



INFORMAREA ŞI CONSULTAREA PUBLICULUI

PRIMĂRIA ORAŞULUI BRAGADIRU

DATA ANUNŢULUI: 14.07.2020

INTENŢIA DE ELABORARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUIŢE INDIVIDUALE (IZOLATE, CUPLATE
 ÎNŞIRUITE), LOCUINŢE COLECTIVE, GRĂDINIŢĂ, PARC, CIRCULAŢII, UTILITĂŢI"**

ADRESA: TARLAUA 40, PARCELE 14,15,16,17

ORAŞ BRAGADIRU, JUDEŢUL ILFOV

INIŢIATOR: UAT ORAŞ BRAGADIRU

ELABORATOR: TELLURIS PROIECT S.R.L.

Terenul va fi reglementat în corelare cu Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru după cum urmează:

Lc - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLŢIME P+3E+M

P.O.T. MAXIM = 25%
 C.U.T. MAXIM = 1,2 mp ADC/mp teren
 H. MAXIM = 14 metri la cornişă

Li - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLŢIME DE PÂNĂ LA P+2E+M

P.O.T. MAXIM = 45% (locuinţe înşiruite)
 P.O.T. MAXIM = 35% (locuinţe cuplate/izolate)
 C.U.T. MAXIM = 1,6 mp ADC/mp teren (locuinţe înşiruite)
 C.U.T. MAXIM = 1,4 mp ADC/mp teren (locuinţe cuplate/izolate)
 H. MAXIM = 10 metri la cornişă (P+2E+M)

IS1 - SUBZONĂ PENTRU INSTITUŢII DE ÎNVĂŢĂMÂNT

P.O.T. MAXIM = 25%
 C.U.T. MAXIM = 1,2 mp ADC/mp teren
 H. MAXIM = 14 metri la cornişă

V1 - SUBZONĂ SPAŢII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (PARCURI, GRĂDINI, SCUARURI, PLANTAŢII ALINIAMENT, AMENAJĂRI LOCALE)

P.O.T. MAXIM = 15%
 cu construcţii, platforme, circulaţii carosabile şi pietonale
 C.U.T. MAXIM = 0,15 mp ADC/mp teren
 H. MAXIM = 3 metri la cornişă



NOTA:
 Prezenta soluţie este cu caracter informativ şi poate fi modificată pe parcursul desfăşurării etapelor de elaborare/avizare/aprobare a Planului Urbanistic Zonal, soluţiile putând fi consultate la autorităţile responsabile conform legii pentru fiecare etapa a PUZ-ului.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI

PRIVIND INTENŢIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA

14.07.2020 - 07.08.2020

RESPONSABIL CU INFORMAREA ŞI CONSULTAREA PUBLICULUI

PRIMĂRIA ORAŞULUI BRAGADIRU LA SEDIUL PRIMĂRIEI ORAŞULUI BRAGADIRU

ADRESA: ŞOS.ALEXANDRIEI NR.249 - TELEFON.: 0214480795

RĂSPUNSUL LA OBSERVAŢIILE TRANSMISE VA FI DISPONIBIL LA PRIMĂRIA ORAŞULUI BRAGADIRU

ÎN PERIOADA 08.08.2020 - 22.08.2020

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL:

- FAZA DE INIŢIERE - PRIMĂRIA ORAŞULUI BRAGADIRU
- FAZA AVIZARE - CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
- FAZA APROBĂRII - PRIMĂRIA ORAŞULUI BRAGADIRU

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar: UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
ORAȘ BRAGADIRU
prin Reprezentant CIMPOERU VASILE

Data elaborării documentației: IULIE 2020

Proiectant URBANISM: TELLURIS PROIECT S.R.L.

Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca temă obținerea **RAPORTULUI PRELIMINAR DE INFORMARE** în vederea realizării unui Plan Urbanistic Zonal cu scopul realizării unui **PUZ – în vederea construirii de LOCUINȚE INDIVIDUALE (IZOLATE, CUPLATE ȘI ÎNȘIRUIȚE), LOCUINȚE COLECTIVE, GRĂDINIȚĂ, PARC, CIRCULAȚII, UTILITĂȚI**, pe terenul situat în orașul Bragadiru, Tarlaua 40, Parcele 14,15,16,17, județul Ilfov.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Amplasamentul studiat se află în Sudul orașului Bragadiru, la extremitatea sud-estică a zonei centrale, pe malul râului Ciorogârla, cu acces principal din str. 13 Decembrie.

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 51.130mp, pe care se va realiza investiția propusă face parte din suprafața totală de 67.135,37mp și aparține domeniului privat al orașului Bragadiru conform HCL nr.94/25.06.2020 privind trecerea în domeniul privat al orașului Bragadiru, județul Ilfov.

3. SITUAȚIE EXISTENTĂ

Terenul situat în orașul Bragadiru, Tarlaua 40, Parcele 14,15,16,17, județul Ilfov, are o suprafață de **51.130mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, având o formă aproximativ triunghiulară cu următoarele vecinătăți:

- > la VEST lungime 474,49 ml : râul Ciorogârla;
- > la EST lungime 535,88 ml : Domeniu Public – str. 13 Decembrie;
- > la SUD lungime 342,02 ml : rezervă teren.

Terenul prezintă o topografie neomogenă în sensul că o parte importantă a terenului prezintă o cădere lină spre albia râului Ciorogârla cu pantă de maxim 2%, până la o linie de taluz care produce o cădere bruscă de 1m până la 3m.

Astfel că rezultă o zonă importantă de teren care necesită o sistematizare verticală complexă ca suprafață în vederea posibilității unei dezvoltări ulterioare.

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

L1 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE PÂNĂ LA P+2E+M

P.O.T. MAXIM = 35%

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

H. MAXIM = P+2E+M (10 metri la cornișă)

V1 - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (PARCURI, GRĂDINI, SCUARURI, PLANTAȚII ALINIAMENT, AMENAJĂRI LOCALE)

P.O.T. MAXIM = 15% cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale

C.U.T. MAXIM = 0,15 mp ADC/mp teren

H. MAXIM = 3 metri la cornișă

4. OPORTUNITATEA OBIECTIVULUI

Conform Memoriu General aferent PUG Bragadiru aprobat, la capitolul 2.10 Disfuncționalități la nivelul localității, este precizat:

“Populația orașului Bragadiru este caracterizată în prezent de fenomene demografice pozitive, respectiv creșterea volumului populației datorată sporurilor migrator și natural pozitive și ratei ridicate a natalității, peste nivelul național. Aceste creșteri se vor menține și în perspectiva anului 2020, eventualele disfuncționalități putând să rezulte din cererea mai mare de locuințe sau un necesar mai mare de infrastructură școlară față de dotările existente.”

Astfel că prioritățile în aceste sens au fost:

- *“Realizarea dotărilor prin inițiativa investitorilor privați a viitoarelor mari ansambluri de locuințe;*
- *Respectarea regulilor de folosire durabilă a terenurilor din oraș conform Planului de Urbanism General atât pentru construirea de locuințe cât și pentru dotările aferente necesare;”*

La acestea adăugându-se:

- *Amenajarea corespunzătoare (cu mobilier urban, trasee pietonale, iluminat public etc.) a terenurilor aferente malurilor râurilor (pentru zonele din intravilan);*
- *Modernizarea și reorganizarea sistemului de circulații existent, conform normelor legale privind organizarea circulațiilor.”*

Pentru realizarea prezentului obiectiv – construire de **LOCUIŢE INDIVIDUALE (IZOLATE, CUPLATE ŞI ÎNŞIRUITE), LOCUIŢE COLECTIVE, GRĂDINIŢĂ, PARC, CIRCULAŢII, UTILITĂŢI**, Primăria Oraşului Bragadiru a emis Certificatul de Urbanism nr. 1074 din 10.07.2020 în vederea obţinerii Avizului de Oportunitate şi a întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal, care să stabilească condiţiile de realizare a obiectivului propus, conform legislaţiei în vigoare.

5. PROPUNERE

Prin prezenta documentaţie se solicită eliberarea **RAPORTULUI PRELIMINAR DE INFORMARE** de către Primăria Oraşului Bragadiru în vederea realizării unui Plan Urbanistic Zonal cu scopul construire de **LOCUIŢE INDIVIDUALE (IZOLATE, CUPLATE ŞI ÎNŞIRUITE), LOCUIŢE COLECTIVE, GRĂDINIŢĂ, PARC, CIRCULAŢII, UTILITĂŢI**, pe terenul situat în oraşul Bragadiru, Tarlaua 40, Parcele 14,15,16,17, judeţul Ilfov.

Ansamblul va fi organizat din mai multe subzone funcţionale în funcţie de tipologia de locuire.

Locuirea va fi individuală şi colectivă, iar predominantă va fi cea de tip individual, care va fi de două tipuri:

- Locuinţe pe loturi având suprafeţe cuprinse între 250mp şi 400mp, în sistem cuplat sau izolat, amplasate în zona centrală a ansamblului rezidenţial;
- Locuinţe pe loturi având suprafeţe cuprinse între 150mp şi 252mp, în sistem înşiruit sau cuplat, amplasate în zona sudică a ansamblului rezidenţial;
- Locuinţele colective vor avea un regim de înălţime P+3E+M cu parter comercial, amplasate în zona nordică a ansamblului rezidenţial.

Ansamblul de locuinţe va fi deservit de o subzonă destinată instituţiilor de învăţământ cu destinaţia grădiniţă amplasată adiacent zonei parcului şi accesibilă din întregul ansamblu rezidenţial.

Malul râului Ciorogărla va avea o zonă de protecţie cu interdicţie de construire de 15,0m conform PUG Bragadiru şi Legii apelor nr.107/1996, zonă care va fi continuată către zona rezidenţială cu o zonă verde având destinaţia parc.

În zona de Sud a terenului, faţă de limita de proprietate comună cu rezerva de teren amplasată în partea sudică a terenului, se va menţine o rezervă de teren pentru o posibilitate de lotizare ulterioară cu funcţiunea menţinută din PUG Bragadiru de locuire individuală – reglementată cu subzona L1.

REGLEMENTĂRI

Terenul va fi reglementat în corelare cu Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru după cum urmează:

Lc - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+M

P.O.T. MAXIM = 25%

C.U.T. MAXIM = 1,2 mp ADC/mp teren

H. MAXIM = 14 metri la cornișă

Li - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE PÂNĂ LA P+2E+M

P.O.T. MAXIM = 45% (locuințe înșiruite)

P.O.T. MAXIM = 35% (locuințe cuplate/izolate)

C.U.T. MAXIM = 1,6 mp ADC/mp teren (locuințe înșiruite)

C.U.T. MAXIM = 1,4 mp ADC/mp teren (locuințe cuplate/izolate)

H. MAXIM = 10 metri la cornișă (P+2E+M)

IS1 - SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

P.O.T. MAXIM = 25%

C.U.T. MAXIM = 1,2 mp ADC/mp teren

H. MAXIM = 14 metri la cornișă

V1 - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (PARCURI, GRĂDINI, SCUARURI, PLANTAȚII ALINIAMENT, AMENAJĂRI LOCALE)

P.O.T. MAXIM = 15%

cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale

C.U.T. MAXIM = 0,15 mp ADC/mp teren

H. MAXIM = 3 metri la cornișă

CIRCULAȚII

Accesul carosabil și pietonal vor fi asigurate din str.13 Decembrie propusă spre supralărgire și modernizare.

Conform PUG Bragadiru circulațiile existente vor fi reglementate ca străzi de categoria a III-a (colectoare) și vor avea un profil reglementat de 13,00m după cum urmează:

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

Circulațiile interioare propuse vor fi reglementate ca circulații de categoria a IV-a (drum de deservire locală) și vor avea un profil reglementat de 9,00m după cum urmează:

- carosabil de 6,00 m, spațiu verde 1,00 m (doar pe o parte a drumului) și trotuare pe ambele sensuri de 1,00 m echipate cu casete pentru rețele edilitare.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor menajere se vor realiza prin extinderea rețelelor existente pe str. 13 Decembrie. Colectarea și evacuarea apelor pluviale se vor face în sistem local.

Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor realiza prin bransarea la rețelele existente în zonă.

Pentru *colectarea deșeurilor* sterile și biodegradabile, se va institui un regim special, prin care să se protejeze pânza freatică din această zonă. Astfel, colectarea se va face prin intermediul ghenelor de gunoi în europubele în spații special amenajate de depozitare din interiorul imobilului până la preluarea acestora și care să respecte reglementările în vigoare privind normele de igienă și sănătatea populației.

Deșeurile menajere vor fi preluate de cisterne auto speciale și vor fi transportate la cea mai apropiată platformă de gunoi amenajată special pentru a nu se produce în această zonă nici cea mai mică poluare a factorilor de mediu (apă, aer, sol, subsol).

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri neautorizate.

Preluarea deșeurilor de firme specializate se va face ritmic în vederea evitării depozitării gunoiului pe termen care să nu respecte legislația în vigoare.

PARCAREA ȘI GARAREA

Parcarea și gararea se vor asigura conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Bragadiru cu privire la asigurarea locurilor de parcare, cu reglementări specifice pentru fiecare subzonă funcțională.

NOTA:

Prezenta soluție este cu caracter informativ și poate fi modificată pe parcursul desfășurării etapelor de elaborare/avizare/aprobare a Planului Urbanistic Zonal, soluțiile putând fi consultate la autoritățile responsabile conform legii pentru fiecare etapa a PUZ-ului.

TELLURIS PROIECT S.R.L.

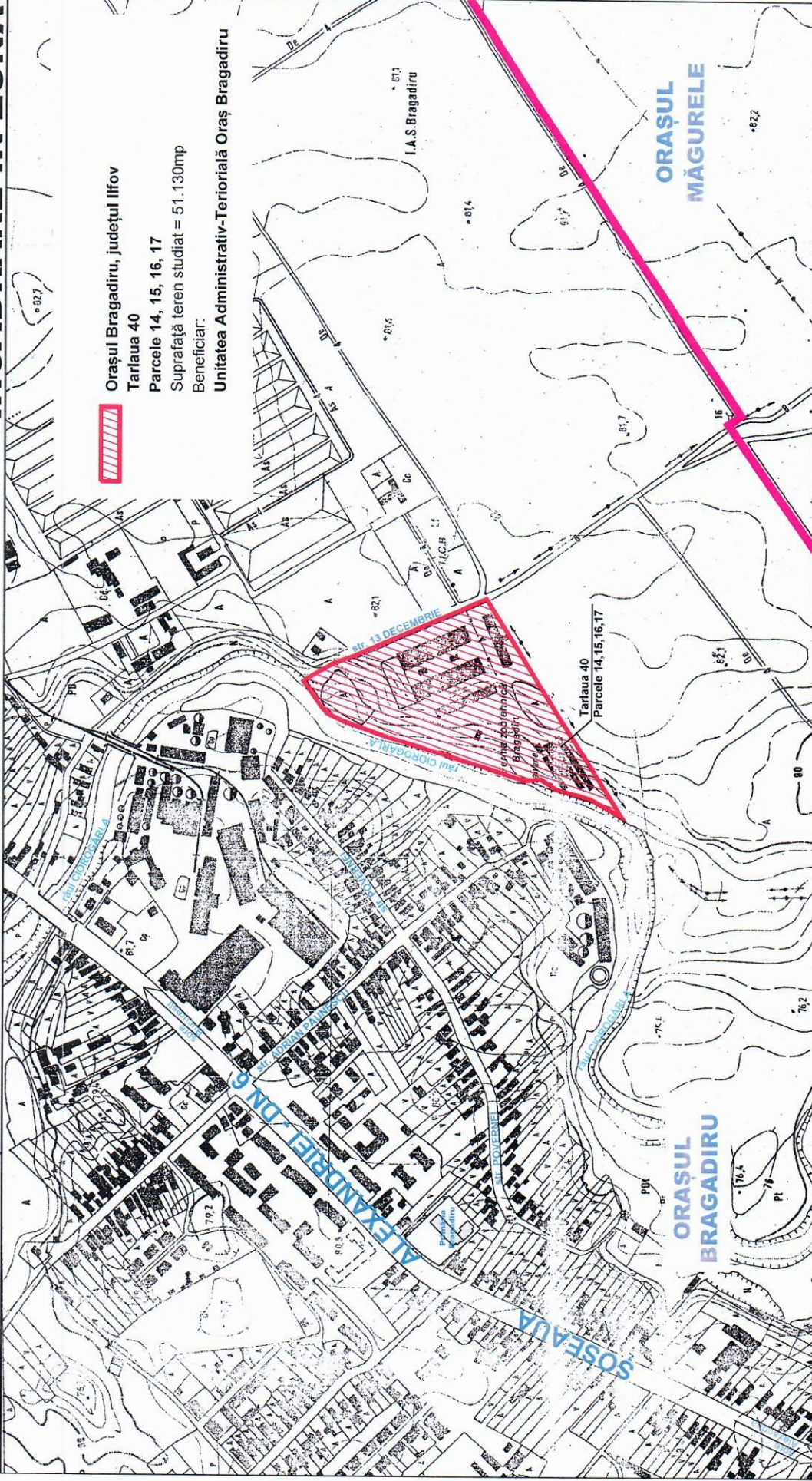
Întocmit,

Urb. Mădălina Mareș

LOCUINȚE INDIVIDUALE (IZOLATE, CUPLATE ȘI ÎNȘIRUIȚE),
 LOCUINȚE COLECTIVE, GRĂDINIȚĂ, PARC, CIRCULAȚII, UTILITĂȚI
INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

Tarlaua 40, Parcele 14,15,16,17
 Orașul BRAGADIRU, județul ILFOV

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



Orașul Bragadiru, județul Ilfov
 Tarlaua 40
 Parcele 14, 15, 16, 17
 Suprafață teren studiat = 51.130mp
 Beneficiar:
 Unitatea Administrativ-Teritorială Oraș Bragadiru

TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Școlii nr.14, sector 3, București - CUII: RO20772920 - 40 186762008 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202		Beneficiar: UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ORAȘ BRAGADIRU	Proiect nr. 10.07/0220
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESEMAT	NUME urb. Madalina Manay urb. Madalina Manay	SEMNĂTURĂ Scara: 1:5.000 Data: IULIE 2020	Faza INFORMARE ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ			Planșa nr. 1

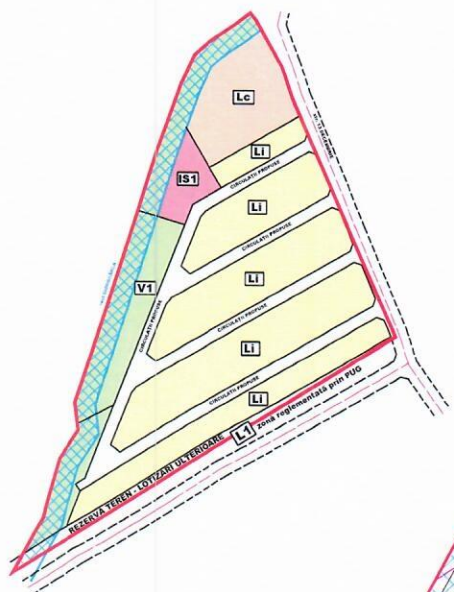


LEGENDA:

Orașul Bragadiru, județul Ilfov
 Tarlaua 40
 Parcele 14, 15, 16, 17
 Suprafața teren studiat = 51.130mp
 Beneficiar:
 Unitatea Administrativ-Teritorială Oraș Bragadiru

Terenul va fi reglementat în corelare cu Reactualizare PUG Bragadiru
 aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru după cum urmează:

- Lc - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+M**
 P.O.T. MAXIM = 25%
 C.U.T. MAXIM = 1,2 mp ADC/mp teren
 H. MAXIM = 14 metri la cornișă
- LI - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE PÂNĂ LA P+2E+M**
 P.O.T. MAXIM = 45% (locuințe înșiruite)
 P.O.T. MAXIM = 35% (locuințe cuplate/izolate)
 C.U.T. MAXIM = 1,8 mp ADC/mp teren (locuințe înșiruite)
 C.U.T. MAXIM = 1,4 mp ADC/mp teren (locuințe cuplate/izolate)
 H. MAXIM = 10 metri la cornișă (P+2E+M)
- IS1 - SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT**
 P.O.T. MAXIM = 25%
 C.U.T. MAXIM = 1,2 mp ADC/mp teren
 H. MAXIM = 14 metri la cornișă
- V1 - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (PARCURI, GRĂDINI, SCUARURI, PLANTAȚII ALINIAMENT, AMENAJĂRI LOCALE)**
 P.O.T. MAXIM = 15%
 cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale
 C.U.T. MAXIM = 0,15 mp ADC/mp teren
 H. MAXIM = 3 metri la cornișă



NOTA:
 Prezentă soluția este cu caracter informativ și poate fi modificată pe parcursul desfășurării etapelor de elaborare/avizare/aprobare a Planului Urbanistic Zonal, soluțiile putând fi consultate la autoritățile responsabile conform legii pentru fiecare etapa a PUZ-ului.

TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Șosea București - Brașov nr. 100 Telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202			Beneficiar: UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ORAȘ BRAGADIRU		Proiect nr. 16/2020
SPECIFICAȚIE PROIECTAT DESIGNAT	NUME SEMNATURA	SCALA 1:1.000 DATA IULIE 2020	Conținutul prezentei soluții cuprinde și descrie: LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE ȘI ÎNȘIRUIȚE LOCUINȚE COLECTIVE, GRĂDINIȚĂ, PARC, CIRCULAȚII, UTILITĂȚI Tarlaua 40 Parcele 14, 15, 16, 17 - oraș BRAGADIRU, județul ILFOV		Faza CONCEPT PROPUȘ Pagina nr. 3