

PLAN URBANISTIC ZONAL

Jud. ILFOV, BRAGADIRU
Str. Unirii, nr. 83
NC 118996

ANSAMBLU MIXT - LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII



Legenda

1. Limite

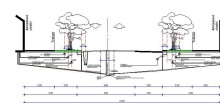
- Limita UAT
- Limita Intravilan
- Limita zonă ce a generat PUZ
- Limita zonă studiată
- Limita proprietăți

2. Circulații

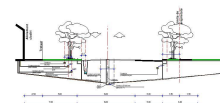
- Circulație pietonală
- Circulație carosabilă
- Acces auto
- Acces pietonal
- Pista biciclete

7. Zone de protecție și restricție

- Zonă de protecție a cursului de apă



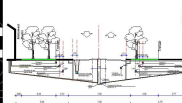
A-A



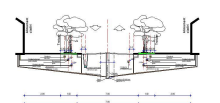
B-B



C-C



D-D



E-E

NUMARUL UNITATILOR
LOCUIRE - 450
NUMARUL LOCUILOR DE
PARCARE - TOTAL 668
PARTER 198
SUBSOL 524
SOL+116

Suprafata	%	
Carosabil	3945,275	14,94705
Pietonal	3260,559	12,35294
Parcaje	2745,615	10,40203
Piste de biciclete	19,38582	0,073445
Spatii verzi	7920,167	30,06155
Spatii verzi peste placa	1123,354	4,04255
Amprenta cladiri M1-	446,7897	1,700283
M2	6872,847	26,03844
Total	7321,6367	27,738723
Total	26395	100

SCOPURILE: Proiectul prezintă o soluție de amenajare și dezvoltare urbană, care asigură realizarea și dezvoltarea durabilă a zonei studiate, în conformitate cu planurile de dezvoltare urbană și de amenajare teritorială aprobată de autoritatea competentă.

PROIECTANT	SCARA	TITLU PROIECT	PROIECTANT
SCS CONSULTING S.R.L.	1:500	PLAN DE AMENAJARE SI DEZVOLTARE URBANA	SCS CONSULTING S.R.L.
SCS CONSULTING S.R.L.			
SCS CONSULTING S.R.L.			



ROMÂNIA

Consiliul Județean Ilfov

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism

Nr. 9173/5/8F din 28.08.2018

- S.C. ECOSYSTIMA CONSTRUCT S.R.L.
prin reprezentant AURELIA HULUBA
București, str. Lipscani, nr. 90A, sector 3
- CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU

**Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 28.08.2018**

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Documentația de urbanism: **PLAN URBANISTIC ZONAL** întocmită de **S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.**, privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII S/D+P+2E+M - S+P+4E+5R, AMENAJARE ACCES ȘI PARCĂRI, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI**, amplasat în județul Ilfov, orasul/comuna **BRAGADIRU**, sat -, strada **Unirii**, nr. **83A**, nr. cadastral **118996**, tarla -, parcela -, suprafața: **26.395mp.**, conform actelor de proprietate.

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. În acest scop, după aprobarea documentației prin hotărâre de către consiliul local, un exemplar original din documentație însoțit de Hotărârea consiliului local va fi transmis Consiliului Județean Ilfov.

Taxa pentru avizare în valoare de 17,80 lei a fost achitată conform chitanței nr. 003890 din 6.08.2018.

PREȘEDINTE,
Marian Petrache
prin Administrator public

Ionel Scrioșteanu



ARHITECT ȘEF,
Alina Cârțumărescu



R O M Â N I A
Consiliul Județean Ilfov
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ECOSYSTIMA CONSTRUCT S.R.L.** prin **AURELIA HULUBA**, cu domiciliul/sediul în București, cod poștal - , str. Lipscani, nr. 90A, et. -, ap. -, sector 3, telefon/fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **9173** din **06.08.2018** .

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr.9173/5/8F din 28.08.2018

pentru Planul urbanistic zonal pentru **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII S/D+P+2E+M – S+P+4E+5R, AMENAJARE ACCES ȘI PARCĂRI, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI** generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **118996**.

Inițiator: **S.C. ECOSYSTIMA CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant: **S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Aurelia C. HULUBA**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasat in judetul **Ilfov**, orașul **BRAGADIRU**, strada **Unirii**, nr. **83A**, tarla -, parcela -, și cu o suprafața de: **26.395** mp., conform actelor de proprietate.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior cu HCL nr. 98/2015:

-UTR : **M - Zonă mixtă**

M1 – Subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu înălțime până la P+2E+M

- regim de construire: **IZOLAT/ CUPLAT;**

- H max = **P+2E+M;**

- POT max = **30% (locuire, comerț, birouri, servicii financiar-bancare, servicii);**
= **25% (învățământ);**
= **20% (sănătate) ;**

- CUT max = **1,2 ACD/mp.(locuire, comerț, birouri, servicii financiar-bancare, servicii);**

= **1 ACD/mp (învățământ);**

= **0,8 ACD/mp (sănătate);**

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

-UTR : **M2 - Zonă locuire și servicii**

- regim de construire: **IZOLAT/ CUPLAT;**

- H max = **2S+P+4E+5R (16,00 M)**;
- POT max = **30%** ;
- CUT max = **1,80 ACD/mp.** ;

-UTR: M1 - Zonă mixtă – servicii și locuire colectivă

- regim de construire: **IZOLAT/ CUPLAT**;

- H max = **S+P+2E+M (10,00 M)**;
- POT max = **30%** ;
- CUT max = **1,20 ACD/mp.** ;

- retragerea minimă față de aliniament = **conform planșă Reglementări urbanistice: Zonificare funcțională** ;

- retragerea minimă față de limitele laterale = **conform planșă Reglementări urbanistice: Zonificare funcțională** ;

- retragerea minimă față de limita posterioară = **conform planșă Reglementări urbanistice: Zonificare funcțională** ;

- circulații și accese: **conform accesului și circulațiilor propuse prin documentație** ;

- echipare tehnico-edilitară: **conform avizelor Administrația Națională „Apele Române” și Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov**;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **28.08.2018** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. .

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **1190** din **09.08.2016** emis de **PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU**.

ARHITECT ȘEF,

Alina Ioana Cârciumărescu



Memoriu de prezentare P.U.Z. Bragadiru- Ansamblu mixt-locuire colectiva si servicii
Amplasament: Str. Unirii, nr.83, NC118996, oras Bragadiru, jud. Ilfov

Volumul I

MEMORIU DE PREZENTARE

“PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU MIXT LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII”

Str. Unirii nr. 83, Bragadiru, NC 118996, Jud. ILFOV

BENEFICIAR: S.C. ECOSYSTEMA CONSTRUCT S.R.L.

Str. Lipscani nr. 90A, sector 3, Bucuresti

AMPLASAMENT: Str. Unirii nr 83, Bragadiru, NC 118996, Jud. ILFOV

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.

FAZA: P.U.Z.

PROIECT NR. : 100/2018

DATA: 10/2018

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

I. PIESE SCRISE:

1. Memoriu de prezentare
2. Regulament Local de Urbanism

II. PIESE DESENATE:

1. Incadrarea in Teritoriul UAT	1/5000
2. Situatia Existenta	1/500
3. Reglementari urbanistice- zonificare functionala	1/500
4. Reglementari urbanistice- Circulatii	1/500
5. Reglementari urbanistice –Retele tehnico-edilitare	1/500
6. Situatie regim juridic al terenurilor	1/500
7. Plan ilustrativ exemplificative	1/500

COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism	S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.
	Arh.urb.Aurelia Huluba - sef proiect
	Urb.Ungureanu Eliza Urb.Piceava Tania Claudia
Arhitectura	S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

1. Memoriu de prezentare	2
COLECTIV DE ELABORARE.....	2
CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE.....	3
1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei.....	5

1.2. Obiectul Studiului de Oportunitate.....	5
13.1. Surse documentare.....	5
1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.....	5
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.....	6
1.3.3. Baza topografica.....	6
1.3.4 Metodologia utilizata si legislatia aplicata.....	6
2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARI.....	7
2.1. Evolutia zonei.....	7
2.1.1. Date privind evolutia zonei.....	7
2.1.2. Potential de dezvoltare.....	7
2.2. Incadrarea in localitate.....	8
2.3. Elemente de cadru natural.....	8
2.3.1. Relief.....	8
2.3.2. Conditii topoclimatice.....	8
2.3.3. Incadrare seismica.....	9
2.3.4. Conditii morfologice si geomorfologice.....	9
2.3.5. Conditii geologice.....	9
2.3.6. Reteaua hidrografica.....	10
2.4. Circulatia.....	10
2.5. Ocuparea terenurilor	11
2.6. Echipare edilitara.....	12
2.7. Probleme de mediu.....	12
2.8. Optiuni ale populatiei.....	13
3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	13
3.1. Concluzii ale studiilor si documentelor anterior realizate.....	13
3.1.1. Studiu de fundamentare geotehnic pentru PUZ.....	13
3.1.2. Strategia de dezvoltare a orasului Bragadiru.....	14

3.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate anterior.....	14
3.3. Modernizarea circulatiei.....	15
3.4. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.....	16
3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare.....	18
3.6. Protectia mediului.....	19
3.7. Consecinte economice si sociale.....	20
3.8. Categoriile de costuri.....	20
4. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.....	21

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	Plan Urbanistic Zonal - Ansamblu mixt - Locuire colectiva si servicii
Amplasament	Str. Unirii nr 83, Bragadiru, NC 118996, Jud. ILFOV
Beneficiar	S.C. ECOSYSTEMA CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant	S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.
Data elaborarii	2018

1.2. Obiectul Studiului de Oportunitate

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaboreaza in vederea reglementarii conditiilor in care va fi posibila construirea unui ansamblu mixt de locuinte colective S+P+4E+5R, pe terenul amplasat in judetul Ilfov, Bragadiru, strada Unirii, nr. 83, numarul cadastral 118996. Acesta este in intravilan, este liber de constructii si are o suprafata de 26 395 mp.

Necesitatea PUZ-ului este mentionata in Certificatul de Urbanism nr. 1190/09.08.2016 de catre autoritatea publica locala a orasului Bragadiru.

Prin Planul Urbanistic General al orasului Bragadiru, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015, terenul este reglementat ca zona functionala "IS6-Subzona comert si servicii" si "M1- locuire, comert, servicii de interes general", ceea ce permite constructii cu destinatie de locuinte, servicii sau birouri, iar prin viitoarea investitie se propune un ansamblu de locuinte colective si servicii – de aici si necesitatea PUZ-ului, de a reglementa specific viitoarea functiune si inaltimea maxima. Indicatorii urbanistici nu sunt majorati, viitoarea investitie incadrandu-se in cei reglementati prin PUG.

Obiectivul proiectului este transformarea si dezvoltarea zonei intr-un ansamblu de locuinte si functiuni complementare care sa se integreze in specificul UTR-urilor invecinate, in care domina functiunile de locuire si servicii.

13.1. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUG Bragadiru aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015;

- PATJ Ilfov;
- Dezvoltare teritoriala Ilfov
http://www.mdrap.ro/_documente/dezvoltare_teritoriala/amenajarea_teritoriului/patj_ilfov1/Memoriu%20Etapa%20I.pdf

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu prezentul PUZ a fost intocmit studiul geotehnic, de catre S.C. Delta Vision S.R.L. , ing. geolog Sorin Florescu.

1.3.3. Baza topografica

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo '70 nivelment Marea Neagra de catre ing. Pop Romanita Adriana.

1.3.4 Metodologia utilizata si legislatia aplicata

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.

Documentatia are la baza urmatoarele legi modificate si completate ulterior:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata prin Ordonanta nr. 7/2016;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului;
- Codul Civil;

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Numele de Bragadiru se intalneste pentru prima data, ca nume de persoana intr-un document din 26 mai 1825, referitor la rascumpararea venitului

muntilor mosenilor Dragosloveni din judetul Muscel, de catre Ion si Nitu, fii Bragadirului.

Data primei atestari documentare a actualului nume al orasului Bragadiru 12 decembrie 1830. Documentul in care se aminteste de Mosia Bragadiru este o jalba adresata de Constantin Glovagoneanu catre Judecatorescul Divan al Principatului Valahiei.

Pe teritoriul actualului oras Bragadiru si al comunei vecine Cornetu, inainte de 1593, exista o singura mosie, care apartinea mosenilor Maicanesti. Stirile despre mosia Maicanesti sunt atestate in documentele publicate in cartea de hotarnicie a mosiei Cornetu-Bulgaru, supranumit Cornetu Glogoveanu. La 1893, domnul Dumitru Marinescu este proprietar al mosiei Bragadiru si al mosiei Cornetu- Bulgaru. Prin decretul Domnesc nr. 394 di 31 martie 1864, s-a instituit comuna Bragadiru ca unitate administrativa, alcatuita din mai multe sate. Astfel comuna Bragadiru-Bulgaru este alcatuita di satele: Bragadiru, Bulgaru si Cornetu-Glogoveanu.

Dupa tabloul impropietarii de la 1864, comuna Bragadiru-Bulgaru cuprindea 134 de case, numarul populatiei in 1905 fiind de 1541 locuitori, din care satul Bragadiru avea 1144 de locuitori. Pana in anul 1950, Bragadiru a apartinut judetului Ilfov, din 1950 pana in 1968 a fost trecuta la Municipiul Bucuresti, fiind subordonata direct raionului Tudor Vladimirescu, astazi sectorul 5 al Capitalei. Din 1968 pana in 1981 a fost subordonata Municipiului Bucuresti, din ianuarie 1981, fosta comuna Bragadiru a fost trecuta la Sectorul Agricol Ilfov, creat in urma desfiintarii judetului Ilfov.

Din 1997, localitatea Bragadiru este arondata din nou judetului Ilfov, dupa ce Sectorul Agricol Ilfov a fost la randul lui desfiintat.

In 2002 s-a organizat un referendum, in care populatia localitatii Bragadiru, a votat in proportie de 80%, pentru schimbarea statutului localitatii, din comuna in oras.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Orasul Bragadiru, ce apartine judetului Ilfov, a primit statutul urban in etape diferite ale dezvoltarii sale, in anul 1989 si in anul 2005 ca urmare a politicii urbanistice din ultimele doua decenii ale secolului XX, ramanand totusi marcat de antecedenta sa rurala.

Factori favorabili:

- Pozitia geografica pe axa de circulatie rutiera DN 6 Bucuresti - Alexandria reprezinta un principal factor de dezvoltare a orasului.

- Prezenta resurselor de hidrocarburi si a materialelor de constructie (balast si argila) a

constituit elementul cheie in evolutia demografica si transformarea urbana a localitatii. Acestora li se adauga potentialul fortei de munca si cel agricol ridicat. Prin dezvoltarea sa economica, orasul Bragadiru se inscrie in retea de localitati a judetului Ilfov si care, alaturi de alte localitati urbane din vecinatatea municipiului Bucuresti, constituie un pol de dezvoltare al zonei metropolitane.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul reglementat prin prezentul PUZ este amplasat in intravilanul orasului Bragadiru, in Sud-Vestul localitatii. Accesibilitatea in teritoriu este asigurata prin DJ 401A, din care terenul are acces prin latura vestica.

Imobilul se afla pe malul vestic al Paraului Ciorogarla, beneficiind astfel de proximitatea acestui element de cadru natural.

2.3. Elemente de cadru natural

2.3.1. Relief

Orasul Bragadiru s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Campia Romana, cu altitudini cuprinse intre 75 m si 85 m fata de nivelul marii.

Orasul are urmatoarele coordonate geografice: 44 ° 21' latitudine nordica si 25° 58' longitudine estica.

Relieful caracteristic este relativ sters, fără denivelări importante, cu energie si pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice rapide, cu excepția albiilor râurilor unde pot fi întâlnite eroziuni de mal.

2.3.2. Conditii topoclimatice

Perimetrul orasului Bragadiru este situat intr-o zona cu climat continental, de campie, caracterizat prin urmatoarele valori (conform Monografiei Geografice a Romane: - zona Bucuresti):

Regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuala: + 10,8° C
- temperatura maxima absoluta: +41° C
- temperatura minima absoluta: -30° C
- temperatura medie in luna ianuarie: -3° C
- temperatura medie in luna iulie: +22,6° C

Cantitatea de precipitatii medii multianuale, masurate intr-o perioada de 10 ani, este de 555 mm (cu un maxim de precipitatii la inceputul verii):

- luna cea mai ploioasa: iunie (92.4 mm)

- luna cea mai secetoasa: februarie (26 mm)

In sezonul rece al anului, dupa 25 noiembrie si pana pe 9 martie, de regula precipitatiile sunt sub forma de lapovita si ninsoare, astfel ca, in functie de regimul temperaturii aerului, se formeaza strat de zapada, acesta avand o durata medie de 45,8 zile. Acolo unde, din cauza vantului, se produc troiene, durata stratului de zapada ajunge la 46,3 zile.

- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm
- prima ninsoare: decada 20 - 30 noiembrie
- ultima ninsoare: decada 20 - 30 martie.

2.3.3. Incadrare seismica

Din punct de vedere seismic, orasul Bragadiru este situat in intregime intr-o zona seismica caracterizata prin:

- valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=100 ani: $a_g = 0,20$ g;
- perioada de colt a spectrului de raspuns : $T_c = 1,6$ sec.

In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile si nici nisipuri lichefiabile la socuri seismice care, in urma dizolvarii sau lichefierii, ar putea produce prabusiri la suprafata terenului.

2.3.4. Conditii morfologice si geomorfologice

Terenurile din zona studiata sunt relativ plane, aproape orizontale sau cu pante line si pe deplin stabile (neafectate de alunecari de teren active, prabusiri etc.).

In ultimii 50 de ani, teritoriul orasului nu a fost afectat de inundatii.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul este situat în marea unitate morfologică a Câmpiei Române, interfluviul Sabar-Ciorogârla, situat la contactul dintre subunitatea Câmpul Cotroceni-Berceni cu interfluviul Argeș-Sabar.

La nivelul amplasamentului nu s-au observat fenomene morfologice rapide ce ar putea afecta amplasarea construcției proiectate.

2.3.5. Conditii geologice

Din punct de vedere geologic, in fundamentul zonei se disting formatiuni de varsta precambriana cutate si metamorfozate ce apartin Platformei Moesice.

Peste acestea se intalnesc depozite sedimentare din calcare, marne si gresii in facies lacustru si fluviatil, de varsta mezozoica si neozoica.

Cele mai recente formatiuni sunt cele cuaternare, reprezentate prin stratele de Fratesti (trei orizonturi de pietrisuri si nisipuri separate de argile), peste care urmeaza un complex marnos din Pleistocenul mediu ce creste in grosime de la Sud (20 m) la Nord (peste 100 m), apoi complexul nisipurilor de Mostistea (10 - 20 m grosime), argile si argile nisipoase si orizontul pietrisurilor si nisipurilor de Colentina.

Caracteristica esentiala a substratului geologic este data de prezenta sedimentarului, reprezentat prin depozite loessoide (numite si Luturi de Bucuresti), care acopera intreaga zona (cu exceptia celor inundabile).

Sub patura de loess se afla un strat de nisipuri si pietrisuri (Pleistocen superior), dispuse pe un pat argilos intr-o structura torentiala incrucisata, care cantoneaza straturi de apa freatica.

Adancimea de inghet este cuprinsa intre 0.80- 0.90 m, conform STAS 6054/1977.

2.3.6. Reteaua hidrografica

Terenul reglementat se afla pe malul vestic al Paraului Ciorogarla, inasa in afara zonei sale de protectie. Apa subterana a fost intalnita in lucrarile de foraj la adancimi cuprinse intre -9,00m+-9,30m, acesta fiind in stransa legatura cu cotele R. Ciorogarla din vecinatatea nord-estică a amplasamentului.

Fundația construcției proiectate nu intra în incidență cu acviferul freatic.

2.4. Circulatia

Terenul reglementat are acces direct din DJ 401A, artera ce joaca un rol important in relatia in teritoriu, asigurand astfel accesibilitatea facila. In prezent, drumul judetean prezinta un profil de 24 m, astfel: 6,00 m carosabil, rigole de 2,00m, spatii verzi de 5,00m, pista de biciclete de 3,00m si trotuare de 8,00 m. Circulatia carosabila se desfasoara in dublu sens.

De asemenea, latura nordica are acces din Strada Inclinata, strada de categoria a IV-a, cu un profil total de 13,00m, astfel: 7,00 m carosabil, spatii verzi de 2,00m si trotuare de 4,00m. Circulatia carosabila se desfasoara in dublu sens.

Mijloacele de transport in comun nu sunt prezente in aceasta zona.

Din analiza situatiei existente reiese necesitatea modernizarii DJ 401A si a Strazii Inclinate pentru a raspunde nevoilor acestei zone.

Accesul pietonal si auto la teren se realizeaza de pe latura de vest, din strada Strada Unirii (DJ 401A) si de pe latura de nord, din Strada Inclinata.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat este in totalitatea liber de construire, singurele functiuni impuse fiind cele reglementate prin PUG Bragadiru..

In prezent, nu exista disfunctii intre utilizarile existente in teren.

Aspecte calitative ale fondului construit din zona studiata

Fondul construit este reprezentat, preponderant, de locuinte individuale fara un stil arhitectural aparte, avand o stare precara spre medie.

Se poate observa o tendință de modernizare a locuințelor nou executate, acestea ținând cont de cerințele Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G.-ului Bragadiru, atât pe partea estetică cât și de amplasare în parcelă.

Prin ansamblul propus, contribuim la susținerea dezvoltării zonei rezidențiale, ușurând tranziția către orașul vecin, Magurele, aducând un plus esthetic zonei.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată prezintă, preponderent, un caracter omogen reprezentativ pentru funcțiunea de locuire cu parcelar specific localităților rurale, dezvoltate în proximitatea DJ 401 A și zone de servicii înspre limita intravilanului ceea ce favorizează dezvoltarea unui ansamblu mixt de locuințe și servicii.

Spații verzi existente

Spațiile verzi se regăsesc în cea mai mare parte pe malul paraului Ciorogarla propuse pentru amenajare prin P.U.G. Bragadiru. În momentul de față, pe terenul reglementat nu există spații verzi amenajate, acestea urmând a fi prevăzute prin prezentul proiect și reprezentate cu titlul orientativ în planșa U04.02. Propunere mobilare urbană.

În zona studiată nu există riscuri naturale de genul: alunecări de teren, eroziuni, zone inundabile.

Principalele disfuncții ale zonei sunt:

- prezența funcțiunii de activitate industrială și depozitare (ID2) în vecinătatea funcțiunii de locuire și servicii (M1) și într-o zonă ocupată preponderant de locuințe individuale (L1).

Terenul în suprafață de **26.395 mp** se află în proprietatea S.C. ECOSYSTEMA CONSTRUCT S.R.L., conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 413 din 19.03.2008 încheiat la BNP Ciuhan Aurora Braila- București, sector 3 și Actului de dezmembrare nr. 689 din 13.06.2016 încheiat la "Birou Individual Notarial Tropcea Mihaela Carmen ", București, sector 1.

În prezent, terenul este liber de construcții. Acesta este situat în intravilanul orașului Bragadiru și se încadrează momentan în funcțiune de servicii și birou (IS6) și are categoria de folosință curți construcții.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- N – proprietăți publice: teren Primărie Bragadiru și Str. Înclinată;
- S – proprietăți private: S.C. ECOSYSTEMA CONSTRUCT S.R.L., nr. cad. 1451/2, nr. cad. 115067;
- V – proprietate publică, Str. Unirii DJ 401A, și nr. cad. 118595- Școala Veche nr. 3;
- E – proprietate publică- teren Primărie Bragadiru.

2.6. Echipare edilitara

Terenul reglementat are acces la toate retelele edilitare din oras datorita amplasarii pe strada Unirii/DJ 401A si anume: apa si canalizare, telecomunicatii, gaze si titei, energie electrica (LEA medie tensiune 20KV). Informatii specifice vor fi introduce in cadrul prezentei documentatii in urma obtinerii furnizorilor de utilitati din zona, ale caror avize sunt in curs de obtinere.

In prezent, doar o parte din oras beneficiaza de retele cu apa si canalizare.

Pentru restul zonelor este in curs de implementare un proiect realizat de S.C. Apa Canal Ilfov SA. care cuprinde si noua statie de epurare. Teritoriul administrativ este traversat de retele de inalta si foarte inalta tensiune, de o magistrala de gaze, precum si de o conducta de titei.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al calitatii aerului, pe teritoriul orasului nu exista surse majore de poluare (unitati industriale, centrale termice).

Arderea combustibilului fosil (carbine, produse petroliere) in surse stationare, respectiv locuintele si dotarile edilitare, sunt raspunzatoare de incarcarea atmosferica cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SOL. NO, CO, CO2, cenusa si zgural). Concluzia este ca poluarea atmosferica este nesemnificativa in teritoriul orasului.

Riscul de scadere a calitatii apei este scazut, avand in vedere faptul ca pe teritoriul orasului nu sunt unitati economice cu procese tehnologice in urma carora rezulta substante poluante. In ultimii ani nu au fost semnalate poluari ale apelor in zona Bragadiru.

Apele uzate sunt colectate si sunt conduse catre statia de epurare amplasata pe malul raului Sabar, care nu functioneaza, prezentand un grad avansat de deteriorare si necesitand lucrari de modernizare si consolidare.

In prezent exista un amplu program de extindere si modernizare la sistemul de canalizare si epurare ape uzate menajere.

Calitatea apei freatice este afectata de poluare din cauza closetelor de tip rural si a ingrasamintelor chimice utilizate in agricultura, de-a lungul timpului.

De asemenea, un mare risc il reprezinta poluarea cu produse petroliere si titei.

Pentru alimentarea cu ape in scop potabil s-au facut foraje in ape subterane de mare adancime (160-180 m).

2.8. Optiuni ale populatiei

Optiunile populatiei vor fi prezentate public, in urma procedurii de implicare a publicului in elaborarea PUZ-ului, conform Ordinului 2701/2010.

3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor si documentelor anterior realizate

3.1.1. Studiu de fundamentare geotehnic pentru PUZ

Concluziile e nuntate in studiul geotehnic sunt:

- In conformitate cu prevederile "*Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii*" indicativ NP 074/2014, amplasamentul se situeaza in categoria geotehnica cu urmatorul punctaj:
 - Conditii de teren – terenuri bune respectiv medii – 2 respectiv -3 puncte;
 - Apa subterana – fara epuismenete – 1 punct;
 - Clasif. constructiei dupa categ de importanta – normala – 3 puncte;
 - Vecinatati - fara riscuri – 1 punct;
 - Zona seismica – $a_g = 0,30$ – 3 puncte.

Riscul geotehnic conform punctajului cumulat - 10 respectiv 11* puncte, conform tabelului A1.4 respectiv A1.5 (NP 074/2014), este de tip „risc geotehnic moderat”, iar categoria geotehnica este "2".

□ Adancimea *minima* de fundare, conditionata de depasirea adancimii de inghet, si incastrarea in strat, este $D_f \text{ min} = -1,10\text{m}$ fata de nivelul terenului. Adancimea de fundare este conditionata de realizarea tehnica a subsolului proiectat cat si de eventualul adapost ALA, din datele puse la dispozitie de proiectantul general este in jur de -5,00m CTA.

La aceasta adancime rezulta ca strat portant orizontul de nisipuri, cenusiu-galbui, cu pietris micmare, rar bolovanis, indesate.

□ Se va evita stagnarea in amplasament a apelor din precipitatii, atat in perioada de executie, cat si pe toata durata exploatarei constructiei.

□ Evacuarea apelor pluviale din amplasament si amenajarea suprafetei terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior si/sau rigole.

□ Lucrarile de sapatura manuala vor fi incadrate in categoria "teren tare" iar cele mecanizate, in teren "categoria a II-a".

□ Se recomanda realizarea de trotuare *etanse* in jurul cladiriilor, acestea vor avea latimea minima de 1,00 m si se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat, in grosime de 20 cm, prevazut cu panta de 5% spre exterior, putand fi confectionate din asfalt turnat sau din dale, din piatra sau beton, rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos. Etanseitatea in timp necesita o buna compactare a stratului de pamant stabilizat.

Imobilul se poate construi in conditii geotehnice bune cu respectarea proiectului de executie.

3.1.2. Strategia de dezvoltare a orasului Bragadiru

Organizarea si dezvoltarea localitatii va fi subordonata in continuare circulatiilor majore propuse spre modernizare si supralargire, dar va tine cont si de proiectele si programele care tin de zona metropolitana a Bucurestiului.

Prin propunerile de organizare functionala s-a urmarit:

- a reglementa tipurile de locuire (individuala, colectiva si amplasarea acestora in cadrul localitatii);
- a contura zonele mixte, in care sunt permise si alte tipuri de activitati, in afara de locuire, dar compatibile cu aceasta;
- a definitiva zonele pentru activitati economice, concentrate de-a lungul arterelor rutiere si feroviare, sau pe fostele terenuri industriale;
- a proteja spatiile verzi publice existente si a propune unele noi pe terenurile disponibile din intravilan;
- a prelua proiectele aprobate de modernizare a infrastructurii rutiere si de extindere a infrastructurii edilitare;
 - a marca terenurile cu interdictie temporara si definitive de construire;

3.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate anterior

Conform Planul Urbanistic General al orasului Bragadiru, reactualizat cu documentatia proiect U73/2012 si aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015, terenul este reglementat ca subzonele IS6 si M1, cu urmatoarele prevederi:

	Conform P.U.G. Bragadiru	
Subzona functionala	IS6 – Subzona pentru comert si servicii	M1 – subzone pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general
POT max	30%	30%
CUT max	1.8	1.2
RH max	P+4E+M Hmax= 17 m in planul fatadei la cornisa; Poate fi adaugat suplimentar un nivel cu conditia retragerii acestuia dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fatadei;	S/D+P+2E+M (10m)

3.3. Modernizarea circulatiei

Accesul pietonal si auto al terenului se realizeaza din latura de vest, din strada Strada Unirii (DJ 401A) si din latura de nord, din Strada Inclinata.

Drumul Judetean 401 A va avea urmatorul profil transversal, reglementat prin PUG Bragadiru:

- Parte carosabila de 6 m (o banda de circulatie de 3,00 m pe sens) rigole de 1,0m pe ambele parti, spatiu verde de 2,50 m pe ambele parti, pista de biciclisti de 1,5m pe ambele parti, trotuar de 4,00m pana in limita de proprietate, zona de siguranta de 1,50 m masurata din limita de proprietate. Astfel zona drumului in profil transversal are 24,00 m. Zona de protectie este de 20,00 m de o parte si de alta a Drumului Judetean.

Strada Inclinata va avea urmatorul profil transversal, reglementat prin PUG Bragadiru:

- Parte carosabila de 7 m (o banda de circulatie de 3,50 m pe sens) , spatiu verde de 1,00m pe ambele parti, trotuar de 2,00m pana in limita de proprietate pe ambele parti. Astfel zona drumului in profil transversal are 13,00 m.

Profilele transversale au fost alcatuite incat sa curpinda elemente necesare pentru:

- Circulatie auto si pietonala;
- Retele edilitare;
- Iluminat public;
- Plantatie de aliniament;
- Sisteme de colectare si scurgerea apelor pluviale (pante transversale, santuri si pante longitudinale).

3.4. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin Planul Urbanistic Zonal se reglementeaza conditiile in care se va putea edifica viitorul ansamblu de locuinte si servicii.

Pentru realizarea obiectivului documentatiei se propune modificarea prin P.U.Z. a subzonelor functionale prezente (IS6 si M1) in subzonele:

- ***M1 – Subzona mixta de locuire si servicii cu regim de inaltime pana la P+2E+M***
- ***M2'- Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la S+P+4E+5E Retras.***

Indicatori urbanistici maximali propusi:

Propusi prin prezentul P.U.Z.	
M1	M2'
30 %	30%
1,2	1.8
P+2E+M	S+P+4E+5E retras;

**Hmax = 16 m in planul fatadei la cornisa sau la atic;
Poate fi adaugat suplimentar un nivel cu conditia
retragerii
acestuia dupa o linie la 45° in plan vertical fata de
planul
fatadei;**

Retrageri minime : (Conform plansei U.04.01- Reglementari urbanistice – Zonificare functionala)

a) Fata de aliniamentul

1. Fata de Strada Unirii/DJ401A: 14,00 m de la limita de proprietate;

b) Fata de Strada Inclinata: 11,00m de la limita de proprietate

c) Fata de limitele laterale si posterioare:

- fata de limita nord-vestica de proprietate : minim 12.5 m;
- fata de limita nord-estica de proprietate : minim 14.00 m;
- fata de limita vestica de proprietate :minim 10,00m ;
- fata de limita sudica de proprietate :minim 10.5 m
- fata de limita sud-estica de proprietate : minim 12.00 m ;
- fata de limita sud-vestica de proprietate : minim 9.50 m ;

Bilant teritorial existent si propus:

Ocupare	Suprafata	%
Carosabil	3945,275	14,94705
Pietonal	3260,559	12,35294
Parcaje	2745,615	10,40203
Piste de biciclete	19,38582	0,073445
Spatii verzi	7920,167	30,06155
Spatii verzi peste placa	1123,354	4,04255
Amprenta cladiri M1-	448,7897	1,700283
M2	6872,847	26,03844
Total	7321,6367	27,738723
Total	26395	100

Accesuri

Accesul carosabil si pietonal se va realiza din strada Unirii/DJ401A si strada Inclinata.

Descrierea viitoarei investitii:

Proiectul ce face obiectul acestei documentatii implica reconfigurarea zonei studiata prin P.U.Z. in vederea construirii unor locuinte colective, plus toate utilitatile si amenajarile aferente functiunilor propuse. Serviciile propuse: birouri, functiuni comerciale, servicii profesionale si activitati manufacturiere, servicii financiar-bancare; sport-intretinere-recreere, farmacii, mici magazine alimentare.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Instalatii sanitare:

- Sursa de apa:

Alimentarea cu apa a cladirii se va realiza prin intermediul unui bransament din reseaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului.

- Canalizare menajera:

Din cadrul obiectivului se vor evacua in reseaua de canalizare exterioara ce se va executa in incinta, urmatoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
 - ape de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare.
- Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitational prin curgere libera la reseaua de canalizare care se va executa in incinta.

Apele colectate in reseaua exterioara de canalizare se vor directiona catre reseaua publica de canalizare.

- Canalizarea pluviala:

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii sunt evacuate intr-o retea care se compune din urmatoarele elemente :

- receptorul de ape meteorice, care colecteaza apa de pe o anumita suprafata prevazut cu fir incalzitor;
- conducta orizontala de legatura de la receptor la coloana;
- coloane verticale ;
- conductele orizontale de legatura, de la coloane la caminele exterioare

de canalizare; Acoperisul cladirii este prevazut cu pante de curgere catre receptorii de apa meteorica. Reteaua de canalizare pluviala este separata de reseaua de canalizare a apelor uzate

menajere, deoarece in cazul unor ploii cu intensitate mare, chiar daca sunt de scurta durata in conductele de canalizare apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune si orice legatura intre aceste conducte si reseaua de canalizare apelor uzate menajere ar duce la inundarea cladirii, prin obiectele sanitare.

Apele de pe suprafetele exterioare betonate sunt preluate cu ajutorul unor gurilor de scurgere fiind directionate printr-o retea de canalizare catre un separator de hidrocarburi ce se va monta ingropat. Apa rezultata de la separatorul de hidrocarburi este directionata catre reseaua publica de canalizare.

- Retele exterioare apa – canal:

Canalizarea se va executa, incepandu-se cu partea din aval si mergand spre partea din amonte. Fiecare tub pus in opera va fi inainte incercat la impermeabilitate. Imbinarile dintre tuburi se vor face prin mufe etansate cu garnitura din elastomeri.

Pentru evacuarea in exteriorul cladirii a apelor uzate menajere se va realiza o retea din teava de canalizare tip PVC-KG pentru conducte ingropate.

Reteaua interioara de canalizare se va racorda in reseaua de canalizare exterioara, de unde va fi racordata la reseaua de canalizare a orasului.

Instalatii electrice:

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va realiza in conformitate cu solutia rezultata prin proiectul de bransament.

3.6. Protectia mediului

Dupa terminarea lucrarilor de construire a cladirilor si a lucrarilor de infrastructura, se va realiza o sistematizare pe verticala a zonei, se va amenaja zona verde prin plantatii si se vor marca toate arterele de circulatie.

Pentru colectarea deseurilor menajere si tehnologice specifice, se vor incheia contracte de salubritate cu unitati specializate.

Avind in vedere ca toate lucrarile ce urmeaza sa se realizeze vor fi incepute in anul 2017-2018 dupa aprobarea P.U.Z.-ului si obtinerea Autorizatiilor de Construire, devine obligatorie alegerea utilajelor si a tehnologiei corespunzatoare normelor U.E.

Sursele de zgomot si vibratii:

Ansamblu va avea in dotare echipamente silentioase.

Indicele de izolare la zgomot aerian:

- se vor respecta normele aprobate de transmitere prin elementele de constructie (pereti, plansee) a zgomotului perturbator (masurat in dB)

Indicele de izolare la zgomot de impact al planseului:

- se vor respecta normele aprobate de transmitere prin plansee a zgomotului de impact (masurat in dB)

Imbunatatirea izolarii pardoselilor la zgomot de impact:

- imbunatatirea izolarii la zgomot de impact se va realiza diferentiat, in functie de tipul incaperilor si al pardoselilor utilizate, astfel incat prin aditionare sa se realizeze valoarea admisibila a indicelui pentru ansamblul planseu si pardoseala.

Viitoarea investitie nu afecteaza mediul inconjurator.

3.7. Consecinte economice si sociale

Avand in vedere faptul ca orasul Bragadiru este incontinua dezvoltare economica si sociala, construirea unui ansamblu de locuire si servicii va fi una profitabila atat pentru investitorul privat, cat si pentru autoritatea publica locala, prin asigurarea de locuinte si a fortei de munca. De asemenea, prin viitoarea functiune este sustint specificul zonei, cel de locuire.

Principalul obiectiv este acela a asigura conditii optime din punct de vedere urbanistic; pentru realizarea obiectivului propus, prin stabilirea unor reglementari care sa nu intre in conflict cu vecinatatea si sa asigure buna functionare a viitorului ansamblu.

Investitia este oportuna deoarece va fi valorificat din punct de vedere arhitectural-urbanistic si economic terenului reglementat.

Concretizarea masurilor de protectie a mediului si de impact vizual, proprii zonei abordate.

3.8. Categoriile de costuri

In responsabilitatea autoritatii publice locale sunt costurile pentru modernizarea sau supralargirea drumului judetean din care terenul are acces, precum si extinderea retelelor tehnico-edilitare de-a lungul acestuia.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarul lucrarii.

Pentru construirea viitorului ansamblu, costurilor vor fi sustinute in totalitate de catre beneficiar.

Solutia urbanistica a viitoului ansamblu va urmari integrarea coerenta a acestuia in tesutul existent, fara a crea disfunctii cu vecinatatea, prin respectarea legislatiei in vigoare.

Planul Urbanistic Zonal este in curs de avizare, urmand a fi supus dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliul Judetean Ilfov.

Planul Urbanistic Zonal se va supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al orasului Bragadiru, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, potrivit legilor in vigoare.

Intocmit,
Istrate Marius-Ionel
Ion Gabriel-Alexandru

Verificat,
arh. urb. Aurelia Huluba



PLAN URBANISTIC ZONAL

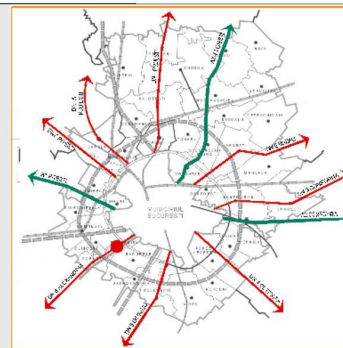
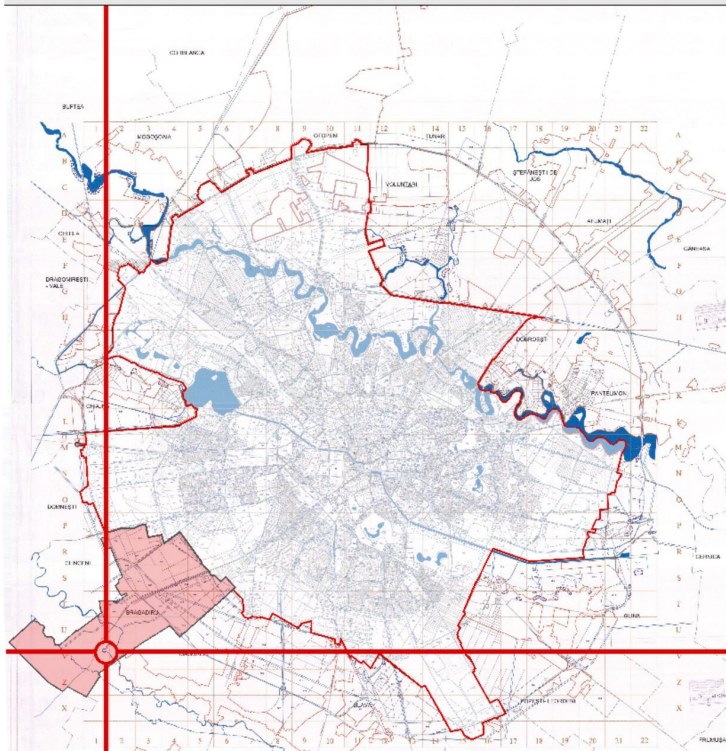
Jud. ILFOV, BRAGADIRU
Str. Unirii, nr. 83
NC 118996

ANSAMBLU MIXT - LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII

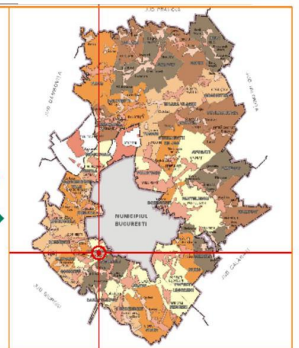
ANSAMBLU MIXT - LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII

Str. Unirii nr. 83, Bragadiru, Jud. ILFOV, NC 118996

U.01.01 - INCADRARE MACRO - TERITORIALA



INCADRAREA IN RAPORT CU MUNICIPIUL BUCURESTI



INCADRAREA IN RAPORT CU JUDETEL ILFOV



INCADRAREA IN RAPORT CU SUDUL MUNTENIEI

Bragadiru este un oraș în județul Ilfov, Muntenia, România. Localitatea se află în vecinătatea sud-vestică a municipiului București, la ieșirea către Alexandria fiind un oraș-satelit al Capitalei. Se învecinează cu sectoarele 5 și 6 ale Bucureștiului.

Orașul este așezat în partea de sud-vest a județului, la sud-vest de București, pe malurile râului Ciorogârla El este traversat de șoseaua națională DN 6, care leagă Bucureștii de Alexandria.

DN 6 se intersectează la Bragadiru cu șoseaua județeană DJ401A, care duce spre nord-vest la Domnești, Ciorogârla și mai departe în județul Giurgiu la Bolintin - Vale și spre sud-est la Măgurele, Jilava (unde se intersectează cu DN 5) și Vidra.

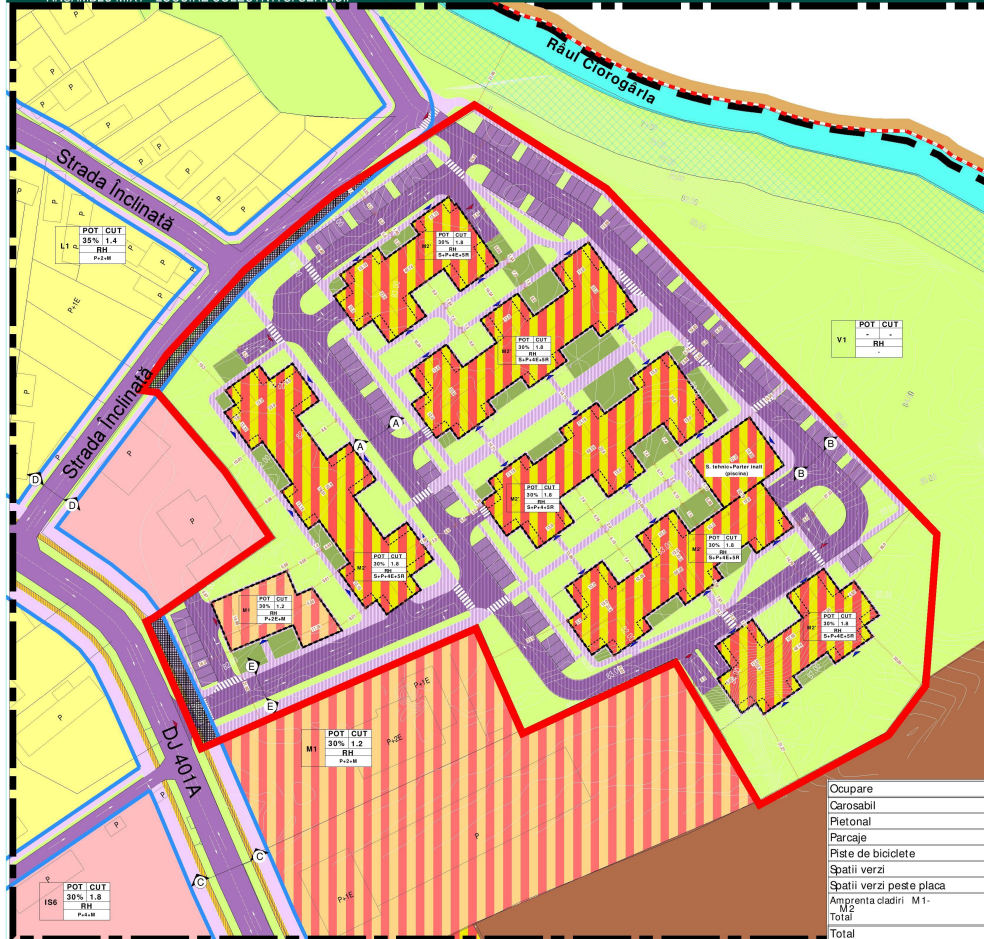
©COPYRIGHT: Prezenta planșă cu toate elementele și informațiile conexe, este proprietatea intelectuală S.C. ARUA CREATE DESIGN S.R.L. Fără acceptul scris al S.C. ARUA CREATE DESIGN S.R.L., ea nu poate fi reproducă (copiată), împrumutată sau reutilizată în afara părții de proiect careia i se adresează. Beneficiarul va suporta material sau penal (după caz) consecințele nerespectării prevederilor legii privind drepturile de autor și drepturile conexe nr. 8/1996.

S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L. J23/4152/2015 CUI: 35253014		BENEFICIAR: S.C. ECOSYSTEMA CONSTRUCT S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SEMINTURA	SCARA:
SEF PROIECT	urb.urb. Aurelia Maluba		
PROIECTAT	urb. Ion G. Alexandru	DATA:	TITLU PLANSA:
	urb. Istrate Marius-Ionel	03.08.2018	Incadrarea in teritoriu
			PROIECT NR. 100/2018
			FAZA PUZ
			PLANSA NR.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Jud. ILFOV, BRAGADIRU
Str. Unirii, nr. 83
NC 118996

ANSAMBLU MIXT - LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII



Legenda

1. Limite

- Limita LUAT
- Limita loturilor
- Limita zonă de a general FUZ
- Limita zonă studiată
- Limita proprietăți
- Afințament
- Ecig flori

2. Circulații

- Circulație pietonală
- Circulație carosabilă
- Circulație carosabilă propusă
- Circulație pietonală propusă
- Acces auto
- Acces pietonal
- Parkeri
- Pista biciclete

3. Zonificarea funcțională

- Zonă locuințe individuale (LI)
- Estivări
- Zonă centrală și zonă de locuințe (M1)
- Zonă mediu-locuințe și servicii (M2)
- Spații verzi
- Spații verzi peste placă
- Zonă unități industriale și de depozitare (ID)
- Zonă afluente permanente sau apă

4. Circulația Terenurilor

- Terenuri afluente în drumurile publice, destinate estivării

7. Zone de protecție și restricție

- Zonă de protecție a cursului de apă

A-A, B-B, C-C, D-D, E-E

INDICATORI URBANISTICI

NUMARUL UNITATILOR LOCUINTE - 488	CONFORM PLANULUI BRAGADIRU	PROIECTUL PREZENT	CONFORM PLANULUI BRAGADIRU	PROIECTUL PREZENT	CONFORM PLANULUI BRAGADIRU	PROIECTUL PREZENT
56	M2	M1	M2	M1	M1	M1
56	LOCUINTE	LOCUINTE	LOCUINTE	LOCUINTE	LOCUINTE	LOCUINTE
30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
18	18	12	18	12	12	12
18	18	12	18	12	12	12

OCUPARE	Suprafata	%
Carosabil	3945,275	14,94705
Pietonal	3260,559	12,35294
Parcaje	2745,615	10,40203
Piste de biciclete	19,38582	0,073445
Spatii verzi	7920,167	30,06155
Spatii verzi peste placa	1123,354	4,04255
Amprenta cladiri M1	448,7897	1,70283
M2	687,847	26,02844
Total	7321,6367	27,738723
Total	26395	100

Regulament Local de Urbanism

P.U.Z. Bragadiru- Ansamblu mixt-locuire colectiva si servicii

Amplasament: Str. Unirii, nr.83, NC118996, oras Bragadiru, jud. Ilfov

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**“PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU MIXT - LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII”**

Str. Unirii nr. 83, Bragadiru, NC 118996, Jud. ILFOV

BENEFICIAR: S.C. ECOSYSTEMA CONSTRUCT S.R.L.

Str. Lipscani nr. 90A, sector 3, Bucuresti

AMPLASAMENT: Str. Unirii nr 83, Bragadiru, NC 118996, Jud. ILFOV

PROIECTANT GENERAL: SC URBAN PLAN CONCEPT SRL

FAZA: P.U.Z.

Proiect nr.: 100/2018

DATA: 02/2018

CUPRINS – R.L.U.

1. CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE.....	3
1.1. Rolul RLU.....	3
1.2. Baza legala a documentatiei.....	3
1.3. Domeniu de aplicare.....	4
2. CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	4
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului.....	4
2.1.1. Terenuri din intravilan.....	4
2.1.2. Zone construite protejate.....	5
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....	5
2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....	5
2.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale;.....	5
2.3.2. Amplasarea fata de aliniament:.....	6
2.3.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei.....	6
2.3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela.....	7
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii.....	7
2.4.1. Accesuri carosabile.....	7
2.4.2. Accesuri pietonale.....	7
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....	8
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....	8
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.....	8
2.7.1. Spatii verzi.....	8
2.7.2. Imprejmuiri.....	8
3. CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	8
4. CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR.....	9
4.1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.....	9
4.2. UTILIZARE FUNCTIONALA.....	9
4.2.1. Utilizari admise.....	9
4.2.2. Utilizari admise cu conditionari.....	10
4.3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELEI.....	10
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme si dimensiuni).....	10
4.3.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament.....	10
4.3.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.....	10
4.3.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.....	12
4.3.5. Circulatii si accesuri.....	12
4.3.6. Stationarea autovehiculelor.....	12
4.3.7. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.....	12
4.3.8. Aspectul exterior al cladirilor.....	13
4.3.9. Conditii de echipare edilitara.....	14
4.3.10. Spatii libere si spatii plantate.....	14
4.3.11. Imprejmuiri.....	15
4.4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	15
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	15
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	15

1. CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezinta un sistem unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni si restrictii) a imobilului amplasat in Str. Unirii nr. 83, oras Bragadiru, NC 118996, Jud. Ilfov si de amplasare a viitorului ansamblu de locuinte si servicii si amenajarile aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentatie cu caracter de reglementare, care intareste si detaliaza prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie sa se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.2. Baza legala a documentatiei

La baza elaborarii RLU-ului aferent PUZ sta **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *HGR 525/1996*, completat ulterior prin *HGR 490/2011* si ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Intreaga documentatie de urbanism PUZ este intocmita in conformitate cu **“Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal”** aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000*.

In prezentul RLU au fost preluate prevederi din **“Regulamentul Local de Urbanism”** al orasului Bragadiru.

RLU constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu PUZ-ul, in conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului**, modificata si completata prin *Ordonanta nr. 7/2016*.

De asemenea, RLU-ul se sprijina pe o vasta baza legala formata din:

- Legea nr. 50/1991 (completata, modificata si republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;

- Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului;

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;

- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;

- Ordinul MDRAP nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului;

- Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

Codul Civil;

Documentatii aprobate anterior elaborarii PUZ: PUG Bragadiru aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015;

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse in prezentul RLU se aplica la proiectarea si realizarea viitoarei constructii ce va fi amplasata pe terenul delimitat si reglementat in PUZ, din judetul Ilfov, oras Bragadiru, Strada Unirii, nr. 83, NC 118996.

RLU-ul devine act de autoritate al administratiei publice locale in momentul in care este aprobat prin Hotararea Consiliului Local al orasului Bragadiru. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Normele cuprinse in acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarei constructii. Modificarea RLU-ului se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea constructie se va realiza in intravilanul aprobat al orasului Bragadiru, in baza autorizatiei de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului

2.1.1. Terenuri din intravilan

Terenul reglementat prin prezentul PUZ, in suprafata de **26.395 mp**, este amplasat in intravilan, avand categoria de folosinta, curti-constructii. Acest teren este reglementat prin PUG Bragadiru prin urmatoarele 2 subzone:

Nume subzona	Descriere	POT max	CUT max	Rh max	
IS 6	Subzona pentru comert si servicii	30%	1,8	P+4E+M	
M1	Subzona pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general	Locuinte	30%	1,2	P+2E+M
		Comerciale	30%	1,2	
		Invatamant	25%	1,0	
		sanatate	20%	0,8	
		Financiar bancar / birouri / servicii	30%	1,2	

Scopul prezentului PUZ este de a reglementa functiunea mixta - locuire si servicii cu $Rh=S+P+4E+5R$.

2.1.2. Zone construite protejate

Terenul reglementat nu este afectat de nici o zona de protectie a siturilor arheologice.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecari de teren, nisipuri miscatoare,

terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, etc.

Functiunea propusa nu genereaza conflicte cu cele invecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei este asigurata.

Viitorul ansamblu va fi racordat la retelele tehnico-edilitare din zona, prin grija investitorului. Amplasarea viitoarei constructii pe parcela se va realiza conform conditiilor detaliate in

prezentul regulament.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi POT si CUT stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului¹ (**POT**) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Coeficientul de utilizare a terenului² (**CUT**) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Valorile mentionate in prezenta documentatie de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale;

Orientarea optima a cladirilor este cu fatada lunga spre sud ori sud-est si cu zonele vitrate

¹ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata prin O. 7/2016, Anexa 2.

² Idem 1.

ferite de vantul dominant.

Factorii principali care influenteaza asezarea cladirilor sunt: terenul, conditiile de clima, orientarea si peisajul.

Amplasarea executarii viitoarei constructii se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor din RLU PUG Bragadiru si in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise;

Prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale) se asigura igiena si confortul urban.

Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind elaborarea si aprobarea RLU"*, Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure o durata minima de insorire de minim 1 1/2h la solstitiul de iarna".

Conform *Ordinului MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei*, Anexa - Art. 3, Alin. (1): "Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate".

Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Recomandari de orientare fata de punctele cardinale:

- pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor;
- se recomanda orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

2.3.2. Amplasarea fata de aliniament:

Retragerea minima fata de aliniament este delimitata in plansa "*U.04.01. Reglementari urbanistice - zonificare functionala*".

Regula stabilirii inaltimii maxime a constructiei in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena si a celor de securitate a constructiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita

posterioara a parcelei Edificabilul reglementat a fost conturat tinand cont de distantele minime fata de limitele de

proprietate laterale si cea posterioara, dar si de distantele minime fata de constructiile vecine.

Retragerile sunt in conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere) si normele de protectie contra incendiilor. Distanta dintre cladiri este importanta in special pentru calitatea locuirii. Fiecare constructie va putea beneficia de peisaj, lumina si intimitate. Respectarea distantelor este necesara si pentru a preveni propagarea incendiilor.

2.3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

Avand in vedere dimensiunea mare a parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii. Pozitia lor pe parcela este conditionata de regimul de aliniere fata de domeniul public si de retragerile impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmari asigurarea confortului in vederea obtinerii unei dezvoltari coerente a tesutului urban.

Distantele dintre cladirile alaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executarii viitoarei constructii este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice³, direct, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul ansamblu la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie pastrate libere in permanenta, fara a fi obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmui, mobilir urban, etc.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executarii viitoarei constructii este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale⁴. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Adiacent terenului reglementat este un trotuar pentru circulatia curenta, dispus in paralel cu carosabilul strazii, aflat in domeniul public.

³ *Accesul la drumurile publice* reprezinta accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela.

⁴ *Accesurile pietonale* reprezinta caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public si pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice alta cale de acces public pe terenurile proprietate privata.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica, conform RLU PUG Bragadiru. Pot exista derogari de la aceste prevederi cu obtinerea avizului organelor administratiei publice competente.

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform RLU.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiarul lucrarii.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Prin prezentul PUZ nu se aduc modificari configuratiei actuale a terenurilor.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

2.7.1. Spatii verzi

In prezent, terenul nu este acoperit de spatii verzi si este liber de construire. Procentele se vor stabili la faza obtinerii autorizatiei de construire.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite de gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Corelarea se va face tinand seama de marimea, functiunea si zona geografica in care terenul este amplasat, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

2.7.2. Imprejmuiri

Pentru terenul reglementat se vor realiza imprejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare, din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate in prezentul regulament de urbanism.

3. CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, in suprafata totala de **26 395 mp**, se propune functiunea mixta de locuire si servicii, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte si servicii.

Subzonele functionale reglementate se vor intitula **"M1"** si **"M2"**

M1 este preluat din PUG Bragadiru, iar M2', functiune mixta de locuire colectiva si servicii, reglementata in PUG Bragadiru, propunandu-se modificari asupra regimului maxim de inaltime, in conditiile impuse de legislatia in vigoare.

4. CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

4.1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

In intravilanul orasului Bragadiru, pe strada Unirii nr. 83, sunt reglementate conditiile in care se va construi un ansamblu de locuinte si servicii.

4.2. UTILIZARE FUNCTIONALA

4.2.1. Utilizari admise⁵

M2':

- Sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- Servicii sociale, colective si personale;
- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- Spatii sociale si medicale;
- Comert cu amanuntul;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Spatii verzi amenajate;
- Spatii libere pietonale;
- Locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E+5R;
- Locuinte colective care includ spatii pentru profesii liberale cu regim de inaltime S+P+4E+5R;
- Servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (crese, dispensare, gradinite).

M1':

- Sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- Servicii sociale, colective si personale;
- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- Spatii sociale si medicale;
- Comert cu amanuntul;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Spatii verzi amenajate;

⁵Conform „Regulamentului Local de Urbansim” al orasului Bragadiru si conform RLU PUZ.

- Spatii libere pietonale;
- Servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (crese, dispensare, gradinite).

4.2.2. Utilizari admise cu conditionari

- Nu este cazul.

4.2.3. Utilizari interzise

M1' si M2':

- Depozitare en-gros;
- Activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor menajere;
- Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 600 mp.

4.3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme si dimensiuni)

Prin prezentul PUZ nu se aduc modificari configuratiei actuale a terenului. Parcela in suprafata de 26.395 mp are o forma neregulata. Deschiderea spre strada Unirii este de cca 37,00 m, iar adancimea de cca 190,00 m. Se vor respecta conditiile de constructibilitate pentru functiunea de locuire;

4.3.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retrageri minime : (Conform plansei U.04.01- Reglementari urbanistice – Zonificare functionala)

a) Fata de aliniamentul

1. Fata de Strada Unirii/DJ401A: 14,00 m de la limita de proprietate;
2. Fata de Strada Inclinata: 11,00m de la limita de proprietate.

4.3.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Viitoarea constructie se va inscrie in edificabilul propus (Conform plansei U.04.01-Reglementari urbanistice – Zonificare functionala)

Retrageri minime :

- fata de limita nord-vestica de proprietate : 11,00m ;
- fata de limita nord-estica de proprietate : 8,50m, 9,50m si 19,50m ;
- fata de limita vestica de proprietate : 10,00m ;
- fata de limita sudica de proprietate : 8,50m si respectiv 12,00m ;
- fata de limita sud-estica de proprietate : 9,50m ;
- fata de limita sud-vestica de proprietate : 14,00m si respectiv 8,50m ;

4.3.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Edificabilul a fost fragmentat in trei zone, divizarea venind ca urmare a strazilor de incinta propuse.

Distanța între edificabile este de minimum 9,00 m.

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

În planșa Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională sunt delimitate trei suprafețe de edificabil, două dintre ele (cele orientate către Paraul Ciorogarla) fiind cu funcțiunea M2'-mixta-locuire și servicii și cea de la aliniamentul cu strada Unirii, cu funcțiunea M1 – servicii.

Distanța minimă dintre ele este de 9,00 m.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte;

- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri, în următoarele cazuri:
 - dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim 1 ora sau 1,5 ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

4.3.5. Circulații și accesuri

Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din drumurile publice din care terenul are acces, respectiv din Str. Unirii (vest) și Str. Înclinată (nord).

În incintă sunt propuse circulații carosabile cu profil de minimum 6,00 m, circulații pietonale și locuri de parcare, la sol și subsol.

4.3.6. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare vor fi asigurate atât în parcare de la nivelul solului, cât și în cea amenajată în subteran, conform legislației în vigoare.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

M1':

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10 m la cornișa; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;

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

- In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;

M2':

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi 19 m la cornisa; poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fatadei;

- Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse. In intersectii se admite un nivel suplimentar;
- In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.

4.3.8. Aspectul exterior al cladirilor

M1' si M2':

Arhitectura cladirilor va fi una contemporana si va tine cont de particularitatile sitului si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- Aspectul cladirilor va tine cont atat de cerintele functionale si ale investitorilor, cat si de identitatea locala, insa va fi conditionat de regulile compositionale care trebuie adaptate tesutului respectiv;
- Cromatica arhitecturala trebuie sa se apropie cat mai mult de culorile naturale;
- Se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale (pamantii pastelate) si se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;
- Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fatadelor sau in dreptul ferestrelor.

Fundatii

Inaltimea recomandata a soclului este de 30-60 cm, pentru a asigura protectia peretelui exterior contra zapezii si a stropirii cu apa de ploaie.

Pereti si finisaje exterioare

Materiale: tencuieli lise pentru fatade, piatra decorativa, caramida decorativa/aparenta, lambriuri din lemn, placaje din piatra de calcar, marmura. Nu se admite folosirea urmatoarelor materiale: faianta, tencuieli strop, placi de marmura sparta, piatra lacuita, tabla, materiale plastice.

Acoperis

Acoperisurile vor fi de tip terasa (circulabila sau necirculabila) sau cu panta mai mica de 45°.

Goluri si tamplarie

Materialele folosite pentru tamplarie vor fi din aluminiu, lemn sau PVC.

Terase si balcoane

Suprafetele teraselor care necesita stalpi sau constructii suplimentare se includ in calculul coeficientilor de urbanism (POT, CUT). Terasele sau balcoanele vor fi cu parapete pline si transparente, din metal, sticla sau lemn.

Indicatii de culoare

In paletar sunt indicate nuantele recomandate pentru elementele de constructie (invelitoare, tencuieli, tamplarie, placaje de lemn etc.). Culoarele au indicative specifice in functie de producator.

4.3.9. Conditii de echipare edilitara

Viitoarele constructii vor fi racordate la utilitatile existente in zona, respectiv la reseaua de electricitate, de gaz natural, de telecomunicatii, de alimentare cu apa si canalizare.

Toate retelele publice (electrice, de telefonie, gaze, apa, canal etc.), racordurile la cladiri si la iluminatul public se vor face in subteran.

Aparatele de masurare (contoare de apa sau electricitate) nu se vor amplasa vizibil pe fatada spre strada si nici in garduri, ci in firide incastrate in peretii exteriori. Cu ocazia modificarilor sau refacerilor de retele sau lucrari de fatada, se vor inlatura toate elementele parazitare sau retelele inutile si suporturile lor.

Antenele individuale de radio si televiziune si antenele parabolice pentru satelit se vor amplasa cat mai discret, pentru a limita impactul vizual.

4.3.10. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile neconstruite si neocupate de accesuri vor fi plantate.

Pe suprafetele plantate se vor folosi specii de plante autohtone recomandate astfel incat sa nu afecteze structura cladirilor.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori.

Se recomandă ca pentru imbunătățirea microclimatului si pentru protectia constructiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Se va asigura un procent de minim **25%** de spatii verzi din suprafata terenului **M1** si un procent de minim **30%** de spatii verzi din suprafata terenului **M2**.

Parcari

Zonele de parcare trebuie realizate din pavele de beton sau zone asfaltate si vor fi marcate cu vopsele.

Drumuri, alei si alte cai de acces privat

Aleile si terasele vor fi realizate din pavele din beton sau asfaltate.

4.3.11. Imprejmuiri

Pentru terenul reglementat se va realiza imprejmuire amplasata pe limitele laterale si posterioare, din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Acestea vor fi opace, iar inaltimea maxima va fi de 2,00 m. Spre aliniament , imprejmuirea va fi de 2,00m, opac.

4.4 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim admis **M1' = 30 %**.
- POT maxim admis **M2' = 30 %**.

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

- CUT maxim admis **M1' = 1,2**.
- CUT maxim admis **M2' = 1,8**.

Intocmit,

Istrate Marius-Ionel
Ion Gabriel-Alexandru

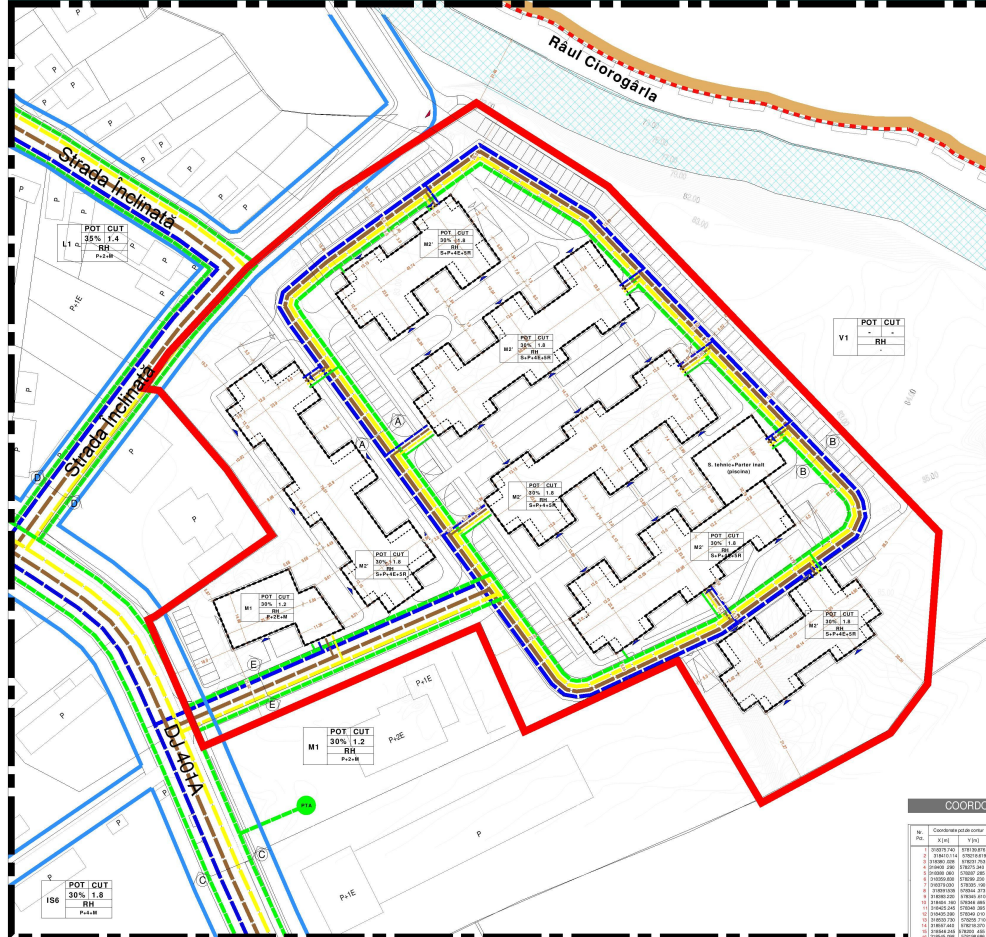
Verificat,

arh. urb. Aurelia Huluba

PLAN URBANISTIC ZONAL

Jud. ILFOV, BRAGADIRU
Str. Unirii, nr. 83
NC 118996

ANSAMBLU MIXT - LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII



Legenda

1. Limite

- Limita UAT
- Limita intravilan
- Limita zona ce a generat PUZ
- Limita zona studiata
- Limita proprietate
- Aliniament
- Etaj Petras

2. Circulatii

- Acces auto
- Acces pietonal

3. Zonificarea functionala

- Edificat

4. Circulatia Terenurilor

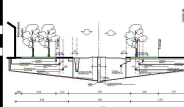
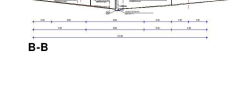
- Terenuri afiate in domeniul privat, destinata sporturilor

6. Retele Tehnico-Edilitare

- Rețea de alimentare cu gaze
- Rețea de alimentare cu energie electrică
- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de canalizare

7. Zone de protecție și restricție

- Zonă de protecție a cursului de apă



NUMARUL UNITATILOR LOCATIVE - 400

NUMARUL LOCUINILOR DE PARCHARE - TOTAL 968

PARTEA-194

SOBOSU-254

SOL-118

COORDONATE STEREO 1970

Parcela/LOT

Nr.	Coordonata plan (m)		Suprafata (m ²)	Cantitatea de locuinte	Cantitatea de parcare
	X (m)	Y (m)			
1	170171.70	170171.70	207.00	10	10
2	170171.70	170171.70	207.00	10	10
3	170171.70	170171.70	207.00	10	10
4	170171.70	170171.70	207.00	10	10
5	170171.70	170171.70	207.00	10	10
6	170171.70	170171.70	207.00	10	10
7	170171.70	170171.70	207.00	10	10
8	170171.70	170171.70	207.00	10	10
9	170171.70	170171.70	207.00	10	10
10	170171.70	170171.70	207.00	10	10
11	170171.70	170171.70	207.00	10	10
12	170171.70	170171.70	207.00	10	10
13	170171.70	170171.70	207.00	10	10
14	170171.70	170171.70	207.00	10	10
15	170171.70	170171.70	207.00	10	10
16	170171.70	170171.70	207.00	10	10
17	170171.70	170171.70	207.00	10	10
18	170171.70	170171.70	207.00	10	10
19	170171.70	170171.70	207.00	10	10
20	170171.70	170171.70	207.00	10	10
21	170171.70	170171.70	207.00	10	10
22	170171.70	170171.70	207.00	10	10
23	170171.70	170171.70	207.00	10	10
24	170171.70	170171.70	207.00	10	10
25	170171.70	170171.70	207.00	10	10
26	170171.70	170171.70	207.00	10	10
27	170171.70	170171.70	207.00	10	10
28	170171.70	170171.70	207.00	10	10
29	170171.70	170171.70	207.00	10	10
30	170171.70	170171.70	207.00	10	10
31	170171.70	170171.70	207.00	10	10
32	170171.70	170171.70	207.00	10	10
33	170171.70	170171.70	207.00	10	10
34	170171.70	170171.70	207.00	10	10
35	170171.70	170171.70	207.00	10	10
36	170171.70	170171.70	207.00	10	10
37	170171.70	170171.70	207.00	10	10
38	170171.70	170171.70	207.00	10	10
39	170171.70	170171.70	207.00	10	10
40	170171.70	170171.70	207.00	10	10
41	170171.70	170171.70	207.00	10	10
42	170171.70	170171.70	207.00	10	10
43	170171.70	170171.70	207.00	10	10
44	170171.70	170171.70	207.00	10	10
45	170171.70	170171.70	207.00	10	10
46	170171.70	170171.70	207.00	10	10
47	170171.70	170171.70	207.00	10	10
48	170171.70	170171.70	207.00	10	10
49	170171.70	170171.70	207.00	10	10
50	170171.70	170171.70	207.00	10	10

Ocupare	Suprafata	%
Carosabil	3945.275	14.94705
Pietonal	3260.559	12.35294
Parcaje	2745.615	10.40203
Piste de biciclete	19.38582	0.073445
Spatii verzi	7920.167	30.06155
Spatii verzi peste placa	1123.354	4.04255
Amprenta cladiri M1-	446.8997	1.700283
M2	6872.547	26.53844
Total	7321.6367	27.738723
Total	26395	100

PROIECTANT: PROIECTAREA SI CONSTRUCTIA DE OBIECTE DE ARHITECTURA SI CONSTRUCTII CIVILE S.R.L. (S.C. ARHITECTURA SI CONSTRUCTII CIVILE S.R.L.)
 SCALA: 1:500
 DATA: 14.05.2014
 PROIECTANT: PROIECTAREA SI CONSTRUCTIA DE OBIECTE DE ARHITECTURA SI CONSTRUCTII CIVILE S.R.L.
 SCALA: 1:500
 DATA: 14.05.2014
 PROIECTANT: PROIECTAREA SI CONSTRUCTIA DE OBIECTE DE ARHITECTURA SI CONSTRUCTII CIVILE S.R.L.
 SCALA: 1:500
 DATA: 14.05.2014