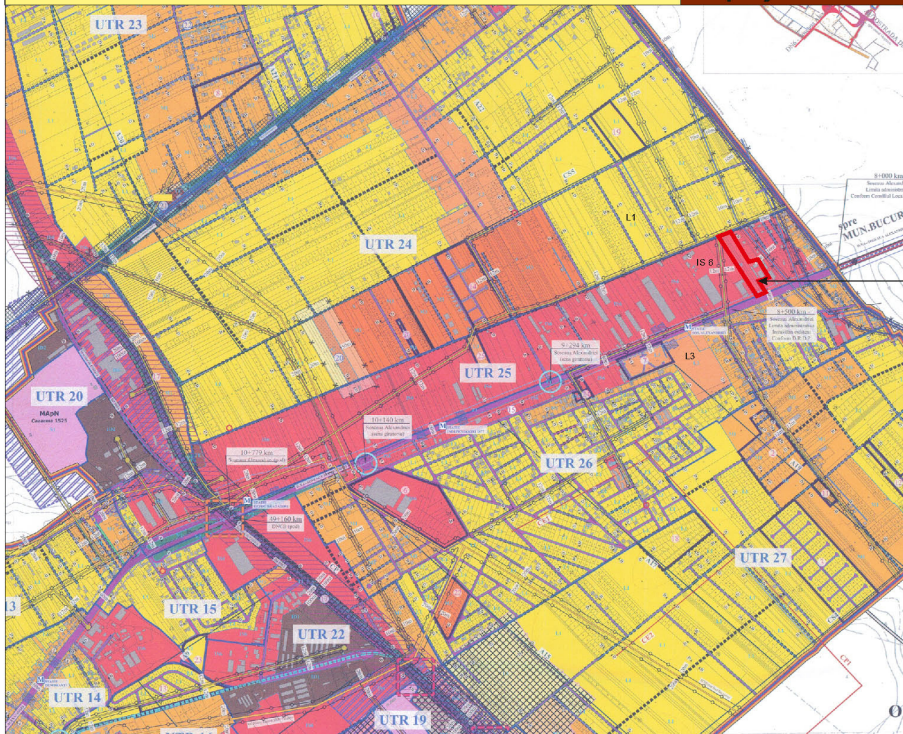


PLAN URBANISTIC ZONAL

SOS. ALEXANDRIEI, NR. 28,30-30A Oras BRAGADIRU, jud. ILFOV

P.U.Z.-ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5E+6R cu spatii comerciale si servicii la parter imprejmuire teren, racord utilitati



P. U. G.
PLANUL URBANISTIC GENERAL
AL ORASULUI BRAGADIRU
PLAN UTR-CEL ZONE SI SUBZONE
FUNCTIONALE (C.U.R. 24.25)

LEGENDA

1. LIMITA TERENULUI A OFERTANTULUI P.U.Z.

2. ZONE DE INTERES LOCAL

3. ZONE DE INTERES LOCAL

4. ZONE DE INTERES LOCAL

5. ZONE DE INTERES LOCAL

6. ZONE DE INTERES LOCAL

7. ZONE DE INTERES LOCAL

8. ZONE DE INTERES LOCAL

9. ZONE DE INTERES LOCAL

10. ZONE DE INTERES LOCAL

11. ZONE DE INTERES LOCAL

12. ZONE DE INTERES LOCAL

13. ZONE DE INTERES LOCAL

14. ZONE DE INTERES LOCAL

15. ZONE DE INTERES LOCAL

16. ZONE DE INTERES LOCAL

17. ZONE DE INTERES LOCAL

18. ZONE DE INTERES LOCAL

19. ZONE DE INTERES LOCAL

20. ZONE DE INTERES LOCAL

21. ZONE DE INTERES LOCAL

22. ZONE DE INTERES LOCAL

23. ZONE DE INTERES LOCAL

24. ZONE DE INTERES LOCAL

25. ZONE DE INTERES LOCAL

26. ZONE DE INTERES LOCAL

27. ZONE DE INTERES LOCAL

28. ZONE DE INTERES LOCAL

29. ZONE DE INTERES LOCAL

30. ZONE DE INTERES LOCAL

31. ZONE DE INTERES LOCAL

32. ZONE DE INTERES LOCAL

33. ZONE DE INTERES LOCAL

34. ZONE DE INTERES LOCAL

35. ZONE DE INTERES LOCAL

36. ZONE DE INTERES LOCAL

37. ZONE DE INTERES LOCAL

38. ZONE DE INTERES LOCAL

39. ZONE DE INTERES LOCAL

40. ZONE DE INTERES LOCAL

41. ZONE DE INTERES LOCAL

42. ZONE DE INTERES LOCAL

43. ZONE DE INTERES LOCAL

44. ZONE DE INTERES LOCAL

45. ZONE DE INTERES LOCAL

46. ZONE DE INTERES LOCAL

47. ZONE DE INTERES LOCAL

48. ZONE DE INTERES LOCAL

49. ZONE DE INTERES LOCAL

50. ZONE DE INTERES LOCAL

51. ZONE DE INTERES LOCAL

52. ZONE DE INTERES LOCAL

53. ZONE DE INTERES LOCAL

54. ZONE DE INTERES LOCAL

55. ZONE DE INTERES LOCAL

56. ZONE DE INTERES LOCAL

57. ZONE DE INTERES LOCAL

58. ZONE DE INTERES LOCAL

59. ZONE DE INTERES LOCAL

60. ZONE DE INTERES LOCAL

61. ZONE DE INTERES LOCAL

62. ZONE DE INTERES LOCAL

63. ZONE DE INTERES LOCAL

64. ZONE DE INTERES LOCAL

65. ZONE DE INTERES LOCAL

66. ZONE DE INTERES LOCAL

67. ZONE DE INTERES LOCAL

68. ZONE DE INTERES LOCAL

69. ZONE DE INTERES LOCAL

70. ZONE DE INTERES LOCAL

71. ZONE DE INTERES LOCAL

72. ZONE DE INTERES LOCAL

73. ZONE DE INTERES LOCAL

74. ZONE DE INTERES LOCAL

75. ZONE DE INTERES LOCAL

76. ZONE DE INTERES LOCAL

77. ZONE DE INTERES LOCAL

78. ZONE DE INTERES LOCAL

79. ZONE DE INTERES LOCAL

80. ZONE DE INTERES LOCAL

81. ZONE DE INTERES LOCAL

82. ZONE DE INTERES LOCAL

83. ZONE DE INTERES LOCAL

84. ZONE DE INTERES LOCAL

85. ZONE DE INTERES LOCAL

86. ZONE DE INTERES LOCAL

87. ZONE DE INTERES LOCAL

88. ZONE DE INTERES LOCAL

89. ZONE DE INTERES LOCAL

90. ZONE DE INTERES LOCAL

91. ZONE DE INTERES LOCAL

92. ZONE DE INTERES LOCAL

93. ZONE DE INTERES LOCAL

94. ZONE DE INTERES LOCAL

95. ZONE DE INTERES LOCAL

96. ZONE DE INTERES LOCAL

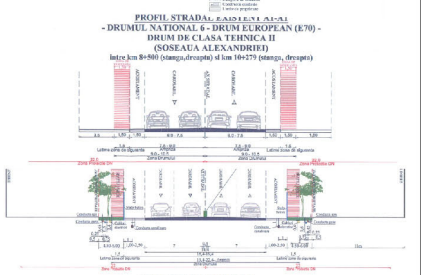
97. ZONE DE INTERES LOCAL


98. ZONE DE INTERES LOCAL

99. ZONE DE INTERES LOCAL

100. ZONE DE INTERES LOCAL

Teren ce a general P.U.Z. si
Suprafata = 13.600 mp (13382 mp c/masuratori)
Conform PUG Oras Bragadiru
cu documentul proiect UTR/2012, aprobat
cu HCL nr. 58/2015
teren in stravalanul oras Bragadiru
situat in UTR 25, in subzona
IS 6 - SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICI
- P.O.T. max = 30%
- C.U.T. max = 1,8 ACD/imp



PROIECTANT GENERAL S.C. ARHISFERA CONSULTING S.R.L.  Sediul: Bucuresti, Sector 6, Aleea Galatiei, nr. 1 Punct de lucru: bulevarul Pache Protopopescu, nr. 14, etaj 2, ap. 9 tel./fax - 021 317 73 07 mobil 0745 185 603	verificat Arh. P. MARA	DENUMIRE PROIECT P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5E+6R cu spatii comerciale si servicii la parter imprejmuire teren, racord utilitati (SINAPICAR) - TEODorescu DANIEL BUTNARASU FLORENTINA, ADRESA: sos. ALEXANDRIEI, nr.28,30-30A Oras BRAGADIRU, jud. ILFOV	NR. PROIECT U062017
			DATA Iunie 2017
desenat Arh. VISAN S.	INCADRAREA IN ZONA DENUMIRE PLANSĂ	SCARA 1 : 10.000	NR. PLANSĂ 01
intocmit Arh. VISAN S.		FAZA P.U.Z.	FORMAT: A3



ROMÂNIA
Consiliul Județean Ilfov
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **TEODORESCU DANIEL**, cu domiciliul/sediul în orașul București, cod poștal - , str. Pașcani, nr. 15, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, județul Ilfov, telefon/fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **10128** din **31.08.2018** .

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

AVIZ

Nr.10128/6/12F din 18.12.2018

pentru Planul urbanistic zonal pentru **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+5E+6R CU SPAȚII COMERCIUALE LA PARTER, ÎMPREJMUIRE TEREN,RACORD UTILITĂȚI** generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **209/1, 209/2, 2667**.

Inițiator: **TEODORESCU DANIEL, BUTNĂRAȘU FLORENTINA-MARICELA**

Proiectant: **S.C. ARHISFERA CONSULTING SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Pompiliu Ioan E. MARA**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasat in judetul **Ilfov**, orașul **BRAGADIRU**, strada **Șos. Alexandriei, nr. 28, 30 și 30A**, tarla -, parcela -, și cu o suprafața de: **13500 mp.** (2.500 mp. pentru nr. cad. 209/1, 2.500 mp. pentru nr. cad. 209/2 și 8.500 mp. pentru nr. cad. 2667), conform actelor de proprietate.

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

- UTR : **IS - Zonă instituții și servicii;**
- **IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii;**
- P.O.T. maxim = **30%**;
- C.U.T. maxim = **1,8 ACD/mp;**
- H max.cornișă = **18,0 m;**
- Rh max. = **P+5E.**

Prevederi P.U.Z.- R.L.U. propuse:

- zonă funcțională : **Locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter;**
- P.O.T. maxim = **30%**;
- C.U.T. maxim = **2,1;**
- H max.cornișă = **18,0 m;**
- H max. = **21 m;**
- Rh max. = **P+5E+6R;**

- retragerea minimă față de aliniament = **11,00 m față de limita de sud la DN6 (26,50 m față de ax); 5,00 m față de limita de sud la Str. Diamantului (11,50 m față de ax);**
- retragerea minimă față de limitele laterale = **8,00 m față de limita din est și 14,00 m față de limita din vest;**
- circulații și accese: **accesul se va realiza în sud din Șos. Alexandriei (DN6), prevăzut în PUG cu un profil de 31,2 m (carosabil de 14,00 m, pietonal de 2,00 m pe ambele laturi și spațiu verde de 6,50 m pe o latură și 6,70 m pe cealaltă latură) și în nord din str. Diamantului cu un profil de 13,00 m (carosabil de 7,00 m, spațiu verde de aliniament de 1,00 m pe ambele laturi și pietonal de 1,50 m pe ambele laturi);**
- echipare tehnico-edilitară: **branșament la rețelele existente – se prevede realizarea unor rețele stradale de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică și de gaze; încălzirea se va realiza cu sisteme proprii;**
- **Se va respecta art.4 și art.5 din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **18.12.2018** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal.

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

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

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

Respectarea prevederilor ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

Administrația Publică Locală va transmite la Consiliul Județean Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism, structura de specialitate este obligată să aplice măsurile ce se impun.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.1226 din 20.07.2018 emis de **PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU**.

Prin Hotărârea Consiliului Local se va specifica termenul de valabilitate a documentației PUZ/PUD conform art.56, alin. 4) din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism și art. 30, alin. 2) și 3) din normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism.

ARHITECT ȘEF,

Iulian VIȘANU



PLAN URBANISTIC ZONAL

SOS. ALEXANDRIEI, NR. 28,30-30A Oras BRAGADIRU, jud. ILFOV

P.U.Z.-ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5E+6R
 cu spatii comerciale si servicii la parter
 imprejmuire teren, racord utilitati

PROFIL STRADAL EXISTENT A1-A1
 - DRUMUL NATIONAL 6 - DRUM EUROPEAN (E70) -
 DRUM DE CLASA TEHNICA II
 (NOSEATA ALEXANDRIEI)
 Intre km 0+500 (straga,aliniat) si km 10+279 (straga, alineat)



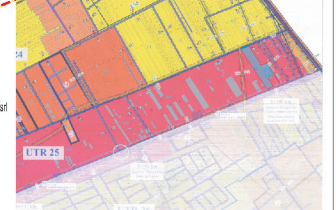
PROFIL STRADAL PROPIU A-A




LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA TERITORIALA MUN. BUCURESTI
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ ul
 - ZONA DE PROTECTIE Dn6 - 22m din ax
 - DRUM(CAROSABIL+TROTOARE)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TERENURI LOCUINTE - ZONA REZIDENTIALA
 - TERENURI LOCUINTE - SUBZONA M1
 - TERENURI SERVICII , COMERT SUBZONA IS 6
- FOND CONSTRUIT EXISTENT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE A FI DESFIINTATE

UTR-ZONE SI SUBSONE FUNCTIONALE



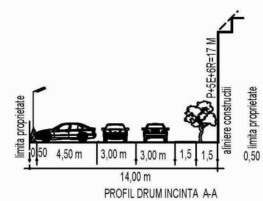
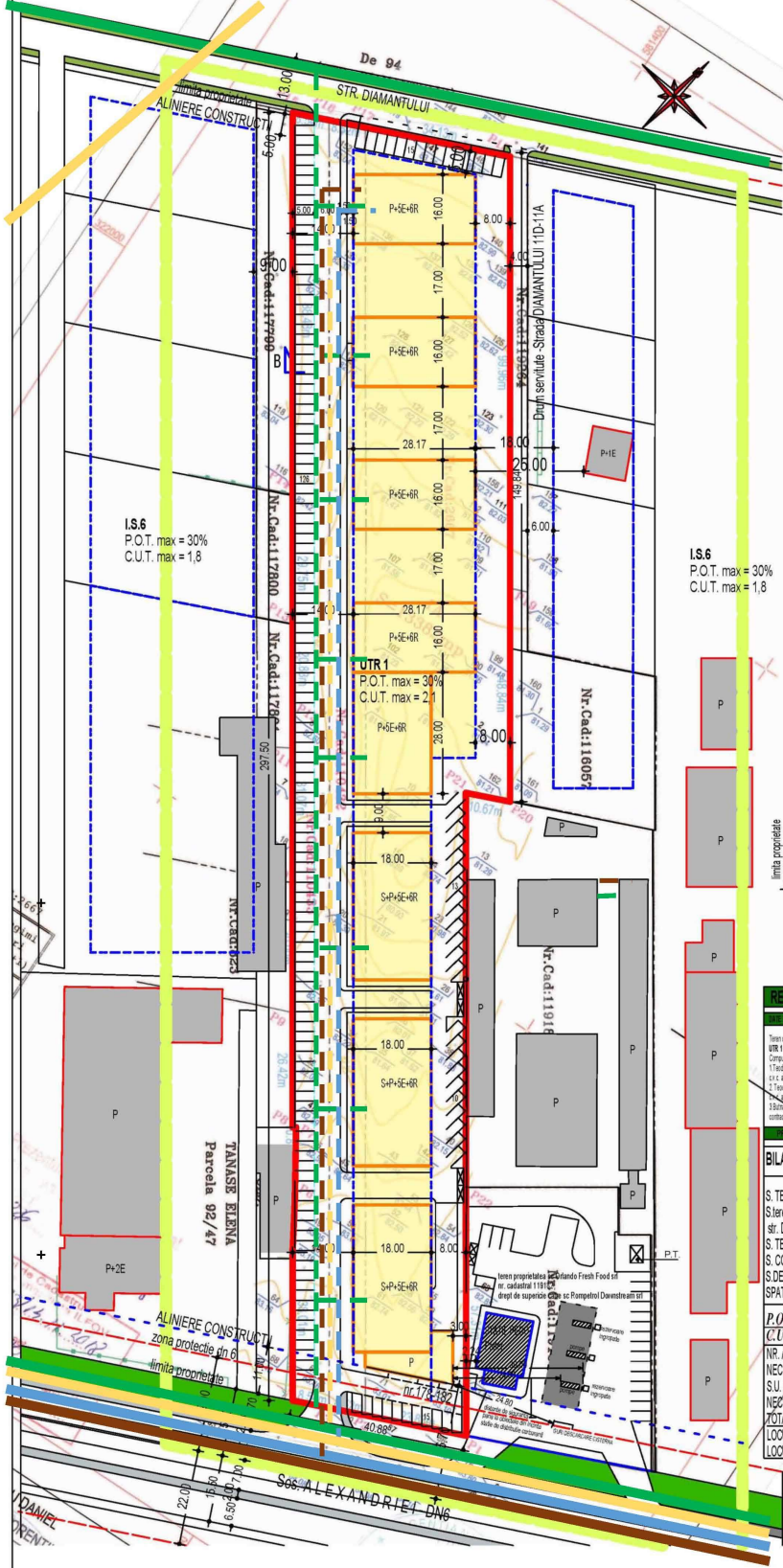
Teren cu a general PUZ ul
 Suprafata = **13.500 mp (13.382 mp cf. masuratorilor)**
 Conform PUG Oras Bragadiru realizat
 cu documentatia proiect UTR 25/12, aprobat
 cu H.C.L. nr. 98/2015
 Teren in intravilanul oras Bragadiru
 situat in UTR 25, in subzona:
IS 6 - SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII
 - P.O.T. max = 30%
 - C.U.T. max = 1,8 ACD/imp

PROIECTANT GENERAL S.C. ARHISFERA CONSULTING S.R.L.  Sediul:Bucuresti, sector 6, Areei Galilei nr.1 Punct de lucru: bldul Piata Protopopescu, nr.14, etaj. ap.9 tel/fax - 021 312 73 07, mobil 0746 185 803	verificat Arh. P. MARA	DENUMIRE PROIECT P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5E+6R cu spatii comerciale si servicii la parter in imprejmuire teren, racord utilitati BENEFICIAR: TEODORESCU DANIEL BUTNARASU FLORENTINA, ADRESA: sos. ALEXANDRIEI, nr. 28,30-30A Oras BRAGADIRU, jud. ILFOV	NR. PROIECT U062317
			DATA: Iunie 2017
desenat Arh. VISAN S.		DENUMIRE PLANSA ANALIZA ZONEI EXISTENTE	
intocmit Arh. VISAN S.	SCARA 1 : 2.000	FAZA P.U.Z.	NR. PLANSĂ 02 FORMAT: A3

J 40 / 1238/ 25.01.2005

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ ul
- RETELE EXISTENTE**
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA
 - RETEA ALIMENTARE CU APA
 - RETEA CANALIZARE MENAJERA
 - - - RETEA CANALIZARE PLUVIALA
 - RETEA GAZE NATURALE
- BRANSAMENTE/RACORDURI RELETEPROPUSE**
 - - - RACORD ELECTRIC
 - - - BRANSAMENT APA
 - - - RACORD CANALIZARE
 - - - MENAJERA/PLUVIALA
 - - - RACORD GAZ



REGLEMENTARI URBANISTICE

Titlu de proprietate: P.U.Z.
 UTR 1 - Suprafata = 13.382 mp (13.382 mp c.t. constructii)
 Compusa din teren propriu:
 1. Terenul din nr. Cad. 2881, CP 11043, Situatia = 2.582 mp, s.c. a. autoriz. nr. 24991/30.07.1998 LP Lucretia Anghel Maria Marica
 2. Terenul din nr. Cad. 2892, CP 11043, Situatia = 2.580 mp, s.c. a. autoriz. nr. 25001/30.07.1998 LP Lucretia Anghel Maria Marica
 3. Terenul din nr. Cad. 2893, CP 11043, Situatia = 8.220 mp, s.c. a. autoriz. nr. 25011/30.07.1998 LP Lucretia Anghel Maria Marica
 4. Terenul din nr. Cad. 2894, CP 11043, Situatia = 8.000 mp, s.c. a. autoriz. nr. 25021/30.07.1998 LP Lucretia Anghel Maria Marica

BILANT GENERAL UTR 1

S. TEREN = 13.382 mp
 S. teren afectat de exindere str. Diamantului = 32 mp
 S. TEREN RAMAS = 13.350 mp
 S. CONSTRUIT = 4.000 mp, P.O.T. = 30%
 S. DESFASURATA = 28.000 mp, C.U.T. = 2.1
 SPATII VERZI = 4.200 mp (31,4%)

P.O.T. MAXIM = 30%
C.U.T. MAXIM = 2.1

NR. APARTAMENTE = 25x5 + 30 x 3 = 215
 NECESAR LOCURI DE PARCARI = 238
 S.U. SPATII COMERCIALE = 1000 mp
 NECESAR LOCURI DE PARCARE = 25
 TOTAL NECESAR PARCARI = 263
 LOCURI DE PARCARE SUPRATERANE = 217
 LOCURI DE PARCARE SUBTERANE = 70

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHISFERA CONSULTING S.R.L.

Sediul Bucuresti, sector 6, Aleea Callatis nr.1
 Punctul lucru: bdul Pache Protopopescu, nr.14, et2, ap9
 tel/fax - 021 312 73 07, mobil 0745 185 803

SEF PROIECT: ARH. POMPILIU MARA	
Proiect: Arh. Visan Sorin	Intocmit: Arh. Visan Sorin
NR. PROIECT: UA6/2017	
DENUMIRE PROIECT:	
P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5E+6R cu spatii comerciale si servicii la parter imprejurire teren, racord utilitati	
ADRESA: SOSELA ALEXANDRIEI, NR.28,30 si 30A ORAS BRAGADIRU, JUD ILFOV	
BENEFICIAR: TEODORESCU DANIEL BUTNARASU FLORENTINA-MARICELA	
DENUMIRE PLANSĂ:	
REGLEMENTARI EDILITARE	
Scara	1 / 1000
Nr. Plansa	06
Faza	P.U.Z.
Format	A3

SC ARHISFERA CONSULTING SRL
Bucuresti, sector 6, Al. Callatis, nr.1
J40/1238/2005 tel. 0745.185 803

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ –CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
COLECTIVE P+5 E+6 Retras

cu spatii comerciale si servicii la parter, imprejmuire teren,
racord utilitati

oras BRAGADIRU , sos. ALEXANDRIEI, nr.28,30 si30A

Memoriu de prezentare

**Al Planului Urbanistic Zonal
Sos. Alexandriei , nr.28,30 si 30A , oras Bragadiru, jud. Ilfov**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5 E+6 R
cu spatii comerciale si servicii la parter, imprejmuire teren, racord utilitati**

Beneficiarul lucrarii:
TEODORESCU DANIEL, BUTNARASU FLORENTINA MARICELA,

Proiectant: SC ARHISFERA CONSULTING SRL
Sediu : Bucuresti, sector 6, Al. Callatis, nr.1
J40/1238/2005, tel 0745.185.803

Faza proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL
Nr. Proiect U06/2017

Colectiv de elaborare:
Urbanism : Arh. Pompiliu Mara
Arh. Visan Sorin

MEMORIU DE PREZENTARE
Plan Urbanistic Zonal
Sos. Alexandriei , nr.28,30 si 30A , oras Bragadiru, jud. Ilfov

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului :

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5 E+6 R
cu spatii comerciale si servicii la parter, imprejmuire teren, racord utilitati**

Beneficiarii lucrarii:

**TEODORESCU DANIEL
BUTNARASU FLORENTINA MARICELA,**

Proiectantul lucrarii :

SC ARHISFERA CONSULTING SRL
Sediul : Bucuresti, sector 6, Al. Callatis, nr.1
J40/1238/2005, tel 0745.185.803
Data elaborarii: iulie 2017

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrarii ”plan urbanistic zonal – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5 E+6 R cu spatii comerciale si servicii la parter, imprejmuire teren, racord utilitati”, consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, pentru crearea unei zone cu destinatia mixta – rezidentiala+servicii si comert in intravilanul orasului Bragadiru, respectiv relatia cu alte unitati functionale din zona.

Din punct de vedere al PUG oras Bragadiru, zona studiata se situeaza in intravilanul orasului Bragadiru , UTR 25, in subzona IS 6 – subzona pentru comert si servicii .

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

3.1.1. P.U.G si R.L.U. oras BRAGADIRU:

3.1.2. PUG- U.T.R. 25, SUBZONA IS 6

LOCALIZARE: Adiacent DN6 – SOS ALEXANDRIEI ,intre limita administrativa a mun. Bucuresti(sector5) si km 8+500m , pe partea de nord a soselei Alexandriei

DELIMITĂRI: sos. Alexandriei(DN6) spre Sud –Est, strada Diamantului spre Nord-Vest, terenuri proprietate private pe limitelelaterale

FUNȚIUNEA DOMINANTĂ: SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, PRODUCTIE

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE: LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE

DISPONIBILITĂȚI DE TEREN: TEREN NECONSTRUIT + TEREN CONSTRUIT AVAND CONSTRUCTII PROPUSE A FI DESFIINTATE.

REGLEMENTĂRI CONFORM R.L.U.- PUG BRAGADIRU:

Utilizari admise:

-comert alimentar si nealimentar,magazine si supermarketuri, piete agroalimentare, alimentatie publica, servicii, cladiri si centre de birouri, autoservice, constructii financiar-bancare, sedii ale unor firme

Utilizari admise cu conditionari:

Restaurante, baruri, discoteci, activitati manufacturiere si de productie.statii de intretinere auto(max 3 masini)si tipuri de activitati care nu produc discomfort locuitorilor

Utilizari interzise:

Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate

Amplasarea cladirilor:

- *Fata de aliniament : Retragerea fata de Dn6 va fi conform aviz CNADNR*
- *Fata de limitele laterale si posterioare-
Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;
În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri;
Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor.*

INDICI URBANSITICI:

Inaltimea maxima a cladirilor: 17 m la cornișă (P+5E);

poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;

P.O.T. MAXIM = 30%

C.U.T. MAXIM = 1,8

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona aflata la intrarea in Municipiul Bucuresti, zona caracterizata printr-o dinamica pronuntata data de principalul factor de dezvoltare a orasului , axa de circulatie rutiera DN6 Bucuresti-Alexandria.

Zona studiata are ca functiune dominanta cea de servicii, comert, productie, depozitare , concentrata in imediata vecinatate a drumul national –DN 6 si de locuinte individuale sau colective dispuse spre strada Diamantului si strada Gladiolelor.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Amplasamentul studiat se afla in intravilanul orasului Bragadiru , UTR 25, in subzona IS 6 – subzona pentru comert si servicii .

Accesul la teren se face atat din DN6 cat si din strada Diamantului.

Terenul se invecineaza cu :

- la sud sos Alexandriei – DN6
- la nord strada Diamantului
- la est terenuri proprietate particulara
- la vest terenuri proprietate particulara

2.2.2 PROPRIETATEA ASUPRA IMOBILULUI

Terenul ce a generat puz ul , in suprafata de 13.500mp (13.382mp cf masuratorilor) este compus din

- Teren proprietatea Teodorescu Dan – teren 2500 mp , nr. Cadastral 209/1 si

- teren 2500 mp, nr. Cadastral 209/2 avand corp constructie provizorie C1, suprafata 98 mp.
- Teren proprietatea d nei Butnarusu Florentina-Maricela
teren 8.500 mp , nr. Cadastral 2667

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este in general plan

Geomorfologia terenului: amplasamentul studiat se situează în Câmpul Vlășia, la cca. caracterizată printr-un relief relativ șters, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale (alunecări de teren, eroziune accelerată)

Geologia terenului : zona in care se afla amplasamentul, la alcătuirea structurii terenului natural în limitele adâncimii de interes (~20/25m) iau parte conform fragmentului de hartă geologică și coloanei litologice tip depozite cuaternare – etaj holocen inferior și superior, genetic de tip deluvio-proluvial cu depozite de tip leossoid aparținând Câmpului Vlășiei

Hidrografia si hidrologia terenului : Nivelul apei subterane conform Hărții HidroGeologice a zonei variază între 6- 8m. Stratul de argilă cu variațiile sale laterale de facies constituie un coperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului

Seismicitatea : După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,30g$.

Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin valori ale $T_c=1,6$ sec

Evaluarea Geotehnica : Categoria geotehnica :1

Condiții de fundare : adancimea de inghet in zona studiata este de -0,9 m fata de nivelul terenului natural .

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenuri ce au generat Planul Urbanistic Zonal:

Suprafata =13.500 mp(13.382 mp cf masuratori)

Compusa din teren proprietatea :

1.Teodorescu Dan nr. Cad. 209/1, CF 110432 S teren = 2.500 mp , c.v.c. autentificat nr.296/01.06.2016
NP Lixandru ananMaria Marcela

2. Teodorescu Dan nr. Cad. 209/2, CF 110432 S teren = 2.500 mp c.v.c. autentificat nr.296/01.06.2016
NP Lixandru ananMaria Marcela

3.Butnarusu Florentina-Maricela ,nr. Cad.2667, CF108039, Steren=8.500 mp, contract donatie autentificat nr.4811 din 29.11.2016

3.1.CIRCULATIA

Amplasamentul, are deschidere la Soseaua Alexandriei(DN6 Bucuresti-Alexandria),

Profilul transversal in dreptul terenului studiat se compune din : zona carosabila cu 2 benzi pe sens(7m+7m) , acostament de 1,50 m de fiecare parte si o distanta pana la limita de proprietate de circa 8,50 m spre nord si spre sud.

Pe latura de nord terenul are acces din strada Diamantului, strada ce nu are un profil nemodernizat, latime de circa 4m – drum de pamant.

Disfunctiuni :

Latimea strazii Diamantului conform PUG va trebui sa fie de 13,00m compus din carosabil 7 m, spatiu verde de 1,00m si trotuare de 2,00m.

Pentru sos. Alexandriei cuprinsa intre limita administrativa cum un Bucuresti si km 8+500m se propune un profil compus din 2 benzi pe sens de 3,5 m fiecare despartite de parapet tip New Jersey, acostament latime intre 1,00 si 2,50 m si spatiu verde latime 4,50-6,00 m.

Zona de protectie a DN6 va fi de 22m din ax.

3.2. ECHIPAREA EDILITARA

Terenul studiat nu este afectat de trasee subterane sau aeriene de retele edilitare.

Pentru intreg terenul studiat exista posibilitatea de racordare la reseaua electrica prin bransament aerian.

Rețelele de apa potabila si canalizare sunt in lungul soselei Alexandriei .

Ansamblu de imobile se va bransa la aceasta retea.

Exista retea de gaze naturale in lungul strazii soselei Alexandriei .

Ansamblu de imobile se va bransa la aceasta retea.

Disfunctiuni : rețelele edilitare pe strada Diamantului nu sunt de-a lungul intregii strazi, zona construita incepand din strada Gladiolelor si pana in vecintatea terenului studiat avand rețele edilitare.

PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural si conform studiului geotehnic este stabil.

Funcțiunea de ansamblu rezidential cu spatii comerciale si servicii la parter nu reprezinta o sursa de poluare a mediului. Se impune ca deseurile menajere ocazionale sa fie depozitate in pubele inchise si transportate de firma de salubritate la rampa de gunoi a localitatii in baza unui contract de servicii cu aceasta.

Platformele pentru punctele de colectare a desurilor se vor executa din beton si vor avea sifon racordat la canalizare.

Prin realizarea obiectivului nu va fi afectat mediul inconjurator si nu vor fi afectate vecinatatile care in mare parte sunt terenuri libere.

3.3. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Investitiile se realizeaza pe teren privat fara sa afecteze vecinatatile.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELEBORATE – PREVEDERI ALE P.U.G.

Utilizari admise:

-comert alimentar si nealimentar, magazine si supermarketuri, pietele agroalimentare, alimentatie publica, servicii, cladiri si centre de birouri, autoservice, constructii financiar-bancare, sedii ale unor firme

Utilizari admise cu conditionari:

Restaurante, baruri, discoteci, activitati manufacturiere si de productie, statii de intretinere auto(max 3 masini) si tipuri de activitati care nu produc discomfort locuitorilor

Utilizari interzise:

Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate

INDICI URBANISTICI:

Inaltimea maxima a cladirilor: 18 m la cornişă (P+5E);

poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;

P.O.T. MAXIM = 30%

C.U.T. MAXIM = 1,8

4.2 REGLEMENTARI PROPUSE :

• FUNCTIUNE

LOCUINTE COLECTIVE P+5E+6R CU SERVICII SI SPATII COMERCIALE LA PARTER

• INDICI URBANISTICI:

Inaltimea maxima a cladirilor: 18 m la cornişă (P+5E) , H max = 21m

P.O.T. MAXIM = 30%

C.U.T. MAXIM = 2,1(majorat cu 20% fata de cel prevazut in PUG)

4.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la teren este asigurat din Drumul National 6-oseaua Alexandriei la sud si din strada Diamantului la nord.

Drumul National 6-oseaua Alexandriei este o strada cu 2 benzi de circulatie pe sens(7m+7m) , acostament de 1,50 m de fiecare parte si o distanta pana la limita de proprietate de circa 8,50 m spre nord si spre sud.

Pentru sos. Alexandriei cuprinsa intre limita administrativa cum un Bucuresti si km 8+500m se propune un profil compus din 2 benzi pe sens de 3,5 m fiecare despartite de parapet tip New Jersey, acostament latime intre 2,00m si spatiu verde latime 6,50 m.

Zona de protectie a DN6 va fi de 22m din ax.

Pe latura de nord terenul are acces din strada Diamantului, strada ce nu are un profil nemodernizat, latime de circa 4m – drum de pamant.

Latimea strazii Diamantului se propune a fi de 13,00m compus din carosabil 7 m, spatiu verde de 1,00m si trotuare de 2,00m.

4.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul studiat va avea functiunea de ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CUSPATII COMERCIALE SI SERVICII LAPARTER, incadrata in UTR 25- subzona IS 6 – subzona pentru comert si servicii .

Terenul ce a generat PUZ ul are suprafata totala de 13.500 mp (**13.382 mp cf masuratori**).

CIRCULATIA TERENURILOR

Pentru largirea strazii Diamantului de la 4m la o latime de 13m va fi cedata domeniului public o suprafata de 100 mp.

BILANT TERITORIAL/ ZONA STUDIATA / ZONIFICARE

- **S teren = 13.500 mp(13.382 mp cf masuratori)** (proprietatea Teodorescu Dan 5000 mp + proprietatea d nei Butnarusu Florentina-Maricela 8.500 mp)

DESTINATIE	SUPRAFATA	PROCENT
EDIFICABIL-LOCUINTE COLECTIVE	4000 mp	30 %
ZONA VERDE	4200 mp	31,4 %
ZONA CIRCULATIE INCINTA+PARCARI	5150 mp	38,6 %
ZONA CIRCULATIE- cedare pentru circulatia publica	32 mp	
TEREN RAMAS IN PROPRIETATE	13.350 mp	100%

- Reglementari urbanistice pentru zona studziata

Alinierea si retrageri laterale

–alinierea frontului construit fata de strada :

- la distanta **de 11 m fata de limita sud la sos. Alexandriei(26,50m fata de axul DN6)**
- la distanta **de 5 m fata de limita nord la str. Diamantului(11,50m fata de ax)**

Retrageri fata de vecini - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la **8,0m pentru P+5E + 6R** sau la distanta **de min 3,0 pentru cladiri parter.**

Accese in incinta

Accesul in incinta se va face din sos. Alexandriei pentru zona destinata imobilelor cu parter comercial cat si din strada Diamantului pentru imobilele cu destinatie strict rezidentiala.

Drumurile din interiorul incintei ansamblului rezidential vor avea latimea minima de 4,00 m pentru a permite accesul auto al masinilor de pompieri.

Pentru accesul pietonal vor fi prevazute trotuare cu latimea minima de 1,50m .

Parcarea se va rezolva in incinta , asigurandu-se numarul minim de locuri de parcare :

1 loc de parcare pentru apartamente cu suprafata mai mica de 100 mp + 20% suplimentar pentru vizitatori.

1 loc parcare la 50 mp utili de spatii comerciale si servicii

Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp 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.

4.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATIA ELECTRICA :

Exista retea electrica aeriana de joasa tensiune atat de-a lungul soselei Alexandriei cat si a strazii Diamantului.

Racordarea functiunilor propuse se face cu bransament aerian sau subteran pe baza proiectelor avizate de SC ELECTRICA. La elaborarea proiectelor se va tine cont de retelele de transport de energie existente (electrică și gaze naturale) .

INSTALATIA DE GAZ: racordarea ansamblului se va face cu bransament subteran pe baza proiecte lor avizate de DITRIGAZ.

INSTALATIA DE APA si CANALIZARE:

Exista retea de apa potabila si canalizare in lungul soselei Alexandriei.

4.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investitorii ce doresc dezvoltarea ansamblului rezidential vor suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării PUZ-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;

2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de aprox. 1,35 ha;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- realizarea de accese și semnalistică aferentă;

- împrejurimi;

- amenajarea de platforme pentru parcaje;

- amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;

- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;

- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accesul de pe cele două străzi, dacă este cazul și dacă autoritățile o impun;

- realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;

5. Realizarea construcțiilor

6. Măsuri de protecție a mediului;

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

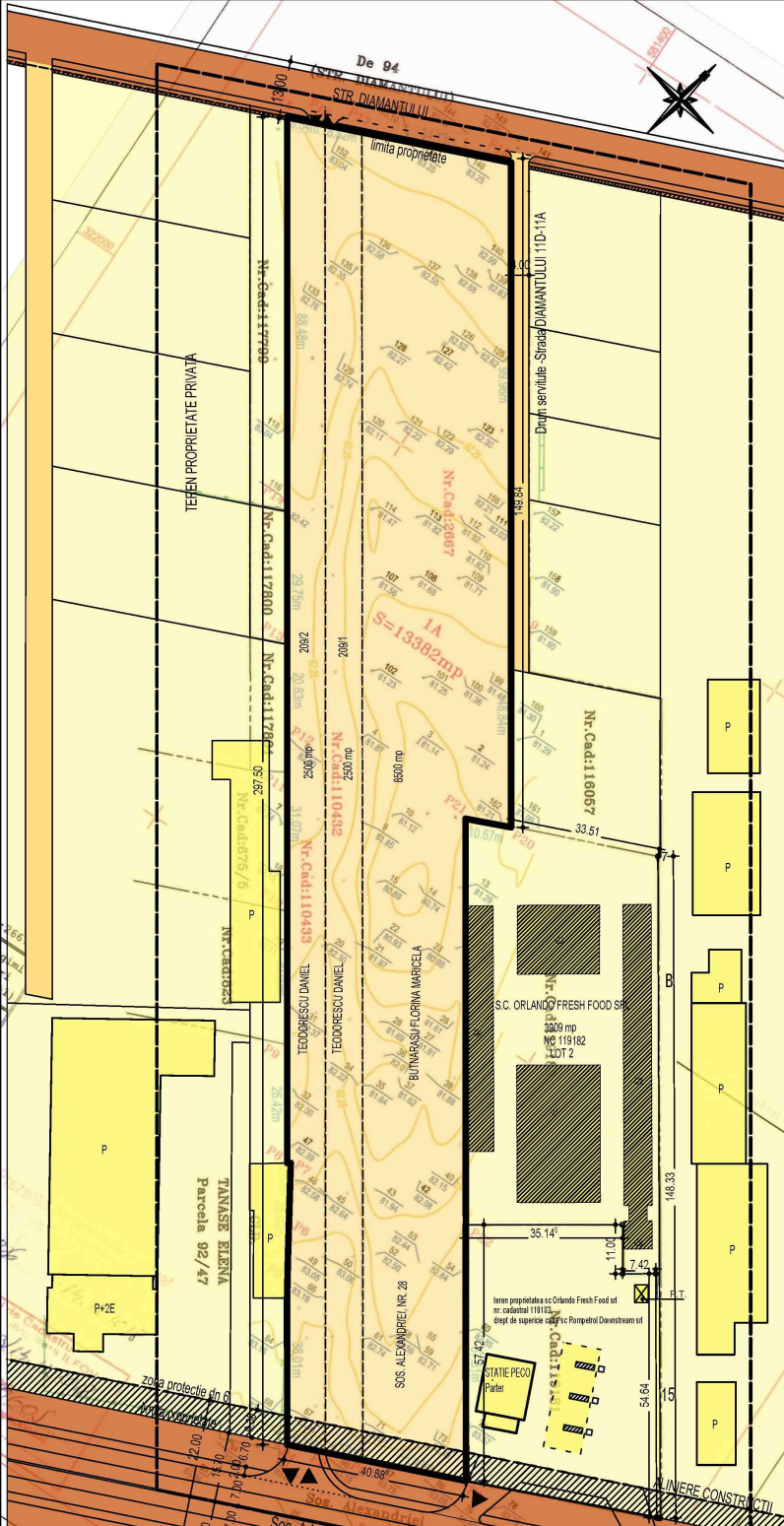
Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;

- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulației publice, dacă aceste prevederi sunt impuse în proiecte ale primăriei;

Verificat:
arh. Pompiliu Mara

Intocmit
arh. Visan Sorin



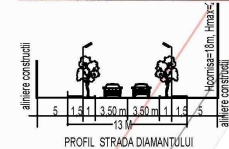
LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ ul
- REGIM JURIDIC**
- TERENURI PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI DOMENIU PUBLIC
- TERENURI CE TREC IN DOMENIUL PUBLIC
- DRUMURI DE SERVICIUTE-TERENURI AFECTATE DE SERVICIUTE DE TRECERE
- TERENURI AFECTATE DE ZONA DE PROTECTIE DNG

Nr.Cad:110432, Nr.Cad:110433, Nr.Cad:2667

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	321814.243	581539.920	23.83
P2	321805.351	581517.816	8.52
P3	321802.170	581509.909	8.54
P4	321798.984	581501.989	38.01
P5	321830.731	581481.080	9.89
P6	321839.284	581476.113	15.13
P7	321852.071	581468.021	0.83
P8	321851.638	581467.310	26.42
P9	321873.702	581452.778	30.00
P10	321898.758	581436.276	31.07
P11	321924.706	581419.187	7.90
P12	321931.300	581414.844	20.83
P13	321948.699	581403.384	29.75
P14	321973.545	581387.020	88.48
P15	322047.438	581338.353	8.54
P16	322050.624	581346.273	8.52
P17	322053.805	581354.180	34.13
P18	322066.543	581385.844	99.96
P19	321983.062	581440.825	48.84
P20	321942.273	581467.690	10.67
P21	321938.114	581457.868	91.28
P22	321862.018	581508.274	57.31

S (1)-13382mp P=698.45m



CIRCULATIA TERENURILOR

MOBILITATE AN GENERAT PUZ ul

Teren ce a generat PUZ:
 UTR 1 - Suprafata = 13.500 mp (13.392 mp cf. masuratorilor)
 Compusa din teren proprietatea:
 1. Teodorescu Dan nr. Cad. 209/1, CF 110432 S teren = 2.500 mp, c.v.c. autentificat nr. 299/01.06.2016 NP Lixandru anan/Maria Marcela
 2. Teodorescu Dan nr. Cad. 209/2, CF 110432 S teren = 2.500 mp c.v.c. autentificat nr. 299/01.06.2016 NP Lixandru anan/Maria Marcela
 3. Butnarasu Florintina-Maricela nr. Cad. 2667, CF 108039, S teren = 6.500 mp, contract donatie autentificat nr. 4811 din 29.11.2016

BILANT GENERAL UTR 1

S. TEREN=13.382mp
S. teren afectat de extindere str. Diamantului = 32 mp
S. TEREN NEAFECTAT=13.350 mp

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHISFERA CONSULTING S.R.L.

Sediu Bucuresti, sector 6, Aleea Callatis nr.1
 Punct lucru: bdul Pache Protopopescu, nr.14 et2, ap9
 tel/fax - 021 312.73 07, mobil 0745 185 803

SEF PROIECT:
ARH. POMPILIU MARA

Proiectat Arh. Visan Sorin
 Intocmit Arh. Visan Sorin

DENUMIRE PROIECT:
P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5E+6R cu spatii comerciale si servicii la parter imprejurire teren, racord utilitati

NR. PROIECT
UA6/2017

ADRESA:
SOSEAU A ALEXANDRIEI, NR 178-182, ORAS BRAGADIRU, JU D ILFOV

BENEFICIAR: TEODORESCU DANIEL, BUTNARASU FLORENTINA-MARICELA S.C. ORLANDO FRESH FOOD SRL

DENUMIRE PLANS A:
REGIM JURIDIC

Scara	1/1000	Nr. Plansa	05
Faza	P.U.Z.	Format : A1	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PUZ – sos. ALEXANDRIEI, nr.28,30 si 30A , oras BRAGADIRU ,
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5 E+6 Retras**

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului :

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5 E+6 R
cu spatii comerciale si servicii la parter, imprejmuire teren, racord utilitati**

Beneficiarii lucrarii:

**TEODORESCU DANIEL
BUTNARASU FLORENTINA MARICELA,**

Proiectantul lucrarii :

SC ARHISFERA CONSULTING SRL
Sediul : Bucuresti, sector 6, Al. Callatis, nr.1
J40/1238/2005, tel 0745.185.803
Data elaborarii: iulie 2017

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al orasului Bragadiru.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se vaface numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor regulamentului general de urbanism.

Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire : aliniere; POT; CUT; regim de Inaltime. Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificarea regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel :

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc ,in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, Inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenulu (CUT), procentul de ocupare a terenului(POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,caracteristicile arhitecturale ale cladirilor,materiale admise.

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului , actualizata prin O.G. nr.69/2004, Legea nr.289/2006 si Legea nr.242/2009, O.G.nr.7/2011 si Legeanr.190/2013,completate cu alte

S.C. ARHISFERA CONSULTING SRL PUZ –SOS. ALEXANDRIEI , 28,30 si 30A
acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3. CORELARE CU ALTE DOCUMENTE DE URBANISM

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

1.4. Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, in limita studiata Sos. Alexandriei , nr.28, 30 si 30A , oras Bragadiru.

1.4.1 Dupa aprobare, zona figurata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 77/1996.

1.4.1 Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal. Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale in concordanta cu prevederile din Planul urbanistic general si Regulamentul aferent.

1.4.1 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre distanta constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Suprafata studiata nu a fost impartita in zone si subzone, iar incinta cu propuneri are o singura zona corespunzatoare terenurilor ce au generat PUZ ul.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

Orice constructie (cladire sau amenajari le sale exterioare), drumuri, retele edilitare, Imprejmuiri etc.se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza eliberarii Certificatelor de Urbanism si avizarii ,aprobarii si eliberarii Autorizatiilor de Construire cu respectarea prevederilor prezentului Regulament . La eliberarea Autorizatiei de Construire se vor verifica urmatoarele :

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului
- respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire ;
- respectarea functiunii prevazute de regulament de catre functiunea propusa ;
- respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform prezentului Regulament ;
- respectarea indicilor si indicatorilor urbanistici prevazuti prin prezentul Regulament;
- asigurarea acceselor ,circulatiilor interioare si nurnarului de parcaje conform normelor in vigoare asigurarea utilitatilor .

Zonificarea functionala a terenurilor este prevazuta in plansa :
nr.U03-ReglementariUrbanistice-scaral:500.

2.1.REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATI MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

S.C. ARHISFERA CONSULTING SRL PUZ –SOS. ALEXANDRIEI , 28,30 si 30A

In vederea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, In scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative In situatii exceptionale , In jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor , precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii Apelor nr.107/1996-Anexa 2.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile adrninistratiei publice judetene pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Conform art.8(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care,prin amplasament,functiune,volumetrie si aspect arhitectural-conformare goluri,raport plin-gol, materiale utilizate,Invelitoare,paleta cromatica etc.-depreciaza valoarea peisajului,este interzisa, Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona ,prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate,poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

2.2.REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, canalizare si ale cailor de comunicatie conform art.11 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor In zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa, Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art.11-R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in zona seva face cu respectarea art.13- R.G.U.

Conform art.16-R.G.U. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate In planuri de amenajarea teritoriului,pentru realizarea de lucrari de utilitate publica,este interzisa.

2.3.INDICATORII URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului(P.O.T.) In sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita(amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare)si suprafata parcelei.

Suprafata construita este supratata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor,scarilor de acces.

Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Coeficientul de ocupare a terenului (C.U.T.) In sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre supratata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor)si supratata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate :supratata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80m , supratata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor,logiilor,teraselor deschise si neacoperite ,teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare,trotuarele de protectie.

3 . ZONIFICARE FUNCTIONALA

Destinatia terenurilor si constructiilor

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul orasului Bragadiru , UTR 25, in subzona IS 6 – subzona pentru comert si servicii .

Funciune propusa : Locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter

Circulatii si accese-date generale

Parcela este construabila numai daca are asigurat acces carosabil de minimum 3,50 m latime dintr-o circulatie publica sau privata in mod direct.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Accesul la teren este asigurat din Drumul National 6-soseaua Alexandriei la sud si din strada Diamantului la nord.

Drumul National 6-soseaua Alexandriei este o strada cu 2 benzi de circulatie pe sens(7m+7m) , acostament de 1,50 m de fiecare parte si o distanta pana la limita de proprietate de circa 8,50 m spre nord si spre sud.

Pentru sos. Alexandriei cuprinsa intre limita administrativa cum un Bucuresti si km 8+500m se propune un profil compus din 2 benzi pe sens de 3,5 m fiecare despartite de parapet tip New Jersey, acostament latime intre 2,00m si spatiu verde latime 6,50 m.

Zona de protectie a DN6 va fi de 22m din ax.

Pe latura de nord terenul are acces din strada Diamantului, strada ce nu are un profil modernizat, latime de circa 4m – drum de pamant.

Latimea strazii Diamantului se propne a fi de 13,00 m compus din carosabil 7 m, spatiu verde de 1,00m si trotuare de 2,00m.

In vederea realizarii unei trame stradale coerente pe masura dezvoltarii noii zone rezidentiale s-au rezervat zone de teren in vederea supralargirii circulatiilor existente. Astfel suprafata deteren afectata de supralargirea strazii Diamantului va fi de 32 mp,teren fiind propus a fi trecut din domeniul privat al persoanelor fizice/juridice in domeniul public al orasului Bragadiru.

Suprafata exacta va fi stabilita in momentul realizarii investitiilor de supralargire a strazii Diamantului.

3.1 L4a –Locuinte colective P+5E+6R

ART. 3.1.1 Utilizari admise:

- locuinte colective P+5E+6R
- locuinte individuale sau colective mici cu P+2E+M
- comert alimentar si nealimentar,magazine si supermarketuri,
- piete agroalimentare,
- alimentatie publica,
- servicii,
- cladiri si centre de birouri,
- autoservice,
- constructii financiar-bancare,
- sedii ale unor firme
- servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (crese,dispensare,gradinite)
- spatii verzi amenajate
- parcaje la sol sau multietajate

ART. 3.1.2 Utilizari admise cu conditionari:

- restaurante, baruri, discoteci,
- activitati manufacturiere si de productie.
- statii de intretinere auto(max 3 masini) si tipuri de activitati care nu produc discomfort locuitorilor

ART. 3.1.3 Utilizari interzise:

- Depozitare en-gros
- Activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ,
- Depozitare de materiale folosibile
- Platforme de precolectare a deseurilormenajere;

Art.3.1.4 Conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelelor:

Se vor respecta conditiile de constructibilitate pentru functiunea de locuire. Conform PUZ.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare:

Constructiile se vor inscrie in edificabile maxime determinate de urmatoarele retrageri astfel:

–aliniera frontului construit fata de strada :

- la distanta de **11 m fata de limita sud la sos. Alexandriei**(26,70 fata de axul DN6)

- la distanta de **5 m fata de limita nord la str. Diamantului**(11,50m fata de ax)

Retrageri fata de limitele laterale:

- cladirile avand regim de inaltime P+5E+6R retragerea minima va fi de **8,00 m**

- pentru cladiri Parter – retragerea minima va fi de **3,00m**

Amplasarea cladirilor unele fara de altele pe aceeasi parcela

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai putin de 16 m.

Distanta se poate reduce la jumatate din inaltime,dar numai putin de 9,00 metri, in urmatoarele cazuri:

- daca ambele fata de prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit sau pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;

-daca se realizeaza un studiu de insorire in urma caruia rezulta ca se asigura minim doua ore de insorire pentru incaperile de locuit din toate locuintele.

Art.3.1.5 Circulatii si accese

Parcela este constructibila doar daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct.

Circulatiile carosabile din interiorul parcelarilor pot fi deschise circulatiei publice daca respecta gabaritele drumurilor publice.

Aceste circulatii pot fi acceptate ca fiind incluse in domeniul public.

In toate cazurile ,este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare .

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare (fac exceptie de la separarea acceselor constructiile cu suprafata comerciala mai mica de 50mp.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Art.3.1.6 Stationarea si parcare autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati trebuie asigurata doar in interiorul parcelelor;

Incazul in care locurile de parcare nu pot fi asigurate in interiorul parcelelor, se va efectua o documentatie de urbanism in vederea realizarii unui parcaj colectiv (in cooperare ori concesionare)a locurilor necesare intr-o zona adiacenta situata la maxim 250m distanta.

Pentru locuintele colective se preve de un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa sub 100 mp utili,respectiv doua pentru cele ce depasesc 100mp utili;

Pentru constructiile comerciale se prevede cate un loc de parcare la fiecare unitate comerciala pana la supratete comerciale de 50 mp utili; Pentru supratetele comerciale cu supratete mai mari de 50mp utili se prevede cate un loc de parcare pentru fiecare 20mp utili suplimentari; pentru supratete comerciale mai mari de 250 mp utili numarul calculat de locuri de parcare se suplimenteaza cu 20%

Art.3.1.7 Spatiile verzi/spatii plantate Terenul care nu este acoperit cu constructii,platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100mp .

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2metri inaltime;

In zonele de locuit,spatiile verzi vor ocupa minim 30% din supratata parcelei;

Art.3.1.8 Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirilor va fi una contemporana si va tine cont de particularitatile sitului si de

Aspectul cladirilor va tine cont atat de cerintele functionale si ale investitorilor,cat si de identitatea locala, Insa va fi conditionat de regulile compositionale care trebuie adaptate tesutului respectiv

Cromatica arhitecturala trebuie sa se apropie cat mai mult de culorile naturale.

Se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale(panantii pastelate)si se interzice utilizarea culorilor stridente.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor. Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primu Inivel,plasarea de panouri publicitare pe plinurile fatadelor sau in dreptul ferestrelor.

Art.3.1.9 Conditii de echipare edilitara

INSTALATIA ELECTRICA :

Exista retea electrica aeriana de joasa tensiune atat de-a lungul soselei Alexandriei cat si a strazii Diamantului.

Racordarea functiunilor propuse se face cu bransament aerian sau subteran pe baza proiectelor avizate de SC ELECTRICA. La elaborarea proiectelor se va tine cont de retelele de transport de energie existente (electrică si gaze naturale) .

INSTALATIA DE GAZ: racordarea ansamblului se va face cu bransament subteran pe baza proiectelor avizate de DITRIGAZ.

INSTALATIA DE APA si CANALIZARE:

Exista retea de apa potabila si canalizare in lungul soselei Alexandriei.Imobilele propuse se vor bransa la retea de apa si canalizare

Art.3.1.10 Inaltimea maxima admisa

Inaltimea maxima a cladirilor: 18 m la cornişă (P+5E), H max = 21m

Poate fi adaugat suplimentar un nivel,cu conditia retragerii acestora dupa o linie la 45° in plan vertical fada de planul fatadei.

Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse. In intersectii se admite un nivel suplimentar.

In toate cazurile In care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.

Art.3.1.22 .Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

P.O.T. MAXIM = 30%

C.U.T. MAXIM = 2,1

Verificat
Arh Mara Pompiliu

intocmit
arh Visan Sorin