



Nr. 34479 / 109.07.2024

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL având ca obiectiv P.U.Z. -"ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+4R, SERVICII SI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULATIILOR SI ASIGURAREA UTILITATILOR"**, cu amplasament pe strada SAFIRULUI, PERLELOR, RUBINULUI, nr. -, T 17/2, PARCELA88/1, TARLA17/6-PARCELA 88, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV.

Primăria orașului Bragadiru a demarat prima procedura de consultare a populației, evenimentul având loc în data de **20.08.2024, ora 10⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură "Mihai Eminescu", Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism conform Ordinului 2701/ /2010 sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **16.08.2024, ora 13,00**, 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 dezbateră publică din data de **20.08.2024, ora 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 dezbateră care se înscriu la cuvânt își vor susține punctul de vedere exclusiv pe marginea proiectului 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**

EORGE

CT SEF,
DRU COSTACHE



PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 37499 / 09.07.2024

Subsemnatul **COSTACHE GEORGE ALEXANDRU**, am procedat astăzi **09.07.2024**, la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv **Plan Urbanistic Zonal - "Ansamblu locuințe colective D+P+3E+4R, servicii și echipamente specifice locuirii, funcțiuni complementare locuirii, cu amenajarea circulațiilor și asigurarea utilitatilor"**:

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 36864 din 08.07.2024;
2. Certificat de urbanism nr. 720 din 03.07.2024
3. Memoriu justificativ

PIESE DESENATE :

1. PLANSA 1 "INCADRARE IN ZONA"
2. PLANSA 2 "INCADRARE IN PUG BRAGADIRU"
3. PLANSA 3 "CONCEPT PROPUȘ ZONIFICARE FUNCTIONALA"
4. PLANSA 4 "CONCEPT PROPUȘ MOBILARE URBANA"

SUPPORT DIGITAL: documentatia urbanistica 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 09.07.2024 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

ARHITE
GEORGE ALEXANDRU

COSTACHE

ROMÂNIA
Județul ILFOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU
(autoritatea administrației publice emitente *)
BIROUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 32457..... din 03.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 720 din 03.07.2024

În scopul: Inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentației PUZ în baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art. 32, alin.1, lit.c din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în vederea obținerii autorizației de construire pentru ansamblu locuințe colective D+P+3E+4R, servicii și echipamente specifice zonei rezidențiale, funcțiuni complementare locuirii, cu amenajarea circulațiilor și asigurarea utilităților

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ **S.C. AVANGARDE CITY S.R.L.-prin reprezentant**

domiciliul ²⁾

cu în județul municipiul
sediul orașul

satul sectorul cod poștal

strada nr. bl. sc. et. ap.

telefon / fax e-mail

înregistrată la nr. 32457..... din 17.06.2024.....,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județulILFOV.....

municipiul

orașulBRAGADIRU..... satul Tarla 17/2-Parcela 88/1 și Tarla 17/6-Parcela 88.....sectorul

comuna
cod poștalstrada Safirului, Perlelor, Rubinului.....nr.-..... bl.....-..... sc.....-..... et.....-.....ap.....-.....

sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 129986, 136274, 108764 (nr. cad. vechi 461/2/2), 108763 (nr. cad. vechi 461/2/1), 107024 (nr. cad. vechi 2365) ;
..... NR. CF.129986, 136274, 108764, 108763, 107024

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU nr. 98/15.10.2015.....,

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

SE CERTIFICĂ :

1. **REGIMUL JURIDIC :** Terenurile sunt situate 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 20.446 mp-din acte (19.871 mp-suprafață măsurată) cu număr cadastral 129986, terenul în suprafață de 12.184 mp cu număr cadastral 136274, terenul în suprafață de 19.275 mp cu număr cadastral 108764 (nr. cad. vechi 461/2/2), terenul în suprafață de 6.425 mp cu număr cadastral 108763 (nr. cad. vechi 461/2/1) și terenul în suprafață de 10.000 mp cu număr cadastral 107024 (nr. cad. vechi 2365) sunt proprietatea lui S.C. Avangarde City S.R.L. conform extrase de CF pentru informare nr. 252496,252497,252493,252494 și 252495 din 13.06.2024, eliberate de O.C.P.I. Ilfov. Terenurile pot fi afectate de conductele de aducțiune apă industrială aflate în administrarea lui S.C. Electrocentrale București S.A.; pentru reglementarea zonei de protecție se va solicita avizul S.C. Electrocentrale București S.A. Terenul cu nr. cad. 136274 este situat adiacent de zonei de protecție a liniei electrice aeriene de medie tensiune existente (20 kV) aflată în administrarea lui E-Distribuție Muntenia S.A.; zona de protecție va fi stabilită de deținătorii de utilități conform aviz E-Distribuție Muntenia S.A. Imobilele nu figurează în Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2015.

2. **REGIMUL ECONOMIC :** folosința actuală: intravilan conform PUG oraș Bragadiru aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015;

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Date de identificare a imobilului-teren și/sau construcții- conform cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC :L-zona pentru locuire-UTR 24,25 conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015;**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, locuințe cu partii special care includ spatii pentru profesii liberale;-Servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (creșe,dispensare,gradinite);-Construcții aferente echipării 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 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;**

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, într-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).

Echipare tehnico-edilitara

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;

-În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții:

-pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;

-pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare;

-Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;

-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;

-Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

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 și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri;

-Materiale: lemn,piatră,fier forjat,caramidă,gard viu. soclu poate fi din zidărie,piatră,căramidă ;

-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.

--Aliniamentul imprejmuirii va respecta aliniamentul propus prin P.U.G. , conform caruia imprejmuirea stradala va trebui sa respecte distanta de 6,50 m din axul strazii (Str. Safirului, Perlelor, Rubinului) conform profilul stradal D-D prevazut in R.L.U. – cap. Reglementari cai de comunicatii .

Prezentul Certificat de urbanism **poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat**⁴⁾ **pentru / întrucât:**

INIȚIEREA, ELABORAREA, AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE APROBAT CONFORM ART. 32, ALIN.1, LIT.C DIN LEGEA 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

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

si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

-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;

-Obținerea 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.

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

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.

*) Se completează, după caz : - Consiliul județean
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului ___ al Municipiului București
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

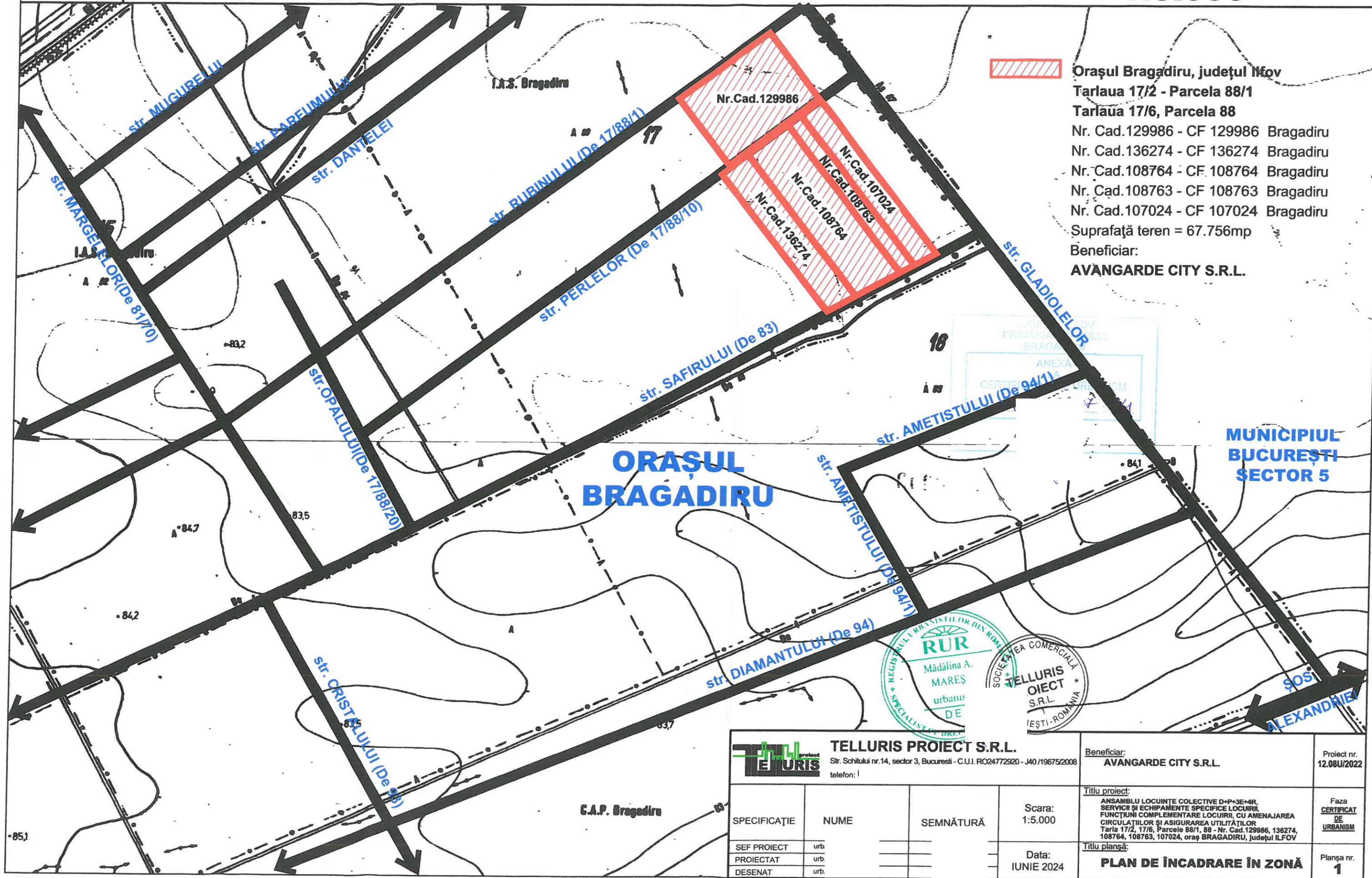
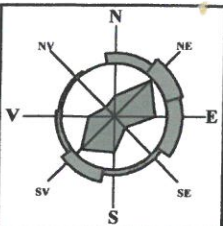
***) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului ___ al municipiului București
- primar

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul șef sau « pentru arhitectul șef » de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizandu-se funcția și titlul profesional.

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulata în cerere.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

1:5.000



Orășul Bragadiru, județul Ilfov
Tarlaua 17/2 - Parcela 88/1
Tarlaua 17/6, Parcela 88
 Nr. Cad.129986 - CF 129986 Bragadiru
 Nr. Cad.136274 - CF 136274 Bragadiru
 Nr. Cad.108764 - CF 108764 Bragadiru
 Nr. Cad.108763 - CF 108763 Bragadiru
 Nr. Cad.107024 - CF 107024 Bragadiru
 Suprafață teren = 67.756mp
 Beneficiar:
AVANGARDE CITY S.R.L.



TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Schitul nr.14, sector 3, Bucuresti - C.U.I. RO24772920 - J40/19675/2008 telefon:			Beneficiar: AVANGARDE CITY S.R.L.	Proiect nr. 12.08U/2022
Titlu proiect: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR Tarla 17/2, 17/6, Parcele 88/1, 88 - Nr. Cad.129986, 136274, 108764, 108763, 107024, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV			Faza CERTIFICAT DE URBANISM	
Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ			Planșa nr. 1	
Scara: 1:5.000	Date: IUNIE 2024			
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂTURĂ		
SEF PROIECT	urb			
PROIECTAT	urb			
DESENAT	urb			

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Beneficiari/prorietari: **AVANGARDE CITY S.R.L.**
Proiectant urbanism: **TELLURIS PROIECT S.R.L.**
Data elaborării documentației: **IULIE 2024**

Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca temă obținerea **RAPORTULUI PRELIMINAR DE INFORMARE** în vederea realizării unui Plan Urbanistic Zonal pentru construirea unui **ANSAMBLU LOCUINȚE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**, situat în orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1 și Tarlaua 17/6, Parcela 88 – Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul studiat se află în zona de Nord-Vest a orașului Bragadiru, aproape de limita administrativă comună cu Municipiul București și la Nord de Șoseaua Alexandriei. Terenurile studiate sunt situate în INTRAVILANUL orașului Bragadiru, Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1 și Tarlaua 17/6, Parcela 88 – Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024 și au o suprafață totală de **67.756 mp** conform măsurătorilor cadastrale, după cum urmează:

- › **Nr. Cadastral 129986 – CF 129986 UAT Bragadiru**, situat în Tarlaua 17/2, **Parcela 88/1**, orașul Bragadiru, este proprietatea **AVANGARDE CITY S.R.L.** conform Contract de Vânzare - Cumpărare nr.1870 din 01.04.2021 emis de BIN Marius Amzulescu.
- › **Nr. Cadastral 136274 – CF 136274 UAT Bragadiru**, situat în Tarlaua 17/6, **Parcela 88, LOT 3**, orașul Bragadiru, este proprietatea **AVANGARDE CITY S.R.L.** conform Act de Dezmembrare nr.4968 din 27.09.2022 emis de BIN Marius Amzulescu.
- › **Nr. Cadastral 108764 – CF 108764 UAT Bragadiru**, situat în Tarlaua 17/6, **Parcela 88**, orașul Bragadiru, este proprietatea **AVANGARDE CITY S.R.L.** conform Contract de Vânzare - Cumpărare nr.2201 din 15.04.2021 emis de BIN Marius Amzulescu.
- › **Nr. Cadastral 108763 – CF 108763 UAT Bragadiru**, situat în Tarlaua 17/6, **Parcela 88**, orașul Bragadiru, este proprietatea **AVANGARDE CITY S.R.L.**

conform Contract de Vânzare - Cumpărare nr.2200 din 15.04.2021 emis de BIN Marius Amzulescu.

- › **Nr. Cadastral 107024 – CF 107024 UAT Bragadiru**, situat în Tarlăua 17/6, **Parcela 88**, orașul Bragadiru, este proprietatea **AVANGARDE CITY S.R.L.** conform Contract de Vânzare - Cumpărare nr.2200 din 15.04.2021 emis de BIN Marius Amzulescu.

3. SITUAȚIE EXISTENTĂ

Conform documentației cadastrale terenul studiat din orașul Bragadiru, Tarlăua 17/2, Parcela 88/1 – **Nr. Cadastral 129986**, județul Ilfov, suprafață de **20.446mp** conform actelor de proprietate, respectiv **19.871mp** conform măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 163,59m: str. Rubinului – De 17/88/1 – Domeniu public;
- › la VEST lungime 121,14m: Nr.Cad. 129316 ;
- › la SUD lungime 163,57m: str. Perlelor – De 17/88/10 – Nr. Cad. 126492 – Domeniu public;
- › la EST lungime 120,83m: Nr.Cad. 121681, 117130, – proprietăți private.

Conform documentației cadastrale terenul studiat din orașul Bragadiru, Tarlăua 17/6, Parcela 88, LOT 3 – **Nr. Cadastral 136274**, județul Ilfov, suprafață de **12.184mp** conform măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 47,83m: str. Perlelor – De 17/88/10 – Nr. Cad. 126492 - Domeniu public;
- › la VEST lungime 254,83m: Nr.Cad. 136272, 136722, 136723, 136724, 136729, 136728, 136727, 136751, 136750 – proprietăți private ;
- › la SUD lungime 47,11m: str. Safirului – De 83 – Nr. Cad.123543 – Domeniu public;
- › la EST lungime 261,86m: Nr.Cad. 108764 – proprietate privată.

Conform documentației cadastrale terenul studiat din orașul Bragadiru, Tarlăua 17/6, Parcela 88 – **Nr. Cadastral 108764**, județul Ilfov, suprafață de **19.275mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 72,56m: str. Perlelor – De 17/88/10 – Nr. Cad. 126492 - Domeniu public;
- › la VEST lungime 261,86m: Nr.Cad. 136274 – proprietate privată;
- › la SUD lungime 72,56m: str. Safirului – De 83 – Nr. Cad.123543 – Domeniu public;
- › la EST lungime 272,71m: Nr.Cad. 108763 – proprietate privată.

Conform documentației cadastrale terenul studiat din orașul Bragadiru, Tarlăua 17/6, Parcela 88, LOT 2/1 – **Nr. Cadastral 108763**, județul Ilfov, suprafață de **6.425mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 23,55m: str. Perlelor – De 17/88/10 – Nr. Cad. 126492 - Domeniu public;
- › la VEST lungime 272,71m: Nr.Cad. 108764 – proprietate privată;

- › la SUD lungime 23,55m: str. Safirului – De 83 – Nr. Cad.123543 – Domeniu public;
- › la EST lungime 276,23m: Nr.Cad. 107024 – proprietate privată.

Conform documentației cadastrale terenul studiat din orașul Bragadiru, Tarlaua 17/6, Parcela 88 – **Nr. Cadastral 107024**, județul Ilfov, suprafață de **10.000mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 36,06m: str. Perlelor – De 17/88/10 – Nr. Cad. 126492 - Domeniu public;
- › la VEST lungime 276,23m: Nr.Cad. 108763 – proprietate privată;
- › la SUD lungime 36,07m: str. Safirului – De 83 – Nr. Cad.123543 – Domeniu public;
- › la EST lungime 281,62m: Galie Ștefana, Nr. Cad.114588, Teren Primărie Sector 5.

La data întocmirii prezentei documentații terenurile situate în orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1 și Tarlaua 17/6, Parcela 88 – Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov, sunt libere de construcții.

Regim 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

Regim economic:

Categoria de folosință a terenurilor studiate este: **arabil**

Regim tehnic:

Terenul este situat în UTR 24 – Zonă de locuințe dezvoltată pe un parcelar de proveniență agrară.

Subzona funcțională L1 – Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri

4. PROPUNERE

Prin prezenta documentație se solicită eliberarea **RAPORTULUI PRELIMINAR DE INFORMARE** de către Primăria Orașului Bragadiru în vederea realizării unui Plan Urbanistic Zonal pentru construirea unui **ANSAMBLU LOCUINȚE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**, situat în orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1 și Tarlaua 17/6, Parcela 88 – Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov.

Suprafață teren studiată = 67.756mp

ORGANIZAREA INCINTEI

Ansamblul rezidențial este organizat din două zone care vor avea accesele principale din strada Perlelor (De 17/88/10), strada Rubinului (De 17/88/1) și strada Safirului (De 83).

Subzona de Sud este situată între str. Perlelor (De 17/88/10) și str. Safirului (De 83) pentru care se vor ceda suprafețe de teren în vederea supralărgirii acestora. Se propun trei circulații de incintă (una mediană și două perimetrare stânga - dreapta) care vor face legătura între cele două străzi.

În această subzonă se propune un ansamblu de locuințe colective cu realizarea a două locuri de joacă, a unui teren de sport multifuncțional, a unui centru educațional (parter și etaj 1) și a unui centru medical (parter și etaj 1), precum și a unor spații destinate funcțiilor complementare locuirii - comerț-servicii (parter).

Subzona de Nord este situată între str. Rubinului (De 17/88/1) și str. Perlelor (De 17/88/10) pentru care se vor ceda suprafețe de teren în vederea supralărgirii acestora. Se propun trei circulații de incintă (una mediană și două perimetrare stânga - dreapta) care vor face legătura între cele două străzi.

În această subzonă se propune un ansamblu de locuințe colective cu realizarea unor spații destinate funcțiilor complementare locuirii - comerț-servicii (parter).

Zonele vor avea spații aferente circulației carosabile (incluzând locuri de parcare), pietonale și spații verzi amenajate.

Spațiile verzi la sol din incintă vor reprezenta minimum 30% din suprafața terenului studiat.

REGLEMENTĂRI PROPUSE

Conceptul preia reglementările pentru circulațiile publice existente din Reactualizare PUG Bragadiru aprobat cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru și propune modificarea reglementărilor pentru terenurile studiate în:

Lc - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA D+P+3E+4R

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,68 ACD/mp teren

H maxim = 18m

Utilizări admise:

- locuințe colective cu regim de înălțime D+P+3E+4R;
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- servicii și echipamente specific zonei rezidențiale (centru educațional, centru medical etc.)¹;
- funcțiuni complementare locuirii: comerț - servicii²;

¹ Se vor realiza la nivelul parterului și etajului 1

² Se vor realiza la nivelul parterului

- parcare, garaje semi-îngropate, subterane;
- spații verzi amenajate;
- spații pentru sport și recreere.

Retragerea construcțiilor:

- construcțiile vor fi retrase față de aliniamentul propus la străzile Safirului, Perlelor și Rubinului la minim 10,0m;
- construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale la jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 15,0m.

CIRCULAȚII

Străzile existente str. Safirului – str. Perlelor – str. Rubinului, care conform PUG Bragadiru sunt reglementate ca străzi de categoria a III-a (colectoare) au un profil reglementat de 13,00m după cum urmează:

- o bandă pe sens de 3,50m, spații verzi aferente circulațiilor (plantație de aliniament) de 1,00m pe ambele sensuri și trotuare de 2,00 m pe ambele sensuri, echipate cu casete pentru rețele edilitare.

Circulațiile propuse în incintă au rol de deservire locală și au profile după cum urmează:

- pentru zona de Nord:
 - o circulația mediană va avea un profil 11,00m: carosabil 6,00m (2 benzi), spații verzi aferente circulației 1,00m și trotuare de 1,50m amplasate stânga-dreapta.
 - o circulațiile perimetrare vor avea un profil 14,00m: carosabil 6,00m (2 benzi), locuri de parcare (la 90⁰) de 5,00m bordate de spații verzi 0,50m, spații verzi aferente circulației 1,00m, trotuare de 1,50m amplasate pe o parte a drumului.
 - o Circulația care dublează strada Perlelor (De 17/88/10) și strada Rubinului (De 17/88/1) va avea un carosabil de 4,00m (sens unic - 1 bandă), locuri de parcare (la 45⁰), trotuar de 1,50m pe partea cu construcțiile propuse.
- pentru zona de Sud:
 - o circulația mediană va avea un profil 19,00m (în zona locurilor de parcare): carosabil 6,00m (2 benzi), locuri de parcare (la 90⁰) de 5,00m și trotuare de 1,50m amplasate stânga-dreapta.
 - o circulațiile perimetrare vor avea un profil 14,00m: carosabil 6,00m (2 benzi), locuri de parcare (la 90⁰) de 5,00m bordate de spații verzi 0,50m, spații verzi aferente circulației 1,00m, trotuare de 1,50m amplasate pe o parte a drumului.
 - o Circulația care dublează strada Perlelor (De 17/88/10) și strada Safirului (De 83) va avea un carosabil de 4,00m (sens unic - 1 bandă), locuri de parcare (la 45⁰), trotuar de 1,50m pe partea cu construcțiile propuse.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Clădirile propuse vor fi racordate la rețele edilitare existente în zona ansamblului în care se integrează după cum urmează:

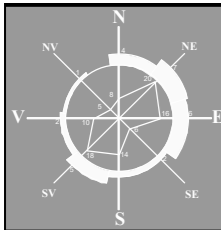
- Alimentarea cu apă se va realiza cu racordare la rețelele publice de pe străzile publice din zona PUZ.
- Apele uzate menajere vor fi colectate printr-un sistem local și evacuate în rețeaua publică de canalizare existentă pe străzile publice din zona PUZ.
- Apele puviale vor fi colectate și dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona PUZ. Apele puviale colectate de pe suprafața carosabilă (incluzând și locurile de parcare) vor fi colectate prin rigole și dirijate către un separator de hidrocarburi, de unde vor fi dirijate către un bazin de retenție, de unde vor fi folosite la întreținerea și udarea spațiilor verzi din zona PUZ.

PARCAREA ȘI GARAREA

Parcarea se va realiza în interiorul terenului studiat cu respectarea normativelor și reglementărilor în vigoare la nivelul solului și demisolului.

Normarea locurilor de parcare se va face conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Bragadiru cu privire la asigurarea locurilor de parcare, cu reglementări specifice pentru fiecare subzonă funcțională.

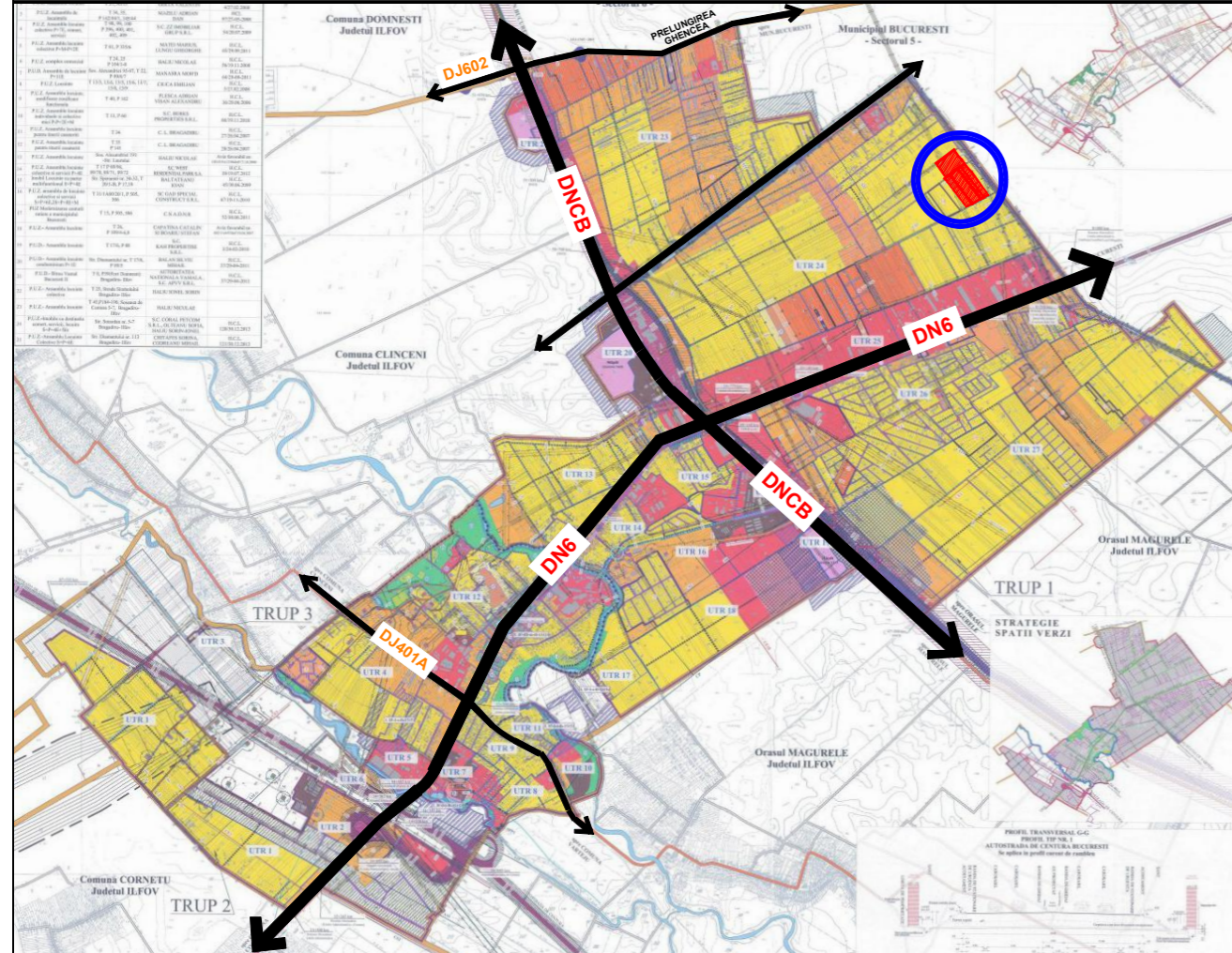
TELLURIS PROIECT S.R.L.
Întocmit,
Urb.



INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE



LEGENDA:



TEREN CARE A GENERAT PUZ-ul:

Orașul Bragadiru, județul Ilfov

Tarlaua 17/2, Parcela 88/1

Tarlaua 17/6, Parcela 88

Nr. Cadastral 129986 - CF 129986 Bragadiru

Nr. Cadastral 136274 - CF 136274 Bragadiru

Nr. Cadastral 108764 - CF 108764 Bragadiru

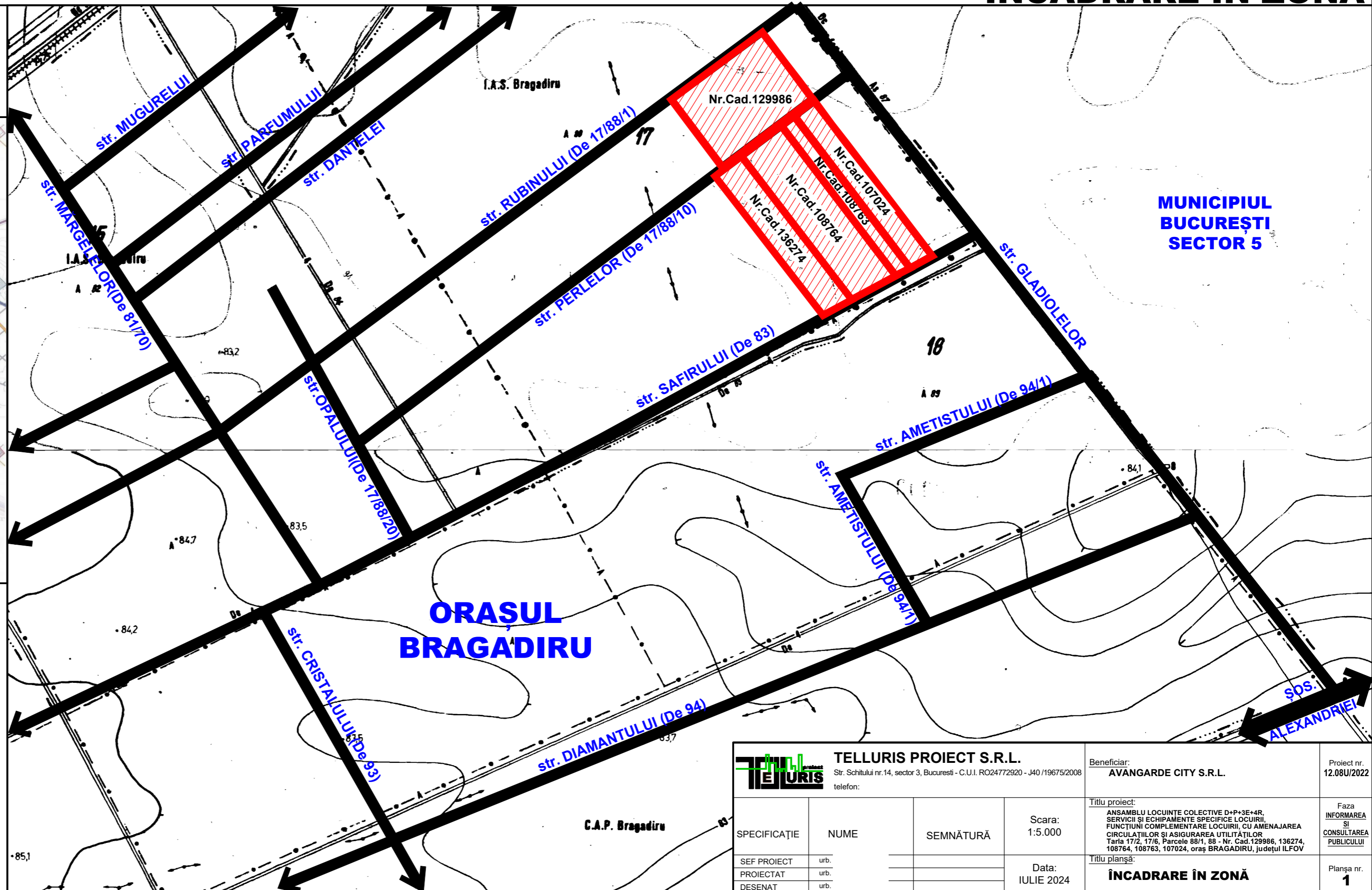
Nr. Cadastral 108763 - CF 108763 Bragadiru

Nr. Cadastral 107024 - CF 107024 Bragadiru

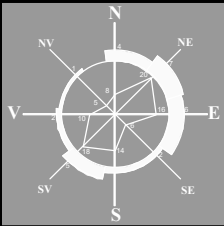
Suprafață teren = 67.756mp

Beneficiar:

AVANGARDE CITY S.R.L.



		TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Schitului nr.14, sector 3, Bucuresti - C.U.I. RO24772920 - J40/19675/2008 telefon:		Beneficiar: AVANGARDE CITY S.R.L.	Proiect nr. 12.08U/2022
SPECIFICAȚIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME urb. urb. urb.	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:5.000 Data: IULIE 2024	Titlu proiect: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR Tarla 17/2, 17/6, Parcele 88/1, 88 - Nr. Cad.129986, 136274, 108764, 108763, 107024, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV	Faza INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI
Titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN ZONĂ				Planșa nr. 1	

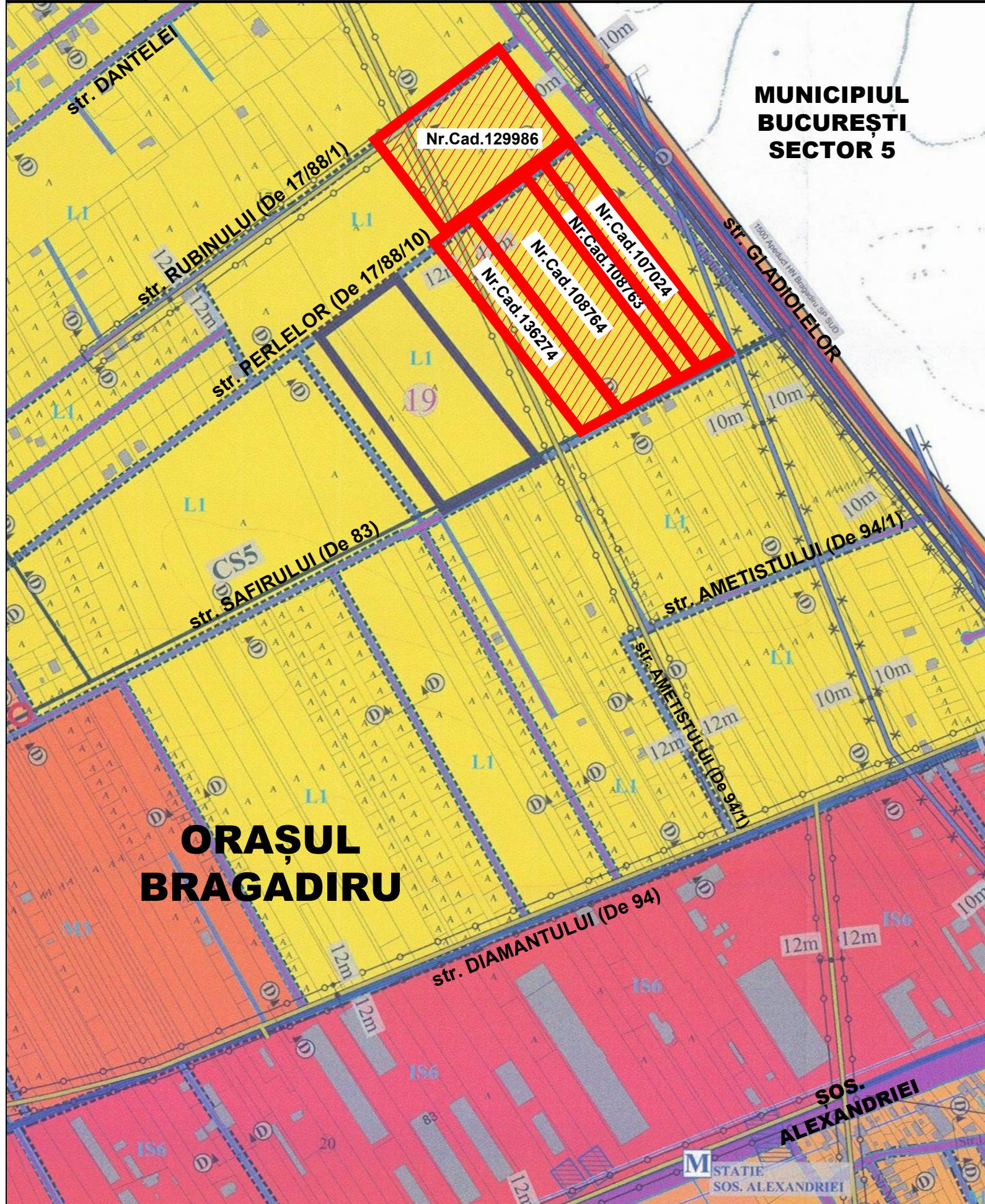


**ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE D+P+3E+4R,
SERVICII SI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII,
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII,
CU AMENAJAREA CIRCULATIILOR SI ASIGURAREA UTILITATILOR**

**Tarlaua 17/2, 17/6 - Parcele 88/1, 88, Oraşul BRAGADIRU, judeţul ILFOV
Nr. Cadastrale - 129986, 136274, 108764, 108763, 107024**

INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI


ÎNCADRARE ÎN PUG BRAGADIRU



**MUNICIPIUL
BUCUREŞTI
SECTOR 5**

**ORAŞUL
BRAGADIRU**

LEGENDA:

 **TEREN CARE A GENERAT PUZ-ul:**
Oraşul Bragadiru, judeţul Ilfov
Tarlaua 17/2, Parcela 88/1
Tarlaua 17/6, Parcela 88
 Nr. Cadastral 129986 - CF 129986 Bragadiru
 Nr. Cadastral 136274 - CF 136274 Bragadiru
 Nr. Cadastral 108764 - CF 108764 Bragadiru
 Nr. Cadastral 108763 - CF 108763 Bragadiru
 Nr. Cadastral 107024 - CF 107024 Bragadiru
 Suprafaţă teren = 67.756mp
 Beneficiar:
AVANGARDE CITY S.R.L.

Terenul a fost încadrat în Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru în:

- UTR 24 - Zonă de locuințe dezvoltată pe un parcelar de proveniență agrară**
- L1 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE PÂNĂ LA P+2E+M**
- P.O.T. maxim = 35%
- C.U.T. maxim = 1,4 ACD/mp teren
- H maxim = 10,00m la cornișă



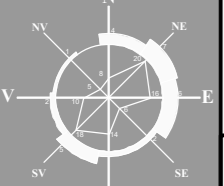
TELLURIS PROIECT S.R.L.
 Str. Schitului nr.14, sector 3, Bucuresti - C.U.I. RO24772920 - J40 /19675/2008
 telefon:

Beneficiar:
AVANGARDE CITY S.R.L.
 Proiect nr.
12.08U/2022

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂTURĂ	Scara: 1:5.000
SEF PROIECT	urb.		Data: IULIE 2024
PROIECTAT	urb.		
DESENAT	urb.		

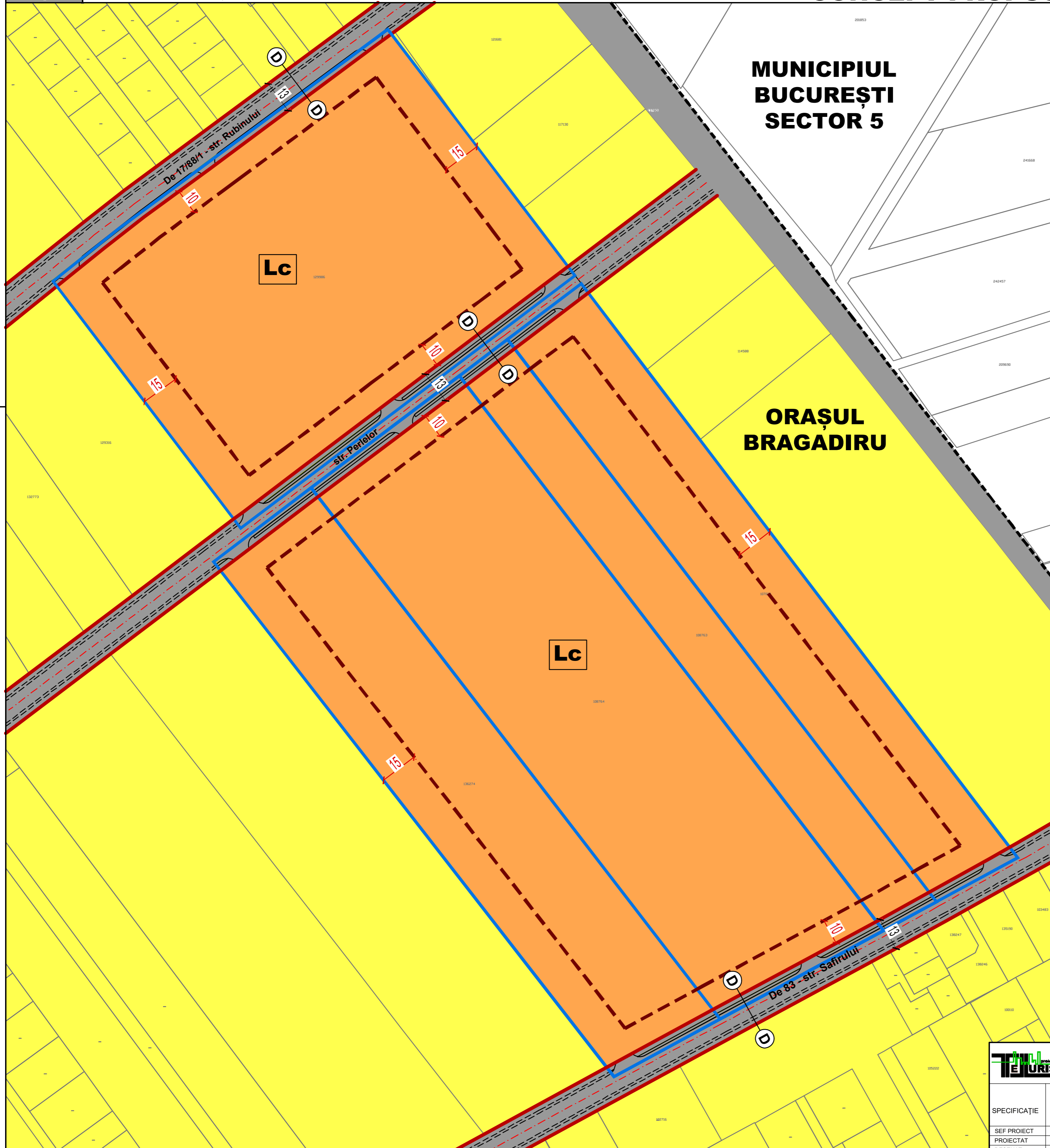
Titlu proiect:
**ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE D+P+3E+4R,
SERVICII SI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII,
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA
CIRCULATIILOR SI ASIGURAREA UTILITATILOR**
 Tarla 17/2, 17/6, Parcele 88/1, 88 - Nr. Cad.129986, 136274,
 108764, 108763, 107024, oraş BRAGADIRU, judeţul ILFOV

Titlu planşă:
ÎNCADRARE ÎN PUG BRAGADIRU
 Planşa nr.
2



INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

CONCEPT PROPUȘ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



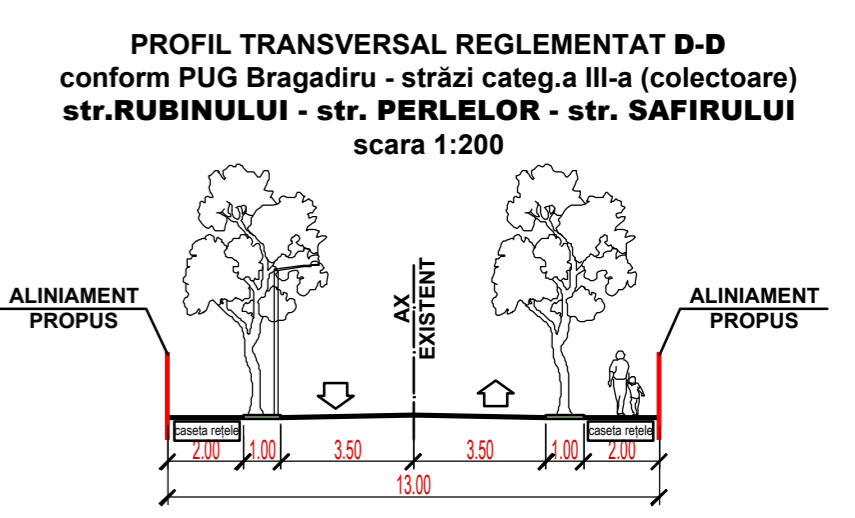
LEGENDA:
 TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL:
 Orașul Bragadiru, județul Ilfov
 Tarlaua 17/2, Parcela 88/1
 Tarlaua 17/6, Parcela 88
 Nr. Cadastral 129986 - CF 129986 Bragadiru
 Nr. Cadastral 136274 - CF 136274 Bragadiru
 Nr. Cadastral 108764 - CF 108764 Bragadiru
 Nr. Cadastral 108763 - CF 108763 Bragadiru
 Nr. Cadastral 107024 - CF 107024 Bragadiru
 Suprafață teren = 67.756mp
 Beneficiar:
AVANGARDE CITY S.R.L.
 ----- LIMITĂ UAT

PROPUNERE:
**ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R,
 SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII,
 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII,
 CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR
 ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

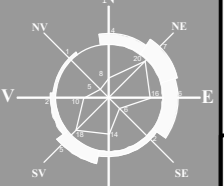
PROPUNERE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ:
 SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
 CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D+P+3E+4R
 CU SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII,
 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII
 P.O.T. maxim = 35%
 C.U.T. maxim = 1,68 ACD/mp teren
 H maxim = 18m la cornișă (D+P+3E+4R)

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:
 LOCUINȚE INDIVIDUALE
 LOCUINȚE COLECTIVE
 CIRCULAȚII

ELEMENTE DE REGULAMENT:
 ALINIAMENT REGLEMENTAT CONFORM PUG BRAGADIRU
 RETRAGERI MINIME



 TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Schitului nr.14, sector 3, București - C.U.I. RO24772920 - J40/19675/2008 telefon:		Beneficiar: AVANGARDE CITY S.R.L.	Proiect nr. 12.08U/2022
Titlu proiect: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR Tarlaua 17/2, 17/6, Parcele 88/1, 88 - Nr. Cad.129986, 136274, 108764, 108763, 107024, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV		Faza INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI	
Titlu planșă: CONCEPT PROPUȘ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Planșa nr. 3	
SEF PROIECT	urb.	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:1.000
PROIECTAT	urb.		Data: IULIE 2024
DESENAT	urb.		



INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

CONCEPT PROPUȘ - POSIBILITATE DE MOBILARE



MUNICIPIUL
BUCUREȘTI
SECTOR 5

ORAȘUL
BRAGADIRU

LEGENDA:
 TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL:
 Orașul Bragadiru, județul Ilfov
 Tarlaua 17/2, Parcela 88/1
 Tarlaua 17/6, Parcela 88
 Nr. Cadastral 129986 - CF 129986 Bragadiru
 Nr. Cadastral 136274 - CF 136274 Bragadiru
 Nr. Cadastral 108764 - CF 108764 Bragadiru
 Nr. Cadastral 108763 - CF 108763 Bragadiru
 Nr. Cadastral 107024 - CF 107024 Bragadiru
 Suprafață teren = 67.756mp
 Beneficiar:
AVANGARDE CITY S.R.L.
 LIMITĂ UAT

PROPUNERE:
**ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R,
 SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII,
 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII,
 CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR
 ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

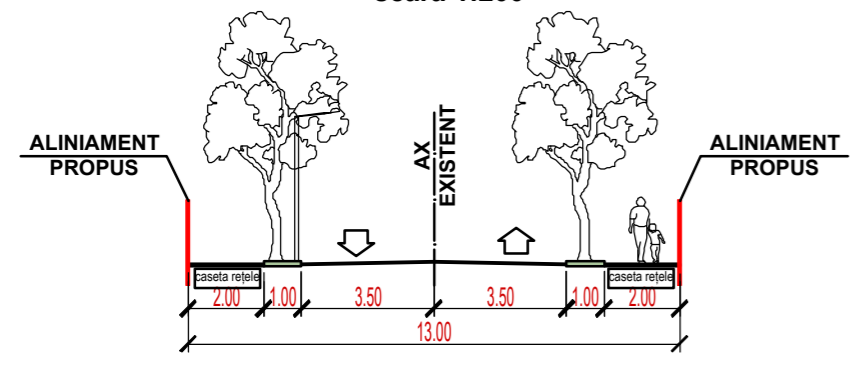
PROPUNERE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ:
 SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
 CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D+P+3E+4R
 CU SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII,
 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII
 P.O.T. maxim = 35%
 C.U.T. maxim = 1,68 ACD/mp teren
 H maxim = 18m la cornișă (D+P+3E+4R)

ELEMENTE DE REGULAMENT:
 ALINIAMENT REGLEMENTAT CONFORM PUG BRAGADIRU
 RETRAGERI MINIME

**POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ -
 CARACTER ORIENTATIV:**

- LOCUINȚE COLECTIVE
- LOCUIȚE COLECTIVE AVÂND:**
- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (COMERȚ-SERVICII) (PARTER)
- CENTRU EDUCAȚIONAL (PARTER + ETAJ 1)
- CENTRU MEDICAL (PARTER + ETAJ 1)
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE - TROTUARE
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- SPAȚII VERZI LA SOL
- ALEI SPAȚII VERZI
- LOC DE JOACĂ
- TEREN SPORT

PROFIL TRANSVERSAL REGLEMENTAT D-D
 conform PUG Bragadiru - străzi categ. a III-a (colectoare)
 str. RUBINULUI - str. PERLELOR - str. SAFIRULUI
 scara 1:200



TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Schitului nr.14, sector 3, Bucuresti - C.U.I. RO24772920 - J40/19675/2008 telefon:		Beneficiar: AVANGARDE CITY S.R.L.	Proiect nr. 12.08U/2022
SPECIFICAȚIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME urb. urb. urb.	SEMNĂTURĂ _____ _____ _____	Scara: 1:1.000 Data: IULIE 2024
Titlu proiect: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR Tarlaua 17/2, 17/6, Parcele 88/1, 88 - Nr. Cad. 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV		Faza INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI	Planșa nr. 4
Titlu planșă: CONCEPT PROPUȘ POSIBILITATE DE MOBILARE			