

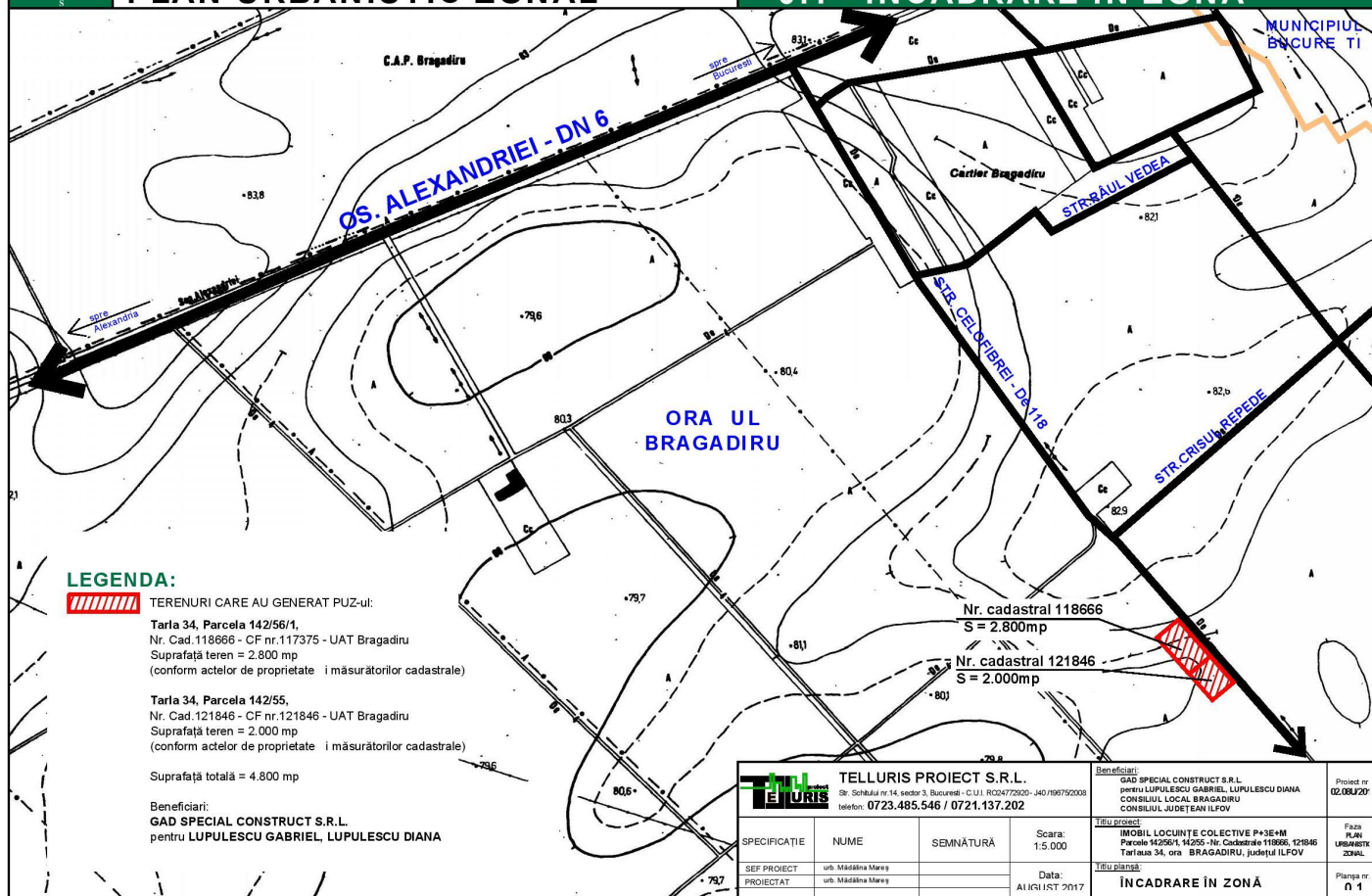


Tarlaua 34, Parcele 142/56/1, 142/56/1  
Ora BRAGADIRU, județul ILFOV

**IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**0.1 - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**



**LEGENDA:**



TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-ul:

Tarlaua 34, Parcela 142/56/1,  
Nr. Cad.118666 - CF nr.117375 - UAT Bragadiru  
Suprafață teren = 2.800 mp  
(conform actelor de proprietate i măsurătorilor cadastrale)

Tarlaua 34, Parcela 142/55,  
Nr. Cad.121846 - CF nr.121846 - UAT Bragadiru  
Suprafață teren = 2.000 mp  
(conform actelor de proprietate i măsurătorilor cadastrale)

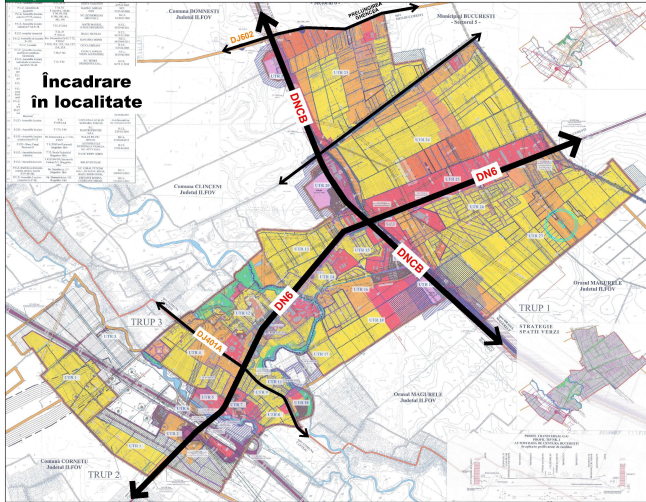
Suprafață totală = 4.800 mp

Beneficiari:  
**GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.**  
pentru LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DIANA

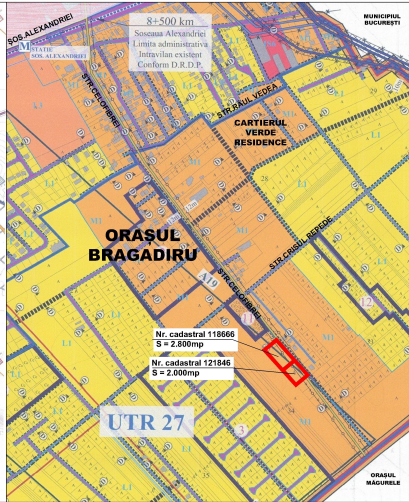
		<b>TELLURIS PROIECT S.R.L.</b> Str. Schimbului nr. 14, sector 3, București - C.U.I. RO2477200 - J40/19879/2009 Telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202		Beneficiari: GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L. pentru LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DIANA CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV		Proiect nr. <b>02.08.UZP</b>	
SPECIFICAȚIE SEF PROIECT PROIECTAT		NUME urb. Mădălina Mareș urb. Mădălina Mareș		SEMNĂTURĂ  		Scara: 1:5.000 Data: AUGUST 2017	
				Titlu proiect: <b>IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M</b> Parcele 142/56/1, 142/55 - Nr. Cadastral 118666, 121846 Tarlaua 34, ora BRAGADIRU, județul ILFOV		Faza <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>	
				Titlu planșă: <b>ÎNCADRARE ÎN ZONĂ</b>		Planșă nr. <b>01</b>	

Tariaua 34, Parcele 142/56/1, 142/56/1  
Orăș Bragadiru, Județul Ilfov

## PLAN URBANISTIC ZONAL



### Încadrare în localitate



## IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M 0.2 - ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU

### LEGENDA:

- TERENURI CARE AU GENERAT PUZUL:
- Taria 34, Parcele 142/56/1, Nr. Cad. 118666 - CF nr. 11235 - UAT Bragadiru  
Suprafață teren = 2.800 mp  
(conținut sector de proiectare și măsurătorilor cadastrale)
- Taria 34, Parcele 142/56/1, Nr. Cad. 121846 - CF nr. 121846 - UAT Bragadiru  
Suprafață teren = 2.000 mp  
(conținut sector de proiectare și măsurătorilor cadastrale)
- Beneficiar:  
**GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.**  
pentru **LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DANA**

- Conținutul regulamentelor de Realizări Plan Urbanistic General aprobat al Orașului Bragadiru conform HCL nr. 88/15.10.2015, terenul studiat se încadrează în:
- M - Zonă Mixtă**
  - M1 - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE, COMERT, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+3E+M**
  - P.O.T. MAJORE:**
    - Pentru locuințe P.O.T. maxim = 30%;
    - Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 30%;
    - Pentru clădirile de înălțimă P.O.T. maxim = 25%;
    - Pentru clădirile de servicii P.O.T. maxim = 20%;
    - Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 30%;
  - C.U.T. MAJORE:**
    - Pentru locuințe C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
    - Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
    - Pentru clădirile de înălțimă C.U.T. maxim = 1,0 ACD/mp teren;
    - Pentru clădirile de servicii C.U.T. maxim = 0,8 ACD/mp teren;
    - Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
  - M. MAJORE:**
    - Înălțimea maximă admisă în planul fațadei nu va depăși 10 m în compoziție, poate fi adăugată suplimentar un nivel, cu condiția să nu depășească înălțimea de 15 m în plan vertical față de planul fațadei;
    - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre turnurile opuse, și intersecția se admite un nivel suplimentar;
    - În toate cazurile în care construcția va acoperi cu panee peste 45 grade se admite mansardarea;
    - Pentru construcțiile de locuințe înălțimea maximă admisă în planul fațadei nu va depăși 10,00 m (GDH+P2E) la comasă.

TELLURIS PROIECT S.R.L.		Beneficiar:		Proiectant:	
Str. Alexandru cel Bun nr. 10, Sector 1, București		LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DANA		LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DANA	
Tel: 0723.485.546 / 0721.137.202		CNP: 11866610000000		CNP: 11866610000000	
PREȘEDINȚIE	NUME	SEMNATURA	Scara	1:500	
PROIECTANT					
VERIFICATOR					
			Data	AUGUST 2017	
			<b>ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU</b>		
			Pagina nr. <b>02</b>		

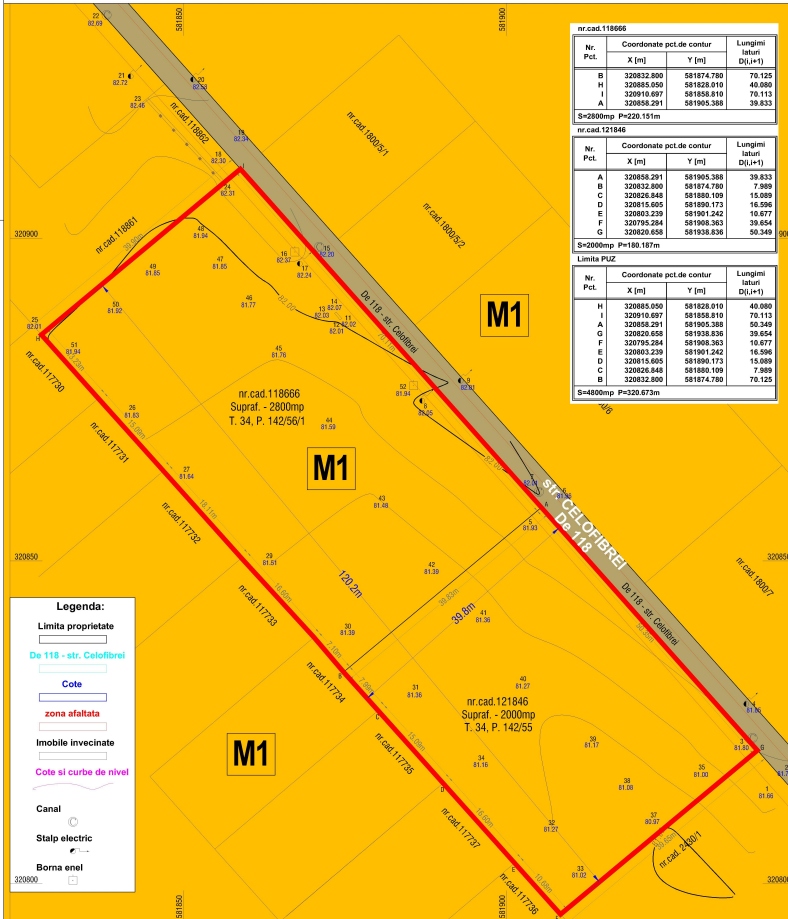


Str. Celofibrei nr.48-50  
Tarlaua 34, Parcele 142/56/1, 142/56/1  
Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

## PLAN URBANISTIC ZONAL

## IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M

## 1.1 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE



### DATE DE TEMA DOCUMENTAȚII APROBATE

#### LEGENDA:

TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:

Str. Celofibrei nr.48-50

Tarla 34, Parcela 142/56/1,

Nr. Cad.118666 - CF nr.117375 Bragadiru

Suprafață teren = 2.800 mp

(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

Tarla 34, Parcela 142/55,

Nr. Cad.121846 - CF nr.121846 Bragadiru

Suprafață teren = 2.000 mp

(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

Suprafață totală = 4.800 mp

Beneficiar:

GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.

pentru LUPULESCU GABRIEL

LUPULESCU DIANA

STUDIU TOPOGRAFIC avizat de către OJCP1 cu

P.V. nr.1686/25.09.2017

cu planșele anexate avizate de către OJCP1

Conform reglementărilor din Planul Urbanistic General aprobat al Orașului Bragadiru conform HCL nr.74/27.10.2005, terenul studiat se încadrează în:

**M - Zona Mixtă**

M1 - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE,

COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNALȚIME PÂNĂ LA P+2E+M

**P.O.T. MAXIM:**

- Pentru locuințe P.O.T. maxim = 30%;

- Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 30%;

**C.U.T. MAXIM:**

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

- Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;

**H. MAXIM:**

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

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

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

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

### REGLEMENTĂRI EXISTENTE

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU reactualizat aprobat cu HCL nr.98 / 15.10.2015:

TEREN INTRAVILAN - curți construcții

### REGLEMENTĂRI EXISTENTE

U.T.R. - M1 - SUBZONA MIXTĂ: LOCUIRE ȘI

UNITĂȚI COMERȚ, SERVICII, DEPOZITARE ȘI

MICĂ PRODUCȚIE

### LIMITE

LIMITE DE PROPRIETATE

### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

M1 - SUBZONĂ MIXTĂ

CIRCULAȚII NEAMENAJATE

P.O.T. max = 30%

C.U.T. max = 1,2

Hmax. = 10,00m

Notă:  
Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită pe suport topografic în sistem stereo 70 - întocmit de ing. autorizat SERGIU CONEA, avizat de către OJCP1 conform Proces Verbal nr.1686/25.09.2017 împreună cu planurile anexate avizate de OJCP1, pe baza carouilor cadastrale (L35-125Cc111), corectitudinea datelor furnizate privind terenul studiat, Tarlaua 34, Parcela 142/56/1 - Nr. Cadastral 118666, Parcela 142/55 - Nr. Cadastral 121846, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV revenind în totalitate inginerului autorizat SERGIU CONEA și a beneficiarului.  
Prin prezenta documentație s-au prezentat informații din următoarele documentații de urbanism:  
- Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru - elaborat de S.C. MINA-M.COM S.R.L. și S.C. URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. proiect nr.U73/2012 - aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015.

**TELLURIS PROIECT S.R.L.**  
Str. Ștefan cel Mare nr.14, sector 3, București - CUIA: 6036777200 - J40/1907/2008  
telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202

Beneficiar:  
GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.  
pentru LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DIANA  
CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU  
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV

Proiect nr.  
02.08/2017

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURĂ	Scara: 1:500
SEF PROIECT	urb. Mădălina Măreș		Data: AUGUST 2017
PROIECTAT	urb. Mădălina Măreș		
DESENAT	urb. Mădălina Măreș		

Titlu proiect:  
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M  
Str. Celofibrei nr.48-50, P142/56/1, P142/55,  
Tarlaua 34, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

Fișa  
PLAN  
URBANISTIC  
ZONAL

Titlu planșă:  
**ANALIZA SITUAȚIEI  
EXISTENTE**

Planșa nr.  
**1.1**



Str. Celofibrei nr.48-50  
 Tarlăua 34, Parcele 142/56/1, 142/56/1  
 Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M**

**1.2 STUDIU FOTOGRAFIC**

**FOTO 1**



**FOTO 3**

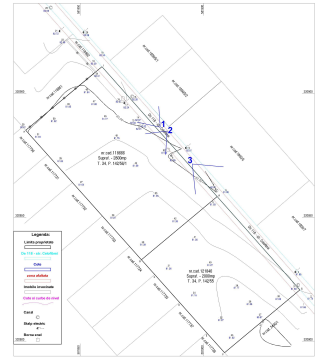


**FOTO 2**



**TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:**

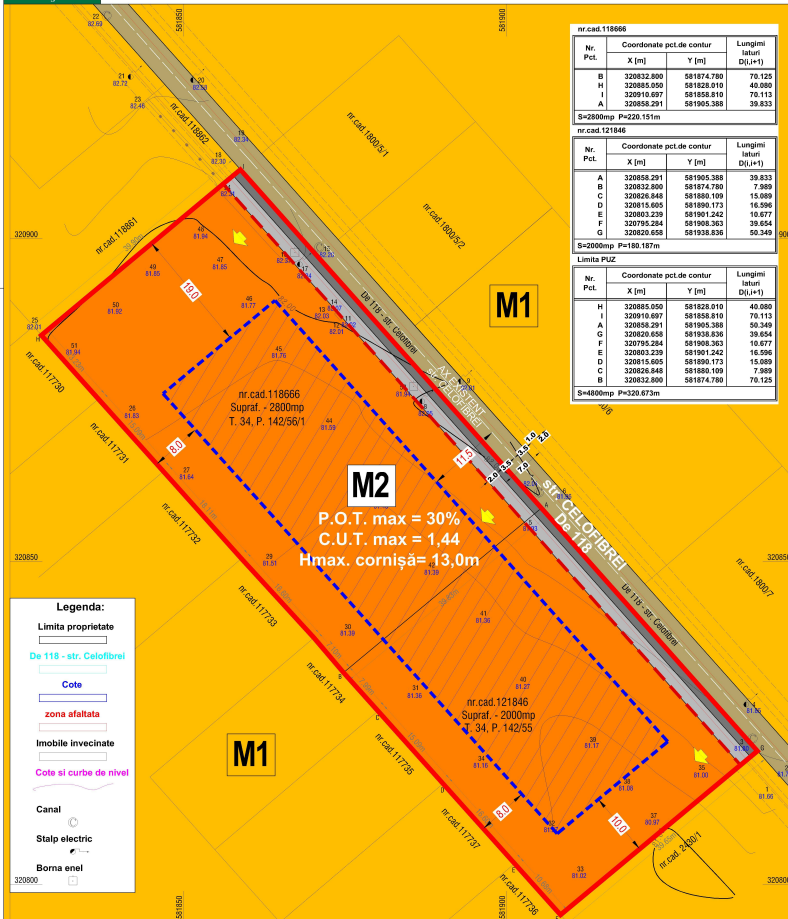
**Str. Celofibrei nr.48-50**  
**Tarlăua 34, Parcela 142/56/1,**  
 Nr. Cad.118556 - CF nr.117375 - UAT Bragadiru  
 Suprafață teren = 2.800 mp  
 (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)  
**Tarlăua 34, Parcela 142/56,**  
 Nr. Cad.121846 - CF nr.121846 - UAT Bragadiru  
 Suprafață teren = 2.000 mp  
 (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)  
 Suprafață totală = 4.800 mp  
 Beneficiari:  
 GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.  
 pentru LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DIANA



<b>TELLURIS PROJECT S.R.L.</b> Str. Bragadiru 14, sector 5, București - C.U. RO2075030 - JO-190930094 telefon: 0723.485.946 / 0721.137.202		Beneficiar: GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L. pentru LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DIANA COMUNA LOCAL BRAGADIRU JUDEȚUL ILFOV	Proiect nr. 02.09/2017
SPECIFICAȚE ȘEF PROIECT PROIECTANT COORDONAT	NUME LUPULESCU DIANA LUPULESCU DIANA LUPULESCU DIANA	SEMNĂTURĂ   	Scara 1:2.000 Data AUGUST 2017
Titlu proiect MOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M Str. Celofibrei nr.48-50, 142/56/1, 142/56/1 Tarlăua 34, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV			Faza PLAN URBANISTIC ZONAL Pagina nr. 12

Str. Celofibrei nr.48-50  
Tarlaua 34, Parcele 142/56/1, 142/56/1  
Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

## PLAN URBANISTIC ZONAL

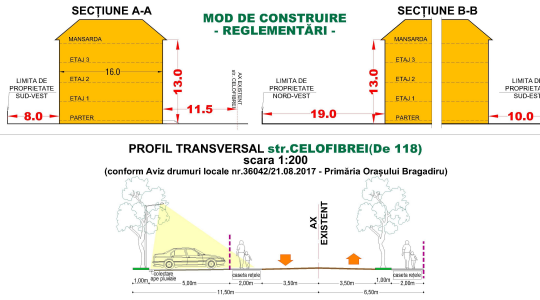


nr.cad.118666			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
B	320832.800	581874.780	70.125
H	320852.050	581828.010	40.000
I	320910.697	581858.810	70.113
A	320858.291	581905.388	39.833
S=2800mp P=220.151m			
nr.cad.121846			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
A	320858.291	581905.388	39.833
B	320832.800	581874.780	70.099
C	320826.848	581860.109	15.089
D	320815.605	581890.173	16.396
E	320853.239	581901.242	16.677
F	320795.284	581908.363	39.854
G	320820.658	581926.836	59.349
S=2000mp P=180.187m			
Limita PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
H	320858.050	581828.010	40.000
I	320910.697	581858.810	70.113
A	320858.291	581905.388	59.349
G	320820.658	581938.836	39.854
F	320795.284	581908.363	16.677
E	320853.239	581901.242	16.396
D	320815.605	581890.173	15.089
C	320826.848	581860.109	7.989
B	320832.800	581874.780	70.125
S=4800mp P=220.873m			

**Legenda:**

- Limita proprietate
- De 118 - str. Celofibrei
- Cote
- zona asfaltata
- Imobile vecinate
- Cote si curbe de nivel
- Canal
- Stap electric
- Borna enel

**Notă:**  
Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită pe suport topografic în sistem stereoc 70 - întocmit de ing. autorizat SERGIU CONEA, avizat de către OJCPI conform Proces Verbal nr. 1686/25.03.2017 împreună cu planurile anexe avizate de OJCPI, pe baza carouilor cadastrale (L35-125C(111)), corectitudinea datelor furnizate privind terenul studiat. Tarlaua 34, Parcela 142/56/1 - Nr. Cadastral 118666, Parcela 142/55 - Nr. Cadastral 121846, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV revend în totalitate inginerului autorizat SERGIU CONEA și a beneficiarului.  
Prin prezenta documentație s-au prezentat informații din următoarele documentații de urbanism:  
- Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru - elaborat de S.C. MINA-M-COM S.R.L. și S.C. URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. proiect nr.173/2012 - aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015.



## IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M

### 2.1 REGLEMĂȚĂRI URBANISTICE

#### DATE DE TEMA

**LEGENDA:**

TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:

**Str. Celofibrei nr.48-50**  
**Tarla 34, Parcela 142/56/1,**  
Nr. Cad.118666 - CF nr.117375 Bragadiru  
Suprafață teren = 2.800 mp  
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

**Tarla 34, Parcela 142/55,**  
Nr. Cad.121846 - CF nr.121846 Bragadiru  
Suprafață teren = 2.000 mp  
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

Suprafață totală = 4.800 mp  
Beneficiari:  
**GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.**  
**LUPULESCU GABRIEL**  
**LUPULESCU DIANA**

**STUDIU TOPOGRAFIC avizat de către OJCPI cu P.V. nr.1686/25.09.2017**  
cu planșele anexe avizate de către OJCPI

#### DATE PROPUSE

**PROPUNERE:**  
**IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M**

ACCES ÎNCINȚĂ CAROSABIL/PIETONAL

BILANT TERITORIAL	Suprafață (mp)	%
<b>UTILIZARE TEREN</b>	<b>1.200,0</b>	<b>25,0</b>
<b>Construcții</b>	<b>587,7</b>	<b>12,2</b>
<b>Circulații carosabile</b>	<b>824,8</b>	<b>17,2</b>
<b>Circulații pietonale</b>	<b>747,5</b>	<b>15,6</b>
<b>Parcaje</b>	<b>1.440,0</b>	<b>30,0</b>
<b>Spații verzi</b>	<b>4.800,0</b>	<b>100,0</b>

*Parcarea și gararea*  
Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili.  
0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile.

#### REGLEMĂȚĂRI EXISTENTE

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU reactualizat aprobat cu HCL nr.98 / 15.10.2015:  
**TEREN INTRAVILAN - curți construcții**

**LIMITE**  
LIMITE DE PROPRIETATE

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- M1 - SUBZONĂ MIXTĂ
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- SPAȚII VERZI

#### REGLEMĂȚĂRI PROPUSE

**U.T.R. - M2 - SUBZONA PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ COMERT, SERVICII DE INTERES GENERAL**

**P.O.T. max = 30%**  
**C.U.T. max = 1,44**  
**Hmax.= 13,00m**

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- M2 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERT, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNALȚIME PÂNĂ LA P+4E+M

**ELEMENTE DE REGULAMENT:**

- ALINIMENT PROPUȘ
- RETRAGERI CONSTRUCȚII
- EDIFICABIL PROPUȘ

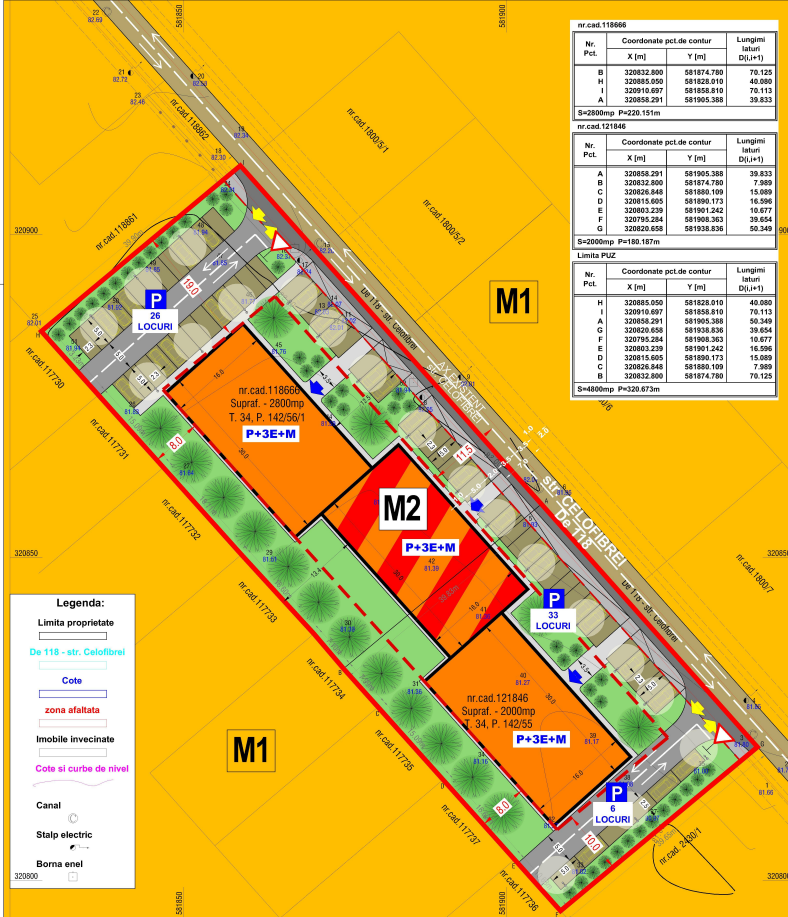
#### AVIZE

- AVIZ OPORTUNITATE (Primăria Orașului Bragadiru) NR.2757 din 06.07.2017
- AVIZ FAVORABIL (IGPR - IPJ Ilfov) NR.678429 din 12.09.2017
- AVIZ DRUMURI LOCALE (Primăria Orașului Bragadiru) NR.28275 din 06.07.2017
- AVIZ ALIMENTARE CU APĂ (Apă-Canal Ilfov S.A.) NR.13375 din 25.08.2017
- AVIZ CANALIZARE (Apă-Canal Ilfov S.A.) NR.13376 din 25.08.2017
- AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL (Enel Distribuție S.A.) NR.193433008 din 04.09.2017
- AVIZ FAVORABIL (Distragz Sud Rețele S.R.L.) NR.311.869.554 din 08.09.2017
- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE (A.P.M Ilfov) NR.86 din 27.09.2017
- RAPORT PRELIMINAR PRIVIND INFORMAREA PUBLICULUI (Primăria Orașului Bragadiru) NR.24941 din 01.08.2017

<b>TELLURIS PROIECT S.R.L.</b> Str. Sărărașilor nr.14, sector 3, București - CUI: 403617720 - J40/18079/2008 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202		Beneficiar: GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L. pentru LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DIANA CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV	Proiect nr. 02.08/2017
SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	urș. Mădălina Măreș urș. Mădălina Măreș urș. Mădălina Măreș	Scara: 1:500	Data: AUGUST 2017
Titlu proiect: <b>IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M</b> Str. Celofibrei nr.48-50, P142/56/1, P142/55, Tarlaua 34, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV		Titlu planșă: <b>REGLEMĂȚĂRI URBANISTICE</b>	
Titlu planșă: <b>REGLEMĂȚĂRI URBANISTICE</b>		Planșă nr. <b>2.1</b>	

Str. Celofibre nr.48-50  
Tarlaua 34, Parcele 142/56/1, 142/56/1  
Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

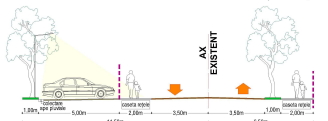
## PLAN URBANISTIC ZONAL



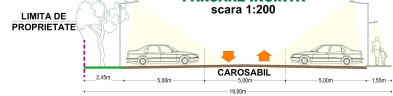
nr.cad.118666			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
B	320832.800	581874.700	70.125
H	320835.050	581828.010	40.000
I	320910.697	581858.810	70.113
A	320858.291	581905.388	39.833
S=2800mp P=220.151m			
nr.cad.121846			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
A	320858.291	581905.388	39.833
B	320832.800	581874.700	7.269
C	320836.848	581860.109	15.089
D	320815.605	581890.173	16.396
E	320833.239	581901.242	16.677
F	320795.284	581908.363	39.854
G	320833.658	581926.836	59.349
S=2000mp P=180.187m			
Limita PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
H	320858.050	581828.010	40.000
I	320910.697	581858.810	70.113
A	320858.291	581905.388	50.349
G	320830.658	581938.836	39.854
F	320795.284	581908.363	16.677
E	320833.239	581901.242	16.596
D	320815.605	581890.173	15.089
C	320836.848	581860.109	7.269
B	320832.800	581874.700	70.125
S=4800mp P=220.873m			

Notă:  
Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită pe suport topografic în sistem stereo 70° întocmit de ing. autorizat SERGIU CONEA, avizat de către OJCPJ conform Proces Verbal nr.1686/25.09.2017 împreună cu planurile anexe avizate de OJCPJ, pe baza cartorilor cadastrale (L35-125C/III), corectitudinea datelor furnizate privind terenul studiat, Tarlaua 34, Parcele 142/56/1 - Nr. Cadastral 118666, Parcele 142/55 - Nr. Cadastral 121846, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV revenind în totalitate inginerului autorizat SERGIU CONEA și a beneficiarului. Prin prezenta documentație s-au prezentat informații din următoarele documentații de urbanism:  
- Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru - elaborat de S.C. MINA-M-COM S.R.L. și S.C. URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. proiect nr.U73/2012 - aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015,

PROFIL TRANSVERSAL str.CELOFIBREI(De 118) scara 1:200 (conform Aviz drumuri locale nr.36042/21.08.2017 - Primăria Orașului Bragadiru)



PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ PARCARE INCINTĂ scara 1:200



## IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M 2.1a REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII

### DATE DE TEMA DATE PROPUSE

**LEGENDA:**  
TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:  
Str. Celofibre nr.48-50  
Tarla 34, Parcela 142/56/1,  
Nr. Cad.118666 - CF nr.117375 Bragadiru  
Suprafață teren = 2.800 mp  
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)  
Tarla 34, Parcela 142/55,  
Nr. Cad.121846 - CF nr.121846 Bragadiru  
Suprafață teren = 2.000 mp  
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)  
Suprafață totală = 4.800 mp  
Beneficiari:  
GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.  
LUPULESCU GABRIEL  
LUPULESCU DIANA  
STUDIU TOPOGRAFIC avizat de către OJCPJ cu P.V. nr.1686/25.09.2017 cu planșele anexe avizate de către OJCPJ

**PROPUNERE:**  
IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M  
ACCES CAROSABILE/PIETONALE

BILANT TERITORIAL	Suprafață (mp)	%
UTILIZARE TEREN	1.200,0	25,0
Construcții	587,7	12,2
Circulații carosabile	824,8	17,2
Parcaje	747,5	15,6
Spații verzi	1.440,0	30,0
TOTAL	4.800,0	100,0

Parcarea și garașea  
Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili.  
0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile.

### REGLEMENTĂRI EXISTENTE REGLEMENTĂRI PROPUSE

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU reactualizat aprobat cu HCL nr.98 / 15.10.2015:  
TEREN INTRAVILAN - curți construcții

LIMITA  
LIMITA DE PROPRIETATE

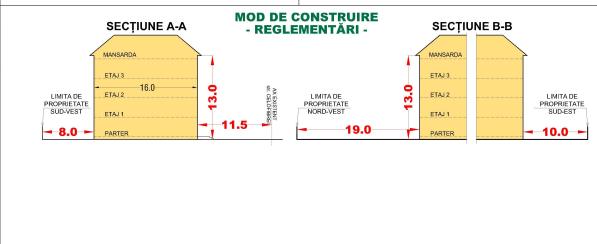
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ  
M1 - SUBZONĂ MIXTĂ  
CIRCULAȚII CAROSABILE  
CIRCULAȚII PIETONALE  
SPAȚII VERZI

U.T.R. - M2 - SUBZONA PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ COMERT, SERVICII DE INTERES GENERAL

P.O.T. max = 30%  
C.U.T. max = 1,44  
Hmax. = 13,00m

POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ:  
LOCUINȚE COLECTIVE  
LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL  
CIRCULAȚII PIETONALE INTERIOARE  
CIRCULAȚII CAROSABILE INTERIOARE  
PARCAJE  
SPAȚII VERZI INTERIOARE

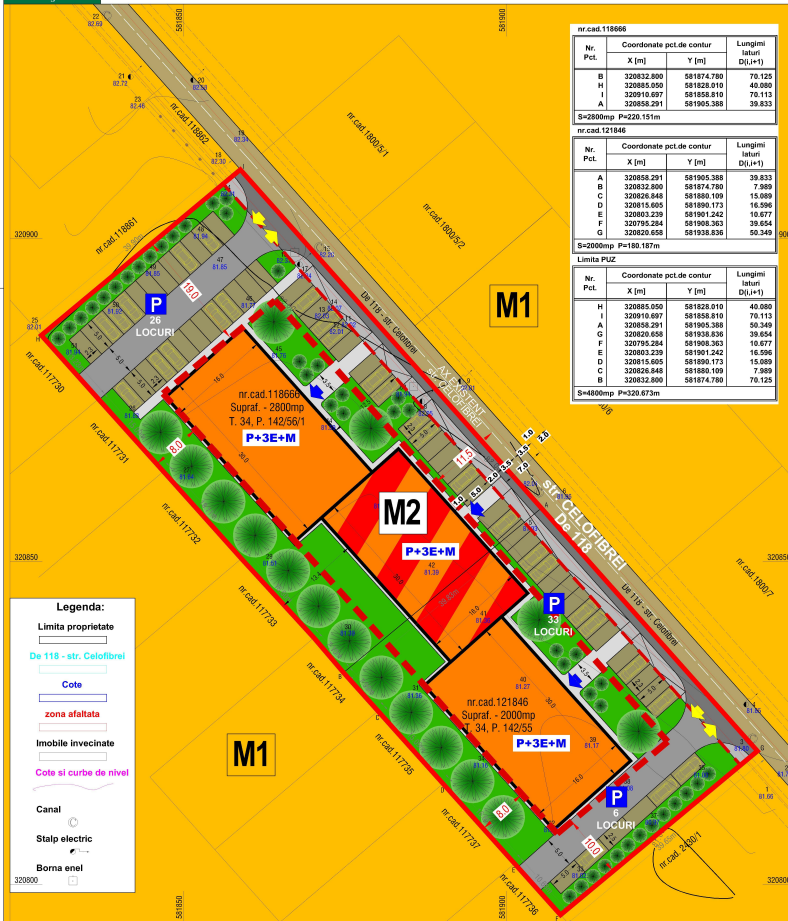
ELEMENTE DE REGULAMENT:  
ALINIAMENT PROPUȘ  
RETRAGERI CONSTRUCȚII



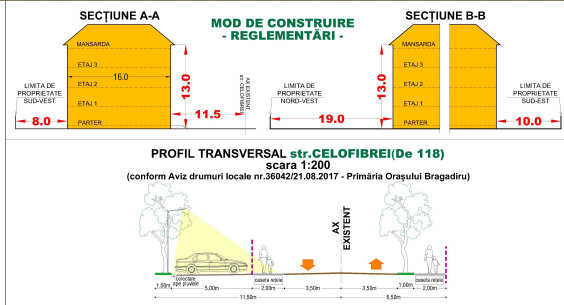
<b>TELLURIS PROIECT S.R.L.</b> Str. Ștefănița nr.14, sector 3, București - CUI: 4020177220 - J40/19079/2008 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202		Beneficiar: GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L. prin: LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DIANA CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV	Proiect nr. 02.08/2017
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURĂ	Scara: 1:500
SEF PROIECT	urb. Mădălina Măreș		Data: AUGUST 2017
PROIECTAT	urb. Mădălina Măreș		
DESENAT	urb. Mădălina Măreș		
Titlu proiect: IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M Str. Celofibre nr.48-50, P142/56/1, P142/55, Tarlaua 34, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV			Faza PLAN URBANISTIC ZONAL
Titlu planșă: REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII			Planșă nr. 2.1a

Str. Celofibrei nr.48-50  
Tarlaua 34, Parcele 142/56/1, 142/56/1  
Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

## PLAN URBANISTIC ZONAL



**Notă:**  
Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită pe suport topografic în sistem stereoc 70 - întocmit de ing. autorizat SERGIU CONEA, avizat de către OJCPI conform Proces Verbal nr. 1686/25.09.2017 împreună cu planurile anexe avizate de OJCPI, pe baza carturilor cadastrale (L35-125Cct11); corectitudinea datelor furnizate privind terenul studiat, Tarlaua 34, Parcela 142/56/1 - Nr. Cadastral 121846, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV revend în totalitate inginerului autorizat SERGIU CONEA și a beneficiarului.  
Prin prezenta documentație s-au prezentat informații din următoarele documentații de urbanism:  
- Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru - elaborat de S.C. MINA-M-COM S.R.L. și S.C. URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. proiect nr.173/2012 - aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015.



## IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M

### 2.2 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ

#### DATE DE TEMA

##### LEGENDA:

**TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:**

**Str. Celofibrei nr.48-50**  
Tarlaua 34, Parcela 142/56/1,  
Nr. Cad.118666 - CF nr.117375 Bragadiru  
Suprafață teren = 2.800 mp  
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

**Tarlaua 34, Parcela 142/55,**  
Nr. Cad.121846 - CF nr.121846 Bragadiru  
Suprafață teren = 2.000 mp  
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

Suprafață totală = 4.800 mp

Beneficiari:  
**GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.**  
pentru **LUPULESCU GABRIEL**  
**LUPULESCU DIANA**

**STUDIU TOPOGRAFIC** avizat de către OJCPI cu P.V. nr.1686/25.09.2017 cu planșele anexe avizate de către OJCPI

#### DATE PROPUSE

**PROPUNERE:**  
**IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M**

ACCES CAROSABILE/PIETONALE

**BILANT TERITORIAL**

UTILIZARE TEREN	Suprafață (mp)	%
<b>Construcții</b>	<b>1.200,0</b>	<b>25,0</b>
<b>Circulații carosabile</b>	<b>587,8</b>	<b>12,2</b>
<b>Circulații pietonale</b>	<b>824,8</b>	<b>17,2</b>
<b>Parcaje</b>	<b>747,5</b>	<b>15,6</b>
<b>Spații verzi</b>	<b>1.440,0</b>	<b>30,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.800,0</b>	<b>100,0</b>

*Parcarea și gararea*  
Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili.  
0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile.

#### REGLEMENTĂRI EXISTENTE

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU reactualizat aprobat cu HCL nr.98 / 15.10.2015:  
**TEREN INTRAVILAN - curți construcții**

**LIMITE**  
LIMITE DE PROPRIETATE

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- M1 - SUBZONĂ MIXTĂ
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- SPAȚII VERZI

#### REGLEMENTĂRI PROPUSE

**U.T.R. - M2 - SUBZONA PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ COMERT, SERVICII DE INTERES GENERAL**

**P.O.T. max = 30%**  
**C.U.T. max = 1,44**  
**Hmax. = 13,00m**

**POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ:**

- LOCUIȚE COLECTIVE
- LOCUIȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
- CIRCULAȚII PIETONALE INTERIOARE
- CIRCULAȚII CAROSABILE INTERIOARE
- PARCAJE
- SPAȚII VERZI INTERIOARE

**ELEMENTE DE REGLEMENTARE:**

- ALINIAMENT PROPUȘ
- RETRAGERI CONSTRUCȚII

#### AVIZE

- AVIZ OPORTUNITATE (Primăria Orașului Bragadiru) NR.27757 din 06.07.2017
- AVIZ FAVORABIL (IGPR - IPJ Ilfov) NR.678429 din 12.09.2017
- AVIZ DRUMURI LOCALE (Primăria Orașului Bragadiru) NR.28275 din 06.07.2017
- AVIZ ALIMENTARE CU APĂ (Apa-Canal Ilfov S.A.) NR.13375 din 25.08.2017
- AVIZ CANALIZARE (Apa-Canal Ilfov S.A.) NR.13376 din 25.08.2017
- AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL (Enel Distribuție S.A.) NR.193433008 din 04.09.2017
- AVIZ FAVORABIL (Distrag Sud Rețele S.R.L.) NR.311.869.554 din 08.09.2017
- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE (A.P.M.Ilfov) NR.86 din 27.09.2017
- RAPORT PRELIMINAR PRIVIND INFORMAREA PUBLICULUI (Primăria Orașului Bragadiru) NR.24941 din 01.08.2017

**TELLURIS PROIECT S.R.L.**  
Str. Sărărașilor nr.14, județul Buzău - CUIA nr.060177220 - J40/1807/2008  
telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202

Beneficiar:  
**GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.**  
pentru **LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DIANA**  
CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU  
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV

Proiect nr. 02.08/2017

Tитуl proiect:  
**IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M**  
Str. Celofibrei nr.48-50, P142/56/1, P142/55,  
Tarlaua 34, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

Faza PLAN URBANISTIC ZONAL

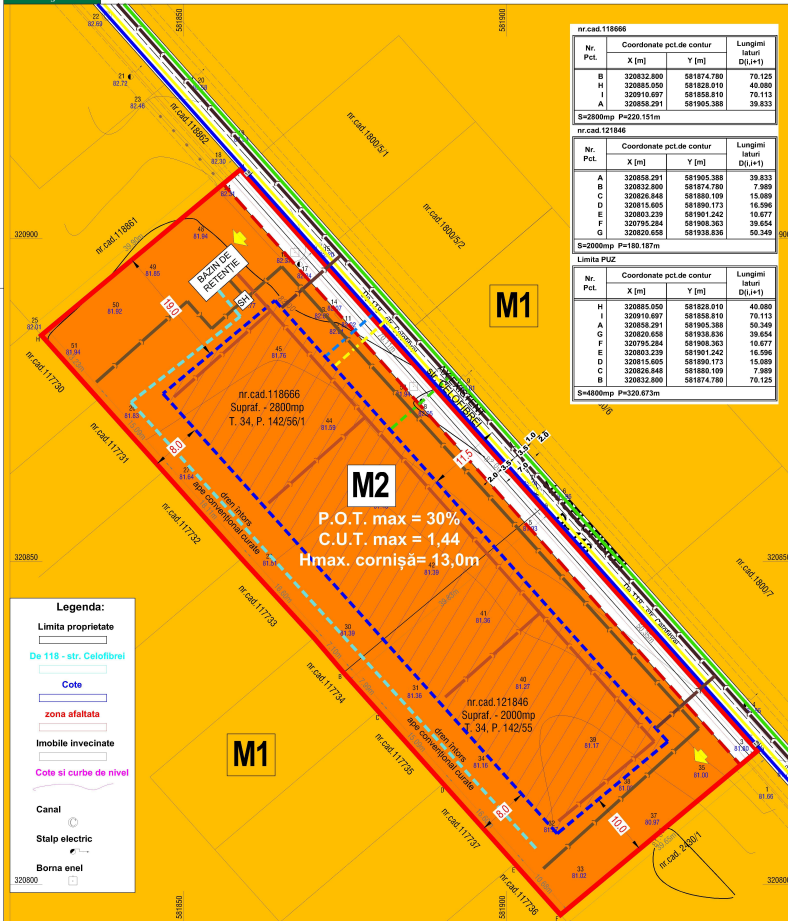
Tитуl planșă:  
**POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ**

Planșă nr. 2.2

Specificație: urb. Mădălina Mare  
Scara: 1:500  
Data: AUGUST 2017

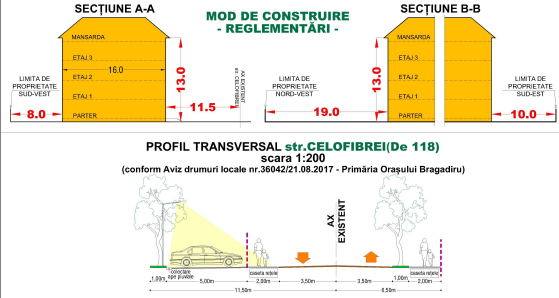
Str. Celofibre nr.48-50  
Tarlaua 34, Parcele 142/56/1, 142/56/1  
Oraş BRAGADIRU, judeţul ILFOV

## PLAN URBANISTIC ZONAL



- Legenda:**
- Limita proprietate
  - De 118 - str. Celofibre
  - Cote
  - zona asfaltata
  - Imobile invecinate
  - Cote si curbe de nivel
  - Canal
  - Stap electric
  - Borna enel

**Notă:**  
Prezenta documentaţie de urbanism a fost întocmită pe suport topografic în sistem stereoc 70 - întocmit de ing. autorizat SERGIU CONEA, avizat de către OJCPJ conform Proces Verbal nr. 1686/25.03.2017 împreună cu planurile anexate avizate de OJCPJ, pe baza carorilor cadastrale (L35-125Cc111), corectitudinea datelor furnizate privind terenul studiat, Tarlaua 34, Parcele 142/56/1 - Nr. Cadastral 121846, oraş BRAGADIRU, judeţul ILFOV revend în totalitate inginerului autorizat SERGIU CONEA şi a beneficiarului.  
Prin prezenta documentaţie s-au prezentat informaţii din următoarele documentaţii de urbanism:  
- Reactualizare Plan Urbanistic General al oraşului Bragadiru - elaborat de S.C. MINA-M-COM S.R.L. şi S.C. URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. proiect nr.173/2012 - aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015.



## IMOBIL LOCUINŢE COLECTIVE P+3E+M

### 2.3 REGLEMENTĂRI EDILITARE

#### DATE DE TEMA

**LEGENDA:**

TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:

**Str. Celofibre nr.48-50  
Tarlaua 34, Parcela 142/56/1,  
Nr. Cad.118666 - CF nr.117375 Bragadiru**  
Suprafaţă teren = 2.800 mp  
(conform actelor de proprietate şi măsurătorilor cadastrale)

**Tarlaua 34, Parcela 142/55,  
Nr. Cad.121846 - CF nr.121846 Bragadiru**  
Suprafaţă teren = 2.000 mp  
(conform actelor de proprietate şi măsurătorilor cadastrale)

Suprafaţă totală = 4.800 mp  
Beneficiar:  
**GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.**  
pentru  
**LUPULESCU GABRIEL  
LUPULESCU DIANA**

**STUDIU TOPOGRAFIC avizat de către OJCPJ cu  
P.V. nr.1686/25.09.2017  
cu planşele anexate avizate de către OJCPJ**

#### DATE PROPUSE

**PROPOUNERE:**  
**IMOBIL LOCUINŢE COLECTIVE P+3E+M**

ACCES ÎNCINTĂ CAROSABIL/PIETONAL

**ELEMENTE DE REGULAMENT:**

- ALINIAMENT PROPUŞ
- RETRAGERI CONSTRUCTII
- EDIFICABIL PROPUŞ

**Parcarea şi garaşa**  
Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depăşesc 100 mp utili.

0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute şi conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura şi protecţia circulaţiei pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile.

#### REGLEMENTĂRI EXISTENTE

**ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU reactualizat  
aprobat cu HCL nr.98 / 15.10.2015:**  
**TEREN ÎNTRAVILAN - curţi construcţii**

**LIMITE**  
LIMITE DE PROPRIETATE

**ZONIFICARE FUNCIONALĂ**  
M1 - SUBZONĂ MIXTĂ

#### REGLEMENTĂRI PROPUSE

**U.T.R. - M2 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE  
COLECTIVĂ COMERT, SERVICII  
DE INTERES GENERAL**

**P.O.T. max = 30%**  
**C.U.T. max = 1,44**  
**Hmax. = 13,00m**

**ZONIFICARE FUNCIONALĂ**  
M2 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE  
COLECTIVĂ, COMERT, SERVICII DE  
INTERES GENERAL CU REGIM DE  
ÎNĂLŢIME PÂNĂ LA P+4E+M

#### REŢELE EXISTENTE

REŢEA APĂ  
REŢEA CANALIZARE  
REŢEA ENERGIE ELECTRICĂ (LEA 20KV)  
REŢEA GAZE NATURALE (PE 125 PR)

#### REŢELE PROPUSE

REŢEA APĂ  
REŢEA CANALIZARE:  
EVACUARE APE MENAJERE  
EVACUARE APE PLUVIALE (ŞARPANTA)  
EVACUARE APE PLUVIALE (SUPRAFETE BETONATE)  
REŢEA ENERGIE ELECTRICĂ  
REŢEA GAZE NATURALE

Alimentarea cu apă se va realiza prin branşarea la reţelele existente în zonă.  
Canalizarea se va realiza în sistem divisor, după cum urmează:  
- Evacuarea apelor menajere se va realiza prin branşarea la reţelele existente în zonă.  
- Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin colectarea separată a apelor de pe şarpanta imobilului propus, care vor fi dirijate către un bazin de retenţie echipat cu dren întors propus în incinta imobilului, iar cele colectate de pe suprafeţele betonate carosabile şi pietonale vor fi trecute prin separator de hidrocarburi şi ulterior dirijate către bazinul de retenţie.

#### AVIZE

- AVIZ OPORTUNITATE (Primăria Oraşului Bragadiru) NR.27757 din 06.07.2017
- AVIZ FAVORABIL (IGPR - IPJ Ilfov) NR.678429 din 12.09.2017
- AVIZ DRUMURI LOCALE (Primăria Oraşului Bragadiru) NR.28275 din 06.07.2017
- AVIZ ALIMENTARE CU APĂ (Apă-Canal Ilfov S.A.) NR.13375 din 25.08.2017
- AVIZ CANALIZARE (Apă-Canal Ilfov S.A.) NR.13376 din 25.08.2017
- AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL (Enel Distribuţie S.A.) NR.193433008 din 04.09.2017
- AVIZ FAVORABIL (Distrag Sud Reţele S.R.L.) NR.311.869.554 din 08.09.2017
- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE (A.P.M. Ilfov) NR.86 din 27.09.2017
- RAPORT PRELIMINAR PRIVIND INFORMAREA PUBLICULUI (Primăria Oraşului Bragadiru) NR.24941 din 01.08.2017

**TELLURIS PROIECT S.R.L.**  
Str. Sârbaşului nr.14, sector 3, Bucureşti - CUI: 6036177220 - J40/1807/2008  
NUMER: 0723.485.546 / 0721.137.202

Beneficiar:  
**GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.**  
pentru **LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DIANA**  
CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU  
CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV

Proiect nr.  
**02.08/2017**

Titlu proiect:  
**IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M**  
Str. Celofibre nr.48-50, P142/56/1, P142/55,  
Tarlaua 34, oraş BRAGADIRU, judeţul ILFOV

Titlu plan urbanistic zonal:  
**REGLEMENTĂRI EDILITARE**

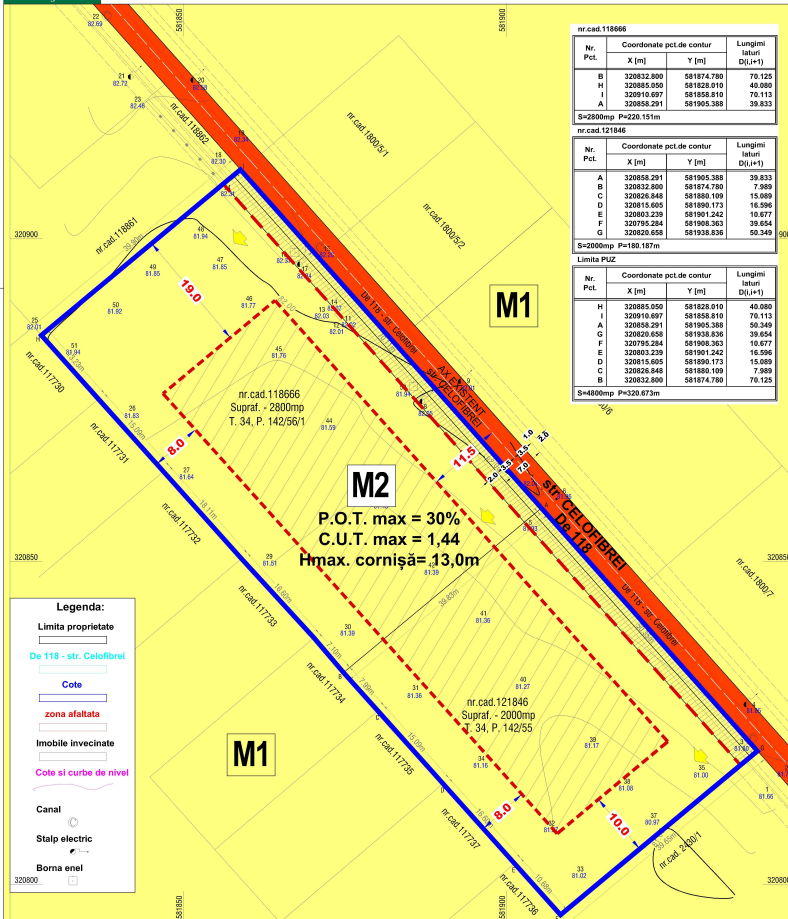
Planşa nr.  
**2.3**

SEF PROIECT: urb. Mădălina Mareş  
PROIECTAT: urb. Mădălina Mareş  
DESENAT: urb. Mădălina Mareş

Scara: 1:500  
Data: AUGUST 2017

Str. Celofibrei nr.48-50  
Tarlaua 34, Parcele 142/56/1, 142/56/1  
Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

## PLAN URBANISTIC ZONAL

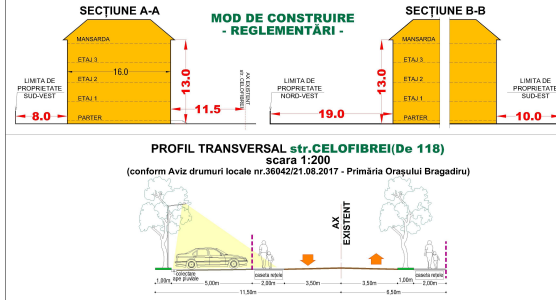


nr.cad.118666			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
B	320832.800	581874.780	70.125
H	320852.050	581828.010	40.000
I	320910.697	581858.810	70.113
A	320858.291	581905.388	39.833
S=2800mp P=220.151m			
nr.cad.121846			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
A	320858.291	581905.388	39.833
B	320832.800	581874.780	7.889
C	320836.848	581868.109	15.089
D	320815.605	581890.173	16.396
E	320853.239	581901.242	16.677
F	320795.284	581908.363	39.854
G	320820.658	581926.836	59.349
S=2000mp P=188.187m			
Limita PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
H	320858.050	581828.010	40.000
I	320910.697	581858.810	70.113
A	320858.291	581905.388	50.369
G	320820.658	581938.836	39.854
F	320795.284	581908.363	16.677
E	320853.239	581901.242	16.396
D	320815.605	581890.173	15.089
C	320836.848	581868.109	7.889
B	320832.800	581874.780	70.125
S=4800mp P=220.873m			

P.O.T. max = 30%  
C.U.T. max = 1,44  
Hmax. cornișă = 13,0m

- Legenda:**
- Limita proprietate
  - De 118 - str. Celofibrei
  - Cote
  - zona asfaltata
  - Imobile invecinate
  - Cote si curbe de nivel
  - Canal
  - Stăp electric
  - Borna anel

**Notă:**  
Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită pe suport topografic în sistem stereoc 70 - întocmit de ing. autorizat SERGIU CONEA, avizat de către OJCPJ conform Proces Verbal nr. 1686/25.09.2017 împreună cu planurile anexe avizate de OJCPJ, pe baza carorilor cadastrale (L35-125C(11)), corectitudinea datelor furnizate privind terenul studiat, Tarlaua 34, Parcele 142/56/1 - Nr. Cadastral 121846, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV revend în totalitate inginerului autorizat SERGIU CONEA și a beneficiarului.  
Prin prezenta documentație s-au prezentat informații din următoarele documentații de urbanism:  
- Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru - elaborat de S.C. MINA-M-COM S.R.L. și S.C. URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. proiect nr.173/2012 - aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015.



## IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M 2.4 REGIM JURIDIC

### DATE DE TEMA

**LEGENDA:**

TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:

**Str. Celofibrei nr.48-50  
Tarlaua 34, Parcela 142/56/1,  
Nr. Cad.118666 - CF nr.117375 Bragadiru**  
Suprafață teren = 2.800 mp  
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

**Tarlaua 34, Parcela 142/55,  
Nr. Cad.121846 - CF nr.121846 Bragadiru**  
Suprafață teren = 2.000 mp  
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

Suprafață totală = 4.800 mp

Beneficiari:  
**GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.  
LUPULESCU GABRIEL  
LUPULESCU DIANA**

STUDIU TOPOGRAFIC avizat de către OJCPJ cu  
P.V. nr.1686/25.09.2017  
cu planșele anexe avizate de către OJCPJ

### DATE PROPUSE

**PROPUNERE:**  
**IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M**

ACCES INCINȚĂ CAROSABIL/PIETONAL

**ELEMENTE DE REGULAMENT:**

- ALINIAMENT PROPUȘ
- RETRAGERI CONȘTRUCȚII
- EDIFICABIL PROPUȘ

**Parcarea și garara**  
Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili.

0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturșmilor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile.

### REGLEMENTĂRI EXISTENTE

INCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU reactualizat aprobat cu HCL nr.98 / 15.10.2015:  
**TEREN INTRAVILAN - curți construcții**

LIMITA  
LIMITA DE PROPRIETATE

### REGLEMENTĂRI PROPUSE

U.T.R. - M2 - SUBZONA PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL

P.O.T. max = 30%  
C.U.T. max = 1,44  
Hmax = 13,00m

### REGIM JURIDIC

Nr. cad.	Suprafața (mp)	Regim juridic existent	Regim juridic propus
118666	242*	PROPRIETATE PRIVATĂ	DOMENIU PUBLIC AL ORAȘULUI BRAGADIRU
121846	172*	PROPRIETATE PRIVATĂ	DOMENIU PUBLIC AL ORAȘULUI BRAGADIRU
<b>TOTAL</b>	<b>414*</b>	PROPRIETATE PRIVATĂ	DOMENIU PUBLIC AL ORAȘULUI BRAGADIRU

\*Suprafața exactă de teren care va trece în domeniul public va fi stabilită în momentul realizării investiției de supralărgire a Str. Celofibrei (De 118).

### AVIZE

- AVIZ OPORTUNITATE (Primăria Orașului Bragadiru) NR.27757 din 06.07.2017
- AVIZ FAVORABIL (IGPR - IPJ Ilfov) NR.67829 din 12.09.2017
- AVIZ DRUMURI LOCALE (Primăria Orașului Bragadiru) NR.28275 din 06.07.2017
- AVIZ ALIMENTARE CU APĂ (Apă-Canal Ilfov S.A.) NR.13375 din 25.08.2017
- AVIZ CĂNĂLIZARE (Apă-Canal Ilfov S.A.) NR.13376 din 25.08.2017
- AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL (Enel Distribuție S.A.) NR.193433008 din 04.09.2017
- AVIZ FAVORABIL (Distrag Sud Rețele S.R.L.) NR.311.869.554 din 08.09.2017
- DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE (A.P.M. Ilfov) NR.86 din 27.09.2017
- RAPORT PRELIMINAR PRIVIND INFORMAREA PUBLICULUI (Primăria Orașului Bragadiru) NR.24541 din 01.08.2017

**TELLURIS PROIECT S.R.L.**  
Str. Sărbătorii 14, Sector 3, București - CUI: 4036177220 - J40/1807/2008  
telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202

SEF PROIECT: urb. Mădălina Mareș  
PROIECTAT: urb. Mădălina Mareș  
DEȘENAT: urb. Mădălina Mareș

SCARA: 1:500  
DATA: AUGUST 2017

Beneficiar:  
GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.  
pentru LUPULESCU GABRIEL, LUPULESCU DIANA  
CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU  
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV

Proiect nr. 02.08/2017

Titlu proiect:  
IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M  
Str. Celofibrei nr.48-50, P142/56/1, P142/55,  
Tarlaua 34, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

Titlu planșă:  
**REGIM JURIDIC**

Planșă nr. 2.4

## MEMORIUL DE PREZENTARE

al Planului Urbanistic Zonal – Str. CELOFIBREI nr.48 – 50  
TARLAUA 34, PARCELELE 142/56/1, 142/55  
Oraș BRAGADIRU, Județul ILFOV

### 1. INTRODUCERE

---

#### 1.1 – Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M**
- Beneficiari: **GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.**  
**pentru LUPULESCU GABRIEL ȘI LUPULESCU DIANA**  
**CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV**
- Amplasament: **Str. Celofibrei nr.48-50**  
**Tarlaua 34, Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV**  
**Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666**  
**Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846**
- Proiectant: **TELLURIS PROIECT S.R.L.**  
**Tel. 0723.485.546**
- Data elaborării: **AUGUST 2017**

#### 1.2 – Obiectul PUZ:

Prezenta documentație are ca temă modificarea reglementărilor stabilite prin P.U.G. Bragadiru aprobat conform HCL Bragadiru nr.98/15.10.2015 pentru realizarea unui Plan Urbanistic Zonal având ca obiectiv „**Imobil locuințe colective P+3E+M**” pe amplasamentul situat în Oraș Bragadiru, Str. Celofibrei nr.48-50, Tarlaua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.

Funcțiunile propuse răspund cerințelor din domeniul investițional și au fost avizate de către Primăria Orașului Bragadiru conform Avizului de Oportunitate nr.36040 din 21.08.2017.

#### 1.3 – Surse documentare:

##### Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ:

- Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT București în anul 1997 – reactualizat în anii 2003 – 2004;
- Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru – documentația proiect nr.U73/2012 elaborată de MINA-M-COM S.R.L. și URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L., aprobat de către Consiliul Local al orașului Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015;



- Studiu geotehnic preliminar întocmit de Ing. Diana Banu (GEOPROIECTFORAJE 2012 S.R.L.).

#### **Baza topografică:**

- Planul topografic a fost întocmit în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră de către inginer autorizat – CONEA SERGIU și avizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform Procesului Verbal nr.1686/25.09.2017 și a planurilor anexate vizate de către OJCP.

#### **Surse de informații utilizate, date statistice:**

- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informații obținute de proiectant de la Primăria Orașului Bragadiru și Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Ilfov.

#### **Metodologia utilizată:**

- Metodologia utilizată este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborarea și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16 august 2000;

#### **Baza legală întocmirii Planului Urbanistic Zonal:**

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată prin O.G. nr.69/2004;
- Legea nr.289/2006 privind modificarea și completarea Legii nr.350/2001;
- Legea nr.242/2009 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001;
- O.G. nr.7/2011 privind modificarea și completarea Legii nr.350/2001;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- H.G.R. nr.525/1996 modificată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr.855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr.525/1996;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

---

### ***2.1 – Evoluția zonei:***

Orașul BRAGADIRU este așezat în Regiunea de Dezvoltare 8 București-Ilfov, în zona Vestică a județului Ilfov, la aproximativ 8 km de centrul Municipiului București și traversat de la Nord la Sud de Centura Municipiului București. Legătura între oraș și București este asigurată prin DN6, București - Alexandria.

Teritoriul administrativ al orașului Bragadiru se învecinează cu: teritoriul administrativ al municipiului București și comuna Clinceni în partea de Nord, la Sud cu comuna Măgurele, la Vest cu comuna Cornetu, iar la Est cu municipiul București.

Orașul BRAGADIRU este situat în Câmpia Română, în valea râului Sabar. Este străbătut și de râul Ciorogârla. Ambele râuri sunt afluenți ai Argeșului.



Evoluția orașului Bragadiru se datorează existenței în principal a poziției geografice strategice – situarea în imediata vecinătate a municipiului București, fiind în primul plan al Aglomerației Urbane București.

#### *Potențial de dezvoltare:*

În contextul dezvoltării planificate a Aglomerației Urbane din jurul Bucureștiului pe termen scurt și lung, zonele noi propuse spre dezvoltare din orașul Bragadiru din ultimii 5-10 ani, cum este zona studiată, răspund cerințelor de noi spații calitative și cu potențial de dezvoltare.

## **2.2 – Încadrarea în localitate:**

Terenul care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv construirea unor IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M cu amenajările exterioare necesare în orașul Bragadiru este situat în zona Șoselei Alexandria dinspre București, în planul al doilea Estic al acesteia, în vecinătatea limitei cu comuna Măgurele în cadrul unei zone rezidențiale nou dezvoltate, constituită atât din locuințe individuale cât și unele colective. Legătura zonei la nivel funcțional este mult mai puternic dezvoltată în relația cu municipiul București decât este cu centrul localității Bragadiru, datorită amplasării în imediata vecinătate a limitei administrative cu municipiul București – cartierul Rahova – cât și a arterei de importanță teritorială Șoseaua Alexandria – DN6, prelungire a Căii Rahova.

Principalele *caracteristici ale amplasamentului* studiat sunt: situarea lui în interiorul unei zone dinamice din punct de vedere al dezvoltării urbanistice, acces la infrastructură existentă din zonă, suprafață de teren mare și lipsa unor construcții pe teren (greenfield – posibilitate de construire imediată).

Amplasamentul este încadrat în INTRAVILANUL orașului Bragadiru și are o suprafață de **4.800 mp**, după cum urmează:

- > **Nr. Cadastral 118666 – CF 118666 UAT Bragadiru**, situat în Tarla 34, Parcela 142/56/1, Bragadiru, este proprietatea soților LUPULESCU GABRIEL și LUPULESCU DIANA conform Contractului de Vânzare - Cumpărare nr.206 din 01.02.2017 emis de BIN Terzea – Matei Cristina - Maria.
- >
- > **Nr. Cadastral 121846 – CF 121846 UAT Bragadiru**, situat în Tarla 34, Parcela 142/55, Bragadiru, este proprietatea soților LUPULESCU GABRIEL și LUPULESCU DIANA conform Contractului de Vânzare - Cumpărare nr.1633 din 19.07.2017 emis de BIN Terzea – Matei Cristina - Maria.

Pentru terenurile susmenționate s-a încheiat Contractul de Execuție încheiat între proprietarii terenurilor, Lupulescu Gabriel și Lupulescu Diana, și GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L., prin care societatea GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L. devine EXECUTANTUL tuturor serviciilor și lucrărilor care participă la dezvoltarea și realizarea obiectivului propus prin prezentul studiu: IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M.

Conform documentației cadastrale terenul situat în orașul Bragadiru, Tarla 34, Parcela 142/56/1 având Nr. Cadastral 118666 și intabulat în Cartea Funciară nr.118666 a localității Bragadiru, județul Ilfov, are o suprafață de **2.800mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD-VEST lungime 40,08 ml : Proprietate Privată - Nr.cadastral 113520
- > la NORD-EST lungime 70,12 ml : Domeniu Public – str. Celofibrei (De 118)
- > la SUD-EST lungime 39,83 ml : Proprietate Privată - Nr.cadastral 121846
- > la SUD-VEST lungime 70,12 ml : Proprietate Privată – Nr.cadastral 109205.

La data întocmirii prezentei documentații terenul situat în orașul Bragadiru, Tarla 34, Parcela 142/56/1, Str. Celofibrei nr.48B având Nr. Cadastral 118666 și intabulat în Cartea Funciară nr.118666 a localității Bragadiru, județul Ilfov este liber de construcții.

Conform documentației cadastrale terenul situat în orașul Bragadiru, Tarla 34, Parcela 142/55 având Nr. Cadastral 121846 și intabulat în Cartea Funciară nr.121846 a localității Bragadiru, județul Ilfov, are o suprafață de **2.000mp** conform actelor de proprietate, respectiv **2.000mp** conform măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD-VEST lungime 39,83 ml : Proprietate Privată - Nr.cadastral 118861
- > la NORD-EST lungime 50,35 ml : Domeniu Public – str. Celofibrei (De 118)
- > la SUD-EST lungime 39,65 ml : Proprietate Privată - Nr.cadastral 2430/1
- > la SUD-VEST lungime 50,36 ml : Proprietate Privată – Nr.cadastral 117734-117736.

La data întocmirii prezentei documentații terenul situat în orașul Bragadiru, Tarla 34, Parcela 142/55 având Nr. Cadastral 121846 și intabulat în Cartea Funciară nr.121846 a localității Bragadiru, județul Ilfov este liber de construcții.

**Terenul este cuprins în intravilanul orașului Bragadiru.**  
**Folosința actuală este: arabil.**

Pentru terenul situat în Orașul Bragadiru, Tarlăua 34, Parcelele 142/56/1 și 142/55, Nr. Cadastrale 118666 și 121846, județul Ilfov, Primăria Orașului Bragadiru a emis, Certificatul de Urbanism nr.1427 din 10.08.2017, prin care se înștiințează că în vederea modificării prevederilor urbanistice actuale se va întocmi o documentație de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal, care va fi aprobată conform legislației în vigoare.

### **2.3 – Elemente ale cadrului natural:**

#### *Considerații geomorfologice și geologice*

Teritoriul administrativ al orașului Bragadiru se situează în marea unitate de vorland denumită "Platforma Moesică". Această unitate se sprijină pe roci de fundament, sisturi cristaline epimetamorfice ce se găsesc la peste 4000m adâncime. De la acest reper tectonic – stratigrafic rocile de deasupra sunt alcătuite din formațiuni Neogene și Cuaternare, cu unele discontinuități, ceea ce indică faze în care teritoriul a fost exsondat și deci au lipsit condițiile de sedimentare. Acest lucru se poate constata la sfârșitul Cretacicului până la începutul Sarmațianului.



Cotele terasei variază între 78,0m NMN în partea estică a teritoriului și 88,2m NMN în partea Nordică. Cotele porțiunii de frunte de terasă variază între 74,5m NMN și 78m NMN. Atât terasa cât și fruntea terasei înclină către Sud dar pantele diferă. Astfel terasa are o înclinare de 1,7% iar fruntea acesteia de 7%.

În partea de Nord-Est a teritoriului, din care se încadrează și terenul studiat prin prezentul PUZ, relieful este relativ neted, lipsit de văi lungi, singurele denivelări fiind cauzate de crovuri.

#### *Considerații hidrogeologice*

Cele mai importante roci acvifere sunt cele Quaternare. Stratele de Frățești construie acviferul de mare adâncime. Adâncimea lor crește de Sud spre Nord, prezentându-se sub forma a trei orizonturi A, B și C care se reduc spre Sud la unul singur. Stratele de Frățești prezintă o scădere generală a granulației de la Sud spre nord. Pleistocenul mediu este marnos iar cel superior cuprinde nisipurile de Mostiștea (Riss) și Pietrișurile de Colentina (Wurm). Nisipurile Mostiștea au 15-25cm grosime cu direcție de curgere NV-SE și debite până la 4l/s.

Apele freatice din terasa râului Colentina sunt cantonate în Pietrișurile de Colentina. Direcția de curgere a apei este emergentă spre sud-est, către râul Ciorogârla. Nivelul hidrostatic al apelor freatice este de 6,5m cu variații de până la 2m în funcție de regimul pluviometric. Apa prezintă agresivitate sulfatică medie față de betoane și metale cu mineralizație de aproximativ 0,5g/l.

#### *Considerații geotehnice*

Desigur ca pe fruntea terasei aceasta succesiunea litologică nu se mai păstrează și variază în funcție de mai mulți factori. Studiind condițiile de constructibilitate, zona se împarte în două părți. Astfel Nordul zonei cercetate și anume cea care cuprinde platoul terasei se încadrează în categoria terenurilor cu condiții bune de constructibilitate. Sudul zonei, malurile râurilor Ciorogârla și Sabar, cea care corespunde frunții terasei se încadrează în categoria terenurilor cu declivități moderate, cu condiții dificile de constructibilitate.

#### *Considerații hidrologice*

Orașul Bragdiru aparține bazinului hidrografic al râurilor Dâmbovița și Colentina.

Principalele cursuri de apă, cu debit permanent, sunt Sabar și afluentul său stâng, Ciorogârla, ce traversează orașul dinspre nord-vest către sud-est și sunt însoțite de lunci cu lățimi variabile între 4-7 km.

Sabarul este râu de câmpie alimentat mai ales de precipitații iar înainte de amenajarea sa și de racordarea la râul Argeș, era supus unor puternice fluctuații de nivel, în special după ploi abundente.

Ciorogârla a fost regularizată prin crearea de diguri, adâncirea albiei minore, plantații de arbori cu esență moale și nu mai prezintă fenomenul de revărsare sau mari fluctuații de nivel.

#### *Condiții de fundare, seismicitate*

Teritoriul orașului Bragadiru se află, din punct de vedere seismic, în zona C pentru care  $k_s = 0,20$  ( $k_s$  este raportul dintre accelerația maximă a mișcării seismice a terenului și accelerația gravitației) și  $T_c$  (perioada de colț) = 1,6sec.

Adâncimea de îngheț a zonei este de 80-90cm de la suprafața terenului, conform STAS 6054-85.

## 2.4 – Circulația:

Localitatea Bragadiru este străbătută prin zona mediană (pe direcția Nord-Sud) de inelul de centură al Capitalei, aflat parțial în curs de modernizare și supralărgire.

Principala circulație rutieră a comunei este drumul național nr.6, DN6, București – Alexandria, care străbate localitatea prin mijlocul ei (pe direcția Est - Vest).

Rețeaua de străzi este bine reprezentată , în mare parte pietruită sau asfaltată.

Accesul în zona studiată se va face din Șoseaua Alexandriei, continuat prin strada Celofibrei – stradă de categoria a III-a, propusă spre supralărgire și modernizare, din care se face accesul direct în incintă.

## 2.5 – Ocuparea terenurilor:

Planul Urbanistic General pentru orașul Bragadiru (aprobat în anul 2015 prin HCL nr.98) cuprinde un total 1929,02 hectare de teren intravilan pe întreg teritoriul administrativ, din care:

- **775,9 hectare (40,2%) sunt destinate locuințelor**
- 279,48 hectare (14,5%) zona instituții și servicii publice
- 3,71 hectare (0,19%) zona extracție petrol
- 39,21 hectare (2,03%) zona industrie și depozitare
- 4,06 hectare (0,21%) zona gospodărie comunală
- 3,38 hectare (0,18%) zona terenuri tehnico edilitare
- 100,82 hectare (5,22%) zona spatii verzi
- 341,91 hectare (17,73%) zona mixta – locuire individuală, comerț, servicii
- 79,75 hectare (4,13%) zona mixta – locuire colectivă, comerț, servicii
- 194,19 hectare (10,07%) zona circulații rutiere și amenajări aferente
- 15,56 hectare (0,80%) zona circulații feroviare și amenajări aferente
- 11,22 hectare (0,58%) zona terenuri cu ape
- 54,41 hectare (2,82%) zona terenuri cu ape.

De la întocmirea P.U.G.-ului și reactualizarea sa până în prezent situația intravilanului s-a modificat foarte puțin, punctual, prin dezvoltarea mai multor zone rezidențiale noi în planul următor intravilanului existent, crescând astfel procentul aferent locuirii.

Din analiza zonificării funcționale se poate determina și profilul economic al orașului – mixt servicii și rezidențial, dar nevalorificat suficient de bine atât sub aspect cantitativ cât și calitativ.

Se observă **o funcțiune majoră rezidențială** dar cu disfuncționalități sub aspect calitativ – echipare publică și edilitară, imagine de ansamblu, configurație etc.

## **2.6 – Echipare edilitară:**

În orașul Bragadiru există rețele de alimentare cu apă și rețele de canalizare aflate în administrarea APĂ-CANAL ILFOV S.A.

Energia electrică necesară consumatorilor din orașul Bragadiru este asigurată prin posturile de transformare 20/0,4kV amplasate pe teritoriul orașului. Prin liniile electrice de medie tensiune se alimentează posturile de transformare de tip rețea, de tip consumator și mixte. Consumatorii casnici și terțieri sunt alimentați pe joasă tensiune, de regulă, în schemă buclată, cu funcționare radială în regim normal.

În prezent, orașul Bragadiru beneficiază de rețea distribuție gaze naturale, aflată în exploatarea Distrigaz Sud Rețele S.R.L.. Rețeaua de distribuție gaze naturale deservește aproape toți locuitorii orașului. Rețeaua are configurație telescopică și este poziționată îngropat urmând în general trama stradală.

Pe teritoriul localității Bragadiru există instalații de telecomunicații proprietatea Romtelecom S.A. și UPC România S.A.

Acestea oferă rețele de comunicații electronice și servicii de date, telefonie fixă și acces internet.

## **2.7 – Probleme de mediu:**

*Disfuncționalitățile Orașului Bragadiru în ceea ce privește Mediul conform PUG Bragadiru sunt:*

- Traversarea de DN6, intens circula de cisterne auto încărcate cu produse petroliere care pot reprezenta sursa unor accidente cu consecințe grave asupra mediului (explozii, scurgeri de produse petroliere etc.);
- Depozitarea produselor petroliere se face în bazine subterane la cele 3 stații de distribuție a carburanților, existând pericole, reduse însă, de incendieri sau explozii;
- Transportul de carburanți și alte mărfuri explozibile pe calea ferată de Centură;
- Existența unor exploatări petroliere (sonde, conducte subterane, rezervoare). Toate acestea constituie, în caz de avarie, un mare pericol de poluare a solului, subsolului și aerului. De asemenea pot avea loc incendii, explozii etc.
- Starea proastă a drumurilor care necesită modernizări;
- Terenurile valoroase, aferente cursurilor de apă, neamenajate corespunzător;
- Lipsa de terenuri în domeniul Primăriei pentru amenajarea unor spații verzi publice aferente noilor zone de locuințe în curs de dezvoltare;
- Existența unor suprafețe mari de intravilan neracordate la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, gaze.

În contrabalans cu aceste probleme se remarcă și aspecte pozitive, cum ar fi existența zonelor cu vegetație înaltă în parcul din zona centrală a orașului și plantațiile dense de-a lungul râului Ciorogârla. Acestea din urmă sunt specifice malurilor de ape, au apărut spontan și nu sunt amenajate corespunzător pentru locuitori.



Tot un aspect pozitiv este și desființarea în ultimii ani a unităților industriale de pe teritoriul orașului ca urmare a migrării către activități de sector terțiar, dar trebuie menționat că această schimbare în structura activităților economice a generat apariția de zone cu terenuri degradate, care nu beneficiază încă de o strategie de devoltare, cu recomandarea ca ele să fie întâi ecologizate.

### **2.8 – Opțiuni ale populației:**

Orașul Bragadiru este situat în imediata vecinătate a municipiului București, acesta fiind principalul atu pe care, alături de valorile intrinseci ale localității (cadrul natural + populația), le poate valorifica. Interesul din mediul exterior localității privește valorificarea terenurilor în special ale celor care pot avea o funcționalitate eficientă cât mai rapidă. Astfel s-a observat un interes crescut asupra terenurilor situate în planul imediat următor actualelor zone dezvoltate, întrucât terenurile existente în partea veche a comunei nu corespund din punct de vedere al conformării acestora, actualelor cerințe de organizare interioară, ele fiind conformate vechilor cerințelor agricole mai mult decât rezidențiale.

Administrația publică locală încurajează investițiile private locale (punctuale), întrucât participă fiecare la creșterea dezvoltării unor subzone, apoi ale treptat a unor zone mai largi din orașul Bragadiru.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

---

### **3.1 – Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

În vederea respectării legislației în vigoare s-a întocmit un Studiu de Oportunitate având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR EXISTENTE prin P.U.G.-ul orașului Bragadiru a terenului studiat în suprafață de 4.800mp conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, situat în Orașul Bragadiru, Str. Celofibrei nr.48-50, Tarlăua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.

Funcțiunile propuse sunt:

- **UTR M2 – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+4E+M**

Propunerea participă la întregirea dezvoltării zonei rezidențiale nou dezvoltate din zona de Sud-Est a localității, constituindu-se ca următorul plan de dezvoltare a funcțiilor din Municipiul București

Intervenția este una punctuală, integrându-se în tendința de dezvoltare a zonei adiacente Șoselei Alexandria.

Documentația s-a avizat favorabil de către Primăria Orașului Bragadiru cu Avizul de Oportunitate nr.36040 din 21.08.2017.

### 3.2 – Prevederi ale PUG:

**Regim economic:** folosința actuală a terenului este curți construcții.

**Regim tehnic:** potrivit reglementărilor din Planul Urbanistic General aprobat al Orașului Bragadiru conform HCL nr.98/2015, terenul studiat se încadrează în:

**M - Zona Mixtă**

**M1 – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+2E+M**

**P.O.T. MAXIM:**

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

**C.U.T. MAXIM:**

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

**H. MAXIM:**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;
- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;
- Pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornișă.

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se propune Consiliului Local Bragadiru aprobarea unui Regulament de Construire pentru obiectivul „**Imobil locuințe colective P+3E+M**” pe amplasamentul situat în Orașul Bragadiru, Str. Celofibrei nr.48-50, Tarlaua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.

### 3.3 – Modernizarea circulației:

Accesul în zona studiată se va asigura din Șoseaua Alexandriei propusă spre modernizare având ampriza drumului propus la 27,4m, la care se adaugă și lățimile zonelor de siguranță de 1,50m stânga-dreapta, cu două benzi pe sens, conform documentația de urbanism – PUG Bragadiru aprobat de către Consiliul Local al orașului Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015

Accesul se continuă prin strada Celofibrei (De 118), amplasat pe limita de Nord-Est a terenului studiat, propusă spre supralărgire și modernizare ca stradă de categoria a III-a, după cum urmează:

- Profil total 13,00m: 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.

Supralărgirea drumurilor se va face respectând condițiile impuse de Avizul de Drumuri Locale nr. 36042 din 21.08.2017.

### 3.4 – Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Propunere: **IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M**

Terenul studiat va fi reglementat prin:

#### **M - Zona Mixtă**

**M2 – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+4E+M**

și va respecta următorii indicatori de **BILANȚ MAXIM** și anume:

**P.O.T. max. = 30%**

**C.U.T. max. = 1,44 mp ADC/mp teren**

**H max.cornișă = 13,00 m**

Propunerile urbanistice pentru terenul studiat au fost stabilite în corelare cu propunerile documentațiilor de urbanism elaborate și avizate anterior, având ca scop o dezvoltare armonioasă și funcțională a noii zone rezidențiale.

Construcțiile se vor înscrie în edificabile maxime determinate de următoarele retrageri astfel:

- Retragerea construcțiilor la **minim 11,50 m** față axul existent la Str. Celofibrei (De 118);
- Retragerea construcțiilor la **minim 10,0 m** față limita de proprietate Sud-Est (laterală) a terenului;
- Retragerea construcțiilor la **minim 19,0 m** față limita de proprietate Nord-Vest (laterală) a terenului;
- Retragerea construcțiilor la **minim 8,0 m** față limita de proprietate Sud-Vest (posteroară) a terenului.



**BILANȚ FUNCȚIONAL**

UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ(mp)	PROCENT (%)
Construcții	1.200,0	25,0
Circulații carosabile	587,7	12,2
Circulații pietonale	824,8	17,2
Parcaje	747,5	15,6
Spații verzi	1.440,0	30,0
<b>TOTAL</b>	<b>4.800,0</b>	<b>100,0</b>

Parcarea și gararea

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități trebuie asigurată doar în interiorul parcelelor.

Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili.

0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile.

**3.5 – Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă conform Aviz de Principiu nr.13375 din 25.08.2017 anexat prezentei documentații emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A. cu respectarea condițiilor din aviz.

Canalizarea se va realiza în sistem divizor, după cum urmează:

- *Evacuarea apelor menajere* se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă conform Aviz de Principiu nr. 13376 din 25.08.2017 anexat prezentei documentații emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A. cu respectarea condițiilor din aviz.
- *Evacuarea apelor pluviale* se va realiza prin colectarea separată a apelor de pe șarpanta imobilului propus, care vor fi dirijate către un bazin de retenție echipat cu dren întors propus în incinta imobilului, iar cele colectate de pe suprafețele betonate carosabile și pietonale vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și ulterior dirijate către bazinul de retenție.

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

- pentru alimentare cu gaze naturale S.C. DISTRIGAZ SUD S.A. a emis Aviz Favorabil nr.311.869.554/08.09.2017 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.
- pentru alimentare cu energie electrică S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. a emis Aviz de Amplasament Favorabil nr.193433008/04.09.2017 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.

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.

### **3.6 – Protecția mediului**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore.

Arborii se amplasează la minim 2,0m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

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

Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei.

Prin prezenta propunere, neexistând surse majore de poluare și/sau degradare a mediului, nu se prevăd măsuri speciale pentru protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal a fost avizat de către Agenția Regională pentru Protecția Mediului Ilfov conform Deciziei Etapei de Încadrare nr.86 din 27.09.2017.

### **3.7 – Obiective de utilitate publică**

În vederea realizării unei trame stradale coerente pe măsura dezvoltării noii zone rezidențiale s-au rezervat zone de teren în vederea supralărgirii circulațiilor existente.

Astfel suprafața de teren afectată de supralărgirea De 118 – Strada Celofibrei va fi : *414mp*, teren fiind propus a fi trecut din domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în domeniul public al orașului Bragadiru.

Suprafața exactă va fi stabilită în momentul realizării investițiilor de supralărgire a drumului De 118 – strada Celofibrei.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1 – Consecințele realizării obiectivului propus:**

Propunerea participă la întregirea dezvoltării zonei rezidențiale nou dezvoltate din orașul Bragadiru, constituindu-se ca următorul plan de dezvoltare a funcțiunilor din Municipiul București



Intervenția este una punctuală, integrându-se în tendința de dezvoltare a zonei.

Dezvoltarea de-a lungul timpului a fost una de tip punctual și astfel s-a ajuns în actualul stadiu – acela al unei dezvoltări zonale – bine corelate și coordonate, participând astfel la creșterea valorii întregii zone.

Astfel, ținând cont de tendințele de dezvoltare din zonă, de vecinătățile existente, și ținând cont și de analiza urbanistică a zonei, se consideră ca fiind oportună soluția pentru obiectivul propus.

#### **4.2 – Măsurile ce decurg în continuarea P.U.Z.:**

Ca măsuri ulterioare se impun:

- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire;
- Amenajarea drumurilor de acces și branșarea la rețelele tehnico – edilitare, cele existente (realizarea unei zone administrative care să deservească întreaga suprafață).

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor au fost stabilite lucrările admise să se realizeze sau cele interzise.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism se vor elabora documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de Construire. În vederea realizării investiției se consideră necesară elaborarea unui studiu geo-hidrotehnic pentru determinarea capacității portante a terenului în corelare cu regimul de înălțime propus și pentru determinarea nivelului și a agresivității apelor freatice.

Alte avize obținute:

- Raport preliminar privind informarea publicului nr.32767 din 15.09.2017 emis de Primăria Orașului Bragadiru conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010.
- Aviz favorabil nr.678429 din 12.09.2017 emis de Inspectoratul de Poliție al Județului Ilfov.

Proiectant specialitate URBANISM

S.C. TELLURIS PROIECT S.R.L.

Întocmit,  
Urb. Mădălina Mareș



**PROIECT  
DE  
HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind obiectivul de investiții (funcțiunile) IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, AMENAJARE CIRCULAȚII, ANEXE ȘI UTILITĂȚI, amplasat în orașul Bragadiru, str.Celofibrei(DE118) nr.48-50, județul Ilfov**

Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov ;

Având în vedere:

- expunerea de motive a domnului Grigore Marian Dumitru – viceprimarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- raportul de specialitate al serviciului Urbanism, Amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- Avizul favorabil nr.10856/4/13F din 03.10.2017 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Consiliului Județean Ilfov;
- raportul Comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru județul Ilfov;

În conformitate cu prevederile:

- art.56, alin. (1) din Legea nr.350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit."c" coroborat cu alin.(5), lit."c" și art.45, alin.(1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicata, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - proiect nr. 02.08U/2017, privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **REALIZARE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCARI, UTILITĂȚI**, amplasat în orașul Bragadiru, str. Celofibrei(DE118) nr. 48-50, județul Ilfov, identificat cu nr.cadastrale 118666,121846 - tarla 34, parcela 142/56/1/,142/55 în suprafața de 4.800 mp, inițiat de S.C.GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.-prin reprezentant Lupulescu Gabriel, elaborat de S.C.TELLURIS PROIECT S.R.L. - master urb. Madalina A.Mares.

**Art.2.** Primarul orașului Bragadiru județul Ilfov, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(p)PRIMAR,  
CIMPOERU VASILE  
VICEPRIMAR,  
GRIGORE MARIAN DUMITRU

VIZAT DE LEGALITATE,  
Secretar,  
IONITA VERONICA

# REGULAMENT DE URBANISM

## afere Planului Urbanistic Zonal

### TITLUL 1: PRESCRIȚII GENERALE

#### 1.1 ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Regulamentul local de urbanism afere Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe terenurile situate în **Orașul Bragadiru, Str. Celofibrei nr.48-50, Tarlăua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.**

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă conform legislației în vigoare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor regulamentului general de urbanism.

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: aliniere; POT; CUT; regim de înălțime.

Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.



## 1.2 CADRUL LEGAL

Baza legală a elaborării Regulamentului local de urbanism este Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată prin O.G. nr.69/2004, Legea nr.289/2006 și Legea nr.242/2009, O.G. nr.7/2011 și Legea nr.190/2013, completate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și proiectele întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ.

## 1.3 CORELARE CU ALTE DOCUMENTE DE URBANISM

Prezentul regulament de urbanism reprezintă o derogare de la prevederile Planului Urbanistic General al orașului Bragadiru, ceea ce presupune modificarea și adaptarea regulamentului local de urbanism aferent PUG. Actualul PUG al orașului este reactualizat în anul 2015 de MINA-M-COM S.R.L. și URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. și aprobat de Consiliul Local Bragadiru prin HCL nr.98 din 15.10.2015.

Elementele derogatorii sunt:

- Modificarea condițiilor de constructibilitate;
- Propunerea unei operațiuni urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică.

După aprobarea de către Consiliul Local al orașului Bragadiru a prezentului regulament, prevederile acestuia vor fi preluate de către viitorul Plan Urbanistic General al localității. De asemenea, până la elaborarea viitorului PUG, regulamentele documentațiilor ulterioare de tip PUZ pentru zonele învecinate se vor corela cu prevederile acestui regulament.

Prezentul Plan urbanistic Zonal s-a corelat cu:

- Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT București în anul 1997 – reactualizat în anii 2003 – 2004;
- Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru – documentația proiect nr.U73/2012 elaborată de MINA-M-COM S.R.L. și URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L., aprobat de către Consiliul Local al comunei Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015;

## 1.4 DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în limitele teritoriului studiat prin PUZ, **Orașul Bragadiru, Str. Celofibrei nr.48-50, Tarlăua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.**

Pentru o bună reglementare a zonei, terenul a fost împartit în zone funcționale – UTR-uri = Unități teritoriale de referință, cu prevederi specifice pentru fiecare.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor obținute, prevăzute prin lege.

În conformitate cu H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, se va avea în vedere:

- › păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- › protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- › respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

## **TITLUL 2: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR**

Orice construcție (clădire cu amenajările sale exterioare), drumuri, rețele edilitare, împrejurimi etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza eliberării Certificatelor de Urbanism și avizării, aprobării și eliberării Autorizațiilor de Construire cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor verifica următoarele:

- › dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- › respectarea condițiilor impuse de Certificatul de Urbanism în vederea obținerii Autorizației de Construire;
- › respectarea funcțiunii prevăzute de regulament de către funcțiunea propusă;
- › respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform prezentului Regulament;
- › respectarea indicilor și indicatorilor urbanistici prevăzuți prin prezentul Regulament;
- › asigurarea acceselor, circulațiilor interioare și numărului de parcaje conform normelor în vigoare;
- › asigurarea utilităților.

Zonificarea funcțională a terenurilor este prevăzută în **plansa nr.2.1 – Reglementări Urbanistice – scara 1:500**.

## **2.1 REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

În vederea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii Apelor nr.107/1996 – Anexa 2.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Conform art.8 (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

## **2.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, canalizare și ale căilor de comunicație conform art.11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art.11 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în zona se va face cu respectarea art.13 – R.G.U.

Conform art.16 – R.G.U. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

## **2.3 INDICATORII URBANISTICI**

**Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)** în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de

nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**Coefficientul de ocupare a terenului (C.U.T.)** în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

### **TITLUL 3: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- **Destinația terenurilor și construcțiilor**

Conform art.37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

În vederea respectării legislației în vigoare s-a întocmit un Studiu de Oportunitate având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind MODIFICAREA REGLEMENTĂILOR EXISTENTE prin P.U.G.-ul orașului Bragadiru a terenului studiat în suprafață de 4.800mp conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, situat în Orașul Bragadiru, Str. Celofibre nr.48-50, Tarlăua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.

Funcțiunile propuse sunt:

- **LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+4E+M**

Propunerea participă la întregirea dezvoltării zonei rezidențiale nou dezvoltate din zona de Sud-Est a localității, constituindu-se ca următorul plan de dezvoltare a funcțiunilor din Municipiul București

Intervenția este una punctuală, integrându-se în tendința de dezvoltare a zonei adiacente Șoselei Alexandria.

Documentația s-a avizat favorabil de către Primăria Orașului Bragadiru cu Avizul de Oportunitate nr.36040 din 21.08.2017.

- **Circulații și accese – date generale**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil de minimum 3,50 m lățime dintr-o circulație publică sau privată în mod direct.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Accesul în zona studiată se va asigura din Șoseaua Alexandriei propusă spre modernizare având ampriza drumului propus la 27,4m, la care se adaugă și lățimile zonelor de siguranță de 1,50m stânga-dreapta, cu două benzi pe sens, conform documentația de urbanism – PUG Bragadiru aprobat de către Consiliul Local al orașului Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015

Accesul se continuă prin strada Celofibrei (De 118), amplasat pe limita de Nord-Est a terenului studiat, propusă spre supralărgire și modernizare ca stradă de categoria a III-a, după cum urmează:

- Profil total 13,00m: 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.

Supralărgirea drumurilor se va face respectând condițiile impuse de Avizul de Drumuri Locale nr. 36042 din 21.08.2017.

În vederea realizării unei trame stradale coerente pe măsura dezvoltării noii zone rezidențiale s-au rezervat zone de teren în vederea supralărgirii circulațiilor existente.

Astfel suprafața de teren afectată de supralărgirea De 118 – Strada Celofibrei va fi : 414mp, teren fiind propus a fi trecut din domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în domeniul public al orașului Bragadiru.

Suprafața exactă va fi stabilită în momentul realizării investițiilor de supralărgire a drumului De 118 – strada Celofibrei.

- **3.1 UTR M – ZONĂ MIXTĂ**

**M2 - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+4E+M**

**Art. 3.1.1 Utilizări admise**

- › Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere;
- › Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- › Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;

- > Servicii sociale, colective și personale;
- > Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- > Spații sociale și medicale;
- > Comerț cu amănuntul;
- > Unități de cazare;
- > Parcaje la sol sau multietajate;
- > Spații verzi amenajate;
- > Spații libere pietonale;
- > Locuințe colective cu regim de înălțime peste P+2E+M;
- > Locuințe colective care includ spații pentru profesii libere cu regim de înălțime peste P+2E+M;
- > Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe).

#### **Art. 3.1.2 Utilizări interzise**

- > Depozitare en-gros;
- > Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- > Depozitare de materiale re folosibile;
- > Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
- > Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- > Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață desfășurată peste 600 mp.

#### **Art. 3.1.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

##### **- caracteristicile parcelelor:**

- > Se vor respecta condițiile de construibilitate pentru funcțiunea de locuire.
- > Conform PUZ.

##### **- amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare**

- > La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;

Construcțiile se vor înscrie în edificabile maxime determinate de următoarele retrageri astfel:

- Retragerea construcțiilor la **minim 11,50 m** față axul existent la Str. Celofibrei (De 118);

- Retragerea construcțiilor la **minim 10,00 m** față limita de proprietate Sud-Est (laterală) a terenului;
- Retragerea construcțiilor la **minim 19,00 m** față limita de proprietate Nord-Vest (laterală) a terenului;



- Retragerea construcțiilor la **minim 8,00 m** față limita de proprietate Sud-Vest (posteroară) a terenului.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- › Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- › Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri, în următoarele cazuri:
  - 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 două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

- **circulații și accese**

- › Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct.
- › Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public;
- › În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- › Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 50 mp.);
- › În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- **înălțimea maximă admisibilă**
  - > Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 16 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
  - > Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;
  - > În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.
  - > Pentru construcțiile de **locuire** înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13,00 m la cornișă/streașină.
  
- **aspectul exterior al clădirilor**
  - > Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
  - > Aspectul clădirilor va ține cont atât de cerințele funcționale și ale investitorilor, cât și de identitatea locală, însă va fi condiționat de regulile compoziționale care trebuie adaptate țesutului respectiv;
  - > Cromatica arhitecturală trebuie să se apropie cât mai mult de culorile naturale;
  - > Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
  - > Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
  - > Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.
  
- **condiții de echipare edilitara**

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă conform Aviz de Principiu nr.13375 din 25.08.2017 anexat prezentei documentații emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A. cu respectarea condițiilor din aviz.

Canalizarea se va realiza în sistem divizor, după cum urmează:

  - *Evacuarea apelor menajere* se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă conform Aviz de Principiu nr. 13376 din 25.08.2017 anexat prezentei documentații emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A. cu respectarea condițiilor din aviz.
  - *Evacuarea apelor pluviale* se va realiza prin colectarea separată a apelor de pe șarpanta imobilului propus, care vor fi dirijate către un bazin de retenție echipat cu dren întors propus în incinta imobilului, iar cele colectate de



pe suprafețele betonate carosabile și pietonale vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și ulterior dirijate către bazinul de retenție.

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

- pentru alimentare cu gaze naturale S.C. DISTRIGAZ SUD S.A. a emis Aviz Favorabil nr.311.869.554/08.09.2017 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.

- pentru alimentare cu energie electrică S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. a emis Aviz de Amplasament Favorabil nr.193433008/04.09.2017 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.

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.

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

- **stationarea/parcarea autovehiculelor**

> Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități trebuie asigurată doar în interiorul parcelelor;

> În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în interiorul parcelelor, se va efectua o documentație de urbanism în vederea realizării unui parcaj colectiv (în cooperare ori concesionare) a locurilor necesare într-o zonă adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri;

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

> Pentru locuințele colective se prevede un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili;

- > Pentru **construcțiile comerciale** se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;
  - > Pentru **restaurante** va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
  - > Pentru **construcții de învățământ** vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
  - > Pentru **construcțiile de sănătate** (dispensare, conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20%;
  - > În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
  - > Pentru **construcții și amenajări de agrement** vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
  - > Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului;
  - > Pentru toate categoriile de **construcții și amenajări sportive** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportive, în funcție de capacitatea construcției – un loc de parcare la 5-20 locuri;
  - > Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare.
- **spații libere și spații plantate**
- > Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
  - > Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurat cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
  - > În **zonele de locuit**, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
  - > Pentru **construcțiile de sănătate** (dispensare, conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/bolnav;
  - > Pentru **grădinițe, creșe și creșe speciale pentru copii** vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/copil;
  - > Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

- **împrejmuiri**

- › Pentru **construcțiile de locuit** se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri;
- › Clădirile de **învățământ și sănătate** vor avea împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale;
- › Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**Art. 3.1.4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

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

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

C.U.T. maxim = 1,44 mp ADC/mp teren

Intocmit,  
Proiectant specialitate URBANISM  

---

TELLURIS PROIECT S.R.L.

Întocmit,  
Urb. Mădălina Mareș

