



Nr. 47763 / 16.09.2024

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL având ca obiectiv P.U.Z. - „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+9E, CLINICA MEDICALA S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI”, cu amplasament pe strada PRELUNGIREA GHENCEA, nr.33, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV.**

Primăria orașului Bragadiru a demarat prima procedură de consultare a populației, evenimentul având loc **în data de 29.11.2024, ora 10⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu”, Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism conform Ordinului 2701/ /2010 sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **25.11.2024, 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 **29.11.2024, ora 10⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

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

Vă multumim!

**PRIMAR,
GABRIEL LUPUȚESCU**

**ARHITECT ȘEF,
GEORGE ALEXANDRU COSTACHE**



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 47761 / 16.09.2024

Subsemnatul _____, J, am procedat astăzi **12.09.2024**, afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice avand ca obiectiv **Plan Urbanistic Zonal -„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+9E, CLINICA MEDICALA S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII SI UTILITATI”**, cu amplasament pe strada **PRELUNGIREA GHENCEA, nr.33, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV.**

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 42481 din 05.08.2024;
2. Certificat de urbanism nr.799 din 19.07.2024
3. Memoriu general

PIESE DESENATE :

1. PLANSA 1 - INCADRARE IN P.U.G.
2. PLANSA 2 -SITUATIA EXISTENTA
3. PLANSA 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE
4. PLANSA 4 – REGLEMENTARI CAI DE COMUNICATII
5. PLANSA 5 – REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR
6. PLANSA 6 – PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV
7. PLANSA 7 – REȚELE TEHNICO-EDILITARA

SUPPORT DIGITAL: documentatia urbanistica in format digital (CD)

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

Drept care am încheiat azi 16.09.2024 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

ARHITE
GEORGE ALEXA

F,
COSTACHE

ROMÂNIA
Județul ILFOV

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

Nr. 38383..... din 19.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 799 din 19.07.2024

În scopul: Inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentației PUZ în baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art. 32, alin.1, lit.c din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în vederea obținerii autorizației de construire pentru imobil locuințe colective S+P+9E, clinică medicală S+P+2E, accese, amenajare incintă, circulații și utilități

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾
domiciliul ²⁾
cu în județul municipiul
sediul orașul
satul comuna
sectorul cod poștal
strada nr. bl. sc. et. ap.
telefon / fax e-mail
înregistrată la nr. 38383..... din 12.07.2024.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ILFOV.....
municipiul
orașul BRAGADIRU..... satul sectorul
comuna
cod poștal Prelungirea Ghencea.....nr. 33..... bl. sc. et. ap.

sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 2174/12/1, 1031/2/4, 134715, 124764, 124763 ;
NR. CF. 108571, 110940, 13715, 124764, 124763.....
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU nr. 98/15.10.2015.....
în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC : Terenurile sunt situate în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr.U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 176 mp cu nr.cad. 2174/12/1 este proprietatea lui conform extras CF pentru informare nr. 289796/10.07.2024.Terenul în suprafață de 123 mp cu nr. cad. 1031/2/4 este proprietatea lui S.C. Construct Cartierul Latin S.R.L. conform extras CF pentru informare nr. 289797/10.07.2024.. Terenul în suprafață de 8.897 mp cu nr. cad. 124764 este proprietatea lui S.C. Construct Cartierul Latin S.R.L. conform extras CF pentru informare nr. 289795/10.07.2024. Terenul în suprafață de 5.000 mp cu număr cadastral 124763 și terenul în suprafață de 123 mp cu destinație de drum servitute sunt proprietatea lui S.C. Construct Cartierul Latin S.R.L. conform contract de vânzare nr. 4372/17.05.2022 autentificat la S.P.N. și extras de CF pentru informare nr.289794/10.07.2024. Asupra nr. cad.1031/2/4,124764 și 124763, în baza actelor notariale nr. 4373/17.05.2022, 1562/13.09.2023, 311/26.02.2024, 856/22.05.2024, se notează în CF drept de ipotecă în valoare de 2.800.00 lei, 1.500.000, 200.000 lei, 1.500.000 lei precum și celelalte obligații de plată aferente creditului cu interdicțiile de înstrăinare, grevare,închiriere, dezlipire, alipire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea IFN Împrumut S.A. Terenurile pot fi afectate (parțial) de conducte îngropate irigații existente; zona de protecție va fi reglementată prin avizul ANIF Ilfov S.A. Imobilele nu figurează în Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC : folosința actuală: arabil-intravilan:S=176mp,S=123mp,S=3.959mp,S=8.897mp (din care arabil S=1.571mp și curți construcții S=1.326mp),S=5.000mp conform extraselor de CF pentru informare nr. 289796,289797,289793,289795 și 289794 din 10.07.2024, eliberate de OCPI Ilfov;

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului
²⁾ Adresa solicitantului
³⁾ Date de identificare a imobilului-teren și/sau construcții- conform cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
„Document care conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 679/2016”

M- zona mixta (parțial)-conform UTR 23-conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015

M3 – subzona pentru locuire colectiva cu regim inalt de inaltime, comert, servicii de interes general, constituita ca centru de cartier in zone neconstruite.

Utilizări admise: 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 profesioni liberale cu regim de înălțime peste P+2E+M; Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe). Utilizări interzise: Depozitare en-gros; Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Depozitare de materiale refolosibile; 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.

Utilizări interzise: Depozitare en-gros; Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Depozitare de materiale refolosibile; 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.

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

Procent maxim de ocupare a terenului

Pentru locuințe P.O.T. maxim = 40%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului

-Pentru locuințe C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren;

Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Fata de limitele laterale ale parcelei noua constructie se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltimea la streasina /cornisa, dar nu mai puțin, in vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor. Clădirile vor fi retrase fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea acestora masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5 m- exceptie fac clădirile publice; Se recomanda in vederea respectării intimității locuințelor orientate spre alte locuințe ce sunt situate la mai puțin de 10 m distanta, ca parapetul ferestrelor sa fie situat la minim 1,50 de pardoseala.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:- In cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5 m.

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

Stationarea autovehiculelor:Se prevad cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfasurati si minim 2 locuri de parcare pentru suprafete mai mari de 100 mp utili desfasurati in interiorul lotului pentru locuințele individuale; Pentru locuințele colective se prevede un loc de parcare pentru fiecare unitate locative sub 100 mp util, respectiv doua pentru cele ce depasesc 100 mp utili.

Spații libere și plantate: In zonele de locuit, spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata parcelei. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulatii va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Împrejmuiri -Pentru construcții 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.

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

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

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾ pentru / întrucât:
INIȚIEREA, ELABORAREA, AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE APROBAT CONFORM ART. 32, ALIN.1, LIT.C DIN LEGEA 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+9E, CLINICĂ S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTĂ, CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

- Solicitare in vederea emiterii Avizului de Oportunitate, conform Art.32, alin.1, lit.c din legea 350/2001;
- In baza Avizului de Oportunitate, inițierea și elaborarea unei documentati PUZ;
- Obținerea avizelor și acordurilor in vederea avizării și aprobării documentației PUZ și a obținerii Autorizației de Construire;
- Respectarea prevederilor ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul si la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizandu-se cu raportul informării publicului.

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

In 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 / nelincadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră 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.

In 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 emiteră 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.

Achitat taxa de : 191,00 lei conform Chitanței nr. 0016104 din 12.07.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de
„Document care conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 679/2016!”

F.6

(pag.4)

În 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 emittente ***)
(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)

L.S.

(numele, prenumele și
semnătura)

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

Data prelungirii valabilității :

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

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

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

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

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

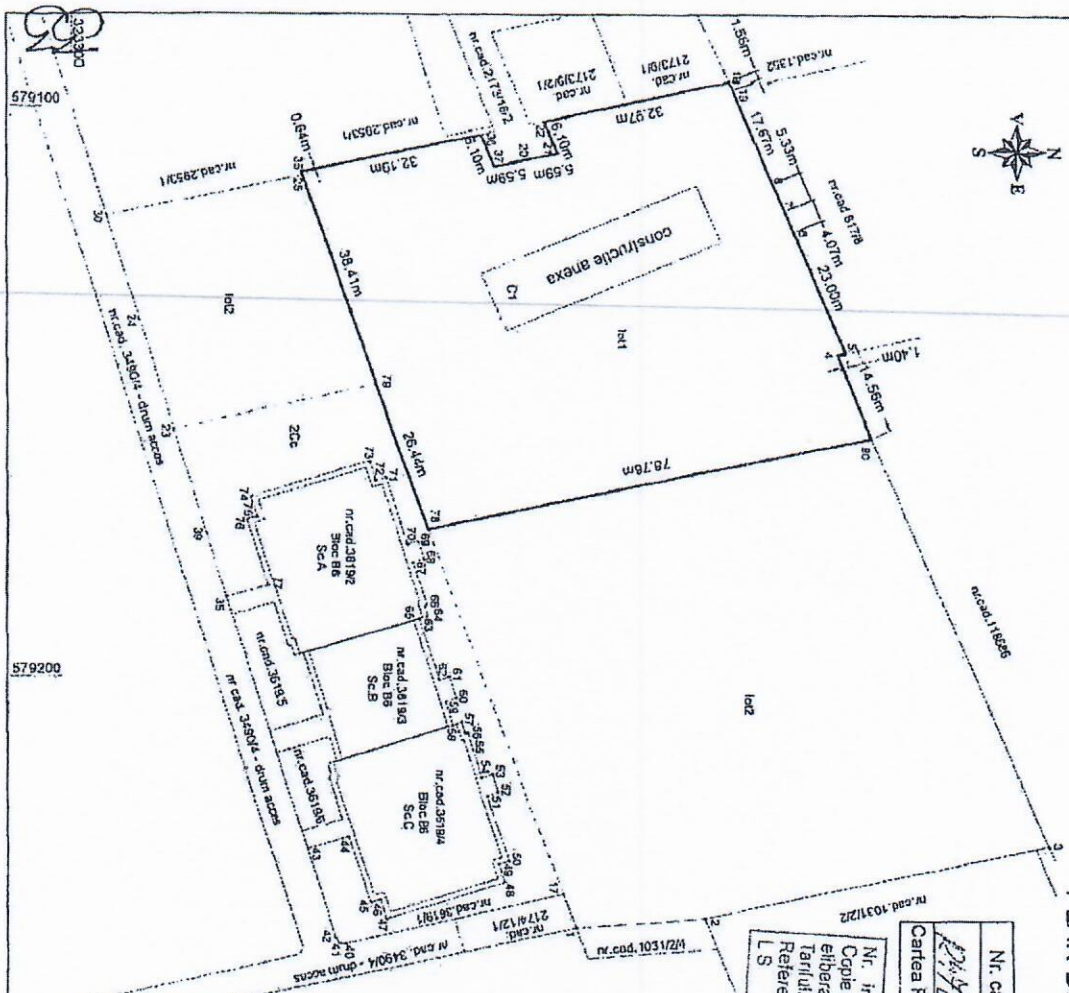
579200



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:1000

ANEXA NR. 1.35 la regulament



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa
24763	5000mp	Jud. Ilfov, T.13, T.13/I, P.60, 60A/1, 60A/17, 60A/16, 60A/15, lot 1, lot 10, lot 15, lot 5, lot 6, lot 7, 8, 9, 10, 11, 17, 11.
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	Oraș Bragadiru

Nr. inregistrare *1031/22* la *22.02.2014*
 Copie conforme cu exemplarii din arhiva OCPI ILFOV
 Tariful: *274* lei
 Referent *274* lei
 LS

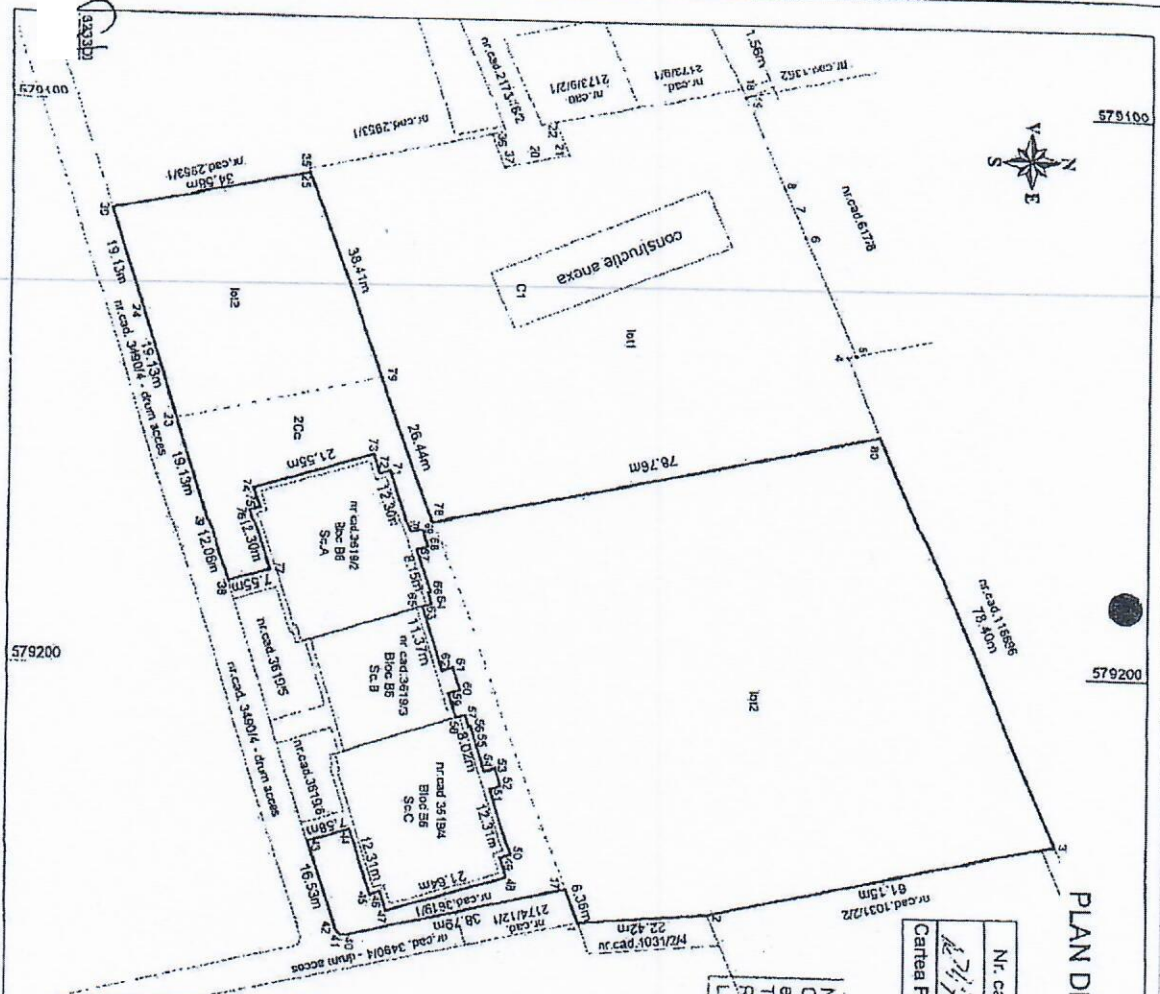
Executant: **Sergiu Coma**
 Confirm executarea terenurilor la teren, constructiile existente documentele cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren
 Semnatura si stampila

Data: 22.02.2014

Confirm introducerea in baza de date a legaturii si aplicarea noului cadastru
 ANEXA
 CT 70/14
 CERTIFICAT DE URBANISM
 nr. *199* din *22.02.2014*
 BRAGADIRU 323400

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Meniuni
1	IA	5000	teren necroterrenul accesul sa va face prin nr. cad. 21731/92
A. Data referitoare la teren			
1 q 111		5000	
B. Data referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita pe sol (mp)	Meniuni
C1	CA	440	constructiile mentinute
1 q 111		440	
Suprafata totala masurata a imobilului = 5000 mp			
Suprafata din cel = 13867 mp			

323300



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:1000

ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa
8897 mp	8897 mp	Jud. Ilfov, T. 13, T. 13/1, P. 50, 60/1/1, 60/1/7, 60/1/8, 60/1/9
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	Oras Bragadioru

Nr. inregistrare: 213888
 Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI ILFOV
 eliberata la data de 27.07.2014
 Tariful: 216 lei, chiria nr. LS
 Referent: LS

Conținutul prezentei planșe este integral integrat și
 este în conformitate cu planșele cadastrale
 Serviciul Cadastral

Executanți: Sergiu Conaș
 Confirma executarea măsurătorilor la teren,
 corectitudinea înscrinării documentației cadastrale și
 corectitudinea aceluia cu realitatea din teren
 Semnatura și ștampilă

JUDEȚUL ILFOV
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI
 BRAGADIORU
 ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE ÎMBREANȘIM
 Nr. 199 din 14.07.2014
 Arhitect self

Data: Septembrie 2018

A. Date referitoare la teren		B. Date referitoare la construcții	
Nr.	Categoria de pământ	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	1A	7571	Teren nelimitat accesul se va face prin nr.cad. 34904
2	ZC	1326	
Total		8897	
Cod	Destinația	Suprafata (pentru la sol (mp))	Mențiuni
Total			

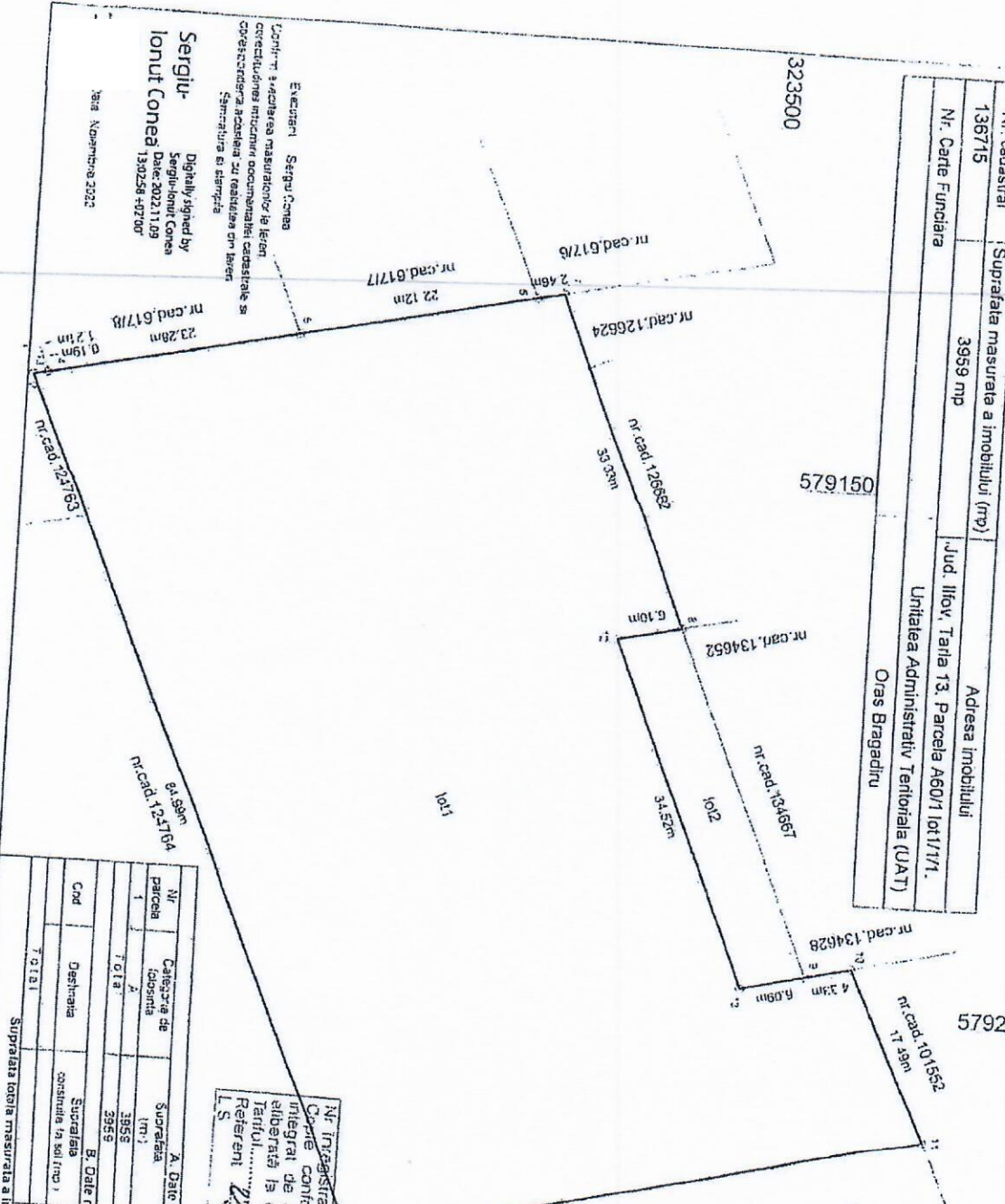
Suprafata totala masurata a imobilului = 8897 mp
 Suprafata din act = 1397 mp

323302

PLAN DE AMPLASAMENT SI DE LIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:500

Nr. cadastral 136715	Suprafata masurata a imobilului (mp) 3959 mp	Adresa Imobilului Jud. Ilfov, Tarla 13, Parcela A60/1 lot 1/1/1.
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Oras Bragadiru	



ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

Inspector:

Elena Cretu
Date: 14.07.2011 + 07:00

Confirm prezenta in caz de date eronate si atribuirea numerului cadastral si servituti si servituti



JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
ȘIȘTEA BRĂGĂDIRU

ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 199 din 19.07.2011

Amplas. sef.

Nr. Inregistrare: 13.882.2
Copie conforme cu exemplarul din Sistemul Informatizat de Cadastru si Carte Funciara a Terrei Referent la data de 24.07.2011 cu chitanta nr. 15

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentura
1	70181	3959	teren neconstruit

B. Date referitoare la constructii

Cod	Denumire	Suprafata construita (a sol. mp.)	Mentura
70181			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3959 mp
Suprafata din act. = 4185 mp

Executanți: Sergiu Conea
Coordonator tehnic: Sergiu Conea
Coordonator tehnic documentații cadastrale și cadastru: Sergiu Conea
Scriștura și stampă:

Sergiu Conea
Date: 20.07.2011
130258 + 07:00

Verit. Numărul: 2022

Digitally signed by
Sergiu Conea
Date: 20.07.2011 07:00
130258 + 07:00

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

Proiect nr. : U 046/2024

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ- IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+9E, CLINICA MEDICALA S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII SI UTILITATI

Amplasament : Jud Ilfov, Oras Bragadiru, str.Prelungirea Ghencea, nr. 33, nr.cad. 2174/12/1; 1031/2/4; 136715; 124764; 124763, Carte Funciara 108571; 110940; 136715; 124764; 124763

Beneficiar :

Proiectantul lucrarii : :

Data : August 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.** U046/ August 2024
- **Denumirea lucrarii** PUZ – IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+9E, CLINICA MEDICALA S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII SI UTILITATI
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
- **Beneficiar** C.L.BRAGADIRU

- **Proiectant**

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 **18.155,00 mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in orasul **Bragadiru**, str. Prelungirea Ghencea, nr.33, nr.cad. 2174/12/1; 1031/2/4; 136715; 124764; 124763, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunilor zonei si anume, din subzona functionala IS6 – subzona pentru comert si servicii, subzona functionala L3- subzona pentru locuire colectiva cu regim de inaltime cuprins intre P+2E si P+10E+M si subzona functionala M3- subzona pentru locuire colectiva cu regim inalt de inaltime, comert, servicii de interes general, construita ca centru de cartier in zone neconstruite, in zona functionala Lc -zona locuinte colective S+P+9E si zona functionala ISm- zona servicii medicale S+P+2E. Obiectivul investitiei fiind construirea unui imobil de locuinte colective S+P+9E, clinica medicala S+P+2E, accese, amenajare incinta, circulatii si utilitati.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta locuirii si a serviciilor cunoaste actualmente o tendinta de extindere.

PROIECT NR. U046/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

2. Terenul este amplasat la drumul de acces – nr cad. 105871 si drum de acces nr cad. 2173/16/2 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 si curti constructii, 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.

PROIECT NR. U046/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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);
- 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. Prelungirea Ghencea prin drumul de acces – nr cad. 105871 si drum de acces- nr cad. 2173/16/2.

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

2.2.Vecinatati

Vecinatati imediate:

- N – proprietate privata
- S – drum de acces -nr. Cad.105871
- V – proprietate privata si drum de acces nr. Cad. 2173/16/2
- E – drum de acces -nr. Cad.105871 si proprietate privata

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;
- 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.3.7 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-vest-sud-est.

• 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 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: $10,0^{\circ}\text{C}$;
- temperatura medie a lunii ianuarie: $- 3,3^{\circ}\text{C}$;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: $22,5^{\circ}\text{C}$;
- 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 $-10^{\circ}\text{C}/-20^{\circ}\text{C}$ 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.

PROIECT NR. U046/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

• **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investiti se afla in intravilanul orasului Bragadiru, accesul facandu-se din str. Prelungirea Ghencea prin drum de acces -nr. Cad.105871 si drumul de acces – nr. Cad.2173/16/2.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 18.155,00 mp .

Terenurile sunt proprietatea privata a domnului

Terenurile studiate au numerele cadastrale 2174/12/1; 1031/2/4; 136715; 124764; 124763, iar dreptul de proprietate asupra lor este inregistrat in Cartea Funciara cu nr. 108571; 110940; 136715; 124764; 124763.

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 tendinta 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.

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.

PROIECT NR. U046/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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 in apropierea unor retele de energie electrica.

- **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.

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 reteleor 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 :**
 - Terenurile nu sunt 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/ servicii.
- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare existente in zona
- starea drumurilor, pana la amplasament este una 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 studiată, ca situată in subzona functionala IS6 – subzona pentru comert si servicii, subzona fuctionala L3- subzona pentru locuire colectiva cu regim de inaltime cuprins intre P+2E si P+10E+M si subzona functionala M3- subzona pentru locuire colectiva cu regim inalt de inaltime, comert, servicii de interes general, construita ca centru de cartier in zone neconstruite.

Din punct de vedere al regimul economic, terenurile sunt incadrate ca arabil, curti-constructii, intravilan conform extraselor de carte funciara.

PROIECT NR. U046/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale, in speta, prin schimbarea functiunii zonei din, subzona functionala IS6 – subzona pentru comert si servicii, subzona fuctionala L3- subzona pentru locuire colectiva cu regim de inaltime cuprins intre P+2E si P+10E+M si subzona functionala M3- subzona pentru locuire colectiva cu regim inalt de inaltime, comert, servicii de interes general, construita ca centru de cartier in zone neconstruite, in zona functionala Lc -zona locuinte colective S+P+9E si zona functionala ISm- zona servicii medicale S+P+2E.

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 studiată 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 freactice 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 sud cu drum de acces -nr. Cad.105871 si in partea de vest cu drumul de acces – nr. Cad.2173/16/2.

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 drumul de acces -nr. Cad.105871 se propune un profil de 7,50m conform PUG Bragadiru cu un carosabil de 6,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare) si un trotuar cu o latime de 1,50m.

PROIECT NR. U046/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

-pentru drumul de acces - nr. Cad.2173/16/2 se propune un profil de 6,00m conform PUG Bragadiru cu un carosabil de 6,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare).

Circulatiile din interiorul viitoarei incinte vor avea caracter privat, acestea fiind utilizate pentru intrare/iesire in/din incinta si ca acces la viitoarele constructii.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic se propune schimbarea functiunii zonei existente si anume, din subzona functionala IS6 – subzona pentru comert si servicii, subzona functionala L3- subzona pentru locuire colectiva cu regim de inaltime cuprins intre P+2E si P+10E+M si subzona functionala M3- subzona pentru locuire colectiva cu regim inalt de inaltime, comert, servicii de interes general, construita ca centru de cartier in zone neconstruite, in zona functionala Lc -zona locuinte colective S+P+9E si zona functionala ISm- zona servicii medicale S+P+2E. Obiectivul investitiei fiind construirea unui imobil de locuinte colective S+P+9E, clinica medicala S+P+2E, accese, amenajare incinta, circulatii si utilitati.

Bilant teritorial

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Lc- Zona locuinte colective din care:							6.595,32	36.33
-constructii	--	--	--	--	--	--	2.308,36	35,00
-spatii verzi	--	--	--	--	--	--	1.978,60	30,00
-circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi , parcari si trotuare	--	--	--	--	--	--	2.308,36	35,00
ISm- Zona servicii medicale din care:							11.559,68	63.67
-constructii	--	--	--	--	--	--	4.045,89	35,00
-spatii verzi	--	--	--	--	--	--	3.467,90	30,00

PROIECT NR. U046/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

-circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi , parcare si trotuare	--	--	--	--	--	--	4.045,89	35,00
Zona arabil/ curti constructii	--	--	18.155,00	100	--	--	--	--
Total	--	--	18.155,00	100	--	--	18.155,00	100,0

3.6. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială și de servicii medicale.
Suprafața totală a terenurilor este de 18.155,00mp

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

- **Zona Lc – zona locuințe colective S+P+9E– 6.595,32 mp**
 - Constructii cu regim de inaltime S+P+9E si inaltime maxima la cornisa = 30,00 m
 - Spatii verzi
 - Circulatii strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, modernizare existente si noi, parcare, trotuare

- **Zona ISm – zona servicii medicale S+P+2E– 11.559,68 mp**
 - Constructii cu regim de inaltime S+P+2E si inaltime maxima la cornisa = 15,00 m
 - Spatii verzi
 - Circulatii strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, modernizare existente si noi, parcare, trotuare

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. U046/2024
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 constructii locuinte colective S+P+10E si constructie clinica medicala S+P+2E

• **Reglementari**

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

- pentru **zona Lc- zona locuinte colective S+P+9E :**

- 15.00 m fata de limita de proprietate din partea de nord, vest si est
- 15.00m fata de drumul de acces nr cad. 105871

- pentru **zona ISm – zona servicii medicale S+P+2E:**

- 7.50 m fata de limita de proprietate din partea de nord, vest si est
- 20.00m fata de limita de proprietate din partea de sud

- 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 Lc- zona locuinte colective S+P+9E**

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 2.16

Zona ISm – zona servicii medicale S+P+2E

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 2.16

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.

PROIECT NR. U046/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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 prin bransare la retea publica a Orasului Bragadiru existenta in zona.

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.

- **Canalizarea apelor uzate**

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

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 retea 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 retea ce alimenteaza Orasul Bragadiru .

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la retea existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care retea 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 parametri 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 deservește
- 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 exploatarei acestuia.

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

In timpul exploatarei, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi reduși 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 lucritorii 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.

- **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 terenurile care fac obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 18.155,00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a unei persoane fizice– S= 176,00 mp
- terenuri proprietate privata a unei persoane juridice – S=17.979,00mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul -construire imobil locuinte colective S+P+9E, clinica medicala S+P+2E, accese, amenajare incinta, circulatii si 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 construire imobil locuinte colective S+P+9E, clinica medicala S+P+2E, accese, amenajare incinta, circulatii si utilitati 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

afere 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 **18.155,00 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** „in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru imobil locuinte colective **S+P+9E**, clinica medicala **S+P+2E**, accese, amenajare incinta, circulatii si 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 zone functionale:

- **Zona Lc- zona locuinte colective S+P+9E :**
- **Zona ISm – zona servicii medicale S+P+2E**

2.1. Utilizare functionala

Zona Lc – zona locuinte colective S+P+9E

- **Utilizari admise :**

- locuinte colective cu maximum S+P+9E etaje;
- spatii pentru functiuni comerciale diverse ;
- alimentatie publica ;
- 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;

PROIECT NR. U046/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- 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 .

Zona ISm – zona servicii medicale S+P+2E

● **Utilizari admise :**

- Servicii medicale, clinici medicale ;
- Spatii de servicii compatibile cu cea majora de sanatate ;
- cabinete medicale ;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- parcaje supraterane si subterane ;
- locuri de joaca pentru copii ;
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere ;
- sali de recuperare medicala ;
- sali de fitness, infrumusetare, masaj, cabinete cosmetice, fizioterapie;
- birouri si cabinete;
- spatii sociale si medicale;
- comert cu amanuntul;
- constructii de sanatate, echipamente publice pentru sanatate (farmacie, spitale, dispensar, policlinica, etc.)

● **Utilizari admise cu conditionari :**

- restaurant, cafenea, localuri de alimentatie publica, care sa deserveasca functiunea majora de servicii medicale

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 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 și activitățile manufacturiere cu suprafață compacte mai mari de 1200mp .

2.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

• Caracteristici ale parcelelor

- unghiul format de frontal la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei $75^0 \div 105^0$.

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

- pentru **zona Lc- zona locuinte colective S+P+9E** :

- 15.00 m fata de limita de proprietate din partea de nord, vest si est
- 15.00m fata de drumul de acces nr cad. 105871

- pentru **zona ISm – zona servicii medicale S+P+2E**:

- 7.50 m fata de limita de proprietate din partea de nord, vest si est
- 20.00m fata de limita de proprietate din partea de sud

• Aliniament

Lc, ISm - 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

Lc, ISm - retragerea fata de aliniament este conform **Plansei 3 - Reglementari urbanistice**

• Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

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

-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 15,00 m conf. *Plansei 3-Reglementari urbanistice*

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

-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 7,50 m conf. *Plansei 3-Reglementari urbanistice*

Lc, ISm - 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 aceeasi parcela**

Ism, Lc - Amplasare cladirilor una fata de cealalta pe aceeasi parcela 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 sud cu drum de acces -nr. Cad.105871 si in partea de vest cu drumul de acces – nr. Cad.2173/16/2.

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 drumul de acces -nr. Cad.105871 se propune un profil de 7,50m conform PUG Bragadiru cu un carosabil de 6,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare) si un trotuar cu o latime de 1,50m.

-pentru drumul de acces - nr. Cad.2173/16/2 se propune un profil de 6,00m conform PUG Bragadiru cu un carosabil de 6,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare).

Circulatiile din interiorul viitoarei incinte vor avea caracter privat, acestea fiind utilizate pentru intrare/iesire in/din incinta si ca acces la viitoarele constructii.

- **Stationarea autovehiculelor**

Lc, ISm- pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferente 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**

Lc – zona locuinte colective– S+P+9E– cu inaltimea maxima la cornisa de 30,00 m

ISm –zona servicii medicale– S+P+2E– cu inaltimea maxima la cornisa de 15,00 m

• **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile / reconstruciile 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 prin bransare la reseaua publica din zona a Orasului Bragadiru.

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

- 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 reseaua de distributie de gaze naturale existenta in Orasul Bragadiru.

- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reseaua 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 **zona Lc si zona ISm** va fi de **30.00 %**

• **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 separate 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**

- zona Lc- zona locuinte colective S+P+9E – 35%
- zona ISm – zona servicii medicale S+P+2E– 35%

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

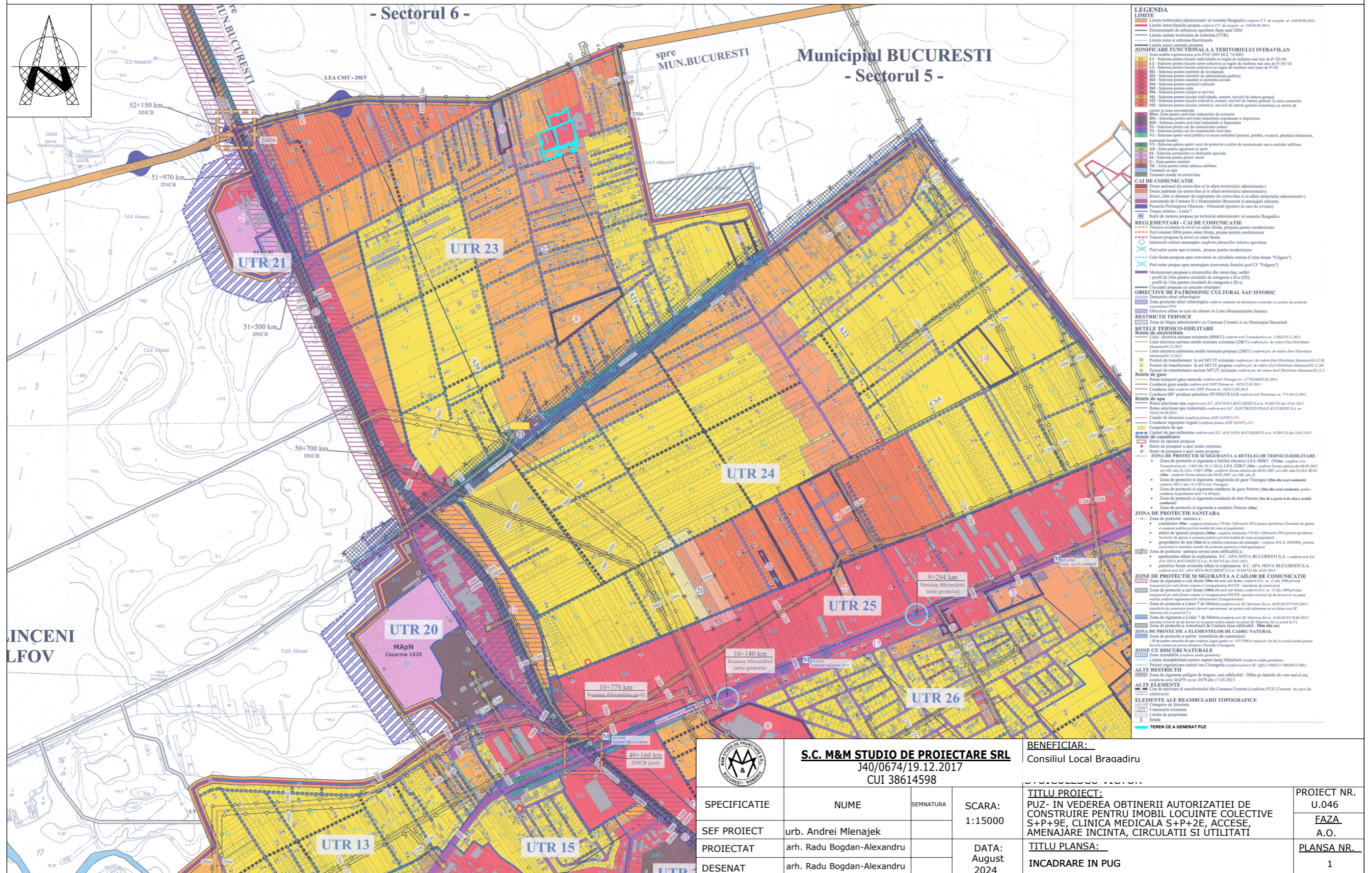
- zona Lc- zona locuinte colective S+P+9E – 2.16
- zona ISm – zona servicii medicale S+P+2E– 2.16


INTOCMIT,
urb. Andrei Mlenajek

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANSĂ 1 - INCADRARE ÎN PUG

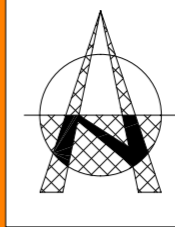
JUD. ILFOV - ORAȘUL BRAGADIRU



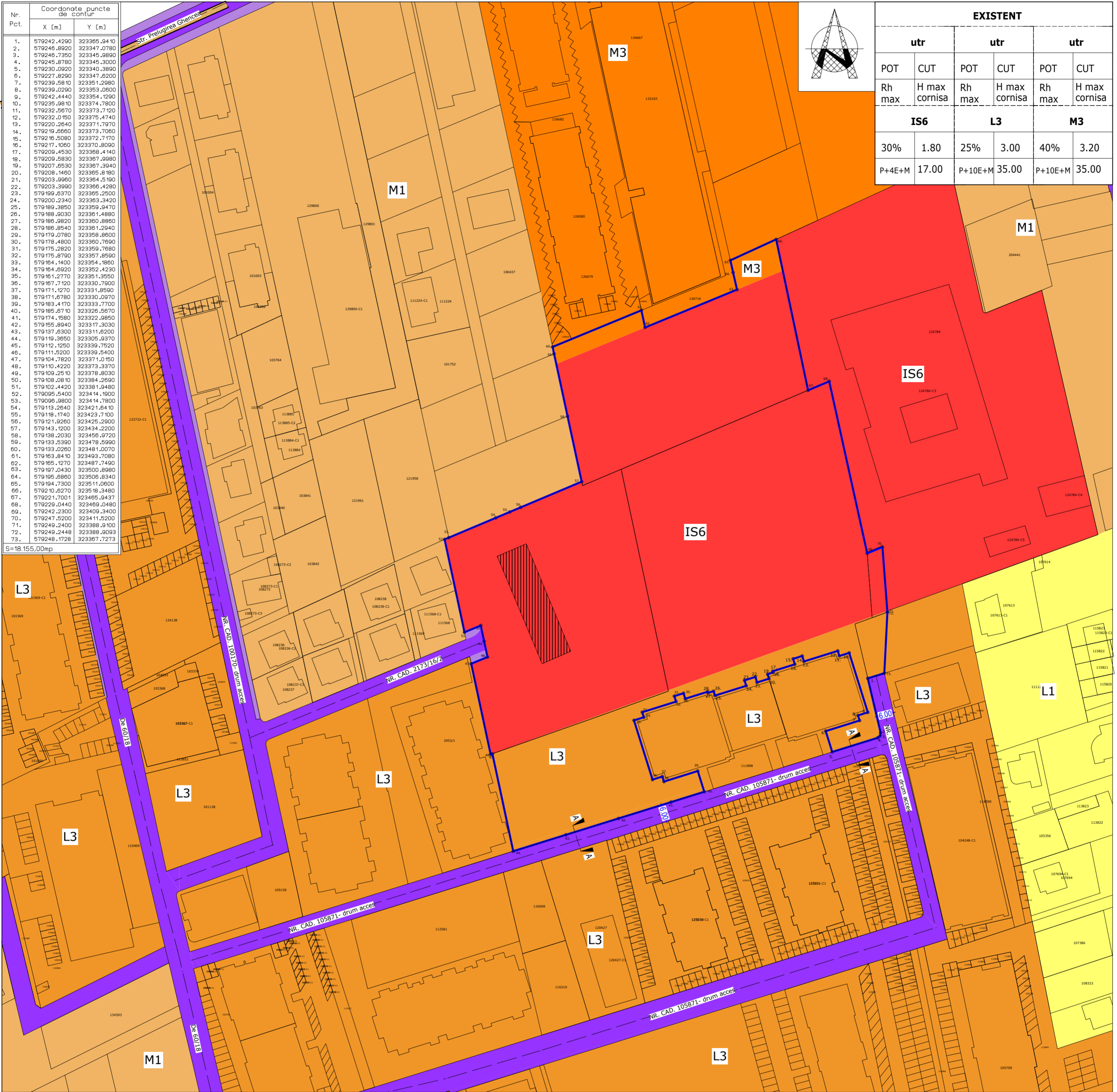
 S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598				BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:15000	TITLU PROIECT: PUZ- IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+9E, CLINICA MEDICALA S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII SI UTILITATI	PROIECT NR. U.046
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek				FAZA A.O.
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA: August 2024	TITLU PLANSĂ: INCADRARE ÎN PUG	PLANSĂ NR. 1
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru				

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
1.	579242.4290	323365.9410
2.	579246.8920	323347.0780
3.	579246.7350	323345.9680
4.	579245.8780	323345.3000
5.	579230.8920	323340.3880
6.	579227.8290	323347.8200
7.	579239.5810	323351.2980
8.	579239.0280	323353.0500
9.	579242.4440	323354.4290
10.	579235.9810	323374.7800
11.	579232.5870	323373.7120
12.	579232.0150	323375.4740
13.	579220.2640	323371.9170
14.	579219.8660	323373.7060
15.	579216.5080	323372.7170
16.	579217.1060	323370.8090
17.	579209.4530	323364.4140
18.	579209.5830	323367.9860
19.	579207.8530	323367.3840
20.	579208.1480	323365.8180
21.	579203.8960	323364.5190
22.	579203.3990	323366.4280
23.	579199.8370	323365.2500
24.	579200.2340	323363.3420
25.	579189.8850	323364.9470
26.	579188.9030	323361.4880
27.	579186.9820	323360.8880
28.	579186.8540	323361.2640
29.	579179.8780	323360.8800
30.	579178.4800	323360.7690
31.	579175.2820	323359.7680
32.	579175.8780	323357.8590
33.	579164.1400	323354.4860
34.	579164.8920	323352.4230
35.	579161.2770	323351.3550
36.	579167.7120	323330.7600
37.	579171.2710	323331.8590
38.	579171.8780	323330.0970
39.	579183.4170	323333.7700
40.	579185.8710	323329.5670
41.	579174.8580	323322.8600
42.	579155.8940	323317.3030
43.	579137.8300	323311.6200
44.	579119.3650	323305.9270
45.	579112.2500	323330.7520
46.	579111.5200	323339.5400
47.	579104.7820	323371.0150
48.	579110.4220	323379.3370
49.	579109.2810	323378.6030
50.	579108.0810	323384.2690
51.	579102.4420	323381.0480
52.	579095.5400	323414.1600
53.	579096.9800	323344.7800
54.	579113.2640	323421.6410
55.	579118.1740	323423.7100
56.	579121.9280	323425.2900
57.	579143.2000	323434.2200
58.	579138.2030	323456.9720
59.	579133.5390	323478.5990
60.	579133.0260	323481.0070
61.	579163.8410	323493.7080
62.	579165.1270	323487.7490
63.	579197.0430	323500.8980
64.	579195.8880	323506.8340
65.	579194.7300	323511.0800
66.	579210.8270	323518.3480
67.	579221.7001	323465.0437
68.	579229.0440	323489.0480
69.	579242.2300	323409.3400
70.	579247.5200	323411.5200
71.	579249.2400	323388.9100
72.	579249.2448	323388.9093
73.	579248.1728	323367.7273

S=18.155,00mp



EXISTENT					
utr		utr		utr	
POT	CUT	POT	CUT	POT	CUT
Rh max	H max cornisa	Rh max	H max cornisa	Rh max	H max cornisa
IS6		L3		M3	
30%	1.80	25%	3.00	40%	3.20
P+4E+M		P+10E+M		P+10E+M	
17.00		35.00		35.00	



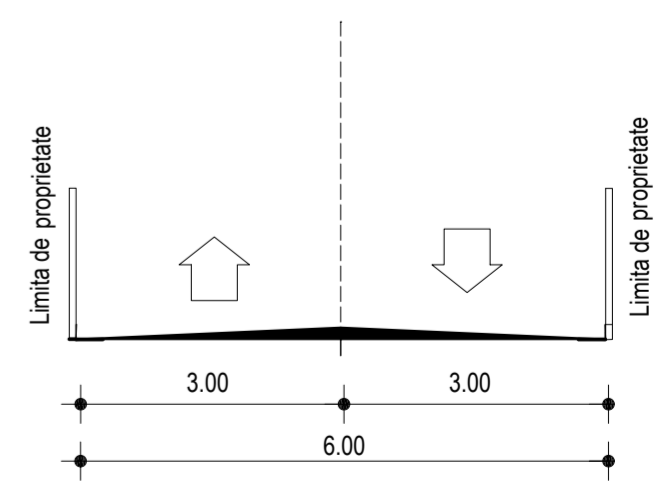
LEGENDA

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

ZONE FUNCȚIONALE

- IS6** Subzona pentru comerț și servicii
- L1** Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M
- L3** Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E - P+10E+M
- M1** Subzona mixtă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general
- M3** Subzona pentru locuire colectivă cu regim înalt de înălțime, comerț, servicii de interes general, constituită ca centru de cartier în zone neconstruite
- Drum- circulație carosabilă**
- Zona protecție drum/ circulație pietonală**
- Construcție existentă propusă spre demolare**

SECȚIUNE A-A SC 1:100

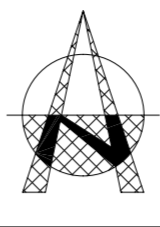


Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementările se aplică doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 799 din 19.07.2024.

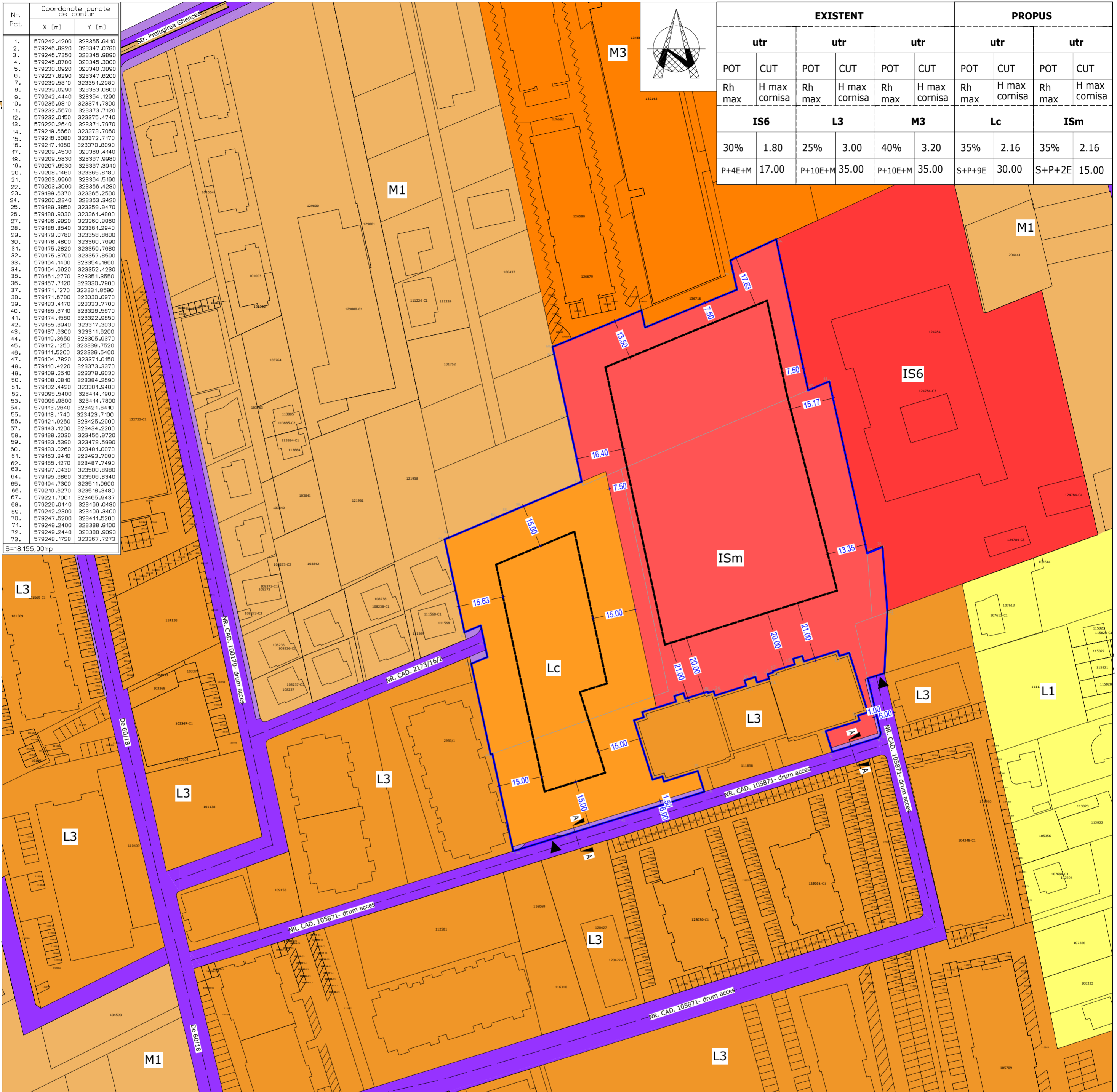
<p>S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598</p>			<p>BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru</p>	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		1:1000	PUZ - IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+9E, CLINICA MEDICALA S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII SI UTILITATI
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA:	PROIECT NR. U.046 FAZA A.O.
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		August 2024	TITLU PLANSĂ: SITUATIA EXISTENTA PLANSĂ NR. 2

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
1.	579242.4290	323365.9410
2.	579246.8920	323347.0780
3.	579246.7350	323345.9860
4.	579245.8780	323345.3000
5.	579230.0920	323340.3880
6.	579227.8290	323347.8200
7.	579239.5810	323351.2980
8.	579239.0280	323353.0500
9.	579242.4440	323354.4290
10.	579235.9810	323374.7800
11.	579232.5870	323373.7120
12.	579232.0150	323375.4740
13.	579220.2640	323371.8970
14.	579219.8660	323373.7060
15.	579216.5080	323372.7170
16.	579217.5060	323370.8090
17.	579209.4530	323364.4140
18.	579209.5830	323367.8960
19.	579207.8530	323367.3840
20.	579208.1480	323365.8180
21.	579203.8960	323364.5190
22.	579203.3990	323366.4280
23.	579199.8370	323365.2500
24.	579200.2340	323363.3420
25.	579189.8850	323364.8780
26.	579188.9030	323361.4880
27.	579186.9820	323360.8880
28.	579186.8540	323361.2640
29.	579179.8780	323360.8800
30.	579178.4800	323360.7690
31.	579175.2820	323359.7680
32.	579175.8780	323357.8590
33.	579164.1400	323354.4860
34.	579164.8920	323352.4230
35.	579161.2770	323351.3550
36.	579167.7120	323330.7600
37.	579171.8270	323331.8590
38.	579171.8780	323330.0970
39.	579183.4170	323333.7700
40.	579185.5710	323326.5670
41.	579174.8680	323322.8600
42.	579155.8940	323317.3030
43.	579137.8300	323311.8200
44.	579119.3650	323305.9270
45.	579112.4250	323330.7520
46.	579111.5200	323339.5400
47.	579104.7820	323371.0150
48.	579110.4220	323373.3370
49.	579109.2810	323376.8030
50.	579108.0810	323384.2690
51.	579102.4420	323381.0480
52.	579095.5400	323414.1600
53.	579096.9800	323344.7800
54.	579113.2640	323421.6410
55.	579118.1740	323423.7100
56.	579121.9280	323425.2900
57.	579143.2000	323434.2200
58.	579138.2030	323456.9720
59.	579133.5390	323478.5990
60.	579133.0260	323481.0070
61.	579163.8140	323493.7080
62.	579165.1270	323487.7490
63.	579197.0430	323500.8980
64.	579195.8880	323506.8340
65.	579194.7300	323511.0800
66.	579210.8270	323518.3480
67.	579221.7001	323465.8437
68.	579229.0440	323489.0480
69.	579242.2300	323409.3400
70.	579247.8200	323411.5200
71.	579249.2400	323388.9100
72.	579249.2448	323388.9093
73.	579248.1728	323387.7273

S=18.155,00mp



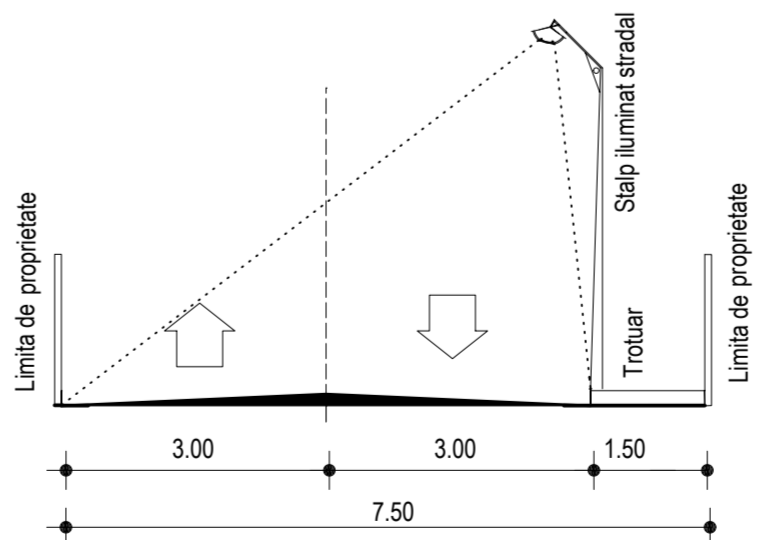
EXISTENT						PROBUS			
utr		utr		utr		utr		utr	
POT	CUT	POT	CUT	POT	CUT	POT	CUT	POT	CUT
Rh max	H max cornisa	Rh max	H max cornisa	Rh max	H max cornisa	Rh max	H max cornisa	Rh max	H max cornisa
IS6		L3		M3		Lc		ISm	
30%	1.80	25%	3.00	40%	3.20	35%	2.16	35%	2.16
P+4E+M	17.00	P+10E+M	35.00	P+10E+M	35.00	S+P+9E	30.00	S+P+2E	15.00



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
 - Limita UAT Bragadiru
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
- ZONE FUNCTIONALE**
- ISm** Zona servicii medicale S+P+2E
 - Lc** Zona locuinte colective S+P+9E
 - IS6** Subzona pentru comert si servicii
 - L1** Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
 - L3** Subzona pentru locuire colectiva cu regim de inaltime cuprins intre P+2E - P+10E+M
 - M1** Subzona mixta pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general
 - M3** Subzona pentru locuire colectiva cu regim inalt de inaltime, comert, servicii de interes general, constituita ca centru de cartier in zone neconstruite
 - Drum** - circulatie carosabila
 - Zona protectie drum/ circulatie pietonala**

SECTIUNE A-A SC 1:100



BILANT TERITORIAL

Zona functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Lc- Zona locuinte colective din care:							6.595,32	36.33
-constructii	--	--	--	--	--	--	2.308,36	35,00
-spatii verzi	--	--	--	--	--	--	1.978,60	30,00
-circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi, parcuri si trotuare	--	--	--	--	--	--	2.308,36	35,00
ISm- Zona servicii medicale din care:							11.559,68	63.67
-constructii	--	--	--	--	--	--	4.045,89	35,00
-spatii verzi	--	--	--	--	--	--	3.467,90	30,00
-circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi, parcuri si trotuare	--	--	--	--	--	--	4.045,89	35,00
Zona arabil/ curti constructii	--	--	18.155,00	100	--	--	--	--
Total	--	--	18.155,00	100	--	--	18.155,00	100,0

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL
J40/0674/19.12.2017
CUI 38614598

BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru

TITLU PROIECT: PUZ - IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+9E, CLINICA MEDICALA S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII SI UTILITATI

PROIECT NR. U.046 FAZA A.O.

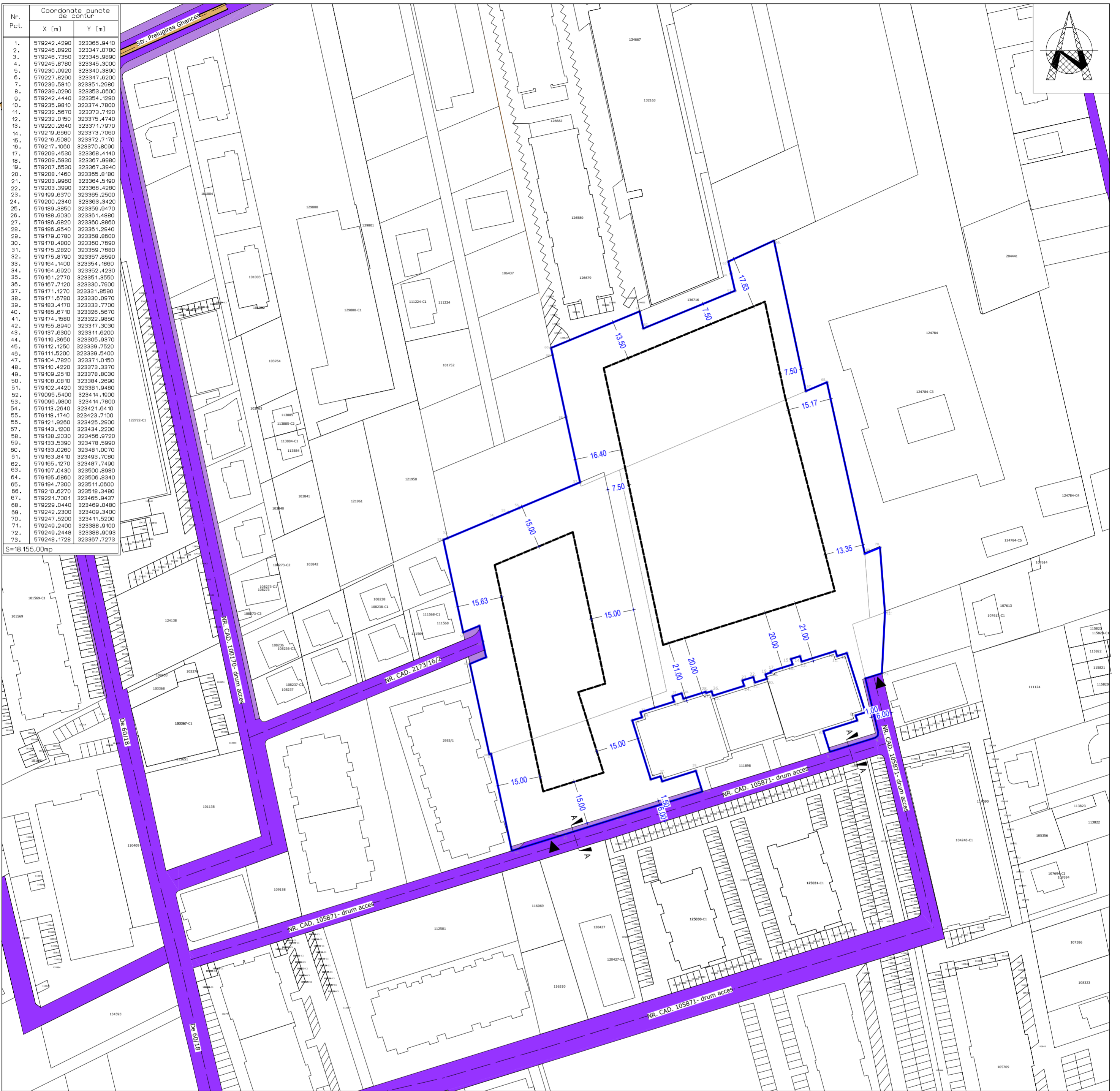
PLANSĂ NR. 3

REGLEMENTARI URBANISTICE

SEF PROIECT: urb. Andrei Mlenajek
PROIECTAT: arh. Radu Bogdan-Alexandru
DESENAT: arh. Radu Bogdan-Alexandru

SCARA: 1:1000
DATA: August 2024

Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenurile ce fac obiectul certificatului de urbanism nr. 799 din 19.07.2024.



LEGENDA

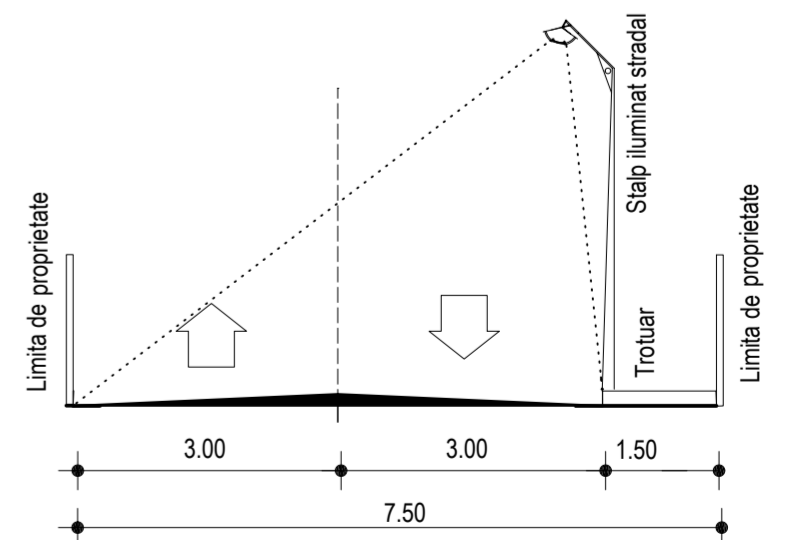
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
 - Limita UAT Bragadiru

- RESTRICTII**
- Limita edificabil

- ZONE FUNCTIONALE**
- Drum- circulatie carosabila
 - Zona protectie drum/ circulatie pietonala

▲ 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. 799 din 19.07.2024.

		S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		1:1000	PUZ - IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+9E, CLINICA MEDICALA S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII SI UTILITATI	U.046
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA:	TITLU PLANSA:	FAZA
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		August 2024	REGLEMENTARI - CAI DE COMUNICATIE	A.O.
					PLANSĂ NR.
					4

PLANSĂ 6 - PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV



LEGENDA

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

- Constructii
- Spatii verzi
- Trotuar
- Carosabil

◀ Acces auto

- RETELE EXISTENTE**
- Retea energie electrica
 - Retea alimentare apa
 - Retea canalizare

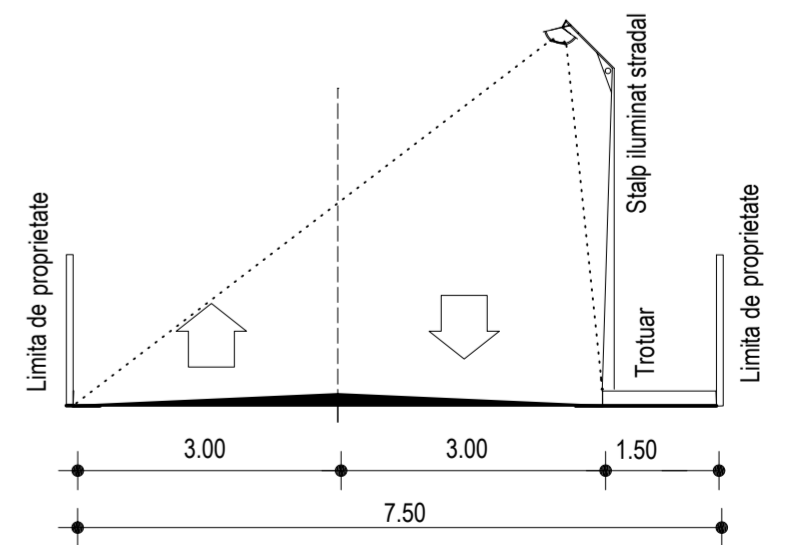
- RETELE PROPUSE**
- Retea energie electrica
 - Retea alimentare apa
 - Retea canalizare
 - Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

1. Parcari aferente zonei de locuinte colective
2. Imobil locuinte colective
3. Constructie clinica medicala
4. Parcari aferente zonei de servicii medicale
5. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile
6. Loc de joaca

126 locuri de parcare aferente zonei de locuinte colective din care:
 - 82 locuri la sol
 - 44 locuri la subsol

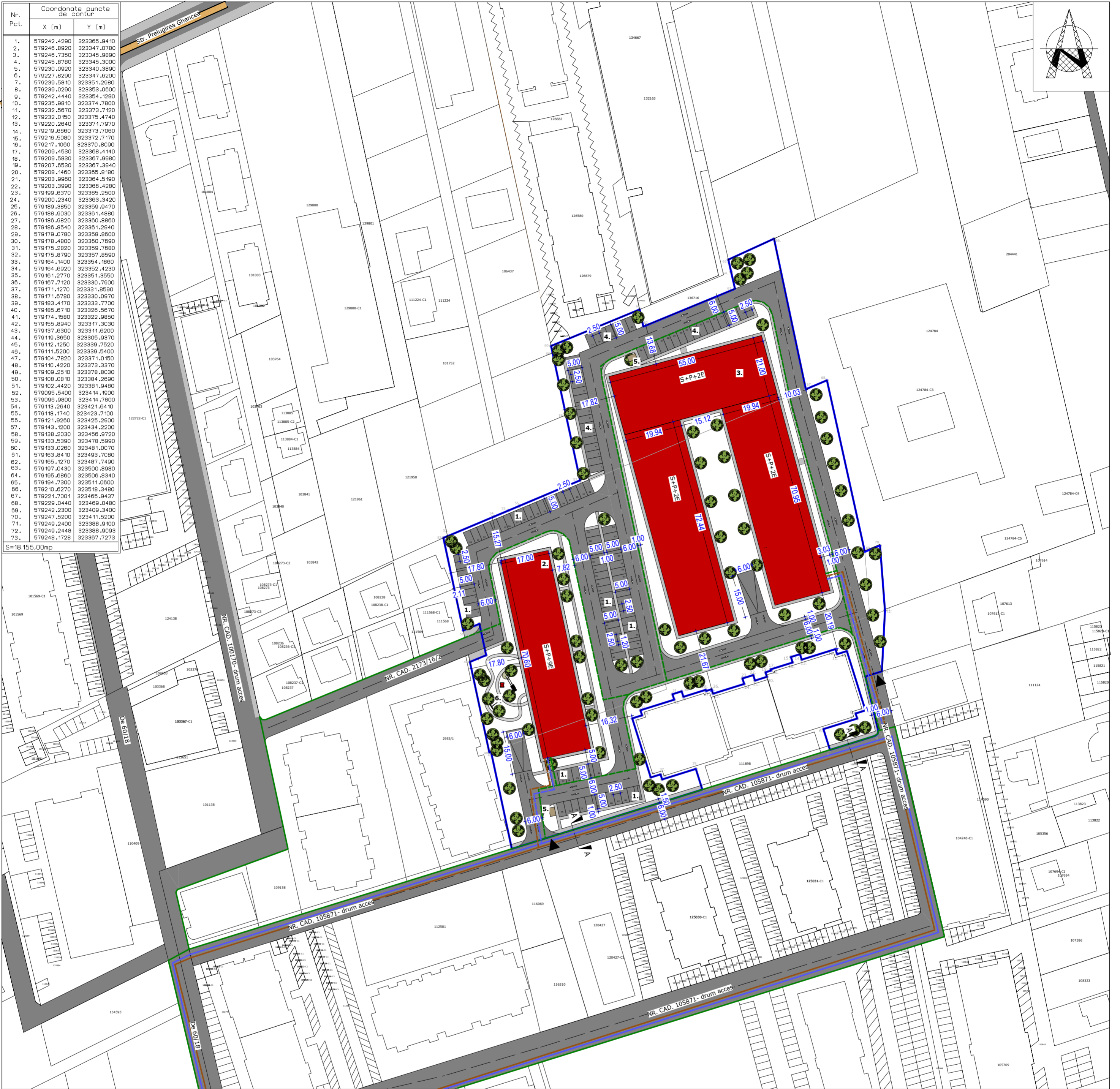
121 locuri de parcare aferente zonei de servicii medicale din care:
 - 40 locuri la sol
 - 81 locuri la subsol

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. 799 din 19.07.2024.

<p>S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598</p>		BENEFICIAR: <u> </u> Consiliul Local Bragadiru	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:1000
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA: August 2024
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		
TITLU PROIECT: PUZ - IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+9E, CLINICA MEDICALA S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII SI UTILITATI			PROIECT NR. U.046
TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV			FAZA A.O.
			PLANSĂ NR. 6



LEGENDA

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

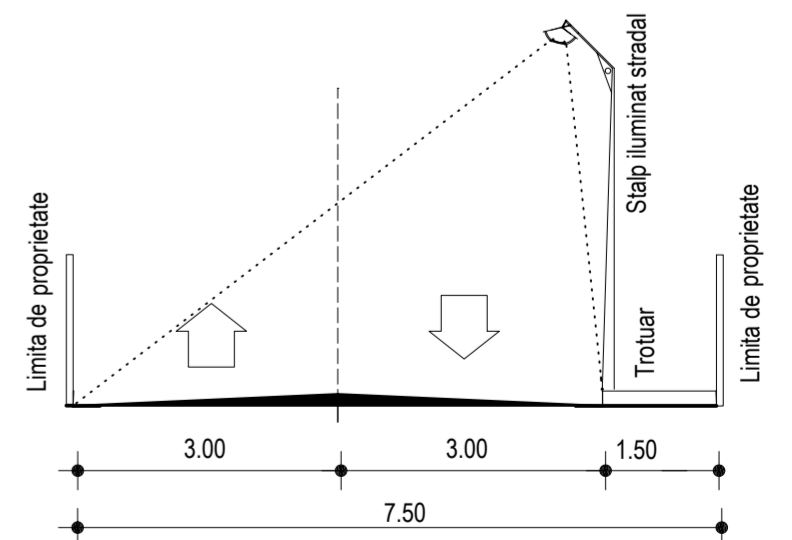
- Constructii
- Trotuar
- Carosabil
- ◀ Acces auto

- 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 zonei de locuinte colective
2. Imobil locuinte colective
3. Constructie clinica medicala
4. Parcari aferente zonei de servicii medicale
5. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile
6. Loc de joaca

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. 799 din 19.07.2024.

<p>S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598</p>		<p>BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru</p>	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:1000
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlenajek		
PROIECTAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		DATA: August 2024
DESENAT	arh. Radu Bogdan-Alexandru		
<p>TITLU PROIECT: PUZ - IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+9E, CLINICA MEDICALA S+P+2E, ACCESE, AMENAJARE INCINTA, CIRCULATII SI UTILITATI</p>			PROIECT NR. U.046 FAZA A.O.
<p>TITLU PLANSĂ: PLAN REȚELE TEHNICO-EDILITARE</p>			PLANSĂ NR. 7