



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM și AMENAJAREA TERITORIULUI



Document care contine date cu caracter personal ce intra sub protectia Regulamentului UE NR.679/2016.

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 32879/19.06.2024

Subsemnatul Costache George Alexandru am procedat **astăzi 19.06.2024** la afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov a următoarelor documente a propunerii urbanistice avand ca obiectiv P.U.Z. “CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE”:

1. C.U. nr. 667/18.07.2023;
2. Aviz de oportunitate nr. 47016/01.09.2023;
3. Regulament local de urbanism aferent PUZ –“Construire doua imobile locuinte colective Ds+P+3E+M, imprejmuire teren si bransamente”;
4. Memoriu arhitectura;
5. Plansa U01 Incadrare in PUG Bragadiru;
6. Plansa U02 Incadrare in zona;
7. Plansa U03 Analiza situatiei existente;
8. Plansa U04 Propuneri si Reglementari;
9. Plansa U05 Regim Juridic;
10. Plansa U06 Circulatii;
11. Plansa U07 Reglementari retele edilitare;
12. Plansa U08 Lotizare exemplificativa.

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru. *Drept care am încheiat azi 19.06.2024 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.*

**PRIMAR ,
GABRIEL LUPULESCU**

**ARHITECT
GEORGE ALEXANDRU
ACHE**



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



Nr. 32880 / 19.06.2024

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbaterile publice a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL având ca obiectiv P.U.Z. -"CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE"**, cu amplasament pe strada CELOFIBREI nr. 17, T 28 PARCELELE 116/2, 116/3, LOT 1/1, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV.

Primăria orașului Bragadiru a demarat prima procedura de consultare a populației, evenimentul având loc în data de **23.07.2024, ora 11⁰⁰**, 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 **19.07.2024, 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 dezbatere publică din data de **23.07.2024, ora 11⁰⁰**, 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 dezbateri 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 mulțumim!

**PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU**

**ARHI
GEORGE ALEX**

ISTACHE

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
 BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA
 TERITORIULUI
 Nr. 30192 din 18.07.2023

ROMÂNIA
 Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 667 din 18.07.2023

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 2 imobile locuinte colective D+P+3E+M, imprejmuire teren, bransamente

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾
 domiciliul ²⁾ municipiul
 cu în județul orașul
 sediul comuna
 satul sectorul cod poștal
 strada nr. bl. sc. et. ap.
 telefon / fax e-mail
 înregistrată la nr. 30192 din 30.05.2023.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județulILFOV.....
 municipiul
 orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
 comuna
 cod poștalstradaTarla 28 Parcela 116/2, 116/3, Lot 1/1.....nr.bl. sc. et.ap.
 sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 136749, 106854 (nr.cad.vechi 795/1/1).....
NR.CF. 136749, 106854.....

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

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 in suprafata de **1.796,00 mp** cu numar cadastral 136749 intabulat in CF nr. 136749 a localitatii Bragadiru este proprietatea d-lui ; casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu, conform Act de alipire autentificat sub nr.95/02.02.2023 la BIN Ethic, cu sediul in Bucuresti, Piata Alba Iulia nr.8, bl.17, sc.3, et.2, ap.52, sector 3. Se mentioneaza ca accesul la terenul descris mai sus se realizeaza prin terenul cu numar cadastral 124866 (str. Marasesti). Terenul in suprafata de **909,00 mp** (904,00 mp din masuratori) cu numar cadastral 106854 (nr.cad.vechi 795/1/1) intabulat in CF nr. 108654 a localitatii Bragadiru impreuna cu cota de 50,05%, respectiv suprafata de 27,86 mp, din terenul in suprafata totala de 55,66 mp avand numar cadastral 795/1/3 in scris in CF nr.106856 a localitatii Bragadiru, este proprietatea d-lui ; casatorit sub regimul separatiei de bunuri, conform Contract de vanzare autentificat sub nr.14.121.2022 la BIN Ethic, cu sediul in Bucuresti, Piata Alba Iulia nr.8, bl.17, sc.3, et.2, ap.52, sector 3. Imobilul nu figureaza in lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC : arabil intravilan conform cererilor nr. 202653 si nr.202654 din data de 22.05.2023 pt extrasele de CF pentru informare nr. 136749 si nr. 106854, eliberate de O.C.P.I. Ilfov;

3. REGIMUL TEHNIC : M- zona mixta;

M1- subzona mixta pentru locuire, comert , servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M;

Utilizari admise: Functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere; Sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; Servicii financiar – bancare si de asigurari, posta si telecomunicati; Servicii sociale, colective si personale; Sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc; Spatii sociale si medicale, Comert cu amanuntul, Unitati de cazare cu mai putin de 20 de locuri ; Unitati de cazare cu mai putin de 20 de locuri ; Parcaje la sol sau multietajate ; Spatii verzi amenajate, Parcaje la sol sau multietajate ; Spatii verzi amenajate, Spatii libere pietonale, Locuinte cu partiu obisnuit cu regim de inaltime pana la P+2E+M; Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale cu regim de inaltime pana la P+2E+M, Anexe gospodaresti ale locuintelor care nu creeza disconfort pentru vecinatati (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 75 mp/unitate locativa, Servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (crese, dispensare, gradinite).

Se interzice amplasarea locuintelor colective sau a locuintelor semi-colective, indiferent de aria construita desfasurata.

Pentru locuinte P.O.T. maxim =30%;

Pentru locuinte C.U.T. maxim =1,2 ACD/mp teren;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor : -Inaltimea maxima admisibila a cladirilor in planul fatadei nu va depasi 10 m la cornisa ; poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fundației;- Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse. In intersectii se admite un nivel suplimentar;- In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea; Pentru constructiile de locuire inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornisa.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: - Fata de limitele laterale ale parcelei noua constructie se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la streasina /cornisa, dar nu mai putin, in vederea asigurarii accesului vehiculelor de stingere a incendiilor. Cladirile vor fi retrase fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea acestora masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 m- exceptie fac cladirile publice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament : In cazul strazilor cu fronturi retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

Stationarea autovehiculelor : -Se prevad cel putin un loc de parcare la fiecare 100 m 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 or ocupa minim 30% din suprafata parcelei; Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii, va fi acoperit cu gazon si plantrat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Circulatii si accese : Parcela este construibila doar 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 metri).

Imprejmuiri : Pentru constructiile de locuit se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri inaltime din care 0,6 m soclu opac dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,00 m;

Imprejmuirea stradala va respecta distanta de 6,50 m din axul strazii conform profil stradal D-D prevazut in RLU – cap.Reglementari cai de comunicatii.

-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 și canalizare se vor solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau odata 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 2 imobile locuinte colective D+P+3E+M, imprejmuire teren, bransamente

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.

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, p
semnătura)



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

arhitect - șef *****)
ALEXANDRU COSTACHE
(numele, prenumele si
semnătura)

Intocmit,

Achitat taxa de : 33,00 lei conform chitanței nr.0005982/30.05.2023.

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,

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

(numele, prenumele si
semnătura)

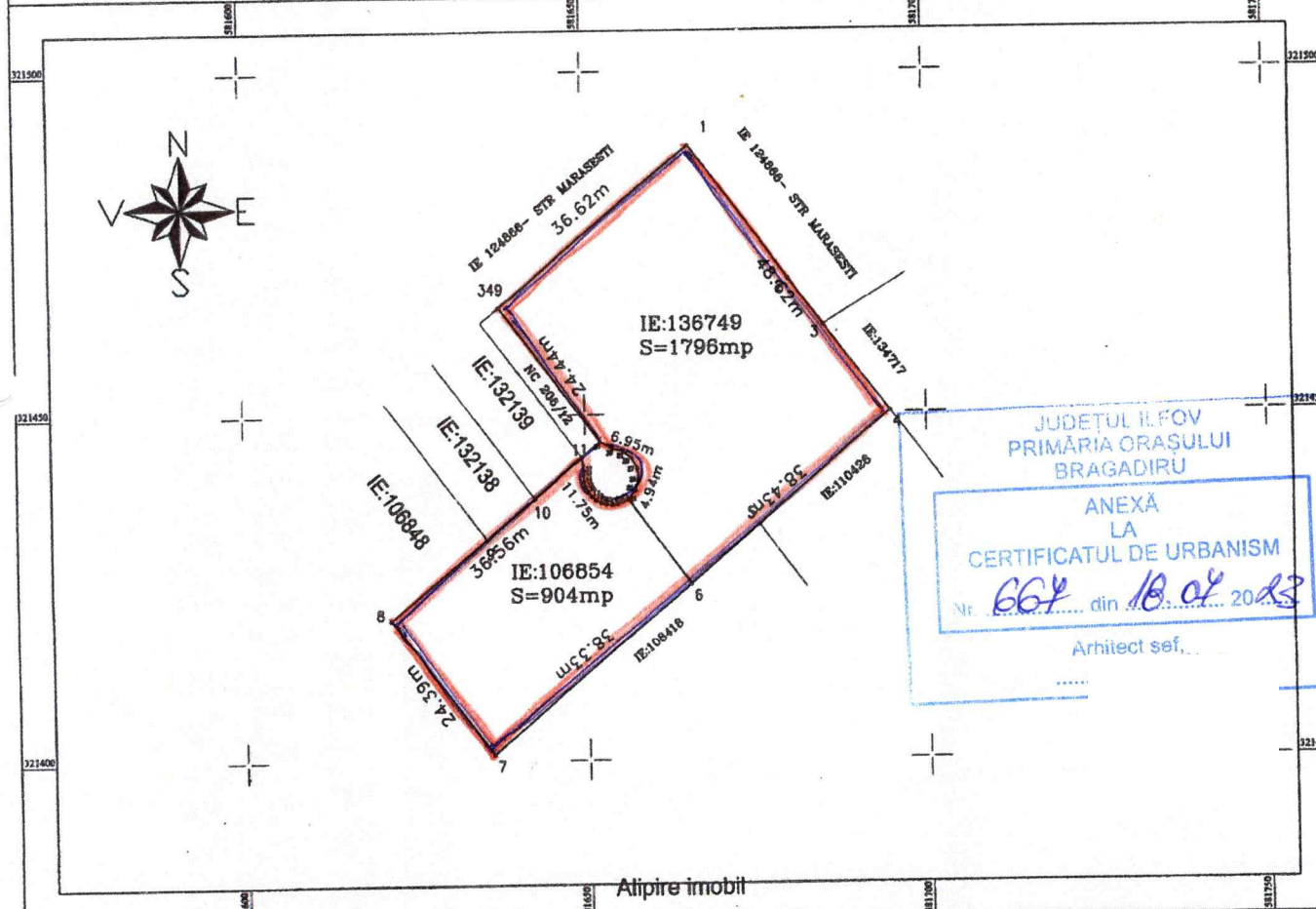
L.S.

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

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire SCARA 1:1000

Nr. cadastral: 106854 + 136749	Suprafata masurata a imobilului (mp) 2700	Adresa imobilului str. CELOFIBREI NR. 17 TARLA 28 PARCELA 116/2, 116/3 ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) BRAGADIRU
Cartea Funciara nr:		



JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
BRAGADIRU

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 667 din 10.05.2023

Arhitect sef,

Situatia actuala(inainte de alipire)				Situatia viitoare(dupa alipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
106854	904	A	TEREN INTAVILAN		2700	A	TEREN INTAVILAN
136749	1796	A	TEREN INTAVILAN				
TOTAL	2700	—	—	—	2700	—	—

Executant,
SC POP CADASTRU SI EVALUARI IMOBILIARE SRL
Cofaz P.C. R. 1 Nr. 0678

Data: 05.2023

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 -



JUDEȚUL ILFOV
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI
 BRĂGĂDIRU
 ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. *668* din *18.04.2023*
 Arh.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 47016/01.09.2023

Aprobat,
Primar
GABRIEL LUPULESCU

Ca urmare a cererii adresate de _____, CNP _____, persoana fizică cu domiciliul în _____, proprietar al terenurilor din orasul Bragadiru, jud.Ilfov, strada CELOFIBREI, nr. 17, T28, P116/2, P116/3, nr.cad.136749 în suprafata de 1 796,00mp si P116/3, lot 1/1, nr.cad.106854 în suprafata de 909,00 mp , înregistrată la primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov cu nr.47016 din 29.08.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 47016 din 01.09.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE", pe terenul situat în Județul Ilfov, Orașul Bragadiru, strada CELOFIBREI, nr. 17, T28, P116/2, P116/3, nr.cad. 136749 si T28, P 116/3, lot 1/1, nr.cad. 106854 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul Aviz, teritoriul este delimitat:

- NORD – strada Marasesti NC 124866;
- VEST – drum de servitute NC 206/12, NC 795/1/3, NC 116984;
- SUD – proprietate particulara NC 110426 si NC 108418;
- EST – proprietate particulara NC 12866, NC 134717.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform P.U.G Bragadiru, judetul Ilfov, aprobat cu HCL nr.98/2015, terenul se incadreaza in:

M1-subzonă mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M;

Utilizari admise: Functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere; Sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; Servicii financiar – bancare si de asigurari, posta si telecomunicati; Servicii sociale, colective si personale; Sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc; Spatii sociale si medicale, Comert cu amanuntul, Unitati de cazare cu mai putin de 20 de locuri ; Unitati de cazare cu mai putin de 20 de locuri ; Parcaje la sol sau multietajate ;Spatii verzi amenajate, Parcaje la sol sau multietajate ;Spatii verzi amenajate, Spatii libere pietonale, Locuinte cu partiu obisnuit cu regim de inaltime pana la P+2E+M; Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesioni libérale cu regim de inaltime pana la P+2E+M, Anexe gospodaresti ale locuintelor care nu creeza disconfort pentru vecinatati (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 75 mp/unitate locativa, Servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (crese, dispensare, gradinite). Se interzice amplasarea locuintelor colective sau a locuintelor semi-colective, indiferent de aria construita desfasurata.

Pentru locuinte P.O.T. maxim =30%; Pentru locuinte C.U.T. maxim =1,2 ACD/mp teren;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor -Inaltimea maxima admisibila a cladirilor in planul fatadei nu va depasi 10 m la cornisa ; poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fundației;- Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse. In intersectii se admite un nivel suplimentar;- In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea; Pentru constructiile de locuire inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornisa.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - Fata de limitele laterale ale parcelei noua constructie se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la streasina /cornisa, dar nu mai putin, in vederea asigurarii accesului vehiculelor de stingere a incendiilor.

Cladirile vor fi retrase fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea acestora masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 m- exceptie fac cladirile publice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament : In cazul strazilor cu fronturi retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

Stationarea autovehiculelor : Se prevad cel putin un loc de parcare la fiecare 100 m 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 or ocupa minim 30% din suprafata parcelei; Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii, va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Circulatii si accese: Parcela este construabila doar 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 metri).

Imprejmuiri : Pentru constructiile de locuit se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri inaltime din care 0,6 m soclu opac dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,00 m; **Aliniamentul imprejmuirii va respecta aliniamentul propus prin P.U.G.;**

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

Prin avizul de oportunitate se propune schimbarea functiunii zonei existente si anume:
M2' - Subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la Ds+P+3E+M

Utilizări admise:

M2, M2' ,M3 – functiuni comerciale, servicii profesionale si activitati manufacturiere; sedii ale unor firme , servicii pentru intreprinderi, proiectare, cconsultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii, profesionale etc; spatii sociale si medicale; comert cu amanuntul; unitati de cazare; parcaje la ol sau multietajate; spatii verzi amenajate; spatii libere pietonale; locuinte colective cu regim de inaltime peste P+2E+M; locuinte colective care includ spatii pentru profesii liberale cu regim de inaltime peste P+2E+M; servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (crese, dispensare, gradinite)

Utilizări admise cu conditionări:

M1, M2, M2' si M3: restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, discoteci care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mare de 100 metrii de servii si echipamente publice si de biserici; statii de intretinere auto capacitate de maxim 3 masini; se recomanda ca fatadele

orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor sa contina la parter functiuni de interes public cu acces direct; activitati enumerate mai sus se pot amplasa numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri: functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau dupa orele 22:00 la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate, producand dezagremente locuitorilor; functiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100m de locuinte si alte functiuni protejate; localuri de alimentatie publica care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mare de 100m de servicii si echipamente publice pentru invatamant si sanatate si de lacasuri de cult;

Utilizări interzise:

M1, M2, M2' si M3: depozite en-gros: activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor menajere; lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice avacuarea sau colectarea apelor meteorice; functiunile comerciale, servicii complementare locuirii si activitatilor manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 600mp;

Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelelor –

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):

M1, M2, M2' si M3: se vor respecta conditiile de constructibilitate pentru functiunea de locuire; pentru tesutul existent (de tip traditional) se vor respecta urmatoarele conditionari, pentru alte functiuni decat cele de locuire: suprafata minima a parcelei constructibile este de 500mp; in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500mp, cu front la strada minim de 20m; in cazul lotizarii terenurilor din tesutul existent se recomanda suprafete minime de 500mp, un front la strada de minim 12,00m in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 28,00m in cazul constructiilor cuplate la calcan lateral sau independent.

Amplasare clădirilor față de aliniament:

M2': cladirile se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 15m de la aliniament; in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi la calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la strasina/ cosnisa, dar nu mai putin de 3,00m; **in cazul cladirilor care apartin bisericii ortodoxe se va pastra o retragere fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei de minim 10m; fata de limitele laterale a parcelei noua constructie se va retrage obligatoriu la o distanta egalacu o treime din inaltimea la strasina/cosnisa, dar nu mai putin de 5m;**

Înălțimea admisibilă a clădirilor:

M2': înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13,5m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel cu condiția retragerii acestora după o linie de 45 de grade în plan vertical față de planul fațadei; înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse; în intersecții se admite un nivel suplimentar; în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pantă peste 45 grade se admite mansardarea; pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17,50m ($S/D+P+3E+M$) la cornișă;

M2' :

1. pentru locuințe POT max.=36%;
2. pentru construcțiile comerciale POT max.=36%;
3. pentru clădirile de învățământ POT max.=30%;
4. pentru clădirile de sănătate POT max.=24%;
5. pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii POT max.=40%

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

Realizarea investiției se va face exclusiv din fonduri private.

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 existente în zonă, în baza avizelor de racordare;

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor menționa în Avizele/studiile de circulație .

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

Agentia pentru Protecția Mediului a județului Ilfov, detinatorii de rețele din zone: gaze, electrice, telefonie, apa-canal, Studiu Geotehnic, Inspectoratul de Poliție Rutieră, Transgaz SA, sănătatea populației și altele, în funcție de soluția urbanistică aleasă.

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

Pentru informarea și consultarea publicului vor fi folosite: materiale tipărite, multiplicat, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, servicii de cercetare sociologică, întâlniri, interviuri de grup, audieri, dezbateri, editare materiale de expoziție/expuse, etc..

In temeiul Regulamentului Local de Urbanism instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, activitatile de informare si consultare a cetatenilor executate pentru PUZ-ul initiat de investitor, vor fi suportate integral de catre acesta.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **certificatului de urbanism nr. 667/18.07.2023**, emis de Primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov.

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

ARHITECT SEF

GEC

.U COSTACHE



P.U.Z.

“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE ,,

IN JUDETUL ILFOV, LOC BRAGADIRU, STRADA CELOFIBREI,
NR 17, TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, TARLA 28,
PARCELA 116/3, LOT 1/1 NR CAD. 137437

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiari:

-
- **DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI – Consiliul Judetean Ilfov**
 - **DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI - Primaria Orasului Bragadiru**
 - ;

Proiectant Urbanism:

- **S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.**



“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE ,”

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiar:

-
- DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI – Consiliul Județean Ilfov
 - DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI - Primaria Orasului Bragadiru
 - ;
 -

Proiectant Urbanism:

- S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.

Sef Proiect:	urb.	Arh. Razvan ILIESCU
Intocmit:	arh.	Arh. Alexandru RUCAREANU
Desenat:	arh.	Arh. Alexandru RUCAREANU
Verificat:	arh.	Arh. Mircea TOMESCU

elaborat: Bucuresti, iulie 2023

OBIECTIVELE LUCRĂRII

Reglementarea prin intermediul P.U.G. a funcțiilor potențiale, pune în valoare poziționarea, potențialul și tradiția fiecărei zone în parte. Dinamica terenurilor – tranzacții imobiliare, puneri în posesie, schimbarea statutului juridic, presiunea exercitată de investiții face necesară în anumite zone schimbarea regimului funcțional.

P.U.G. al Orasului Bragadiru, jud. Ilfov prin Regulamentul General de Urbanism prevede ca modificarea zonificării funcționale a unor zone din comuna să se realizeze prin **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ)** întregite cu Regulamente Locale de Urbanism (RLU).

Prezenta documentație se înscrie în reglementările P.U.G. și este elaborată la faza Plan Urbanistic Zonal, respectând prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z." aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Scopul acestui studiu este de a ajuta la precizarea responsabilităților în gestionarea terenurilor în Orasul Bragadiru, jud. Ilfov.

Conform temei de proiectare înaintate de investitor, se propune realizarea unei zone de mixte de servicii.

Schimbarea regimului funcțional al zonei studiate este necesară din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizării unei locuințe și a anexelor sale, cât și al comunității prin crearea de locuri de muncă pe durata execuției.

INCADRAREA ÎN TERITORIU

Zona studiată se află, conform pl. U1, în estul orașului Bragadiru, în partea de sud-vest a județului Ilfov.

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

Bragadiru se încadrează în unitatea geografică Câmpia Romană, în sub-unitatea Câmpiei Vlășiei, în zona luncii Sabar-Arges. Interfluviile sunt largi și au o orientare generală NV-SE. Curba altimetrică medie a zonei este cuprinsă între 75 și 85 m.

INCADRAREA ÎN ZONA

Zona studiată se află în partea de Est a orașului Bragadiru pe teritoriul administrativ al localității, în intravilan și se încadrează în UTR 27, Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de proveniență agricolă.

Accesul la terenul studiat se face din rețeaua strădală adiacentă. Strazile din zona amplasamentului sunt Str. Marasesti, Int. Leordeni, str. Leordeni, str. Celofibrei.

Terenul analizat și reglementat de prezenta documentație are o formă trapezoidală. Suprafața convențională (S_{PUZ}) de **1.392960** ha.

- Terenurile care au generat documentația au o suprafață totală însumată de (S_{tot}) de **0.2705 ha**. Suprafața totală reiese prin adunarea suprafețelor din actele de proprietate ale celor 2 terenuri:
 - Suprafața primului teren **S lot 136749= 1796.00mp, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, nr cad. 136749** și aparține .
 - Suprafața celui de-al doilea teren **S lot 106854= 909.00mp, din tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 106854** și aparține conform actului de partaj voluntar

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

4.2 M - ZONĂ MIXTĂ

4.2.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă conține servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, alimentație publică, spații de cazare, spații de recreere), mici ateliere de producție nepoluantă, depozitare cu impact redus asupra mediului și locuințe comune și individuale.

Zona mixtă include și funcțiunile cu caracter de centralitate și reprezentativitate la nivelul orașului. Aceasta se caracterizează prin funcțiuni de interes general și public, ce permit desfășurarea activităților economice, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. De asemenea, zona mixtă concentrează mai puternic activitățile economice și cele de agrement.

În cuprinsul orașului Bragadiru zonele mixte sunt diferențiate astfel:

- subzone mixte constituite ca urmare a înglobării terenurilor ce au făcut obiectul documentațiilor de urbanism (de tip P.U.D. și P.U.Z.) cu funcțiuni de locuire, comerț, servicii și agrement;
- subzone mixte constituite de-a lungul de-a lungul drumurilor județene;
- subzone mixte concentrate de o parte și alta a Drumului Național DN6 și Drumului național Șoseaua de Centură a Municipiului București, unde se vor dezvolta activități de servicii și comerț.
- **M1 - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+2E+M;** Subzona se află în principal de-a lungul Drumului Național Șoseaua de Centură a Municipiului București, într-o unitate aproape continuă pe întreg teritoriul traversat de acesta, și de-o parte și de cealaltă a Drumului Național DN6 (după intersecția cu DNCB), relativ dispersat în teritoriu, funcție atât de zonele constituite și relațiile dintre ele, susținute și de traseul Drumului Județean 401A.
- **M2' - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA Ds+P+3E+M;**
- **M2 - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+5E+M;**
- **M3 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ, CU REGIM ÎNALT DE ÎNĂLȚIME, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CONSTITUITĂ CA CENTRU DE CARTIER ÎN ZONE NECONSTRUITE.** Subzona se regăsește în zona de est a orașului.

4.2.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **M1:**
 - Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
 - Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
 - Servicii sociale, colective și personale;
 - Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- Spații sociale și medicale;
 - Comerț cu amănuntul;
 - Unități de cazare cu mai puțin de 20 locuri;
 - Parcaje la sol sau multietajate;
 - Spații verzi amenajate;
 - Spații libere pietonale;
 - Locuințe cu partiu obișnuit cu regim de înălțime până la P+2E+M;
 - Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale cu regim de înălțime până la P+2E+M;
 - Anexe gospodărești ale locuințelor care nu creează disconfort pentru vecinătăți (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 75 mp/unitate locativă;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe).
- **M2, M2', M3:**
 - Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere;
 - Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
 - Servicii sociale, colective și personale;
 - Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - Spații sociale și medicale;
 - Comerț cu amănuntul;
 - Unități de cazare;
 - Parcaje la sol sau multietajate;
 - Spații verzi amenajate;
 - Spații libere pietonale;
 - Locuințe colective cu regim de înălțime peste P+2E+M;
 - Locuințe colective care includ spații pentru profesii liberale cu regim de înălțime peste P+2E+M;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe)

Articolul 2: Utilizări admise cu condiționări

- **M1, M2, M2'si M3:**

- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini;
- Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct;
- Activitățile enumerate mai sus se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate, producând dezagremente locuitorilor;

- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
 - localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ și sănătate și de lăcașuri de cult.
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 Reguli cu privire la echiparea edilitară;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 Zone expuse la riscuri naturale;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 Zone de protecție sanitară;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform cap. 2.1.11 Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.).
 - Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează:
 - numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului și cu suprafață maximă de 24 mp și înălțime maximă de 12 m în afara zonei de protecție a drumului național; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
 - Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
 - Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
 - Pentru panourile/firmele amplasate pe pereții clădirilor se admite depășirea suprafeței și înălțimii menționate mai sus.

Articolul 3: Utilizări interzise

- **M1, M2, M2' si M3:**
 - Depozitare en-gros;
 - Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - Depozitare de materiale re folosibile;

- Platforme de precolectare a deșeurilor menajere;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață desfășurată peste 600 mp.

- **M1:**

- Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective, indiferent de aria construită desfășurată.

4.2.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4: Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- **M1, M2, M2' și M3:**

- Se vor respecta condițiile de construibilitate pentru funcțiunea de locuire;
- Pentru țesutul existent (de tip tradițional) se vor respecta următoarele condiționări, pentru alte funcțiuni decât cele de locuire:
 - suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp;
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;
 - în cazul lotizării terenurilor din țesutul existent se recomandă suprafețe minime de 500 mp, un front la stradă de minim 12,00 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independent.

Articolul 5: Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **M1, M2, M3:**

- În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;
- În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de siguranță a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997;
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente;
- Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru clienți;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5 metri.

Articolul 6: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- **M1, M2, și M3:**

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;
- În cazul clădirilor ce aparțin bisericii ortodoxe se va păstra o retragere față de limitele laterale și posterioare ale parcelei de minim 10 m;
- Față de limitele laterale ale parcelei noua construcție se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă, dar nu mai puțin, în vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor;
- Clădirile vor fi retrase față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea acestora măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri - excepție fac clădirile publice;
- Se recomandă în vederea respectării intimității locuințelor orientate spre alte locuințe ce sunt situate la mai puțin de 10 m distanță, ca parapetul ferestrelor să fie situat la minim 1,50 de la pardoseală.

- **M2':**

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- În cazul clădirilor ce aparțin bisericii ortodoxe se va păstra o retragere față de limitele laterale și posterioare ale parcelei de minim 10 m;
- Față de limitele laterale ale parcelei noua construcție se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu o treime din înălțimea la streășină/cornișă, dar nu mai puțin de 5m , în vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor;
- Clădirile vor fi retrase față de limita posterioară la o distanță de cel puțin o treime din înălțimea acestora măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri - excepție fac clădirile publice;
- Se recomandă în vederea respectării intimității locuințelor orientate spre alte locuințe ce sunt situate la mai puțin de 10 m distanță, ca parapetul ferestrelor să fie situat la minim 1,50 de la pardoseală.

Articolul 7: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- **M1, M2, M2' și M3:**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri, în următoarele cazuri:
 - o dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - o dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

Articolul 8: Circulații și accese

- **M1, M2, M2' și M3:**

- Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;
- În cazul parcelelor care nu au acces carosabil se va stabili ulterior prin documentații de urbanism de tip P.U.Z.;
- Pot fi realizate pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
- Stabilirea numărului admis de accese din drumurile județene ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației;
- În cazul reparcelărilor, dezvoltate în adâncime, accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundături după cum urmează:
 - o cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime și un trotuar de minim 1m lățime
 - o cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Parcelările care necesită circulații carosabile mai lungi de 100 metri se vor soluționa cu drumuri;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- 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);
- Pentru zonele de locuințe înșiruite, este obligatoriu a se asigura un acces carosabil între laturile posterioare ale parcelelor (pentru autovehiculele de stingere a incendiilor), cu o lățime de minim 4,00 m;
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 50 mp.);
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - o alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

- **M1, M2, M2' și M3:**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități trebuie asigurată doar în interiorul parcelelor;
- În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în interiorul parcelelor, se va efectua o documentație de urbanism în vederea realizării unui parcaj colectiv (în cooperare ori concesionare) a locurilor necesare într-o zonă adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri;
- 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 locuințele individuale;
- Pentru locuințele colective se prevede un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili;
- Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- Pentru construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Pentru construcțiile de sănătate (dispensare, conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20%;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare; - Pentru construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportive, în funcție de capacitatea construcției – un loc de parcare la 5-20 locuri;
- Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare.

Articolul 10: Înălțimea admisibilă a clădirilor

- **M1:**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;
- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;

- Pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornișă.

- **M2':**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13.5 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;

- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;

- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;

- Pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17,50 m (S/D+P+3E+M) la cornișă

- **M2:**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 16 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;

- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;

- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.

- Pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 16,00 m (S/D+P+4E) la cornișă/streașină.

- **M3:**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 35 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;

- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;

- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;

- Pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 35,00 m (S/D+P+10E) la cornișă/streașină.

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- **M1, M2, M2' și M3:**

- Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- Aspectul clădirilor va ține cont atât de cerințele funcționale și ale investitorilor, cât și de identitatea locală, însă va fi condiționat de regulile compoziționale care trebuie adaptate țesutului respectiv;

- Cromatica arhitecturală trebuie să se apropie cât mai mult de culorile naturale;

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

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

- Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- **M1, M2, M2' si M3:**

- 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.

Articolul 13: Spații libere și plantate

- **M1, M2, M2' si M3:**

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;

- În zonele de locuit, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;

- Pentru construcțiile de sănătate (dispensare, conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/bolnav;

- Pentru grădinițe, creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil;

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

Articolul 14: Împrejmuiri

- **M1, M2, M2' si M3:**

- Pentru construcțiile de locuit se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri;

- Clădirile de învățământ și sănătate vor avea împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale;

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între

aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

4.2.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent de ocupare a terenului

- **M1:**
 - Pentru locuințe P.O.T. maxim = 30%;
 - Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 30%;
 - Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 25%;
 - Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 20%;
 - Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 30%.

- **M2:**
 - Pentru locuințe P.O.T. maxim = 30%;
 - Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 30%;
 - Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 25%;
 - Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 20%;
 - Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 30%.

- **M2':**
 - Pentru locuințe P.O.T. maxim = 36%;
 - Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 36%;
 - Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 30%;
 - Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 24%;
 - Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 36%.

- **M3:**
 - Pentru locuințe P.O.T. maxim = 40%;
 - Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 40%;
 - Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 40%;
 - Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 40%;
 - Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 40%

Articolul 16: Coeficient de utilizare a terenului

- **M1:**
 - Pentru locuințe C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
 - Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
 - Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 1,0 ACD/mp teren;
 - Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 0,8 ACD/mp teren;
 - Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren.

- **M2:**

- Pentru locuințe C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp teren;
- Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 1,5 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp teren.

- **M2':**

- Pentru locuințe C.U.T. maxim = 1,44 ACD/mp teren;
- Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 1,44 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 0,96 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 1,44 ACD/mp teren.

- În cazul mansardelor, supraetajurilor sau a completării ultimului etaj parțial se admite o depășire a CUT proportional cu suplimentarea Acd cu maxim 0,6 din Ac.

- **M3:**

- Pentru locuințe C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren;
- Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 2,4 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 2,4 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 2,4 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren.

Intocmit,
Urb. Razvan ILIESCU





MEMORIU ARHITECTURA

Faza CU

1. DATE GENERALE

Prezenta documentatie, scrisa si desenata, are ca scop obtinerea CERTIFICATULUI DE URBANISM pentru obiectivul “**PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE DS+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE, CU ALIPIREA LOTURILOR CU NR. CAD 136749 SI NR. CAD 106854**”, amplasat in Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibreii, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, nr cad. 136749, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 106854.

- Beneficiar: _____, cu domiciliul in _____, nr _____, posesor al CI seria _____, nr _____
- Proiectant: **SC R&T-Birou de Arhitectura SRL**, CUI 16938291, cu sediul in Bucuresti, sect. 4, str. Ipotesti, nr 21.

Incadrarea in zona a imobilului este relevata in planurile cadastrale anexa.

Proiectul current presupune realizarea planului urbanism zonal pentru construirea unui imobil de locuinte colective, cu regim de inaltime Ds+P+3E+4Er, a amenajarilor exterioare aferente, a imprejmuirii terenului precum si realizarea bransamentelor si utilitatilor conexe.

Se propune alipirea celor doua loturi avand nr cad **136749** si aria de de 1796,00 mp cu lotul avand nr cad **10685664** si suprafata 909.00 mp. Ambele loturi sunt terenuri intravilane. Lotul rezultat dupa alipire va avea suprafata de 2705,00 mp.

2. REGIM JURIDIC, REGLEMENTARI URBANISTICE

Cele doua loturi propuse spre alipire prin proiectul curent cu nr. cadastral 136749 (A=1796,00 mp) si nr. cadastral 106854 (A=909.00mp), avand suprafata cumulata de 2705,00 mp. Terenul se afla in proprietate privata a _____ contractelor de vanzare-cumparare.

Terenul este situate in intravilanul orasului Bragadiru. In prezent, terenul este neconstruit. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului de Urbanism General al orasului Bragadiru, terenul este amplasat in zona de reglementare M1 - subzone mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M avand normati indicatorii maximi POT=30% si CUT max 1.2. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor in planul fatadei nu va depasii 10 m la cornisa, poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie de 45 grade in plan vertical fata de planul fatadei.

CUT max P+2E+M= 1.2

CUT max P+3E+M= 1.2+1.2*20/100

CUT max P+3E+M= 1.44

In acelas timp se desfasoara actiunea de alipire a terenurilor.

3. AMPLASAMENTUL, FORMA TERENULUI, ORIENTARE, REGIMUL DE ALINIERE

Terenul se prezinta sub forma unui poligon neregulat, cu orientarea axei mari pe directia Vest -Est, avand dimensiunile generale de 48.617 m pe directia Nord-Sud si 76.769m pe directia Sud-Est. Terenul cu nr cadastral are acces prin str. Marasesti dar si prin drumul de servitute NC : 206/12 si NC 795/1/3 .



Acest drept de servitute de trecere, auto, si pietonal asupra terenurilor NC : 206/12 si NC 795/1/3 este precizat in contractul de vanzare- cumparare autentificat sub nr 280, din data de 28.07.2006 si se transmite cumparatorului.

Vecinatatile si retragerile sunt urmatoarele:

	RETRAGERI	
- VEST	5,00m	propietate privata
- NORD	5,00m	propietate privata si Intrarea Leordeni
- EST	5,00m	propietate privata
- SUD	5,00m	propietate privata

4.PRINCIPALI INDICATORI

A teren 136749	=1796.00 mp
A teren 106854	= 909.00 mp
A teren alipit 137437	= 2705.00 mp

INDICATORI EXISTENTI

Ac	=	0,00 mp
Ad	=	0,00 mp
POT existent	=	0,00%
CUT existent	=	0,00

INDICATORI RPROPUSI

Ac parter C1=	416.77 mp
Ac etaj 1 C1=	416.77mp
Ac etaj 2 C1=	416.77 mp
Ac etaj 3 C1=	416.77 mp
Ac etaj M C1=	135.00 mp

Ac propus pe C1= 416.77 mp
Ad propus peC1= 1748.08 mp

Ac parter C2=	515.87 mp
Ac etaj 1 C2=	515.87 mp
Ac etaj 2 C2=	515.87 mp
Ac etaj 3 C2=	515.87 mp
Ac etaj M C2=	135 mp

Ac propus pe C2= 515.87 mp
Ad propus peC2= 2144.48 mp

Ac propus total = 932.64 mp
Ad propus total = 3892.56 mp

POT propus toate = **34,47%**
CUT propus toate loturile = **1,44**
Rhpropus = **Ds+P+3E+M**

Indicatorii **P.O.T. si C.U.T** au fost calculati luand in considerare articolul 32, aliniatul 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul :Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai %5555%mult de 20%,o singură dată.

Indicatorii C.U.T a fost calculat luand in considerare **anexa 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul** :- coeficient 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;

5.GABARITELE CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Cele doua imobile locuinta colectiva propusa vor avea dimensiunile: C1 de 29.145m lungime si 14,30m latime C2 iar C2 va dimensiunile de 36,35m lungime si 14,30m latime . Regimul de inaltime propus este **Ds+P+3E+M**.

6.LUCRARI PROPUSE

Proiectul curent presupune construirea a unor doua imobile locuinte colective, Ds+P+3E+M, a amenajarilor exterioare aferente, a imprejmuirii terenului precum si realizarea bransamentelor si utilitatilor conexe.

6.1.SISTEMUL CONSTRUCTIV

Sistemul constructiv propus un sistem de cadre din beton armat - stalpi, grinzi si plansee, avand fundatii din beton armat de tip continuu.

Inchiderile si compartimentarile se vor realiza din zidarie.

Se vor folosi si panouri de tamplarie PVC penta-camerale cu sticla termoeficienta de tip low-E.

6.2.FINISAJE INTERIOARE

Tencuieli uscate – gips-carton, tencuieli simple si zugraveli acrilice.

Pardoseli gresie antiderapanta sau parchet lamelar.

Tamplarii interioare - usi celulare.

6.3.FINISAJE EXTERIOARE

Pentru realizarea fatadelor se vor folosi tencuieli decorative alternate in registri impreuna cu tabla faltuita de fatada gri antracit, precum si placaje de culoare neagra.

Culorile folosite vor urmari sa evidentieze volumetria constructiilor, folosindu-se doua culori in contrast - alb si gri antracit.

Tamplaria se va realiza din profile de PVC gri inchis cu stila low-E .



6.4.UTILITATI - In prezent, terenul beneficiaza de existenta in imediata proximitate a principalelor retele de utilitati: curent electric, apa curenta, canalizare, gaz, telefonie, televiziune prin cablu.

Constructia propusa vor fi bransata la retelele existente in zona.

7.ACCESE

Terenul cu nr cadastral are acces prin int. Leordeni dar si prin drumul de servitute NC : 206/12 si NC 795/1/3 .

Acest drept de servitute de trecere, auto, si pietonal asupra terenurilor NC : 206/12 si NC 795/1/3 este precizat in contractul de vanzare- cumparare autentificat sub nr 280, din data de 28.07.2006 si se transmite cumparatorului.

8.CIRCULATII

8.1.carosabile (permanente):

Date fiind dimensiunile lotului si natura constructiei propuse nu este necesara realizarea de circulatii carosabile extensive ca si suprafata.

8.2.carosabile ocazional:

Accese carosabile cu importanta zonala nu se vor realiza; acces carosabil de importanta locala se poate considera drumul de servitute ce se afla in Vestul terenului.

8.3.pietonale si trotuare

In partea de Nord-Vest a lotului se va realiza o zona de circulatii pietonale, alei si platforme ce vor deservi atat accesul utilizatorilor cat si accesul auto in curte.

9.PARCAJE:

Parcarea autoturismelor se va realiza in interiorul incintei.

Se vor amenaja parcaje in demisolul deschis (puternic ventilat) al constructiei. Numarul locurilor de parcare va fi coordonat cu numarul si suprafata apartamentelor. Pentru cele 64 de apartamente propuse fiecare avand aria construita sub 100mp se vor realiza de locuri de parcare, 62 in demisol si 9 pe lotul supraterane pe lotul cu numarul cadastral **136749**.

10.SPATII VERZI AMENAJATE:

Constructia propusa pe amplasamentul studiat va avea amenajate spatii verzi, plantate cu gazon si straturi de flori reprezentand 30,00% din suprafata totala a proprietatii.

Aria spatiilor verzi este de 897.75 mp, 33.18 % din suprafata totala a proprietatii.

Aria terase verzi este de 208.13 mp, 7.69 % din suprafata totala a proprietatii.

1. UTILITATI

Alimentarea cu apa – se va realiza din reseaua municipala.

Evacuarea apelor uzate – se va realiza in reseaua municipala.

Asigurarea energiei electrice – se va realiza din reseaua municipala.

Evacuarea gunoiului se va face in baza unui contract cu o firma de salubritate acreditata. Se vor folosi eco-pubele, amplasate pe o platforma betonata, special destinata,



prevazuta cu sifon de evacuare a apelor uzate si cu punct de alimentare cu apa pentru intretinere.

2. DISPOZITII FINALE

In timpul lucrarilor se vor respecta prevederile legale de protectia muncii si siguranta ocupationala. Se vor respecta prevederile normativelor PSI.

In timpul edificarii obiectivului, materialele de constructie se vor depozita numai in limitele terenului detinut de proprietar.

Intocmit, Arh.
RUCAREANU
Alexandru Gabriel

Primaria Orasului Bragadiru,
(denumirea administratiei publice locale)

Data anuntului: 16/05/2023 (ziua/luna/anul)

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire Doua Imobile Locuinte Colective , DS+P+3E+M,
Imprejmuire Teren si Bransamente

Argumentare:

Proiectul se justifica atat din punct de vedere economic - construirea si vanzarea de locuinte accesibile. Locuintele accesibile, asociate cu programe de finantare de tip „Prima Casa” raspund cerintei puternice de locuinte ieftine a categoriilor cu venituri medii-mici .

Initiator: .

PUBLICUL ESTE INVITAT S A TRANSMITA OBSERVATII SI
PROPUNERI
privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal
în perioada 16/05/2024 - 03.07.2024

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului:
, adresa
telefon ,e-mail

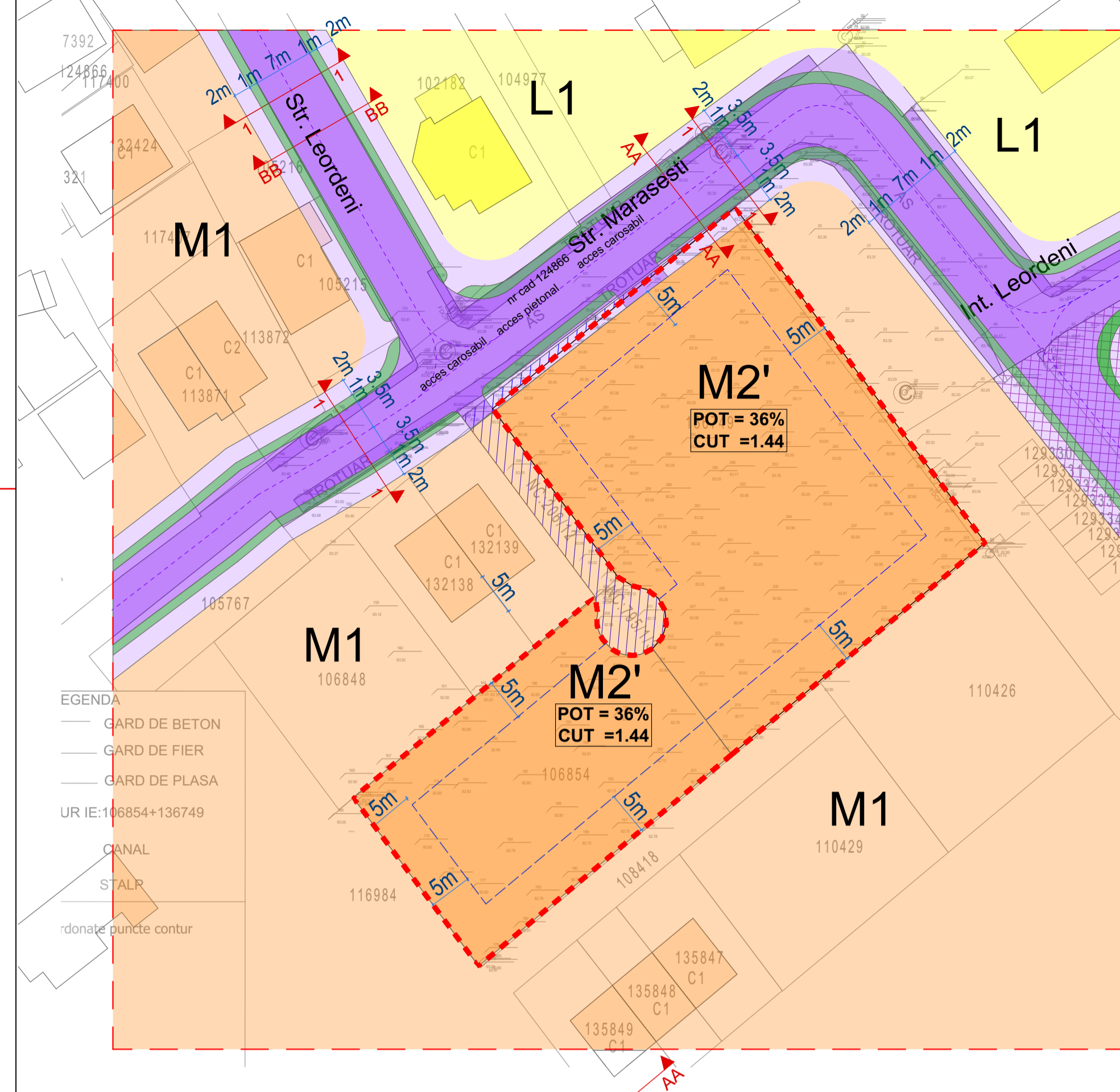
Observatiile sunt necesare în vederea realizarii Planului
Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective , DS+P+3E+M,
Imprejmuire Teren si Bransamente

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat la sediul
Primaria Orasului Bragadiru, Șos. Alexandriei, nr. 249,
Bragadiru, Ilfov, in perioada 18/06/2024 -03/07/2024
intre orele: 8:00-16:00, luni-joi
8:00-12:00, vineri

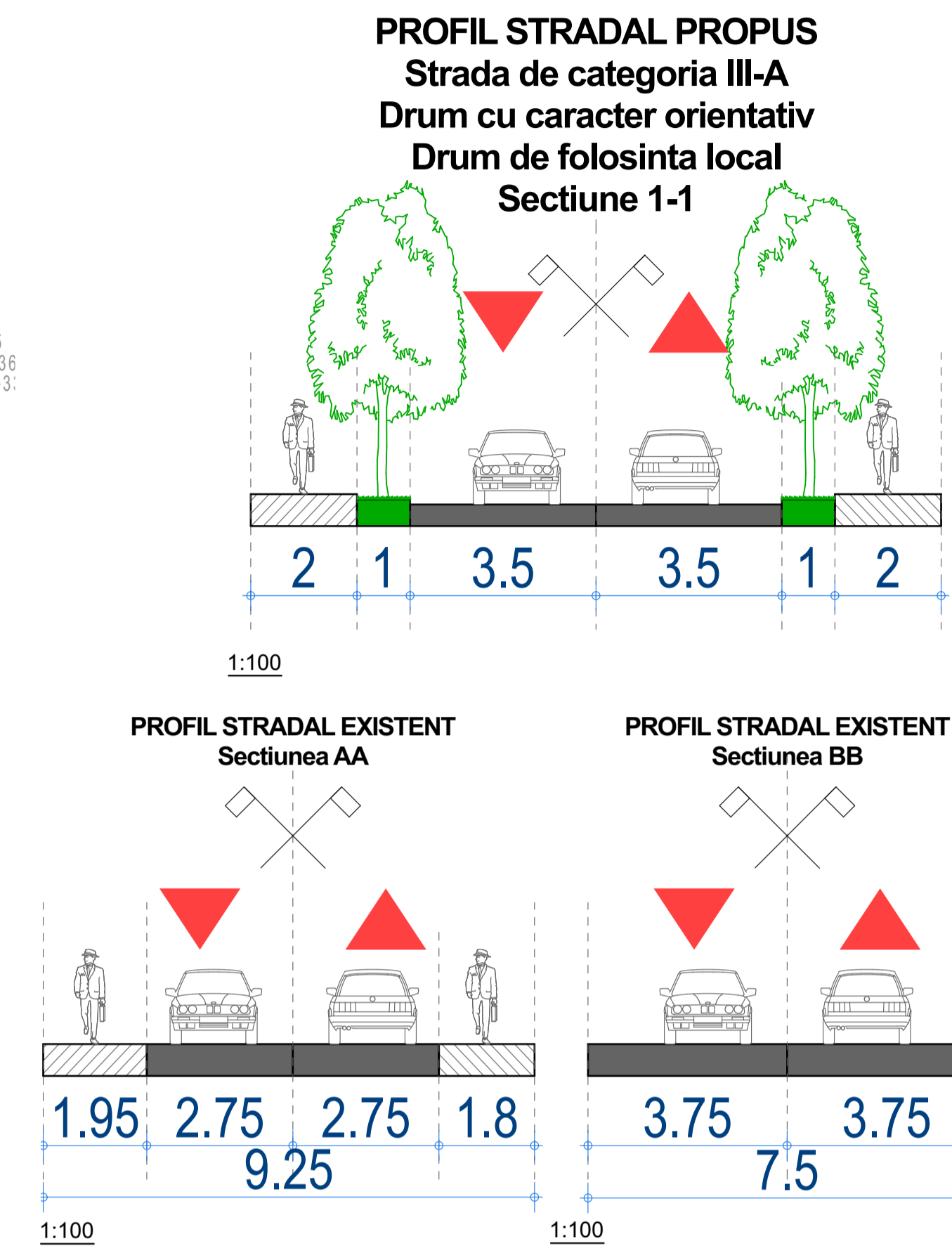
Etapele preconizate pentru consultarea publicului pâna la aprobarea planului:

- ETAPA PREGATITOARE -anuntarea intentiei de elaborare PUZ - perioada 16/05/2024- 21.05.2024 (5 zile)
- IMPLICAREA PUBLICULUI IN ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR 22/05/2024-17.06.2024 - perioada consultare documentare (25 zile)
- DEZBATERE PUBLICA la data de 18/06/2024, ora 12.00
- INFORMAREA PUBLICULUI CU PRIVIRE LA REZULTATELE INFORMARII SI CONSULTARII -perioada 18/06/2024-03/07/2024 (15 zile)



Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)	Arie teren propusa pentru trecerea in domeniul public (mp)	Arie teren rezultata dupa cedarea teren in domeniul public (mp)
1	S. total M2'- Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	2705 mp	35.33 mp	2669.67mp
2	S. L1-Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	1642.10mp	293.30mp	1348.8mp
3	S. M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	8001.2mp	744.12mp	7257.08mp
4	S. cai de comunicare	1581.30mp		2654.05mp
5	S. zona studiata		13929.60mp	

Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
S. total care a generat PUZ		2705 mp



M2'-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M
POT propus maxim= 36%;
CUT propus maxim=1.44;
H propus maxim= 17.50m;
Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13.5 m la comișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei
Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
Parcăjele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, DS+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente

N



PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Legenda:

UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de proveniență agricolă.

- - - Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- - - Limita zonei edificabile
- L1-Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri
- M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M
- M2'-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire,comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M
- Drum de servitute pentru terenul cu nr cadastral 106854
- Reglementare cu caracter prospectiv , ce preia recomandari de circulatie PUG Bragadiru si din certificatul de urbanism 667/ 18.07.2023

- Circulatii existente
- Trotuar existent
- Circulatii auto propuse
- Trotuar propus
- Spatii verzi propuse
- Ax drum
- ▲▲ Sectiune profil stradal

Pentru stabilirea tramei stradale , autoritatea publica locala va intoarni o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala

S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J40/18377/2004			
	Semnatura	Scara	
Sef proiect	arh. ILIESCU Razvan	1:500, 1:100	Data
Proiectat	arh. TOMESCU Mircea		Mai 2023
Desenat	arh. RUCAREANU Alexandru		Numar proiect
			A528/23
Județul Ilfov, Loc. Bragadiru, Strada Cealotiei, Nr 17, sara 26, parcela 116/2, 116/3 sara 26, parcela 116/3,11 nr cad. 127437			Faza P.U.Z.
			Numar plansa
PROPUNERI SI REGLEMENTARI			U04

Primaria Orasului Bragadiru,
(denumirea administratiei publice locale)

Data anuntului: **22/05/2024**(ziua/luna/anul)

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Construire Doua Imobile Locuinte Colective , DS+P+3E+M,
Imprejmuire Teren si Bransamente**

Initiator:

Elaborator: **SC R&T BIROU DE ARHITECTURA SRL**

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
asupra documentelor expuse/disponibile la sediul **Primaria Orasului Bragadiru, Șos. Alexandriei, nr. 249, Bragadiru, Ilfov**, in perioada **22/05/2024 -17/06/2024** intre orele:
8:00-16:00, Luni-joi
8:00-12:00, vineri

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA :

**- IMPLICAREA PUBLICULUI IN ETAPA ELABORARII
PROPUNERILOR 22/05/2024 - perioada consultare
documentare (25 zile)**

**-DEZBATERE PUBLICA la data de 18/06/2024, ora
12.00**

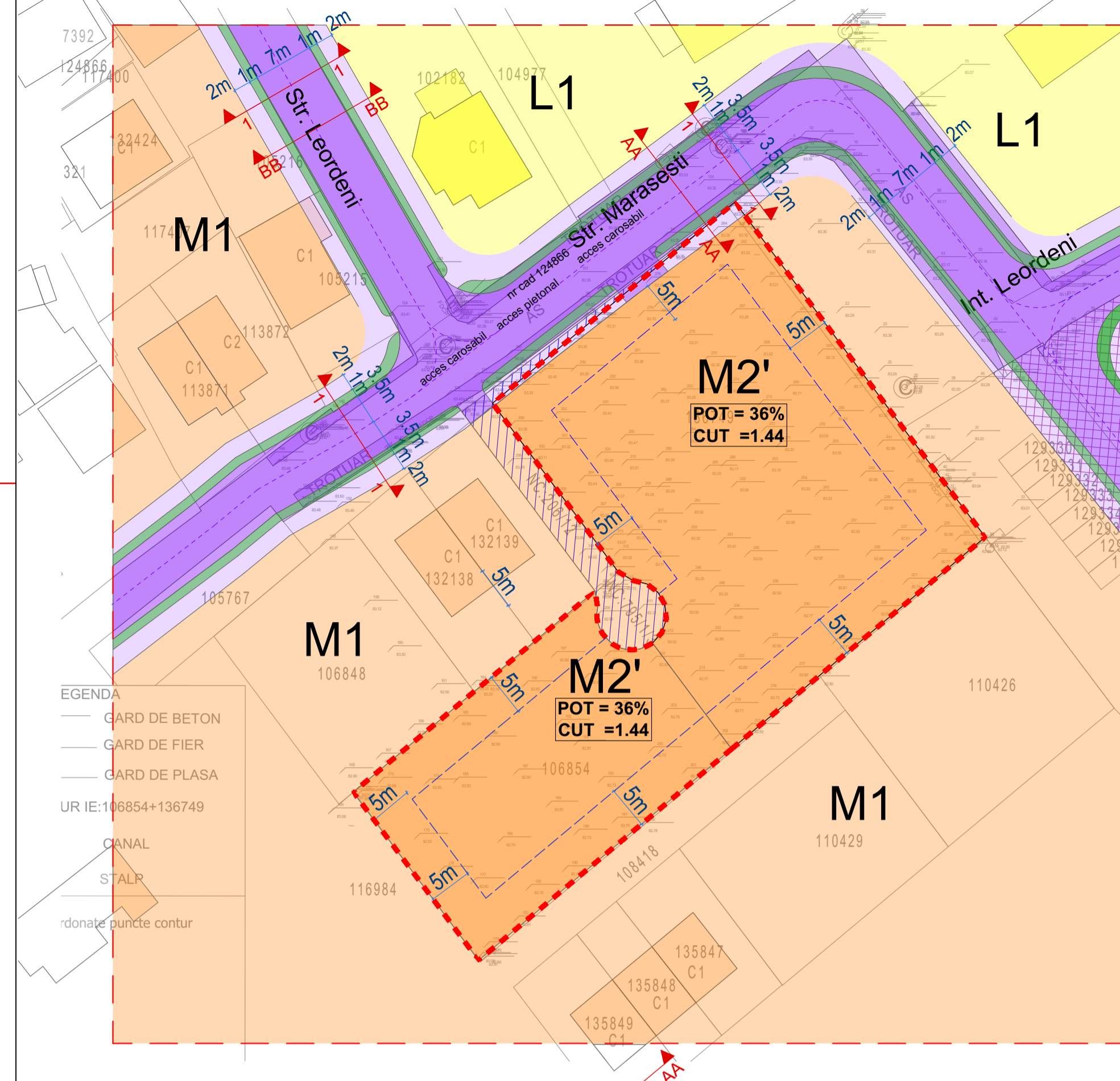
Raspunsul la observatiile transmise **va fi afisat la sediul PRIMARIEI BRAGADIRU** in perioada **18/06/2024-03/07/2024 (15 zile)**

Persoana responsabil a cu informarea si consultarea publicului:

; adresa

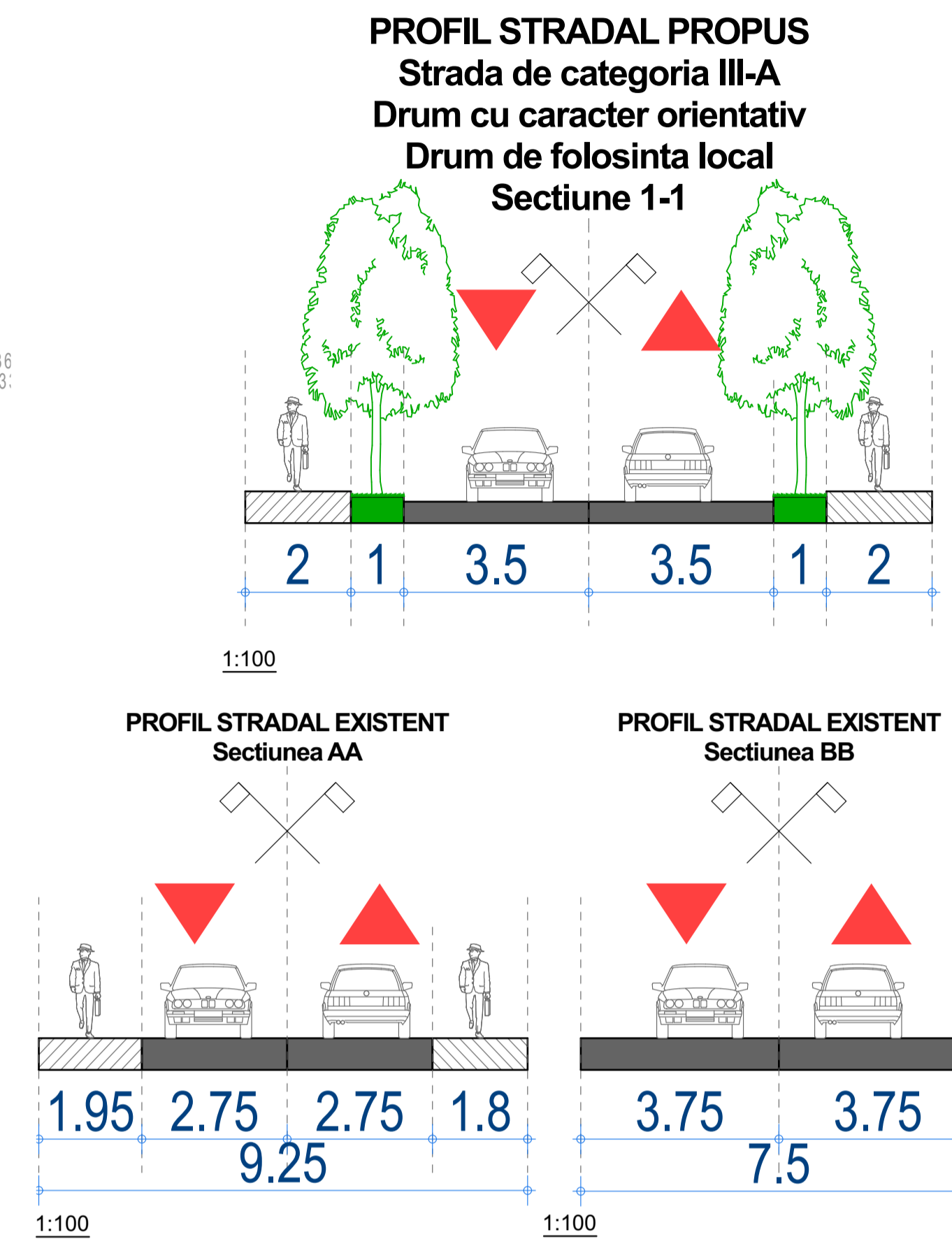
, telefon

, e-



Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)	Arie teren propusa pentru trecerea in domeniul public (mp)	Arie teren rezultata dupa cedarea teren in domeniul public (mp)
1	S. total M2' - Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	2705 mp	35.33 mp	2669.67mp
2	S. L1-Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	1642.10mp	293.30mp	1348.8mp
3	S. M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	8001.2mp	744.12mp	7257.08mp
4	S. cai de comunicare	1581.30mp		2654.05mp
5	S. zona studiata		13929.60mp	

Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
S. total care a generat PUZ		2705 mp



M2'-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M
POT propus maxim= 36%;
CUT propus maxim=1.44;
H propus maxim= 17.50m;
Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **13.5 m la comișă**; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei
Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
Parcelele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, DS+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente

N



PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Legenda:

UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de proveniență agricolă.

- - - Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- - - Limita zonei edificabile
- L1-Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri
- M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M
- M2'-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire,comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M
- Drum de servitute pentru terenul cu nr cadastral 106854
- Reglementare cu caracter prospectiv , ce preia recomandari de circulatie PUG Bragadiru si din certificatul de urbanism 667/ 18.07.2023

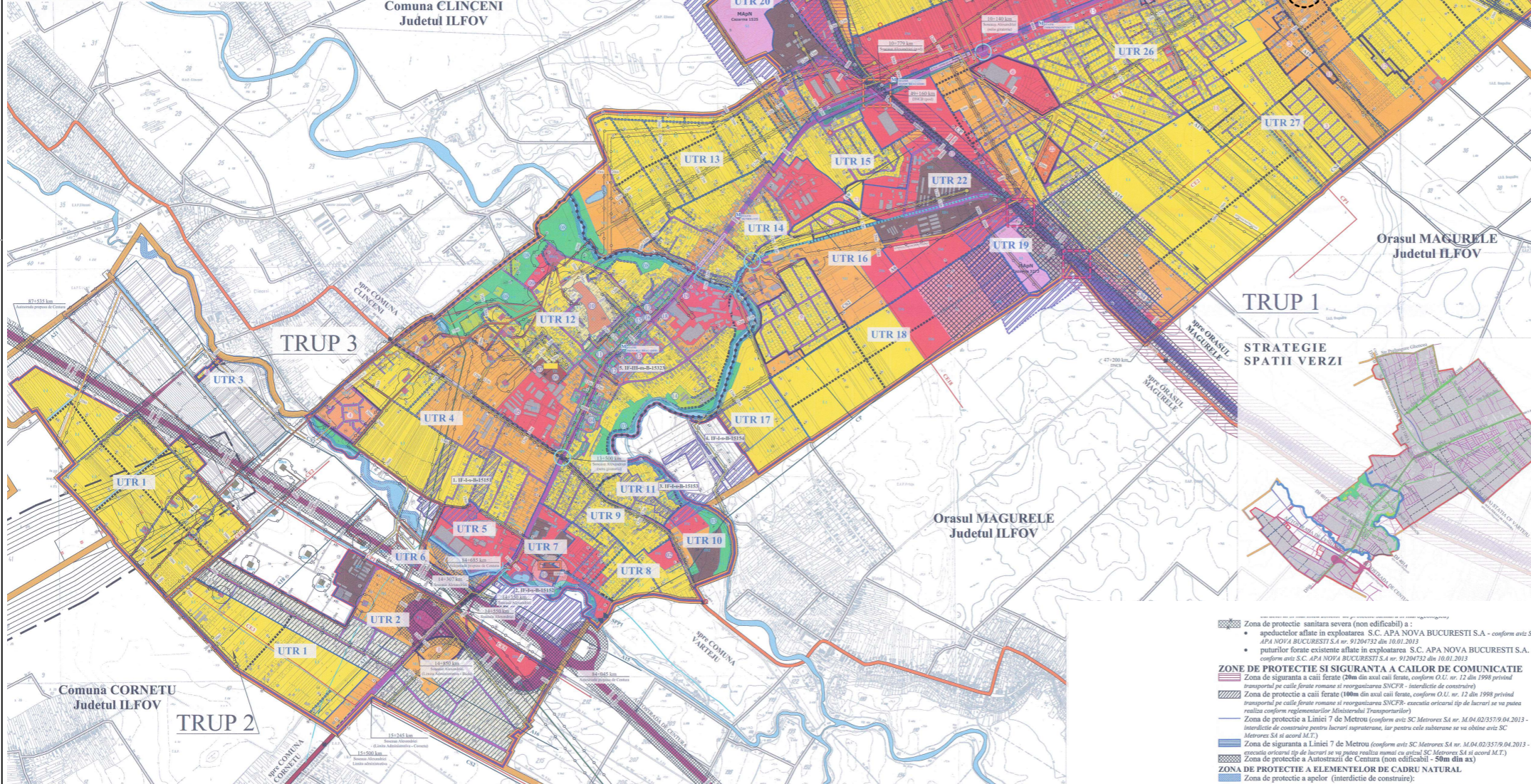
- Circulatii existente
- Trotuar existent
- Circulatii auto propuse
- Trotuar propus
- Spatii verzi propuse
- Ax drum
- ▲▲ Sectiune profil stradal

Pentru stabilirea tramei stradale, autoritatea publica locala va intoarni o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala

S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.			
Semnatura		Scara	
		1:500, 1:100	
Sef proiect	urb. ILIESCU Razvan	Data	
Proiectat	urb. TOMESCU Mircea	Mai 2023	
Desenat	urb. RUCAREANU Alexandru	Numar proiect	
		A528/23	
		Faza	
		P.U.Z.	
		Numar plansa	
PROPUNERI SI REGLEMENTARI		U04	

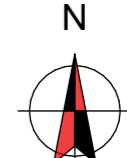
DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE, DUPA ELABORARE PUG BRAGADIRU APROBAT CU HCL 74/2005

Nr. crt.	Denumire PUZ/PUD	Amplasament	Beneficiar	H.C.L.
1	PUZ - Locuinta P+2, P+4 E, comert si servicii	T 57, 58, 62, 63, P 240	TONIA NECLA	H.C.L. 55/19.11.2008
2	PUZ - Ansamblu locuinta	T 27, A115	GIHA VALENTIN	H.C.L. 4/27.02.2008
3	PUZ - Ansamblu de locuinta	T 34, 35	MAZIU ADRIAN	H.C.L. 97/27.02.2008
4	PUZ - Ansamblu locuinta colectiva P+2E, comert, servicii	T 98, 99, 100 P 306, 400, 401, 402, 403	S.C. ZZ IMOBILIAR GRUP S.R.L.	H.C.L. 54/20.07.2009
5	PUZ - Ansamblu locuinta colectiva P+M+2E	T 81, P 335/6	MATEI MARIUS, LUNGU GHEORGHE	H.C.L. 65/29.09.2011
6	PUZ - Complex comercial	T 24, 25 P 104/108	HALIU NICOLAE	H.C.L. 56/19.11.2008
7	PUD - Ansamblu de locuinta P+1E	Sos. Alexandriei 95-97, T 22, P 99/67	MANASRA MOHID	H.C.L. 64/29.09.2011
8	PUZ - Locuinta	T 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139	CIUCA EMILIAN	H.C.L. 5/27.02.2008
9	PUZ - Ansamblu locuinta, modificare zonificare functionala	T 40, P 162	RESCA ADRIAN, VIBAN ALEXANDRU	H.C.L. 36/29.06.2006
10	PUZ - Ansamblu locuinta individuale si colective mix P+2E+M	T 13, P 60	S.C. BERKS PROPERTIES S.R.L.	H.C.L. 66/19.11.2010
11	PUZ - Ansamblu locuinta pentru tineri casatori	T 34	C. L. BRAGADIRU	H.C.L. 27/26.04.2007
12	PUZ - Ansamblu locuinta pentru tineri casatori	T 33 P 141	C. L. BRAGADIRU	H.C.L. 28/26.04.2007
13	PUZ - Ansamblu locuinta	Sos. Alexandriei 191 Str. Laurului	HALIU NICOLAE	Avis favorabil nr. 1083/5.11.06/07.12.2006
14	PUZ - Ansamblu locuinta colectiva si servicii P+4E, imobil locuinta cu parter modificational S+P+4E	T 17 P 89/96, 89/70, 89/71, 89/72 Sos. Speranței nr. 30-32, T 20/1-B, P 17,18	SC WEST RESIDENTIAL PARK SA, BALTATIAN IAN	H.C.L. 39/19.07.2012
15	PUZ - Ansamblu de locuinta colectiva si servicii S+P+4E-2E+P+3E+M	T 31/A6620/1, P 505, 506	SC GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.	H.C.L. 67/19-11-2010
16	PUZ - Modernizarea centrului vechi a municipiului (Bucuresti)	T 15, P 505, 506	C.N.A.D.N.R.	H.C.L. 52/30.06.2011
17	PUZ - Ansamblu locuinta	T 26, P 109/4-6,8	CAPATINA CATALIN SI BOARBU STEFAN	Avis favorabil nr. 466/30.06.2007
18	PUD - Ansamblu locuinta	T 17/6, P 88	S.C. KAH PROPERTIES S.R.L.	H.C.L. 3/24-03-2010
19	PUD - Ansamblu locuinta condonimiu P+1E	Sr. Diamantului nr. T 17/6, P 8/5	BALANS SILVIU MIHAIL	H.C.L. 37/29-04-2011
20	PUD - Bino Vama Bucuresti II	T 8, P 99/67 (Domesti) Bragadiru - Ilfov	AUTORITATEA NATIONALA VAMALA, S.C. APV S.R.L.	H.C.L. 37/29-04-2011
21	PUZ - Ansamblu locuinta colectiva	T 25, Strada Sinobohali Bragadiru - Ilfov	HALIU IONEL SORIN	H.C.L. 37/29-04-2011
22	PUZ - Ansamblu locuinta	T 45, P 184-190, Sos. de Comar 5-7, Bragadiru - Ilfov	HALIU NICOLAE	H.C.L. 120/19.12.2013
23	PUZ - Ansamblu cu destinatie comert, servicii, locuinta S+P+4E-5E2	Sr. Smeuldas nr. 5-7 Bragadiru - Ilfov	S.C. CORAL PETCOM S.R.L., OLTEANU SOFIA, HALIU SORIN-IONEL	H.C.L. 120/19.12.2013
24	PUZ - Ansamblu Locuinta Colectiva S+P+4E	Sr. Diamantului nr. 113 Bragadiru - Ilfov	CHITANES SORIN, CODREANU MIHAIL	H.C.L. 121/20.12.2013



Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinta Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente



INCADRARE IN PUG BRAGADIRU


- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita teritoriului administrativ al orasului Bragadiru conform P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
 - Limita intravilanului propus conform P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
 - Documentatii de urbanism aprobate clapa anul 2005
 - Limita unitatii teritoriale de referinta (UTR)
 - Limita zona si subzona functionala
- ***** Limita zonei centrale propuse**
- ZONIFICARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI INTRAVILAN**
- L1 - Subzona pentru locuinta individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
 - L2 - Subzona pentru locuinta semi-colectiva cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
 - L3 - Subzona pentru locuinta colectiva cu regim de inaltime mai mare de P+2E
 - IS1 - Subzona pentru instituti de invatamant
 - IS2 - Subzona pentru instituti de administratie publica;
 - IS3 - Subzona pentru sanatate si asistenta sociala
 - IS4 - Subzona pentru instituti culturale
 - IS5 - Subzona pentru culte
 - IS6 - Subzona pentru comert si servicii
 - M1 - Subzona pentru locuinta individuala, comert, servicii de interes general
 - M2 - Subzona pentru locuinta colectiva, comert, servicii de interes general in zone construite
 - M3 - Subzona pentru locuinta colectiva, servicii de interes general constituita ca centru de cartier in zone neconstruite
 - ID1 - Subzona pentru activitati industriale de extractie
 - ID2 - Subzona pentru activitati industriale si depozitare
 - T1 - Subzona pentru cai de comunicatie rutiera
 - T2 - Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
 - V1 - Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, scuaruri, plantatii aliniament, amenajari locale)
 - V2 - Subzona pentru spatii verzi de protectie a calilor de comunicatie sau a retelor editilare
 - AS - Zona pentru agrement si sport
 - S1 - Subzona terenurilor cu destinatie speciala
 - S2 - Subzona pentru paucit vanal
 - G - Zona pentru cimiri
 - TE - Zona pentru retele tehnico-edilitare
 - Terenuri cu ape
 - Terenuri situate in extravilan

- CAI DE COMUNICATIE**
- Drum national (in extravilan si in afara teritoriului administrativ)
 - Drum judetean (in extravilan si in afara teritoriului administrativ)
 - Strazi, ulite si drumuri de exploatare (in extravilan si in afara teritoriului administrativ)
 - Autostrada de Centura II a Municipiului Bucuresti si amenajari aferente
 - Passarela Prelungirea Ghencea - Domesti (proiect in curs de avizare)
 - Traseu metrou - Linia 7
 - Statii de metrou propuse pe teritoriul administrativ al orasului Bragadiru
- REGLEMENTARI - CAI DE COMUNICATIE**
- Tracere existente la nivel cu calea ferata, propusa pentru modernizare
 - Pod existent DN6 peste calea ferata, propus pentru modernizare
 - Tracere propusa la nivel cu calea ferata
 - Intersectii rutiere amenajate conform planurilor tehnice aprobate
 - Pod rutier peste apa existent, propus pentru modernizare
 - Cale ferata propusa spre conversie in circulatie rutiera (Calea ferata "Fulgeru")
 - Pod rutier propus spre amenajare (conversia fostului pod CF "Fulgeru")
 - Modernizare propusa de 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;

- OBIECTIVE DE PATRIMONIUL CULTURAL SAU ISTORIC**
- Denumire situri arheologice
 - Zona protectie situri arheologice conform studiului de delimitare a siturilor si zonelor de pro. conservarii PUG
 - Obiective aflate in curs de clasare in Lista Monumentelor Istorice
- RESTRICTII TEHNICE**
- Zona de litigiu administrativ cu Comuna Cornetu si cu Municipiul Bucuresti
- RETELE TEHNICO-EDILITARE**
- Rețele de electricitate**
- Linie electrica aeriana existenta (400kV) conform Aviz Transgaz nr. 11602/19.11.2012
 - Linie electrica aeriana medie tensiune existenta (20kV) conform pct. de vedere Enel Dist. Muntenia/12.2012
 - Linie electrica subterana medie tensiune propusa (20kV) conform pct. de vedere Enel Di Muntenia/02.12.2012
 - Posturi de transformare la sol MT/JT existente conform pct. de vedere Enel Distributie Ms
 - Posturi de transformare la sol MT/JT propuse conform pct. de vedere Enel Distributie Ms
 - Posturi de transformare aeriene MT/JT existente conform pct. de vedere Enel Distributie 3
- Rețele de gaze**
- Rețea transport gaze naturale conform aviz Transgaz nr. 12770/46/07.05.2014
 - Conducta gaze sonda conform aviz OMP Petrom nr. 1623/12.02.2013
 - Conducta titei conform aviz OMP Petrom nr. 1623/12.02.2013
 - Conducta 60" produse petroliere PETROTRANS conform aviz Petrotrans nr. 771/10.12.2013
- Rețele de apă**
- Rețea aductiune apa conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013
 - Rețea aductiune apa industriala conform aviz S.C. ELECTROCENTRALE BUCURESTI S.A. nr. 1942/24.09.2013
 - Canale de desecare (conform planua ANP ILFOV) CP1
 - Conducte ingropate irigatii (conform planua ANP ILFOV) A17
 - Gospodarie de apa
 - Capituri de apa subterana conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013
- Rețele de canalizare**
- Statie de epurare propusa
 - Statie de pompare a apei uzate existenta
 - Statie de pompare a apei uzate propusa

- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA A RETELOR TEHNICO-EDILITARE**
- Zona de protectie si siguranta a liniilor electrice LEA 400kV (750m - conform Aviz Transgaz nr. 11602 din 19.11.2012), LEA 220kV (50m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2), LEA 110kV (37m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2) LEA 20 kV (20m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2)
 - Zona de protectie si siguranta magistrala de gaze Transgaz (20m din axul conductei conform 302/1 din 14/12/2013 aviz Transgaz)
 - Zona de protectie si siguranta conducta de gaze Petrom (20m din axul conductei, pentru conducte cu presiune "tine" si "de bar")
 - Zona de protectie si siguranta conducta de titei Petrom (5m de o parte si de alta a axului conductei)
 - Zona de protectie si siguranta a sanelor Petrom (50m)

- Zona de protectie sanitara severa (non 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
- ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA A CALILOR DE COMUNICATIE**
- Zona de siguranta a calii ferate (20m din axul calii ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe cale ferata romana si reorganizarea SNCJR - inactiunile de constructii)
 - Zona de protectie a calii ferate (100m din axul calii ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe cale ferata romana si reorganizarea SNCJR - esenta orișorului tip de lucrari se va realiza conform reglementarilor Ministerului Transporturilor)
 - Zona de protectie a Liniei 7 de Metrou (conform aviz S.C. Metrom SA nr. M.04.02/3579.04.2013 - interdictie de constructii pentru lucrari suprasol, iar pentru cele subterane se va obtine aviz S.C. Metrom SA si aviz M.T.)
 - Zona de siguranta a Liniei 7 de Metrou (conform aviz S.C. Metrom SA nr. M.04.02/3579.04.2013 - esenta orișorului tip de lucrari se va realiza numai cu avizul S.C. Metrom SA si avizul M.T.)
 - Zona de protectie a Autostrazii de Centura (non edificabil) - 50m din ax
- ZONA DE PROTECTIE A ELEMENTELOR DE CADRU NATURAL**
- Zona de protectie a apelor (interdictie de constructii)
 - 15 m pentru cursurile de apa conform Legii apelor nr. 107/1996 si respectiv 5m de la nivelul mediu pentru lucrari situate pe partea dreapta a Parcului Cișmigiu
- ZONE CU RISCURI NATURALE**
- Zone inundabile (conform studiului geotehnic)
 - Limita inabilitate pentru ruperi teren) Mihailesti (conform studiului geotehnic)
 - Proiect regularizare maluri rai Cișmigiu (conform proiect S.I.Q.I.A. PROIECT PROIECT SRL)
- ALTE RESTRICTII**
- Zona de siguranta poligon de tragere, non edificabil - 500m pe laturile de vest sud si est, conform aviz MAJN cu nr 2679 din 17.03.2013
- ALTE ELEMENTE**
- Con de aterizare al aerodromului din Comuna Cornetu (conform PUG Cornetu in curs de elaborare)
- ELEMENTE ALE REAMBULARII TOPOGRAFICE**
- Categorie de folosit
 - Constructii existente
 - Limite de proprietate
 - Sonde



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

	Scara 1:30000	
Sef proiect	urb. ILIESCU Razvan	Data Mai 2023
Proiectat	arh. TOMESCU Mircea	
Desenat	arh. RUCAREANU Alexandru	
	Numar proiect A528/23	
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437		Faza P.U.Z.
INCADRARE IN PUG BRAGADIRU		Numar plansa U01



Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejurire Teren si Bransamente

N



INCADRARE IN ZONA

Legenda:

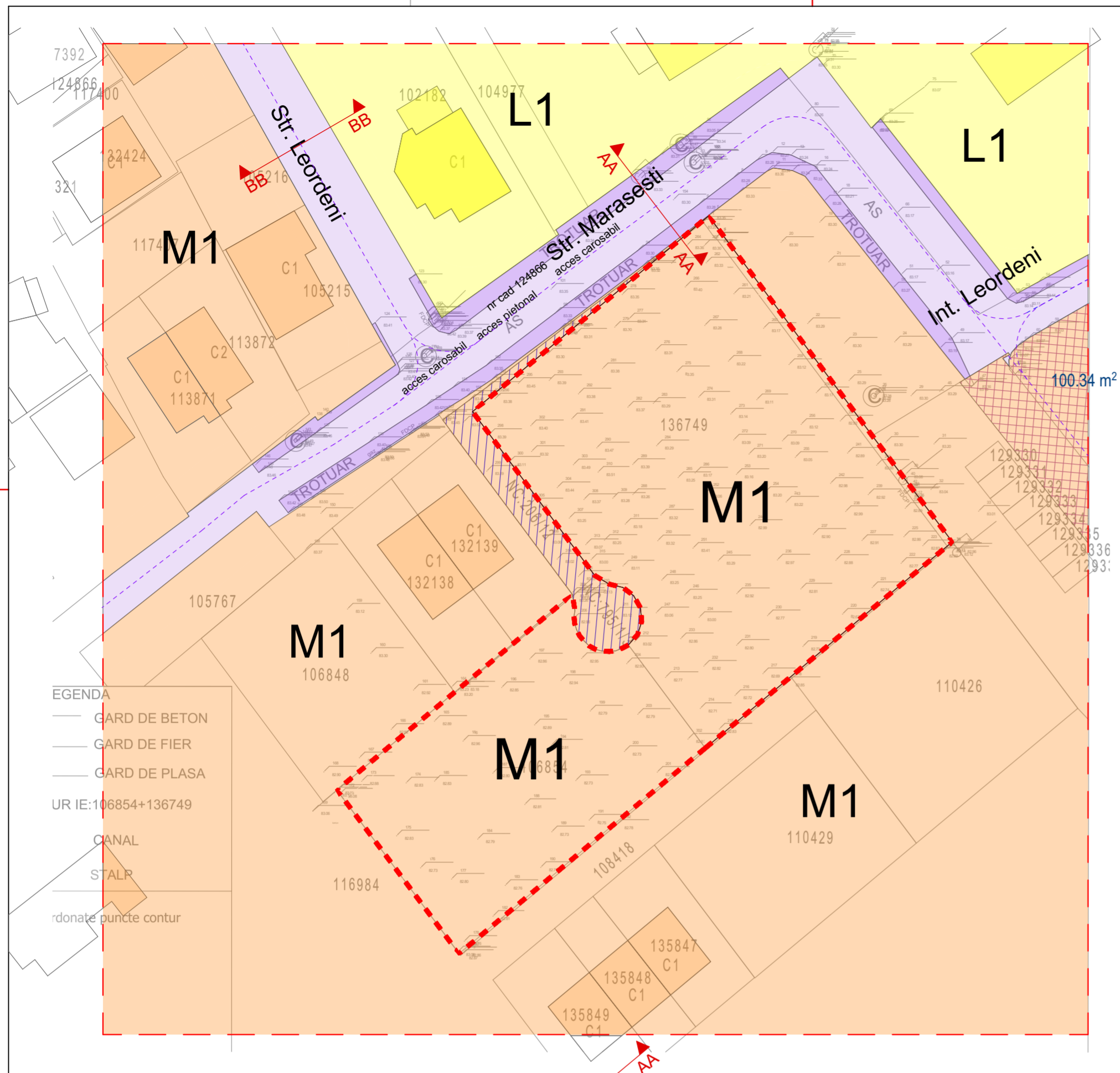
UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de proveniență agricolă.

- - Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ

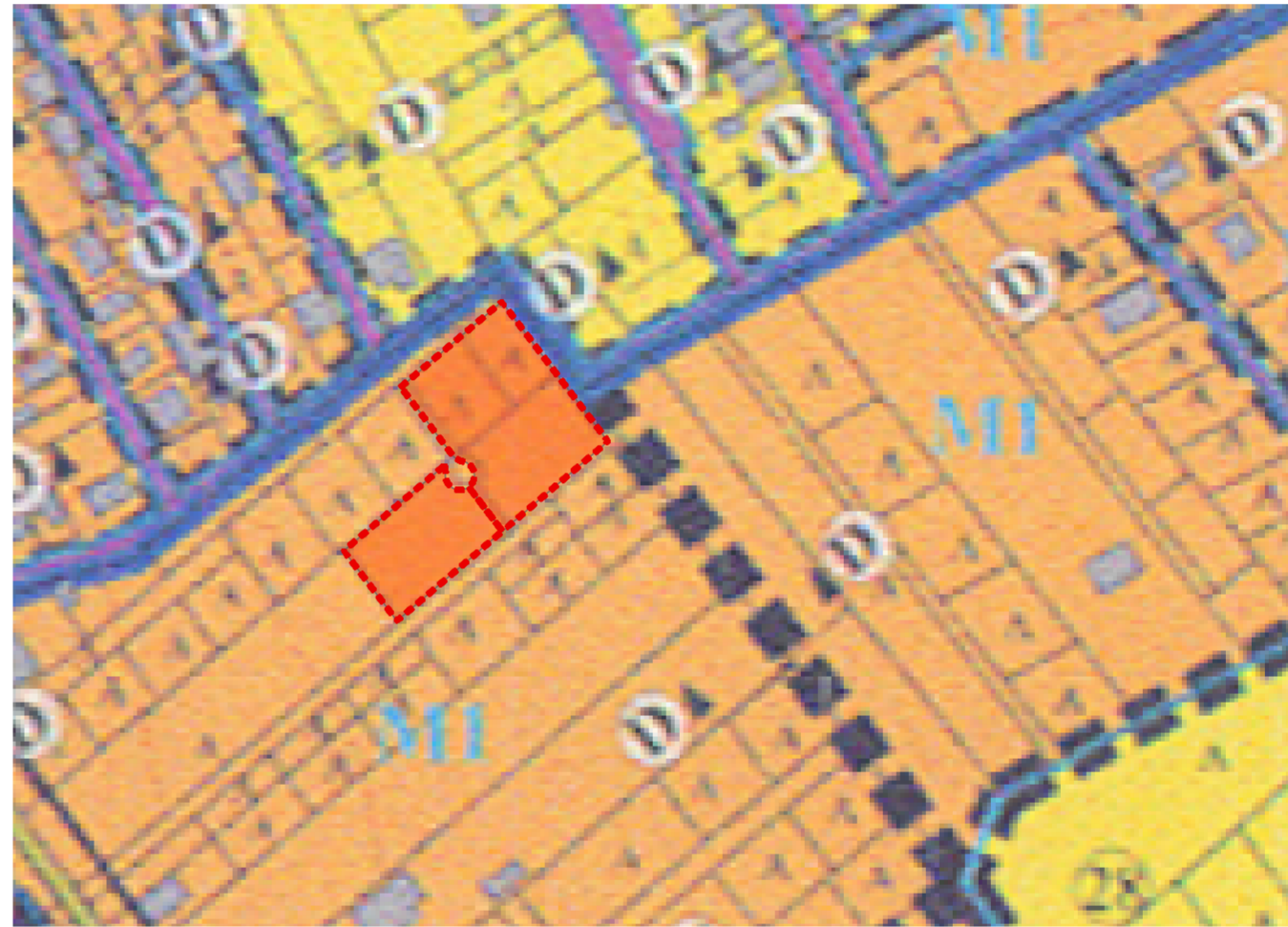


S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

	Semnatura	Scara 1:2000, 1:500
Sef proiect	urb. ILIESCU Razvan	Data Mai 2023
Proiectat	arh. TOMESCU Mircea	Numar proiect A528/23
Desenat	arh. RUCAREANU Alexandru	Faza P.U.Z.
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437		Numar plansa U02
INCADRARE IN ZONA		



Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
S. total care a generat PUZ		2705 mp
1	S. L1-Zona locuire, Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	1642.10mp
2	S. M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	10706.2mp
3	S. cai de comunicare	1581.30mp
4	S. zona studiata	13929.60mp



Reglementari urbanistice, zonificare functionala PUG Bragadiru 1:2000

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente

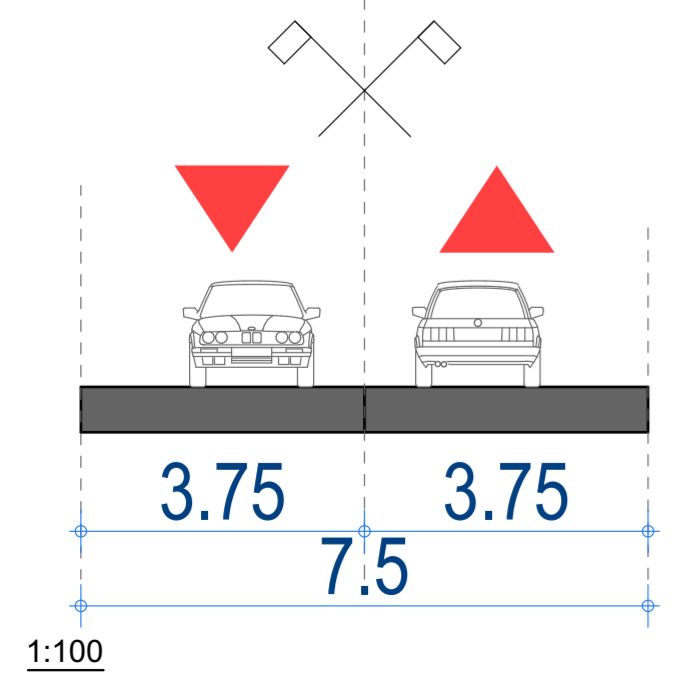


ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

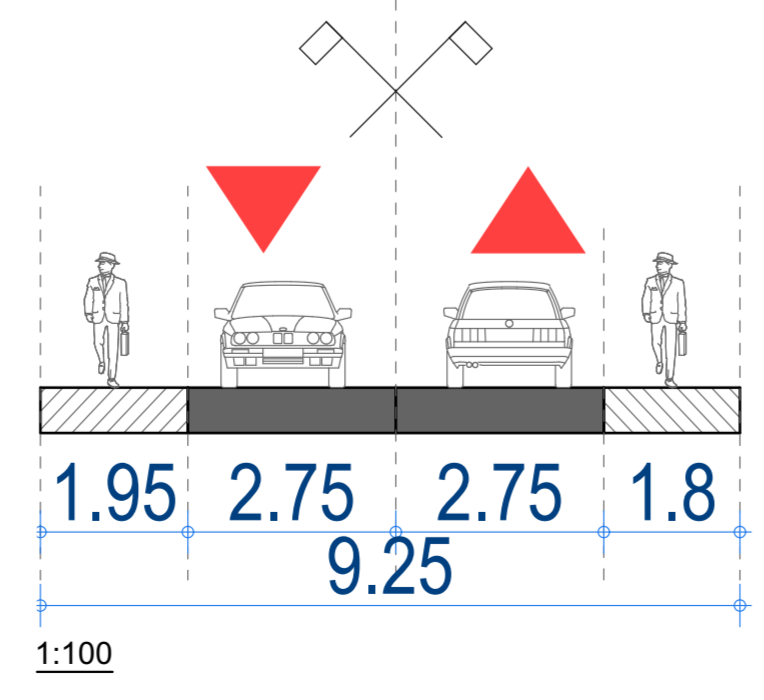
Legenda:

- UTR 26** Zona de locuinte dezvoltata la sud de DN6\Soseaua Alexandriei, avand la baza documentatii de urbanism aprobate, cu modificarile parcelarului agricol
- - - Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- L1-Zona locuire, Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri
- M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M
- Drum de servitude pentru terenul cu nr cadastral 106854
- Reglementare cu caracter prospectiv, ce preia recomandarile de circulatie PUG Bragadiru si din certificatul de urbanism 667/ 18.07.2023
- Circulatii
- Trotuar
- ▲▲ Sectiune profil stradal

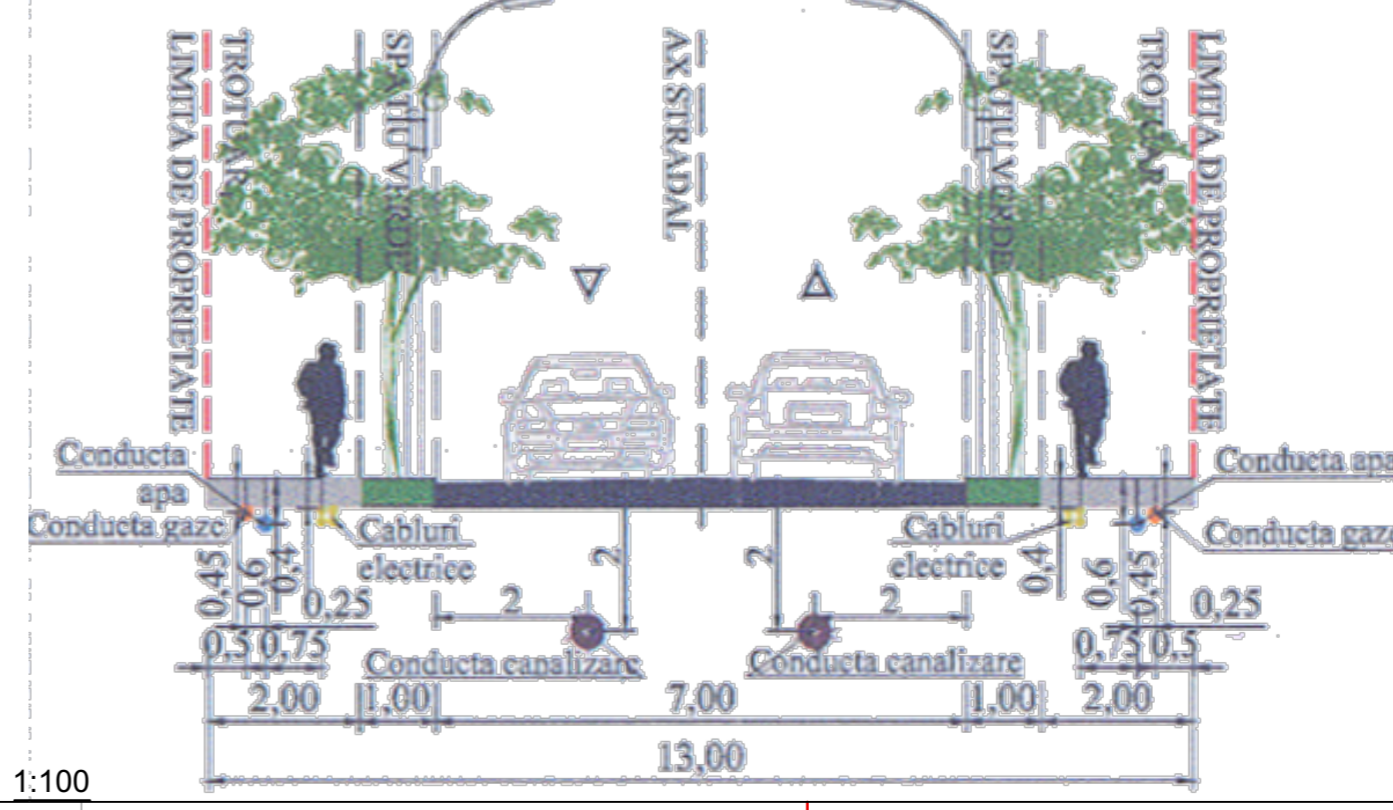
PROFIL STRADAL EXISTENT
Sectiunea BB



PROFIL STRADAL EXISTENT
Sectiunea AA

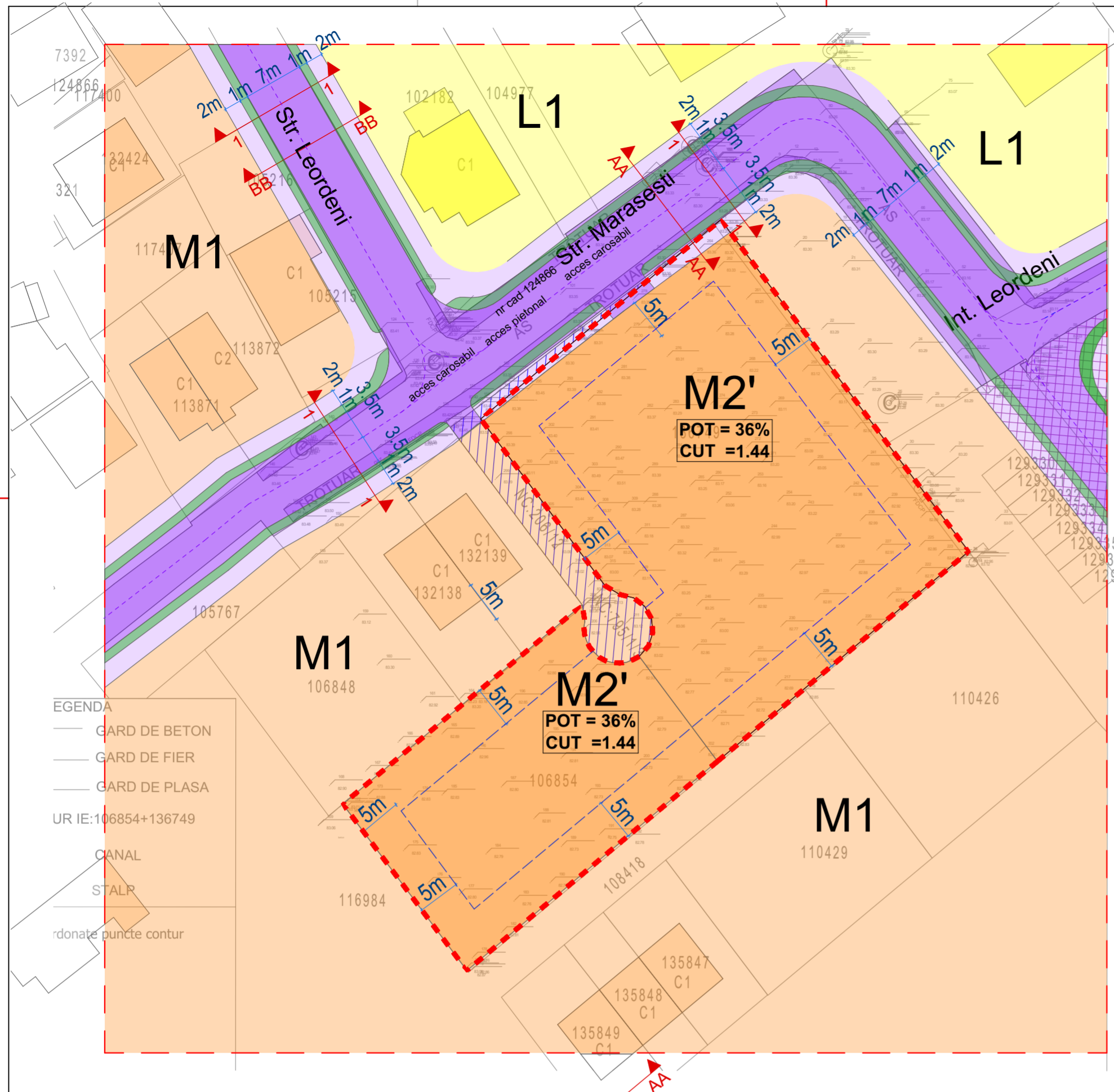


PROFIL STRADAL PROPUZ D-D - STRADA DE CATEGORIA A III-A - - DRUM CU CARACTER ORIENTATIV - - DRUM DE FOLOSINTA LOCALA -



Pentru stabilirea tramei stradale, autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala

S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.		J40/18377/2004	
Sef proiect: urb. ILIESCU Razvan		Semnatura:	Scara: 1:500, 1:100, 1:2000
Proiectat: arh. TOMESCU Mircea		Data: Mai 2023	
Desenat: arh. RUCAREANU Alexandru		Numar proiect: A528/23	
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Colofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437		Faza: P.U.Z.	
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE		Numar plansa: U03	



Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
S. total care a generat PUZ		2705 mp

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente



PROPUNERI SI REGLEMENTARI

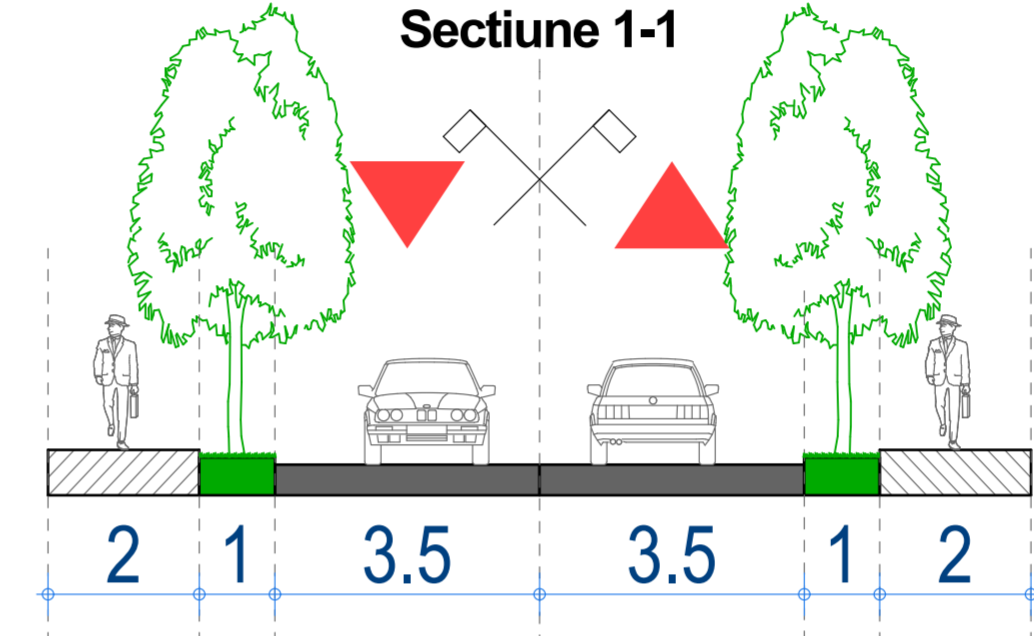
Legenda:

UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a oraşului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de provenienţă agricolă.

- - - Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- - - Limita zonei edificabile
- L1-Zona locuire, Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri
- M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M
- M2'-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M
- ▨ Drum de servitute pentru terenul cu nr cadastral 106854
- ▨ Reglementare cu caracter prospectiv, ce preia recomandarile de circulatie PUG Bragadiru si din certificatul de urbanism 667/ 18.07.2023
- Circulatii existente
- Trotuar existent
- Circulatii auto propuse
- Trotuar propus
- Spatii verzi propuse
- - - Ax drum
- ▲▲ Sectiune profil stradal

PROFIL STRADAL PROPOS

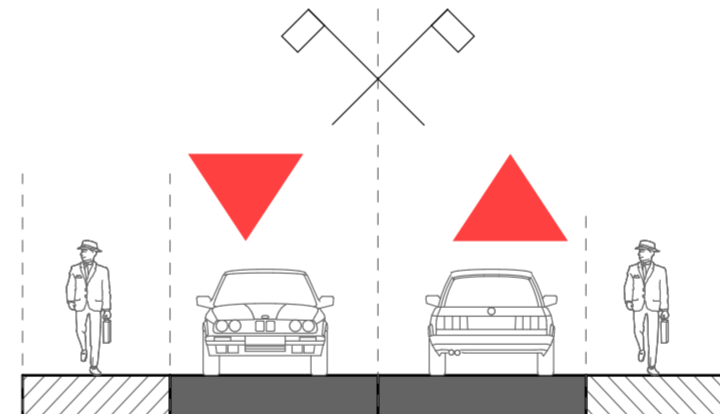
Strada de categoria III-A
Drum cu caracter orientativ
Drum de folosinta local
Sectiune 1-1



1:100

PROFIL STRADAL EXISTENT

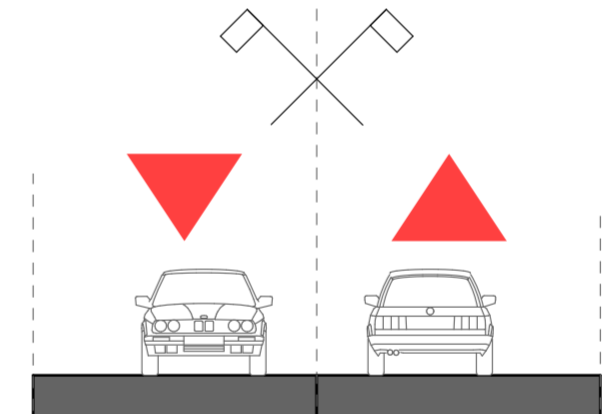
Sectiunea AA



1:100

PROFIL STRADAL EXISTENT

Sectiunea BB



1:100

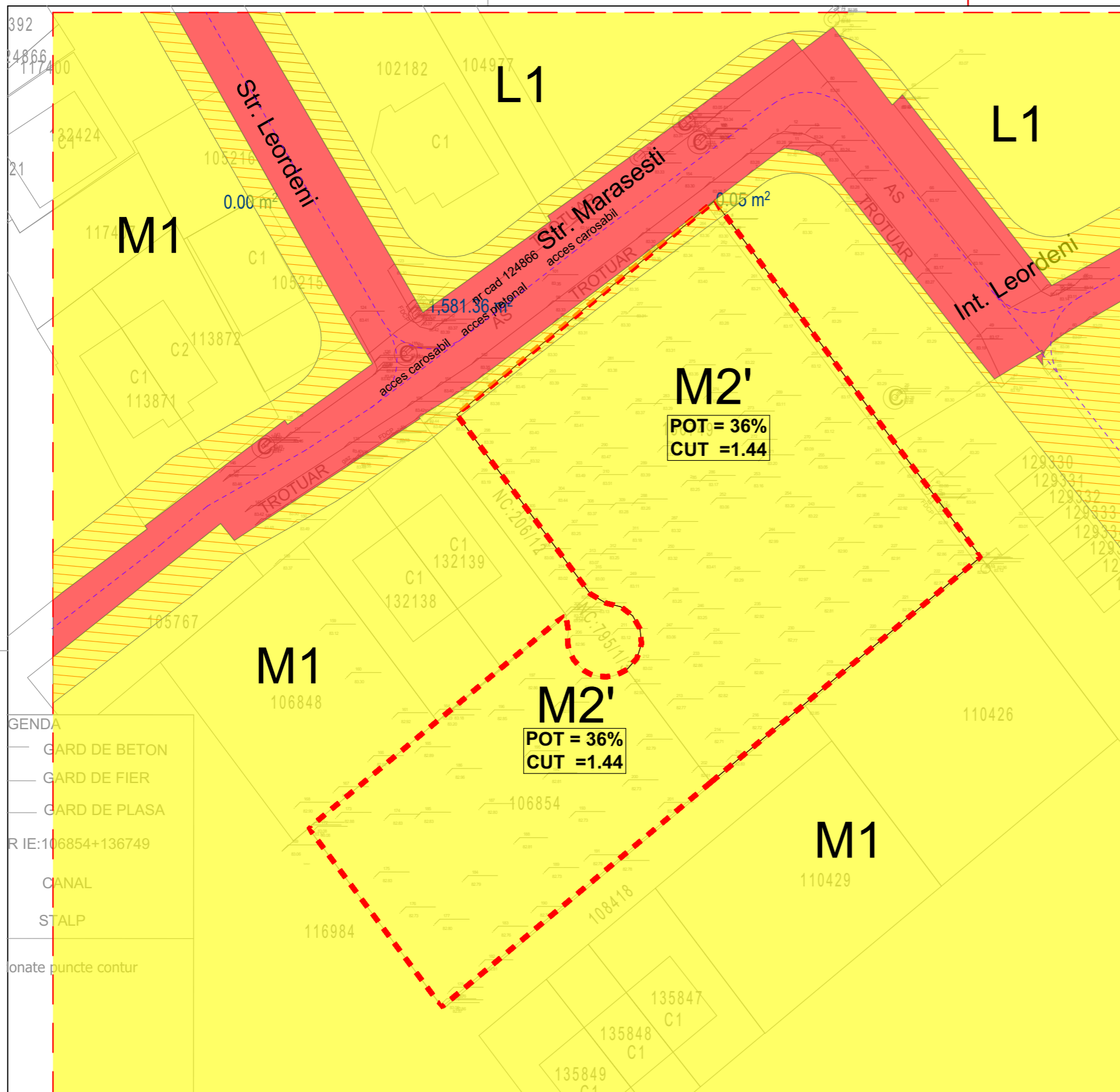
M2'-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M
POT propus maxim= 36%;
CUT propus maxim=1.44;
H propus maxim= 17.50m;
Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
 Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **13.5 m la cornișă**; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei
 Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
 Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;

Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)	Arie teren propusa pentru trecerea in domeniul public (mp)	Arie teren rezultata dupa cederea teren in domeniul public (mp)
1	S. total M2' - Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	2705 mp	35.33 mp	2669.67mp
2	S. L1-Zona locuire, Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	1642.10mp	293.30mp	1348.8mp
3	S. M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	8001.2mp	744.12mp	7257.08mp
4	S. cai de comunicare	1581.30mp		2654.05mp
5	S. zona studziata		13929.60mp	

Pentru stabilirea tramei stradale, autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala

rit S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J40/18377/2004

Sef proiect	urb. ILIESCU Razvan	Scara	1:500, 1:100
Proiectat	arh. TOMESCU Mircea	Data	Mai 2023
Desenat	arh. RUCAREANU Alexandru	Numar proiect	A528/23
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Colofnului, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437		Faza	P.U.Z.
PROPUNERI SI REGLEMENTARI		Numar plansa	U04



- GENDA
- GARD DE BETON
 - GARD DE FIER
 - GARD DE PLASA
 - RIE:106854+136749
 - CANAL
 - STALP
 - onate puncte contur

Plan Urbanistic Zonal

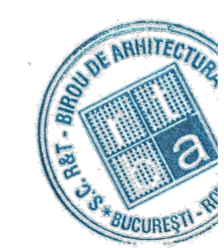
Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente



Legenda:
UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de proveniență agricolă.

- — Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice
- Domeniul public al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale
- Teren propus pentru trecerea in domeniul public

Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
S. total care a generat PUZ		2705 mp

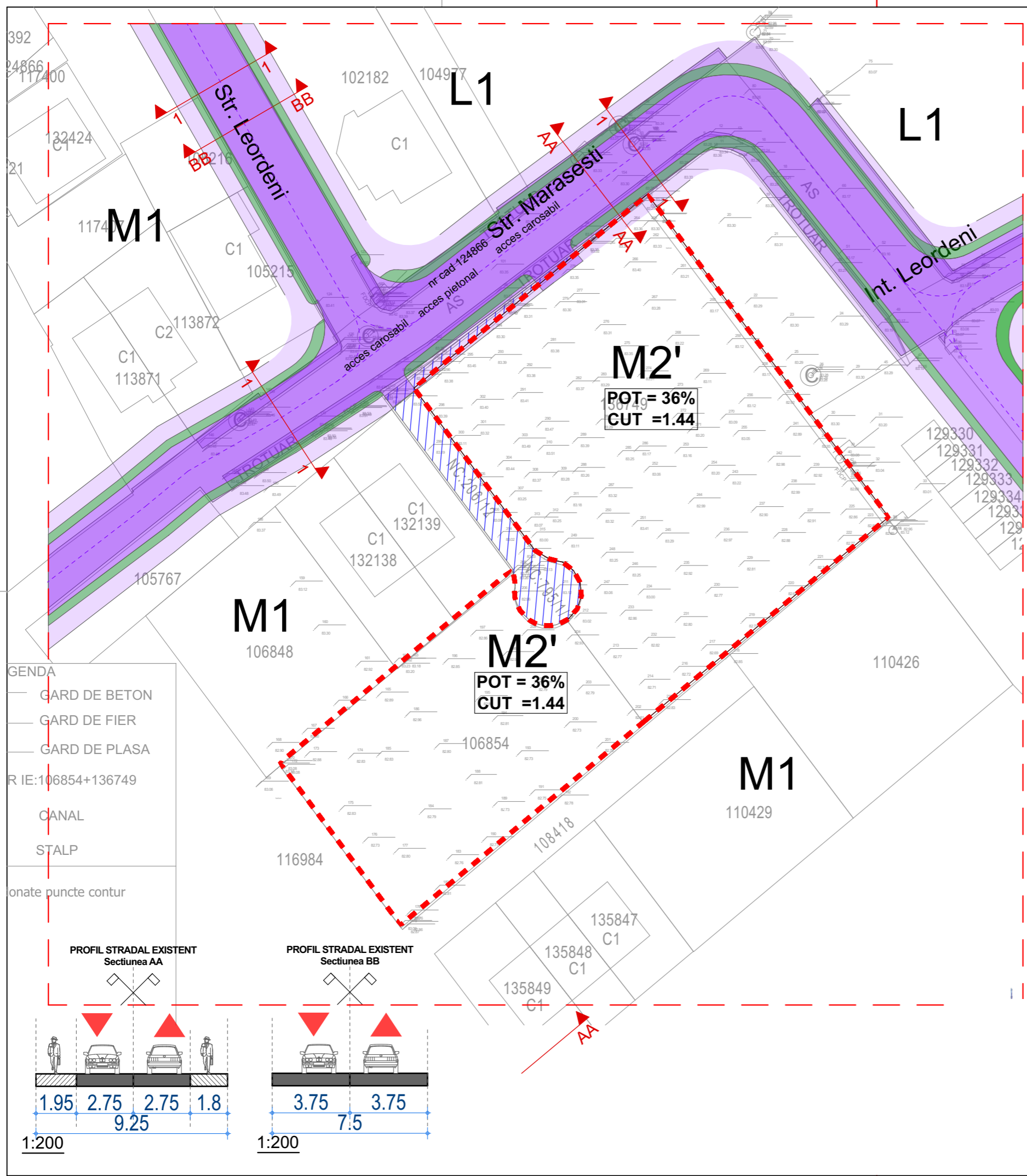


Pentru stabilirea tramei srauaie , autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala

S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

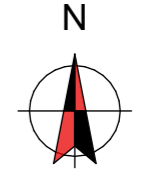
Semnatura	Scara
	1:500
Sef proiect	Data
urb. ILIESCU Razvan	Mai 2023
Proiectat	Numar proiect
arh. TOMESCU Mircea	A528/23
Desenat	Faza
arh. RUCAREANU Alexandru	P.U.Z.
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3,lot 1/1 nr cad. 137437	
REGIM JURIDIC	Numar plansa
	U05

Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)	Arie teren propusa pentru trecerea in domeniul public (mp)	Arie teren rezultata dupa cederea teren in domeniul public (mp)
1	S. total M2' -Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	2705 mp	35.33 mp	2669.67mp
2	S. L1-Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	1642.10mp	293.30mp	1348.8mp
3	S. M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	8001.2mp	744.12mp	7257.08mp
4	S. cai de comunicare	1581.30mp	/	2654.05mp
5	S. zona studziata		13929.60mp	

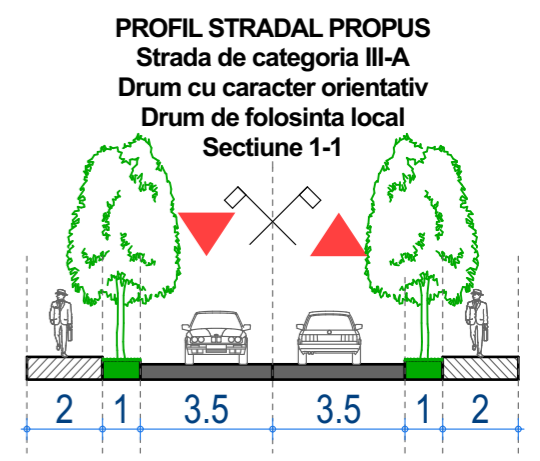


Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente



- Legenda:**
- Limita zonei studiate
 - - - Limita terenului care a generat PUZ
 - Circulatii existente
 - Trotuar existent
 - Circulatii auto propuse
 - Trotuar propus
 - Spatii verzi propuse
 - Ax drum
 - Drum de servitute pentru terenul cu nr cadastral 106854
 - ▲▲ Sectiune profil stradal



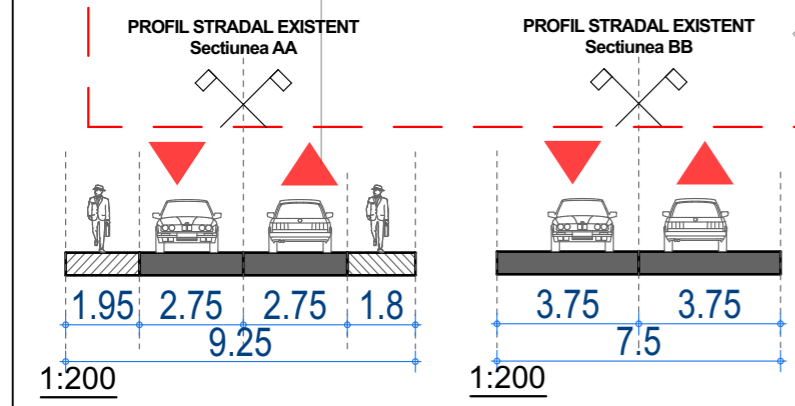
1:200

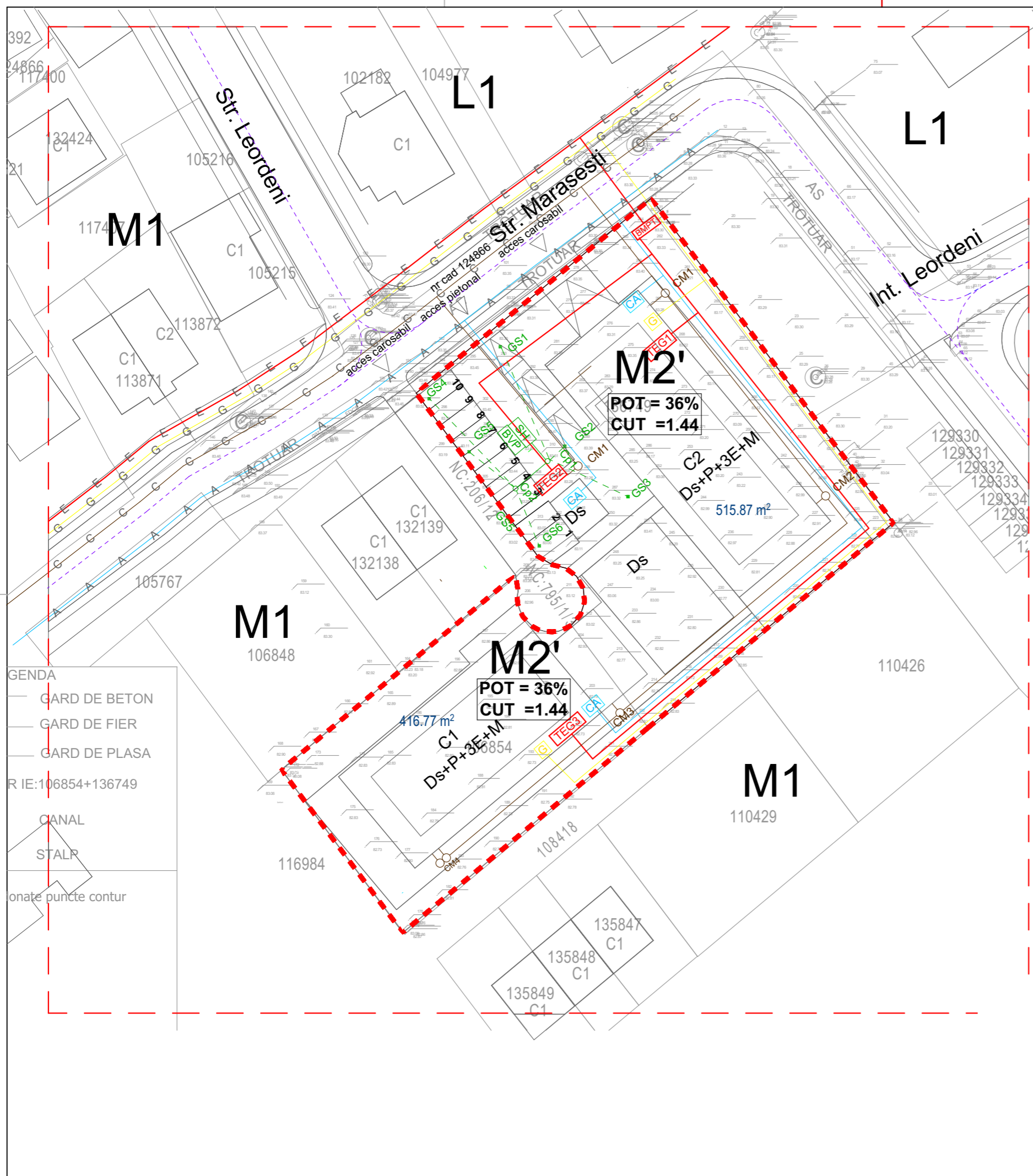


Pentru stabilirea tramei stradale, autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza P.U.Z ca va oferi o solutie zonala

rt ba		S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J40/18377/2004	
		Semnatura	Scara 1:500, 1:200
Sef proiect	urb. ILIESCU Razvan		Data Mai 2023
Proiectat	arh. TOMESCU Mircea		
Desenat	arh. RUCAREANU Alexandru		Numar proiect A528/23
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibreii, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437			Faza P.U.Z.
CIRCULATII			Numar plansa U06

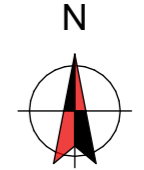
- GENDA**
- GARD DE BETON
 - GARD DE FIER
 - GARD DE PLASA
 - RIE:106854+136749
 - CANAL
 - STALP
 - onate puncte contur





Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente



REGLEMENTARI REELE EDILITARE

Legenda:

UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a oraşului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de provenienţă agricolă.

- - Limita zonei studiate
- - - - Limita terenului care a generat PUZ
- Retele tehnico edilitare**
- G— Retea gaze
- G Contoare gaze
- E— Retea eletrica
- TEG2 Tablou electric
- BMPT Bloc de masura si protectie trifazic
- Conductor electric
- A— Retea alimentare apa
- CA Camin apometru
- Conducta alimentare cu apa
- C Retea canalizare
- Retea canalizare
- CM1 Conducta canalizare menajera
- BVP Bazin vidanjabil etans retentie apa pluviale epurate
- SH Statie de epurare
- Cp1 Camin canalizare pluviala
- GS1 Geiger colectare ape pluviale
- - - - Conducta canalizare pluviala

GENDA
 — GARD DE BETON
 — GARD DE FIER
 — GARD DE PLASA
 RIE:106854+136749
 CANAL
 STALP
 onate puncte contur



rt ba		S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J40/18377/2004	
		Semnatura	Scara 1:500
Sef proiect	urb. ILIESCU Razvan		Data Mai 2023
Proiectat	arh. TOMESCU Mircea		
Desenat	arh. RUCAREANU Alexandru		Numar proiect A528/23
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437			Faza P.U.Z.
REGLEMENTARI REELE EDILITARE			Numar plansa U07

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente



Legenda: LOTIZARE EXEMPLIFICATIVA

UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de proveniență agricolă.

- - - Limita zonei studiate
- . - . Limita terenului care a generat PUZ
- - - Limita zonei edificabile
- Construcție propusă DS+P+3E+M
- Construcție tehnică propusă cu terasa verde DS
- Circulații auto propuse pe teren
- Circulații pietonale propuse pe teren
- Circulații existente
- Trotuar existent
- Circulații auto propuse
- Trotuar propus
- Spații verzi propuse
- - - Ax drum
- Drum de servitute pentru terenul cu nr cadastral 106854

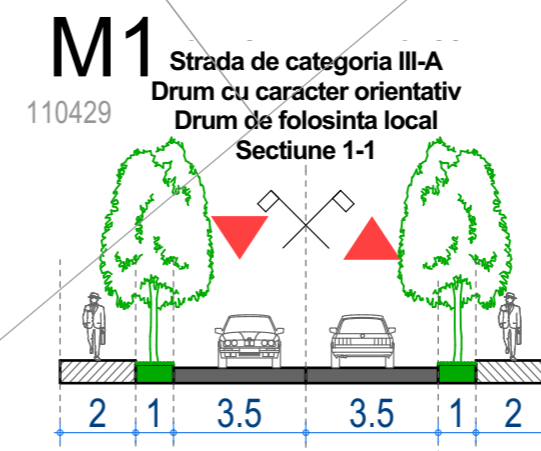
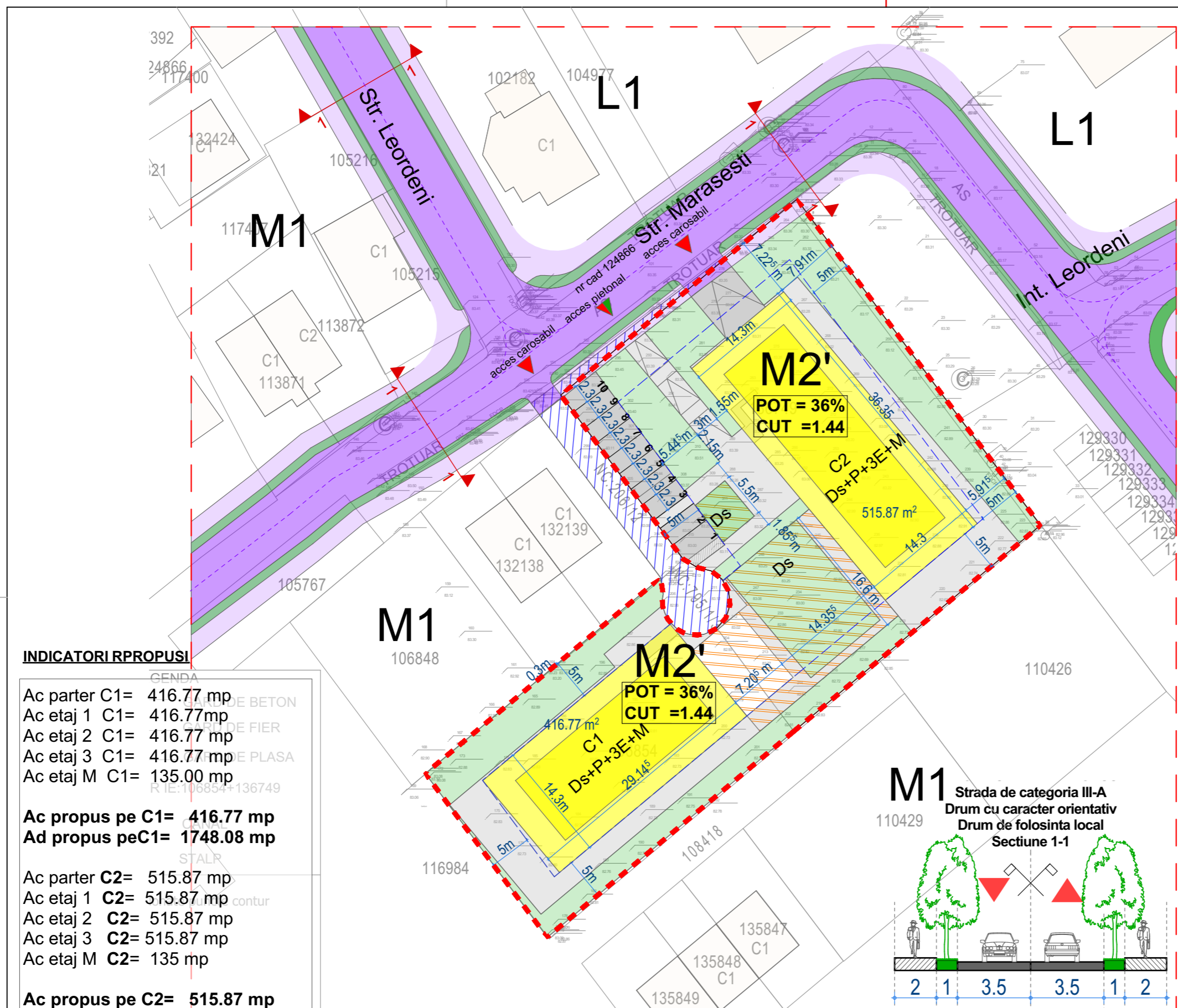
▲▲▲ Secțiune profil stradal

Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
S. total care a generat PUZ		2705 mp



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

Semnatura		Scara 1:200, 1:500
Sef proiect urb. ILIESCU Razvan		Data Mai 2023
Proiectat arh. TOMESCU Mircea		Numar proiect A528/23
Desenat arh. RUCAREANU Alexandru		Faza P.U.Z.
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437		Numar plansa U08
LOTIZARE EXEMPLIFICATIVA		



INDICATORI PROPUȘI

Ac parter C1= 416.77 mp
Ac etaj 1 C1= 416.77 mp
Ac etaj 2 C1= 416.77 mp
Ac etaj 3 C1= 416.77 mp
Ac etaj M C1= 135.00 mp

Ac propus pe C1= 416.77 mp
Ad propus pe C1= 1748.08 mp

Ac parter C2= 515.87 mp
Ac etaj 1 C2= 515.87 mp
Ac etaj 2 C2= 515.87 mp
Ac etaj 3 C2= 515.87 mp
Ac etaj M C2= 135 mp

Ac propus pe C2= 515.87 mp
Ad propus pe C2= 2144.48 mp

Ac propus total = 932.64 mp
Ad propus total = 3892.56 mp

POT propus toate = 34,47%
CUT propus toate loturile = 1,44
Rhpropus = Ds+P+3E+M

M2'-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înalțime până la DS+P+3E+M

POT propus maxim= 36%;
CUT propus maxim=1.44;
H propus maxim= 17.50m;

Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;

Teren aferent (mp)	Suprafata zona verde la sol (mp)	Suprafata terase verzi (mp)	Total spatii verzi (mp)	Procent spatii verzi la sol din teren	Procent total spatii verzi din teren
2705 mp	873.26mp	208.28 mp	1081.54mp	32.28%	39.98%