacuri pe cadrele din lemn;
 - pardoseli și trepte la scări din gresie.
 - la *clopotniță* finisajele vor fi:
 - tencuieli drișcuite interioare și exterioare la pereți, tavane, bolți și pazii/streșini;
 - pardoseli și trepte la scări din piatră și gresie;
 - vopsitorii lavabile la interior și exterior.
 - la *clădirea socială* finisajele vor fi:
 - tencuieli drișcuite interioare și exterioare la pereți, tavane și pazii/streșini;
 - pardoseli și trepte la scări din gresie;
 - placcaje din faianță la pereții bucătăriei și grupurilor sanitare;

- vopsitorii lavabile la interior și exterior.
- aspectul clădirilor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni de cult și exprimării standardului de imagine al beneficiarului, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al ansamblului creat, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii moderne și sustenabile;
- orice construcție nouă trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind admisă și armonia prin contrast;
- sunt interzise materiale de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, plastic ondulat, etc.);
- se pretind împrejmuiți estetice, plantații decorative, mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor, în interiorul proprietății;
- pentru pereții exteriori se vor utiliza culori pastelate.
- arhitectura clădirilor va trebui să respecte relația între funcțiune și formă;
- tipul de acoperiș admis este în șarpantă;
- sunt admise construcții din containere (lemn, metal, mixt, etc.), cu condiția ca acestea să nu fie construcțiile principale, ci construcții adiacente/complementare acestora și să respecte aceleași rigori privind aspectul exterior al clădirilor cărora li se subordonează.

Articolul 16. Condiții de echipare edilitară

- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată cu avizul administratorilor rețelelor respective și cu respectarea normativelor în vigoare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;
- 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;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor;
- deșeuri menajere:
 - în incinta proprietății se propune amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, având distanțe corespunzătoare față de clădirile de locuințe (rază de

minim 10 m față de ferestre ale încăperilor principale); acestea vor fi amplasate în sistem ecologic suprateran, cu câte trei guri de colectare selectivă;

- gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor *OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor*, aprobată cu modificări și completări prin *Legea 426/2001*, modificată și completată cu *OUG 61/2006* și aprobată cu *Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor*, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate;
- se vor respecta prevederile *HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase*;
- se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător;
- se va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere;
- având în vedere amplasarea ansamblului parohial într-o zonă de locuințe individuale, cele două fiind funcțiuni diferite cu reguli diferite, se consideră oportună respectarea prevederilor *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*, art. 4 referitoare la zonele de locuire pentru o facilă și adecvată implantare a investiției în țesutul existent, respectiv: „*La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare: a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor 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 gunoii 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; b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor; c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe 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 reparații și întreținere auto.*”;
- evacuarea deșeurilor se recomandă a se face de preferință zilnic, cu respectarea termenelor maxime stabilite prin *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014*.

Articolul 17. Spații libere și spații plantate

- procentul minim de spațiu verde amenajat în incintă este de 30%;
- acest procent poate fi asigurat și pe zona de siguranță sanitară cu regim sever și care poate fi amenajată sub formă de zonă de loisir cu obiecte de mobilier urban (bănci, spații pietonale, loc de joacă pentru copii, vegetație medie/înaltă pentru ameliorarea microclimatului în zilele cu temperaturi ridicate, etc.);

- spațiile verzi se pot transforma în alte tipuri de spații (pietonale, carosabile, construibile, etc.) fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism, cu condiția reamplasării acestora în alte zone adiacente construcțiilor sau parcajelor și a menținerii procentului minim de spații verzi proprietate privată amenajate în incintă;
- pentru a atinge această valoare, spațiile verzi private amenajate în incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:
 - în zona de protecție sanitară cu regim sever care grevează terenul;
 - perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - în jurul clădirilor și zonelor de parcare.
 - pe trotuarele aferente clădirilor sub forma unor decupaje, ghivece sau jardiniere;
 - în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.
- construcțiile amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevăzute cu perdele de protecție sau spații destinate plantațiilor decorative, în funcție de caz;
- către zona de locuințe se va prevedea un aliniament de arbori pentru confortul acustic;
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, amenajări de sport și recreere, etc.;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;

Articolul 18. Împrejmuiri

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:
 - împrejmui opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării obiectivelor construite;
- zonele de desfășurare a activităților pot fi lipsite de gard, pot fi separate de borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate drept curți sau terase;
- spre stradă și spre căile de circulație se admite realizarea unei împrejmui transparente/semitransparente de maxim 2 m înălțime cu un soclu opac de 0,6 m înălțime, iar spre celelalte vecinătăți se admite o înălțime mai mare stabilită la fazele ulterioare de proiectare pentru un confort suplimentar al acestora;
- împrejmuirile se pot realiza din zidărie, metal, cu fundație realizată din beton, o combinație a acestora sau alte materiale;
- se interzice realizarea împrejmuirilor total din beton;
- pentru toate categoriile de împrejmui, aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 40%;
- construcțiile cu caracter provizoriu destinate desfășurării în bune condiții a unor procesiuni/evenimente, suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare și a echipamentelor de signalistică se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul P.O.T.

Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim = 0,80;
- construcțiile cu caracter provizoriu destinate desfășurării în bune condiții a unor procesiuni/evenimente, suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor de signalitică, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul C.U.T.

V. Unități teritoriale de referință

11.6. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, unitate teritorială de referință („UTR”) reprezintă o „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

11.7. Pentru imobilul PUZ se stabilește subzona funcțională **IS5ap – Subzonă pentru ansambluri parohiale** (derivată din subzona funcțională IS5 – Subzonă pentru culte conform PUG) și apartenența acesteia la zona funcțională IS – Zonă instituții și servicii conform PUG, astfel:

11.7.1. UTR de bază (se menține conform PUG):

- UTR 23 „Zona de locuințe dezvoltate datorită accesului din Prelungirea Ghencea. Artera face legătura cu cartierele Militari și Drumul Taberei ale Capitalei”

11.7.2. Zonă funcțională (conform PUG):

- IS – Zonă instituții și servicii

11.7.3. Subzonă funcțională (conform PUG) propusă spre modificare:

- IS5 – Subzonă pentru culte

11.7.4. Subzonă funcțională nouă stabilită prin prezentul PUZ:

- **IS5ap – Subzonă pentru ansambluri parohiale**
 - Înălțimi maxime măsurate de la cota terenului amenajat:
 - biserica: 9 m la cornișă/streașină, 15 m la coamă, 23 m la turla pantocrator
 - paraclisul: 3 m la cornișă/streașină, 7 m la coamă, 12 m la turlă
 - altarul de vară: 3 m la cornișă/streașină, 7 m la coamă
 - clopotnița: 18 m la cornișă/streașină, 22 m la coamă
 - clădirea socială: 4-5 m la cornișă/streașină, 7-8 m la coamă
 - Regim de înălțime maxim:
 - biserica: subsol/demisol, parter și etaj parțial/cafes (S/D+P+1Ep)
 - paraclisul: parter și etaj parțial/cafes (P+1Ep)
 - altarul de vară: parter înalt (P)

- clopotnița: parter și două etaje (P+2E)
- clădirea socială: subsol/demisol, parter și mansardă (S/D+P+M)
- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,80
- Zone verzi minim = 30%

Întocmit,
urb. .

urb.

VI. Anexă

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională.

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform *Legii 350/2001*)

- **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streășina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SPAȚII VERZI = spațiile și zonele verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *OUG 195/2005 privind protecția mediului*.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONA REGLEMENTATĂ = zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea scrisă și în partea desenată.

ZONA STUDIATĂ = zonă delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente care o compun.

PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

Data anunțului: **13.10.2023**

INTENȚIE DE ELABORARE

ETAPA DE INIȚIERE

PLAN URBANISTIC ZONAL



Argumentare: „Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblul parohial (biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejmuire teren”, amplasat în Str. Mărțișor nr. 2, Orașul Bragadiru, Județul Ilfov

Beneficiar: Parohia Sfânta Cuvioasă Parascheva - Bragadiru

Elaborator: Urbanize S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

*privind Intenția de elaborare - Etapa de inițiere a Planului Urbanistic Zonal
în perioada **13.10.2023 - 07.11.2023** (25 zile calendaristice)*

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

Primăria Orașului Bragadiru - Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

adresă: Șos. Alexandriei nr. 249, Orașul Bragadiru, Județul Ilfov; **telefon:** 021.448.07.95; **fax:** 0244.280.631;

e-mail: registratura@primariaorasbragadiru.ro

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE P.U.Z.

Răspunsul la observațiile transmise va fi disponibil la Primăria Orașului Bragadiru

în perioada **08.11.2023 - 22.11.2023**

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

1. Etapa de inițiere - Primăria Orașului Bragadiru
2. Etapa de avizare - Consiliul Județean Ilfov
3. Etapa aprobării - Primăria Orașului Bragadiru