

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
 BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA
 TERITORIULUI
 Nr. 22344 din.. 30.05.2024

ROMÂNIA

Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 599 din 30.05.2024

În scopul: initierea, elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiei PUZ in baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obtinerea autorizatiei de construire pentru ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatiei, utilitati

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾

domiciliultoți
 ales ²⁾
 cu în județul municipiul
 sediul orașul
 satul sectorul cod poștal
 strada nr. bl. sc. et. ap.
 telefon / fax e-mail
 înregistrată la nr. 22344 din 22.04.2024.....
 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul
 municipiul
 orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
 comuna
 cod poștalstradaTarla 14 Parcela 76/4..... nr.....bl..... sc. et.....ap.....
 sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 109413 (nr.cad.vechi 1124).....
NR. CF. 109413.....
 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU nr. 98/15.10.2015.....
 în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform PUG reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu HCL nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 10.000,00 mp cu număr cadastral 109413 (nr.cad.vechi 1124) intabulat in CF nr.109413 a localitatii Bragadiru impreuna cu suprafata de 1.000,00 mp avand numar cadastral vechi 1000 inscris in CF provizorie 2028 a localitatii Bragadiru, este proprietatea d-lor conform Contract de vanzare-cumparare autentificat sub

Asupra nr.cad.109413 este instituit dreptul de ipoteca pt. valoarea de 750.000 euro cu interdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare și închiriere, în favoarea SC Volksbank Romania SA. Terenul descris mai sus este amplasat în zona de protecție și siguranță a caili ferate aflate în exploatarea SNCF SA și zona de siguranță a rețelei electrice de medie tensiune existentă (20Kv) aflată în exploatarea SC Rețele electrice Muntenia SA. Imobilul nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

2. **REGIMUL ECONOMIC** : arabil intravilan conform cererii nr.132887/28.03.2024 pentru extrasul de C pentru informare nr.109413 eliberat de O.C.P.I. Ilfov;

3. **REGIMUL TEHNIC** : M- zona mixta;

M1-subzonă mixta pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+2E+M;

Utilizări admise: 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, poșta 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 de locuri ; Unități de cazare cu mai puțin de 20 de locuri ; Parcaje la sol sau multietajate ; Spații verzi amenajate, Parcaje la sol și 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 profesiuni liberale cu regim de înălțime până la P+2E+M, Anexe gospodărești ale locuințelor care nu creează disconfort pentru vecinătăți (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 75 mp/unitate locativă, Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe).

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

Indicatori POT și CUT:

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%.

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.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

-Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul fatadei 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 fundației;- 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 fatadei nu va depăși 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornișă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limitele laterale ale parcelei noua construcție se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina /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 m excepție face clădirile publice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

În cazul strazilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

Stationarea autovehiculelor

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

Spații libere și plantate

-În zonele de locuit, spațiile verzi or ocupa minim 30% din suprafața parcelei;Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Circulații și accese

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

Împrejmuiri

Pentru construcțiile de locuit se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 m soclu dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 m;

Împrejmuirile stradale vor respecta distanța din axul strazilor conform profilelor stradale prevăzute în documentațiile aflate în vigoare.

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

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

-Pentru lucrările de branșament electric, gaze naturale, apă și canalizare se vor solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau odată cu lucrările de bază.

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

Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulații, utilități

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

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

aviz SNCFR SA

alimentare cu energie electrică

salubritate

aviz SC Rețele electrice Muntenia SA

alimentare cu energie termică

transport urban

acordul in forma autentica al bancii creditoare

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

.....

.....

.....

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

Numar postal si denumire strada,

Declarație notarială cu privire la

avizul tehnic de racordare al SC Rețele electrice Muntenia SA

Proces-Verbal actualizat de pichetare a

respectarea retragerilor referitoare la

avizul tehnic de racordare al SC Engie SA

terenului, semnat și stampilat de topometru

trama stradala ; Studiul geotehnic

SA

autorizat, cu noul inventar de coordonate din

verificat AF ; Deviz general ;

avizul tehnic de racordare al SC Apa-

planul parcelar întocmit STEREO 70 existent

Calculul coeficientului de izolare

Canal Ilfov SA

în baza de date a OCPI Ilfov ; Grafic de

termica G ; Verificarea documentației la

studiu de inscriere

execuție pe tipuri de lucrări pt fiecare

cerințele conform Legii nr 10/1995 ; Referate de verificare ; Căpîi legitimații

bransament ; Contract încheiat cu firma

verificatori ; Dovada OAR ;

specializată pt refacere pavaj-asfalt pt fiecare

bransament ; Aviz de sapatura pt fiecare

bransament ;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie) : chitanța de plata a taxei de emitere autorizatie;

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

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

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

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

Arhitect - șef *****)
GEORG ANDRU COSTACHE
(numele, prenumele si semnătura)

Intocmit,
Roxana Dănălache.

Achitat taxa de :109,00 lei conform chitanței nr. 0012185/22.04.2024.
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.

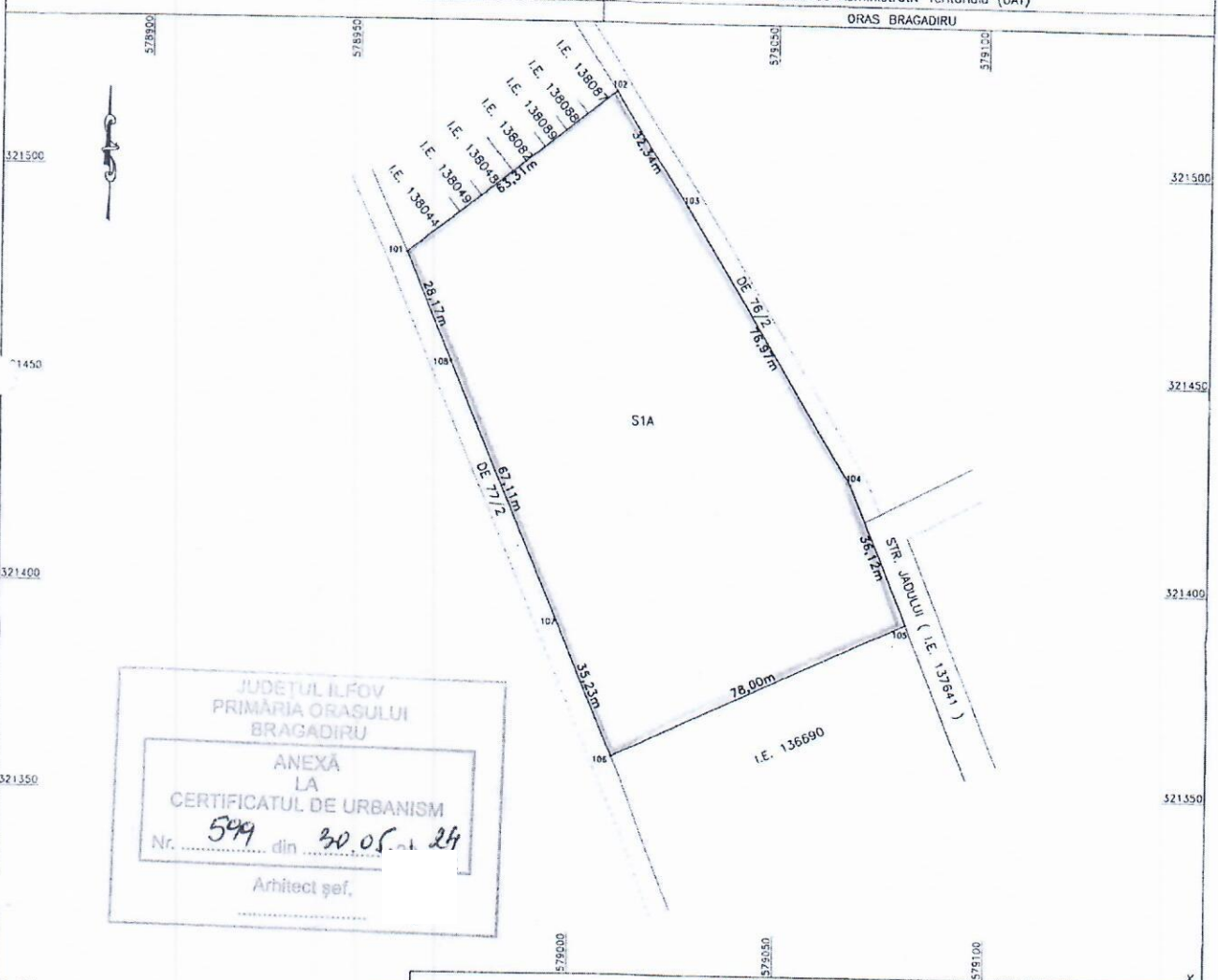
Arhitect - sef *****)
(numele, prenumele si semnătura)

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
Scara 1:1000

ANEXA NR. 10

Nr. cadastral 109413	Suprafata masurata 10000 mp	Adresa imobilului TARLAUA 14, PARCELA 76/4, JUD. ILFOV
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) ORAS BRAGADIRU



JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
BRAGADIRU

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 549 din 30.05.24

Arhitect șef.

A. DATE REFERITOARE LA TEREN		
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	A	10000
Total		10000
Mentii TDI - neimprejmuit		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII		
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)
Total		
Mentii		

Suprafata totala masurata a imobilului = 10000 mp Suprafata din act = 10000 mp	
Executant, ing. STANCU MARIUS CATALIN	Inspector
Confirma corectitudinea si corectitudinea masuratorilor la teren, si a planurilor construibile pe teren	Confirma datele cadastrale si Semnal digital de validare I de cadastral Ilfov, sect. 1 261 8+0300
	Data
	Stampila BCPI

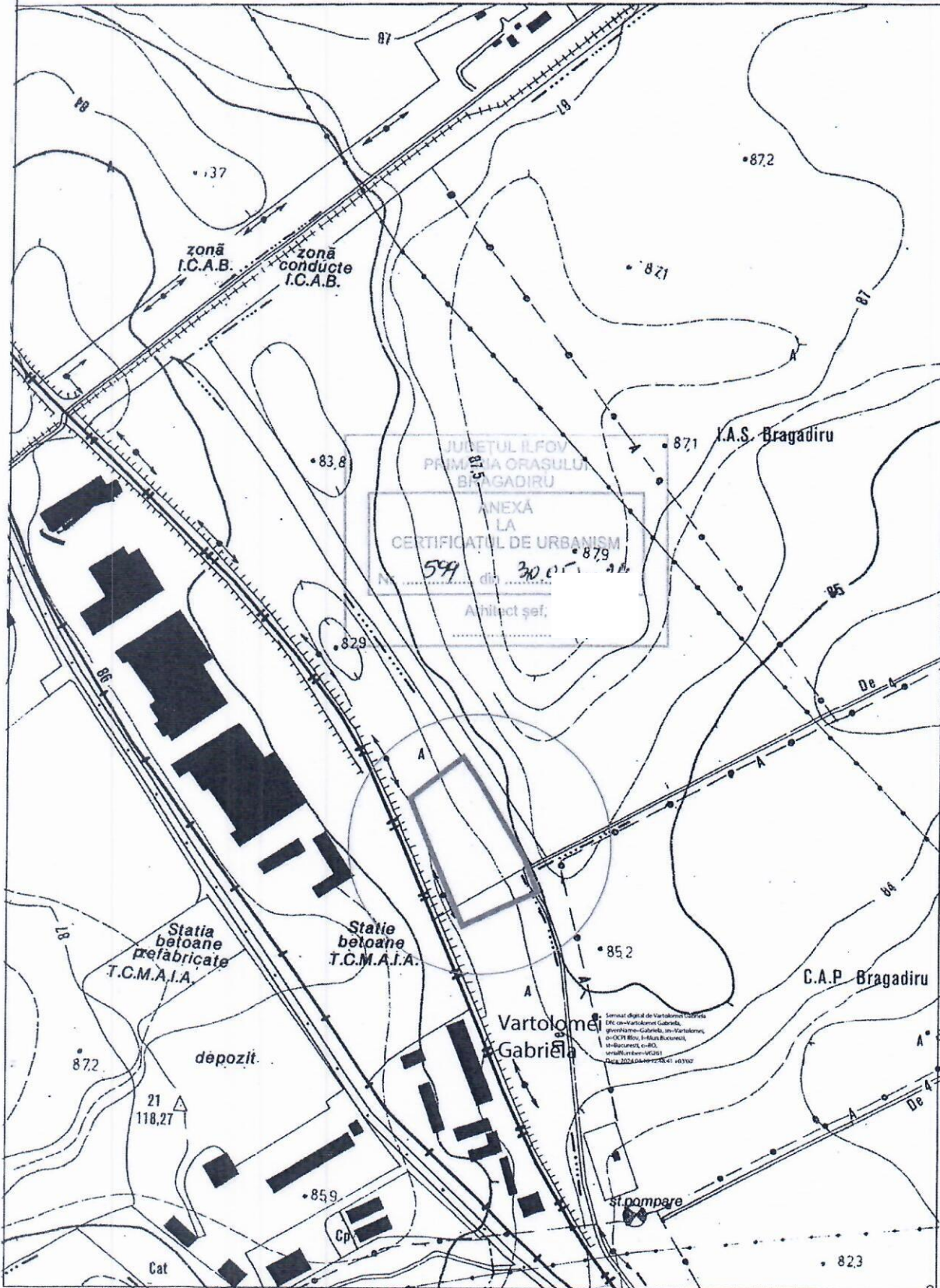
EXTRAS PLAN DE INCADRARE IN ZONA

NUMAR CADASTRAL 109413

LOCALITATEA BRAGADIRU



SCARA 1:5 000





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



Nr. 55381 / 20 08 2024

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL având ca obiectiv P.U.Z. -"ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI"**, cu amplasament in **T 14, PARCELA 76/4, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV.**

Primăria orașului Bragadiru a demarat prima procedura de consultare a populației, evenimentul având loc **în data de 19.09.2024, 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 **17.09.2024, ora 13,00**, în format electronic, la adresa: **registratura@primariaorasbragadiru.ro**.

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbateră publică din data **de 19.09.2024, 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 dezbateră care se înscriu la cuvânt își vor susține punctul de vedere exclusiv pe marginea proiectului aflat pe ordinea de zi. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.

Vă mulțumim!

PRIMAR,
G. LUPUL

ARHITEC
GEORGE ALEXANI

TACHE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 45399/ 20.08.2024

Subsemnatul _____ am procedat astăzi 20.08.2024, la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv **Plan Urbanistic Zonal - "Ansamblu locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajarea circulației, utilități"**:

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 31125 din 10.06.2024;
2. Certificat de urbanism nr.599 din 30.05.2024
3. Memoriu justificativ

PIESE DESENATE :

1. PLANSA 1 - **INCADRARE IN ZONA SI LIMITE INTRAVILAN-EXTRAS DIN P.U.G.**
2. PLANSA 2 -**SITUATIA EXISTENTA ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE SI RESTRICTII TEHNICE**
3. PLANSA 3 – **REGLEMENTARI: ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE SI RESTRICTII TEHNICE**
4. PLANSA 4 – **REGLEMENTARI : CAI DE COMUNICATII, RESTRICTII**
5. PLANSA 5 – **REGLEMENTARI : REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR**
6. PLANSA 6 – **REGLEMENTARI : PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV**
7. PLANSA 7 – **REGLEMENTARI : ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

SUPPORT DIGITAL: documentatia urbanistica in format digital (CD)

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

Drept care am încheiat azi 21.08.2024 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

ARHITECT SEF,
GEORGE ALEXANDRU COSTACHE

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

Proiect nr. : U 082/2024

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ- ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI
SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI

Amplasament : Jud Ilfov, Oras Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4, nr. Cad. 109413 (nr.
Cad. Vechi 1124), Carte Funciara 109413

Beneficiar :

Proiectantul lucrarii : SC AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L.

Data : Mai 2024

Colectiv de elaborare:

urb. Andrei Mlenajek - sef proiect

arh. Radu Bogdan-Alexandru

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** U082/ Mai 2024
- **Denumirea lucrarii** PUZ – ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
- **Beneficiar** C.L.BRAGADIRU

- **Proiectant** SC AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **10.000,00 mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in orasul **Bragadiru**, T14, P76/4, nr. Cad. 109413 (nr. Cad. Vechi 1124), Carte Funciara 109413, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunii zonei si anume, din subzona functionala M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M in subzona functionala M- locuinte colective, comert si servicii. Obiectivul investitiei fiind construirea unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta locuirii cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat la str. Jadului, DE 77/2, DE 76/2 accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se direct din acestea.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania
4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
5. Folosinta actuala a terenului este teren arabil, intravilan.

1.3. Surse documentare :

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat in anii 2003 - 2004
- Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale oraselor mari : cazul Bucuresti – elaborat de URBANPROIECT intre anii 1996-1998
- Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
- Plan Urbanistic General orasul Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015

- **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov
- Date culese de proiectant in teren

- **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

- **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Orasul Bragadiru este situat in partea de sud-vest a judetului, fiind traversata de DN 6, Dj 401 A si Dc 126 si beneficiind si de acces la Sos. de Centura.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul celor acestor drumuri.

Teritoriul administrativ al Orasului Bragadiru se invecineaza la nord si nord-est cu teritoriul administrativ al municipiului Bucuresti, la est si sud-est cu teritoriul administrativ al orasului Magurele, la sud si sud-vest cu teritoriul administrativ al comunei Cornetu si la vest cu teritoriul administrativ al comunei Clinceni.

Suprafata de teren care face obiectul studiului se afla in Orasul Bragadiru accesul facandu-se din str. Jadului, DE 77/2, DE 76/2.

Potrivit reglementarilor planului urbanistic general al Orasului Bragadiru, terenul se afla in intravilanul localitatii.

2.2. Vecinatati

Vecinatati imediate:

- N – proprietate privata
- S – proprietate privata
- V – DE 77/2
- E – DE 76/2, str. Jadului

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al orasului Bragadiru facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ilfovului. Aceasta subunitate, ce se extinde in judetele Dambovita si Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia subsidenta Titu si prezinta urmatoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare:

- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

Raul principal in zona, rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat. Amplasamentul studiat este totusi destul de departe (cca.1.80 km) de albia acestuia.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste conditii favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia nord-est-sud-vest.

- **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 8,00 m

- **Conditii geotehnice**

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul viitorului ansamblu de locuinte s-au executat 4 foraje geotehnice realizate pana la 6 m adancime fata de nivelul terenului natural.

Stratificatia rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic

Studiul recomanda ca fundarea sa se faca direct. incepand de la 1,20 m adancime de la suprafata terenului.

Presiunea conventionala de calcul de care se va tine seama la proiectare va fi de 220 KPa.

Adancimea de inghet este de 0,90 m.

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul « C » cu un coeficient de intensitate $K_s = 0,20$. Pentru perioadele de colt se va considera $T_c = 1,5$ sec.

- **Conditii climatice**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: 10,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

In regimul vanturilor, pe teritoriul orasului Bragadiru ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

- **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investiti se afla in intravilanul orasului Bragadiru, accesul facandu-se din str. Jadului, DE 77/2, DE 76/2.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 10.000,00 mp .

Terenul este proprietatea privata a sotilor

Terenul studiat are numarul cadastral 109413, iar dreptul de proprietate asupra lui este inscris in Cartea Funciara cu nr. 109413.

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al orasului este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumul national DN 6
- Dj 401 A
- soseaua de centura DN CB

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015, terenul se afla in intravilanul orasului.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinte de dezvoltare.

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS)sau zona „C“ conf. P100/92 cu $K_S = 0,20$ si $T_C = 1,5$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

Localitatile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de apa potabila detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

- **Canalizarea apelor uzate**

Localitatile dispun de instalatii centralizate de canalizare in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de canalizare detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

- **Alimentare cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a imobilelor din orasul Bragadiru este realizata in general in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

- **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in orasul Bragadiru.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatile sunt alimentate din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de betan destinati retele; de joasa tensiune.

Zona studiata in PUZ este departe de reseaua locala de distributie de joasa tensiune, dar in apropierea unor retele de medie tensiune.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a orasului Bragadiru se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

2.8. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Bragadiru este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari. este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Sabar si Ciorogarla.

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (6- 8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza In limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuinte colective, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.9. Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- gradul de incarcare foarte mare al retelelor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
- grad de telefonizare scazut;
- insuficienta spatiilor plantate;
- poluarea apelor;
- nivelul de dezvoltare economica destul redus ;
- populatie redusa si imbatranita ;
- lipsa multor dotari necesare.

- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**

- Terenul nu este afectate de zone de protectie a retelelor si a infrastructurii de transport
- Dezvoltarea usor haotica a fondului construit

2.10. Necesitati si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

• Alegerea amplasamentului

Amplasamentul se afla in intravilanul orasului Bragadiru.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de locuinte colective/comert-servicii.

- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare existente in zona

- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

• Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul urbanistic general al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca situata in M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M .

Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca arabil-intravilan conform extraselor de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale, in speta, prin schimbarea functiunii zonei din, M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M in subzona functionala M- locuinte colective, comert si servicii.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric si sit arheologic se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrala a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freatice fiind scazut. nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditiiile de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investitii se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existente in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

3.4.Organizarea circulatiei

• Circulatii si accese

Terenul studiat se invecineaza in partea de est cu DE 76/2 si str. Jadului iar in partea de vest cu DE 77/2 accesul facandu-se din acestea.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Bragadiru :- pentru drumurile DE 76/2, str. Jadului si DE 77/2 se propune un profil de 8,00m conform PUG Bragadiru cu un carosabil de 8,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare) si doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic se propune schimbarea functiunii zonei existente si anume, subzona functionala M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M in subzona functionala M- locuinte colective, comert si servicii.

Obiectivul investitiei fiind construirea unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatiei, utilitati.

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Bilant teritorial

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective, comert si servicii din care:							10.000,00	100,00
-constructii	--	--	--	--	--	--	3.600,00	36,00
-spatii verzi	--	--	--	--	--	--	3.000,00	30,00
-circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi , parcar si trotuare	--	--	--	--	--	--	3.400,00	34,00
Zona arabil	--	--	10.000,00	100	--	--	--	--
Total	--	--	10.000,00	100	--	--	10.000,00	100,0

3.6. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială.

Suprafața totală 10.000,00mp

În concordanță cu tendința de dezvoltare a localității, tema beneficiarului și prevederile PUG Bragadiru viitoarea investiție cuprinde următoarele zone funcționale:

- **Zona M – locuinte colective, comert si servicii –10.000,00 mp**
 - Constructii cu regim de inaltime S+P+3E si inaltime maxima la cornisa = 14,00 m – 3.600,00 mp
 - Spatii verzi – 3.000,00mp
 - Circulatii strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, modernizare existente si noi, parcar, trotuare– 3.400,00mp

Sunt prevăzute împrejurări atât spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, cât și cele din înspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m.

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

• **Categoriile de interventii urbanistice:**

- Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme colectare gunoi menajer
- Construire cladiri S+P+3E

• **Reglementari**

- edificabilul va fi delimitat de retragerea conform **Plansei 3- Reglementari urbanistice**

cu :

- 4.50 m fata de DE 76/2, str. Jadului si DE 77/2
- 6.00 m fata de limita laterala

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentala si de protectie min 30% din viitoarea incinta.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

Zona M – locuinte colective, comert si servicii

POT maxim = 36 %

CUT maxim = 1.44

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

• **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a angajati ;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul platformelor interioare.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica din zona a Orasului Bragadiru in momentul extinderii.

Reteaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului .

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare din zona a Orasului Bragadiru in momentul extinderii.

Solutia de canalizare se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile si a parcarilor sunt dirijate prin rigole intr-un separator de hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului .

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua de distributie de gaze naturale existenta in Orasul Bragadiru.

La executarea retelei de gaze se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte : apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, CATV, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare si pentru montarea acestora, realizandu-se o coordonare corespunzatoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua ce alimenteaza Orasul Bragadiru.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care reseaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investitii.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram :

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deserveste

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizarilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la retea va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de Orange Romania Communications S.A. si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii Bucuresti.

3.9. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei viitoarei investitii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehiculele riveranilor si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitoarele investitii conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **poluarea chimica** : nu este cazul
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal,lemn, hartie,plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi,conducte,profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie, fittinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucatorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Bragadiru.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Deseurile rezultate in timpul exploitarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Bragadiru, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea viitoarei investitii nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Nu este cazul.

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;
- suprafata plantata va insuma min 30% din suprafata totala a terenului.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 10.000,00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- teren proprietate privata a unor persoane fizice – S= 10.000,00 mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul construirea unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati nu se inscrie in propunerile PUG – orasul Bragadiru, motiv pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata in vederea modificarii functiunilor satabilite prin PUG. Acest obiectiv se va inscrie in tendinta de dezvoltare a Orasului Bragadiru.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului si/sau parteneriat public-privat cu operatorii de retele tehnico-edilitare din zona si primaria localitatii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul construirea unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii se va face pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **10.000,00 mp** .

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

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru „ Ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati”** de pe teritoriul orasului Bragadiru din judetul Ilfov.

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

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

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al orasului Bragadiru– aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. nr. 98/15.10.2015.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

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

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR)**, cu prescriptii specifice.

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

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

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

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

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

CAPITOLUL 2 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

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

• Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarele zona fuctionala:

Zona M – locuinte colective, comert si servicii

2.1. Utilizare functionala

M – locuinte colective, comert si servicii – S+P+3E

• Utilizari admise :

- locuinte colective cu maximum S+P+3E etaje;
- spatii pentru functiuni comerciale diverse ;
- alimentatie publica ;

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- parcaje supraterane si subterane ;
- locuri de joaca pentru copii ;
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere ;
- spatii pentru showroom;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale ;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- filiale banci, sedii firme ;
- sali de expozitii, biblioteca ;
- mici activitati manufacturiere;
- sali de forta, fitness, infrumusetare, masaj, cabinete cosmetice, fizioterapie,
- saloane prezentare moda, ateliere de pictura, sculptura, arhitectura, birouri si cabinete.

• **Utilizari admise cu conditionari :**

- restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica
- spalatorii si curatitorii ecologice, statii cosmetica auto
- restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru invatamant si sanatate și de lacasuri de cult
- mici activitati manufacturiere functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate

Toate activitatile enumerate mai sus vor avea program de functionare pana la ora 22.00

• **Utilizari interzise :**

- Depozitare en-gros indiferent de natura produselor
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare 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 compacte mai mari de 1200mp .

2.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

• **Caracteristici ale parcelelor**

- adancimea parcelei este mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia;
- unghiul format de frontal la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei $75^{\circ} \div 105^{\circ}$.

- edificabilul va fi delimitat de retragerea conform **Plansei 3- Reglementari urbanistice**
cu :

- 4.50 m fata de DE 76/2, str. Jadului si DE 77/2
- 6.00 m fata de limita laterala

- **Aliniament**

M - aliniamentul variaza in functie de inaltimea cladirilor, acesta fiind stabilit astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

M - retragerea fata de aliniament este conform **Plansei 3 - Reglementari urbanistice**

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

M - In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 6,00 m;

M - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte cladiri.

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parca**

M - Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.

- **Circulatii si accese**

Terenul studiat se invecineaza in partea de est cu DE 76/2 si str. Jadului iar in partea de vest cu DE 77/2 accesul facandu-se din acestea.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Bragadiru :

- pentru drumurile DE 76/2, str. Jadului si DE 77/2 se propune un profil de 8,00m conform PUG Bragadiru cu un carosabil de 8,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare) si doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

- **Stationarea autovehiculelor**

M- pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (afereente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane si subterane, special amenajete in afara circulatiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran si subteran.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

M – locuinte colective, comert si servicii – S+P+3E– cu inaltimea maxima la cornisa de 14,00 m

- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- **Conditii de echipare edilitara**

- debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din retea publică din zona a Orasului Bragadiru in momentul extinderii.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre retea de canalizare din zona a Orasului Bragadiru in momentul.

- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale. Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile si a parcarilor sunt dirijate prin rigole intr-un separator de hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului.

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la retea de distributie de gaze naturale existenta in Orasul Bragadiru.

- Alimentarea cu energie electrica se propune a se face din retea ce alimenteaza Orasul Bragadiru.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Procentul minim de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de **30.00 %**

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

2.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

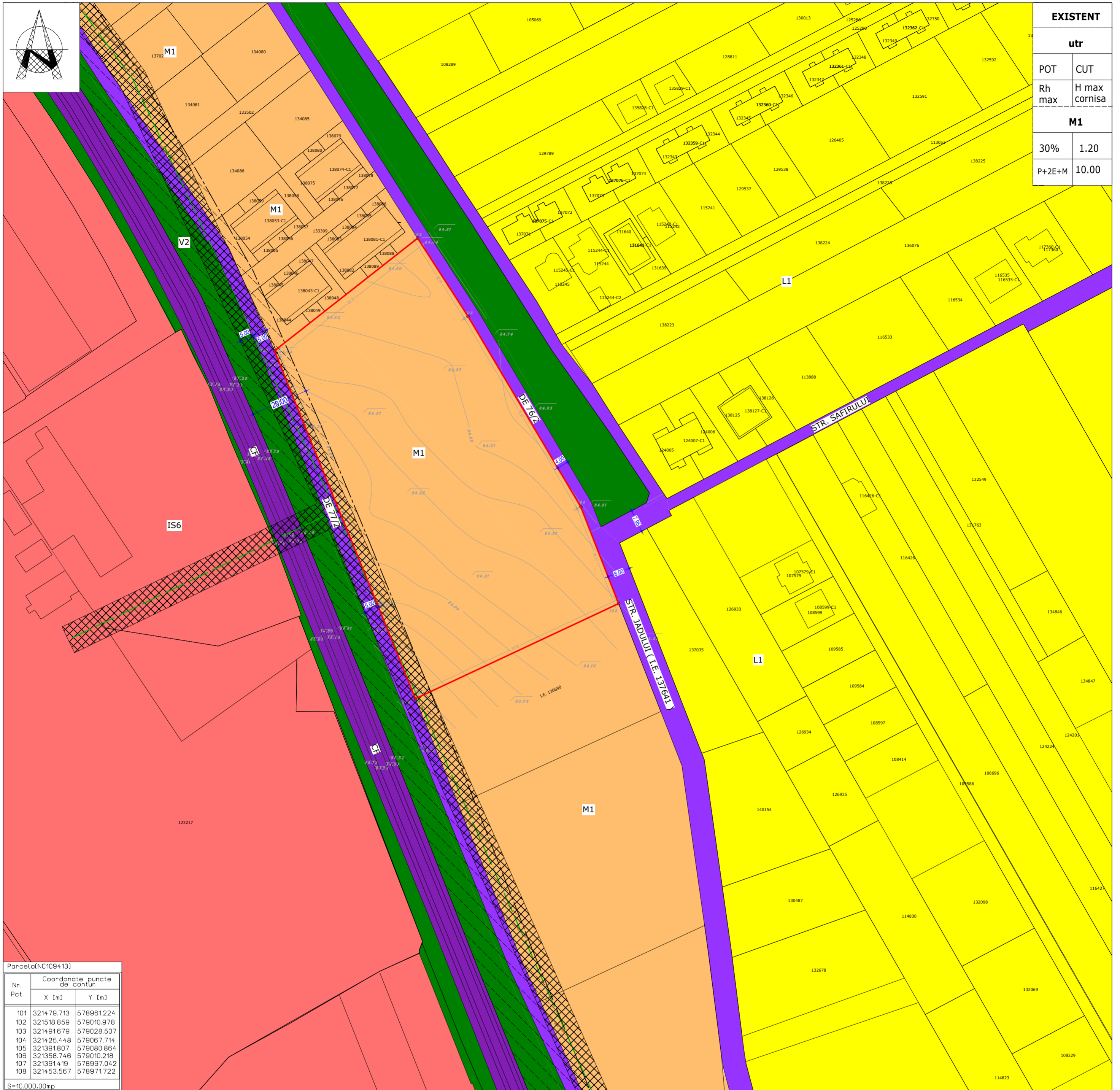
- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

- **M - locuinte colective, comert si servicii – 36%.**

- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- **M - locuinte colective, comert si servicii – S+P+3E– 1.44**

INTOCMIT,
urb. Andrei Mlenajek




EXISTENT	
utr	
POT	CUT
Rh max	H max cornisa
M1	
30%	1.20
P+2E+M	10.00

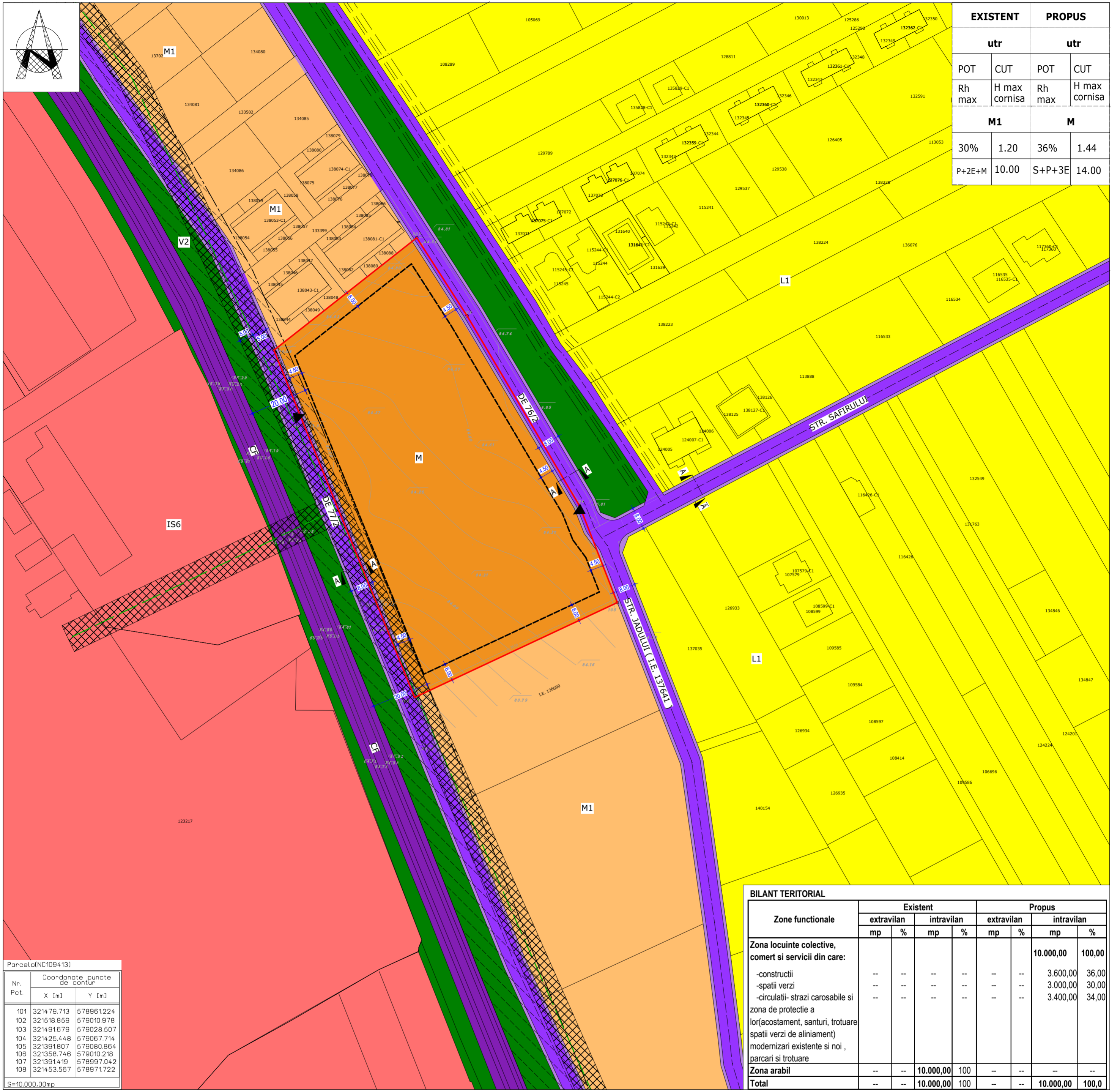
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

- ZONE FUNCȚIONALE**
- IS6** Subzona pentru comerț și servicii
 - M1** Subzona mixtă pentru locuire, comerț și servicii de interes general
 - L1** Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M
 - V2** Subzona pentru spații verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare
 - Drum- circulație carosabilă
 - Zona protecție drum/ circulație pietonală
 - T2** Subzona pentru cai de comunicație feroviara
 - Linie electrică aeriana de medie tensiune existentă
 - Zona de protecție aferentă liniei electrice aeriana de medie tensiune existentă
 - Zona de siguranță a cailor ferate

Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementările se aplică doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 599 din 30.05.2024.

 S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L. J40/749/2009 CUI 24986370		BENEFICIAR:	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA:
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		1:1000
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA:
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		Mai 2024
TITLU PROIECT:			PROIECT NR.
PUZ- ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI			U.082
TITLU PLANSĂ:			FAZA
SITUAȚIA EXISTENTĂ			A.O.
			PLANSĂ NR.
			2



EXISTENT		PROPUS	
utr		utr	
POT	CUT	POT	CUT
Rh max	H max cornisa	Rh max	H max cornisa
M1		M	
30%	1.20	36%	1.44
P+2E+M	10.00	S+P+3E	14.00

Parcela(NC109413)

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
101	321479.713	578961.224
102	321518.859	579010.978
103	321491.679	579028.507
104	321425.448	579067.714
105	321391.807	579080.864
106	321358.746	579010.218
107	321391.419	578997.042
108	321453.567	578971.722

S=10.000,00mp

Zona functionale	Existent		Propus	
	extravilan	intravilan	extravilan	intravilan
	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective, comert si servicii din care:				
-construcții	--	--	--	10.000,00 100,00
-spatii verzi	--	--	--	3.600,00 36,00
-circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi , parcuri si trotuare	--	--	--	3.400,00 34,00
Zona arabil	--	10.000,00 100	--	--
Total	--	10.000,00 100	--	10.000,00 100,0

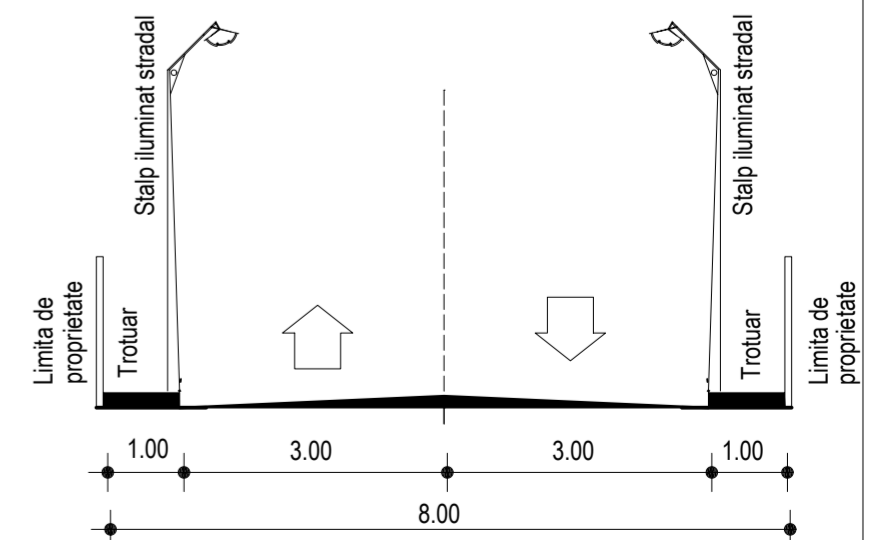
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- ZONE FUNCTIONALE**
- M** Locuinte colective, comert si servicii
 - IS6** Subzona pentru comert si servicii
 - M1** Subzona mixta pentru locuire, comert si servicii de interes general
 - L1** Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
 - V2** Subzona pentru spatii verzi de protectie a cailor de comunicatie sau a retelor edilitare
 - Drum- circulatie carosabila
 - Zona protectie drum/ circulatie pietonala
 - T2** Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
 - Linie electrica aeriana de medie tensiune existenta

RESTRICTII

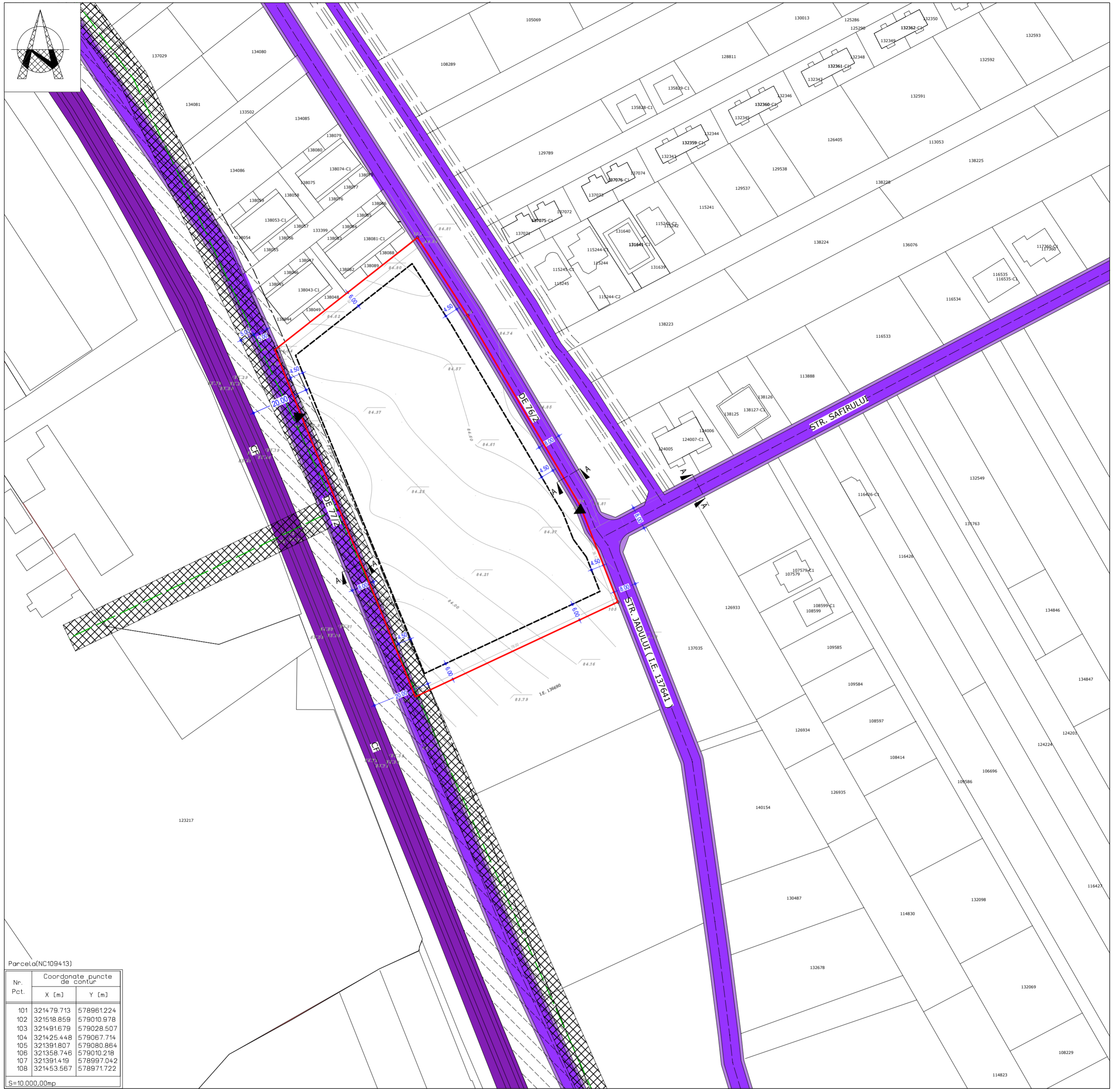
- Limita edificabil
- ▨ Zona de protectie aferenta liniei electrice aeriana de medie tensiune existenta
- ▨ Zona de siguranta a caii ferate
- ◀ Acces auto
- ▨ Drum propus spre modernizare cu caracter orientativ conf. PUG Bragadiru

SECTIUNE A-A SC 1:100



Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 599 din 30.05.2024.

<p>S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L. J40/749/2009 CUI 24986370</p>		BENEFICIAR:	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		1:1000
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru	DATA:	TITLU PROIECT:
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru	Mai 2024	PUZ- ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI
			TITLU PLANSĂ:
			REGLEMENTARI URBANISTICE
			PROIECT NR. U.082 FAZA A.O. PLANSĂ NR. 3



Parcela(109413)

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
101	3214.79.713	578961.224
102	3215.18.859	579010.978
103	3214.91.679	579028.507
104	3214.25.448	579067.714
105	3213.91.807	579080.864
106	3213.58.746	579010.218
107	3213.91.419	578997.042
108	3214.53.567	578971.722

S=10.000,00mp

LEGENDA

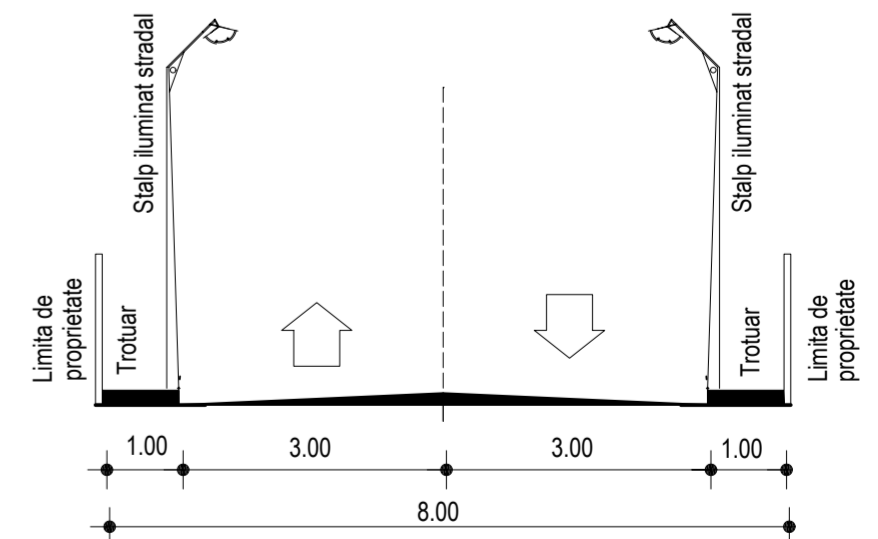
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - ▨ Zona de protectie aferenta liniei electrice aeriene de medie tensiune existenta
 - ▨ Zona de siguranta a caii ferate

ZONE FUNCTIONALE

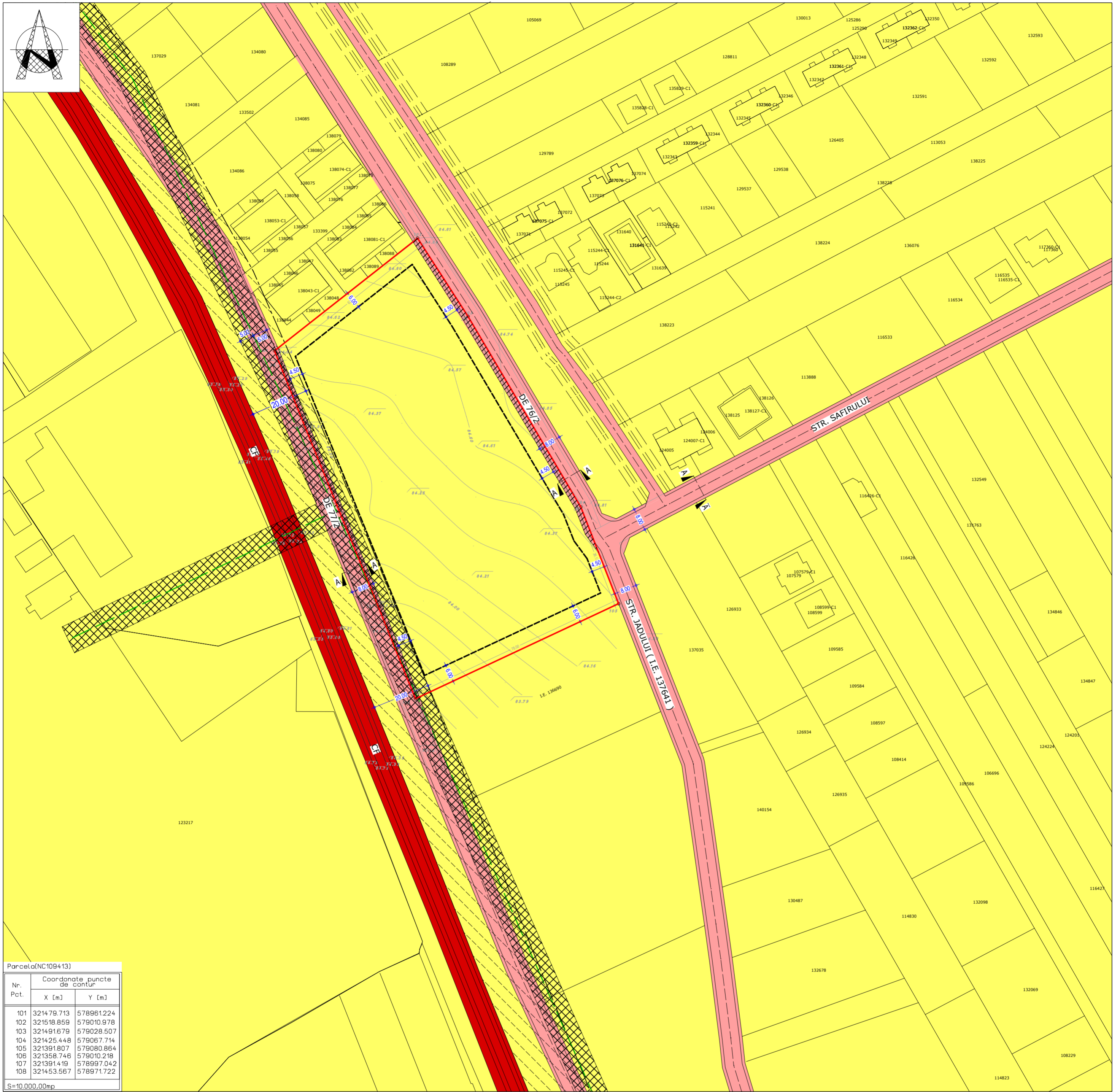
- Drum- circulatie carosabila
- Zona protectie drum/ circulatie pietonala
- Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
- Linie electrica aeriana de medie tensiune existenta
- Drum propus spre modernizare cu caracter orientativ conf. PUG Bragadiru
- ◀ Acces auto

SECTIUNE A-A SC 1:100



Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 599 din 30.05.2024.

<p>S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L. J40/749/2009 CUI 24986370</p>		BENEFICIAR:			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		1:1000	PUZ- ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI	U.082
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA:	TITLU PLANSA:	FAZA
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		Mai 2024	REGLEMENTARI- CAI DE COMUNICATIE	A.O.
					PLANSĂ NR.
					4



Parcela(109413)

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
101	321479.713	578961.224
102	321518.859	579010.978
103	321491.679	579028.507
104	321425.448	579067.714
105	321391.807	579080.864
106	321358.746	579010.218
107	321391.419	578997.042
108	321453.567	578971.722

S=10.000,00mp

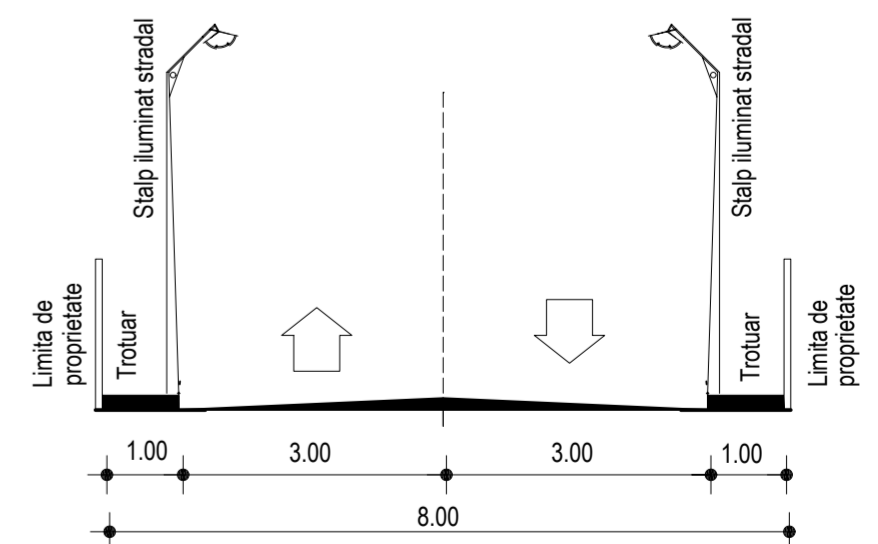
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - ▨ Zona de protectie aferenta liniei electrice aeriene de medie tensiune existenta
 - ▨ Zona de siguranta a caii ferate

- TIPUTI DE PROPRIETATE**
- Proprietate privata persoane fizice / juridice
 - Domeniul public al orasului
 - Domeniul public al statului
 - ▨ Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit in vederea modernizarii tramei stradale existente (S=444,54mp)

SECTIUNE A-A SC 1:100



Nota: Plansa are caracter urbanistic, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 599 din 30.05.2024.

<p>S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L. J40/749/2009 CUI 24986370</p>		BENEFICIAR: _____			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		1:1000	PUZ- ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI	U.082
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA:	TITLU PLANSA:	FAZA
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		Mai 2024	REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR	A.O.
					PLANSA NR.
					5



Parcela(109413)

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
101	3214.79.713	578961.224
102	321518.859	579010.978
103	321491.679	579028.507
104	321425.448	579067.714
105	321391.807	579080.864
106	321358.746	579010.218
107	321391.419	578997.042
108	321453.567	578971.722

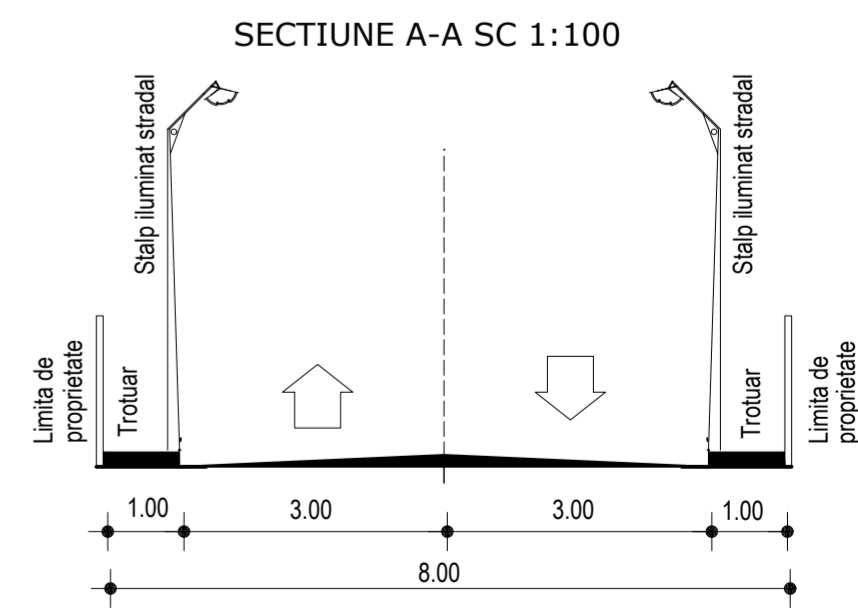
S=10.000,00mp

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- Constructii
 - Spatii verzi
 - Trotuar
 - Carosabil
 - ▲ Acces auto
 - Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
 - Linie electrica aeriana de medie tensiune existenta
 - Zona de protectie aferenta liniei electrice aeriana de medie tensiune existenta
 - Zona de siguranta a caii ferate
 - Drum propus spre modernizare cu caracter orientativ conf. PUG Bragadiru

- RETELE EXISTENTE**
- Retea energie electrica
 - Retea alimentare apa
 - Retea canalizare
- RETELE PROPUSE**
- Retea energie electrica
 - Retea alimentare apa
 - Retea canalizare
 - Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

1. Parcari aferente locuintelor si zonei de comert si servicii
 2. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi
 3. Loc de joaca
- 144** locuri de parcare din care: 79 locuri la sol, 65 locuri la subsol



Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 599 din 30.05.2024.

<p>S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L. J40/749/2009 CUI 24986370</p>		BENEFICIAR:		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI	U.082
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru	DATA:	TITLU PLANSĂ:	FAZA
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru	Mai 2024	PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV	A.O.
				PLANSĂ NR.
				6



Parcela(109413)

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
101	3214.79.713	578961.224
102	321518.859	579010.978
103	321491679	579028.507
104	321425.448	579067.714
105	321391807	579080.864
106	321358.746	579010.218
107	321391.419	578997.042
108	321453.567	578971.722

S=10.000,00mp

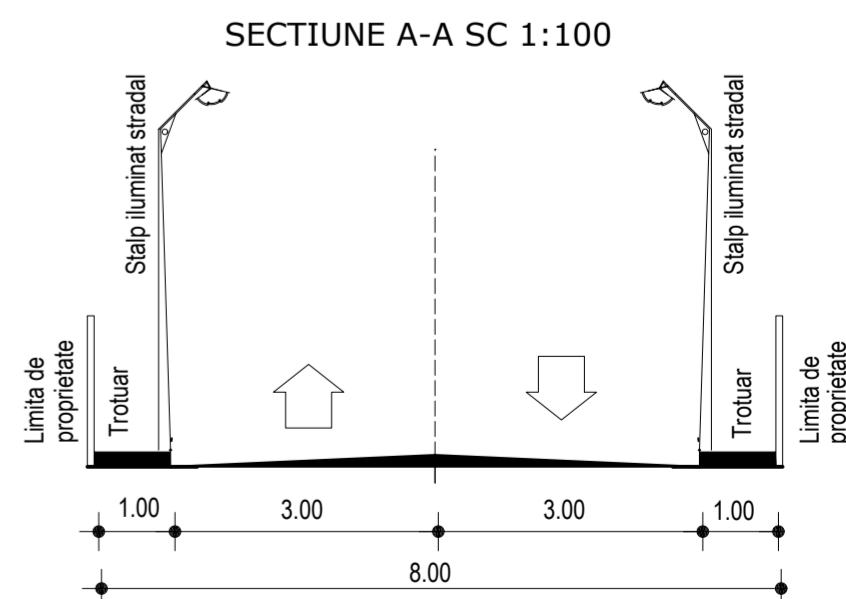
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

- Constructii
- Trotuar
- Carosabil
- ▲ Acces auto
- Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
- Linie electrica aeriana de medie tensiune existenta
- Zona de protectie aferenta liniei electrice aeriana de medie tensiune existenta
- Zona de siguranta a caii ferate
- Drum propus spre modernizare cu caracter orientativ conf. PUG Bragadiru

- REȚELE EXISTENTE**
- Retea energie electrica
 - Retea alimentare apa
 - Retea canalizare
- REȚELE PROPUSE**
- Retea energie electrica
 - Retea alimentare apa
 - Retea canalizare
 - Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

1. Parcari aferente locuintelor si zonei de comert si servicii
 2. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi
 3. Loc de joaca
- 144** locuri de parcare din care: 79 locuri la sol, 65 locuri la subsol



Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 599 din 30.05.2024.

<p>S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L. J40/749/2009 CUI 24986370</p>		<p>BENEFICIAR: _____</p>			
<p>SPECIFICATIE</p>	<p>NUME</p>	<p>SEMNATURA</p>	<p>SCARA: 1:1000</p>	<p>TITLU PROIECT: _____</p>	<p>PROIECT NR. U.082</p>
<p>SEF PROIECT</p>	<p>urb. Andrei Mlenajek</p>	<p>PROIECTAT</p>	<p>arh. Radu Bogdan-Alexandru</p>	<p>DATA: Mai 2024</p>	<p>FAZA A.O.</p>
<p>DESENAT</p>	<p>arh. Radu Bogdan-Alexandru</p>	<p>TITLU PLANSĂ: _____</p>	<p>PLAN REȚELE TEHNICO-EDILITARE</p>	<p>PLANSĂ NR. 7</p>	

PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTITII :
„ PUZ-Ansamblu locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare
circulatii, utilitati”

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii „ PUZ-Ansamblu locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati ” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- efectuarea operatiunilor de dezmembrare cadastrala a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (dezmembrare parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice);
- in vederea modernizarii tramei stradale existente se propune cedarea in domeniul public cu titlu gratuit a unei suprafete de 444,54mp din terenurile studiate prin PUZ;
- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransarea a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona;
- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat ;
- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;
- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat ;
- efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatiilor verzi ;

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek