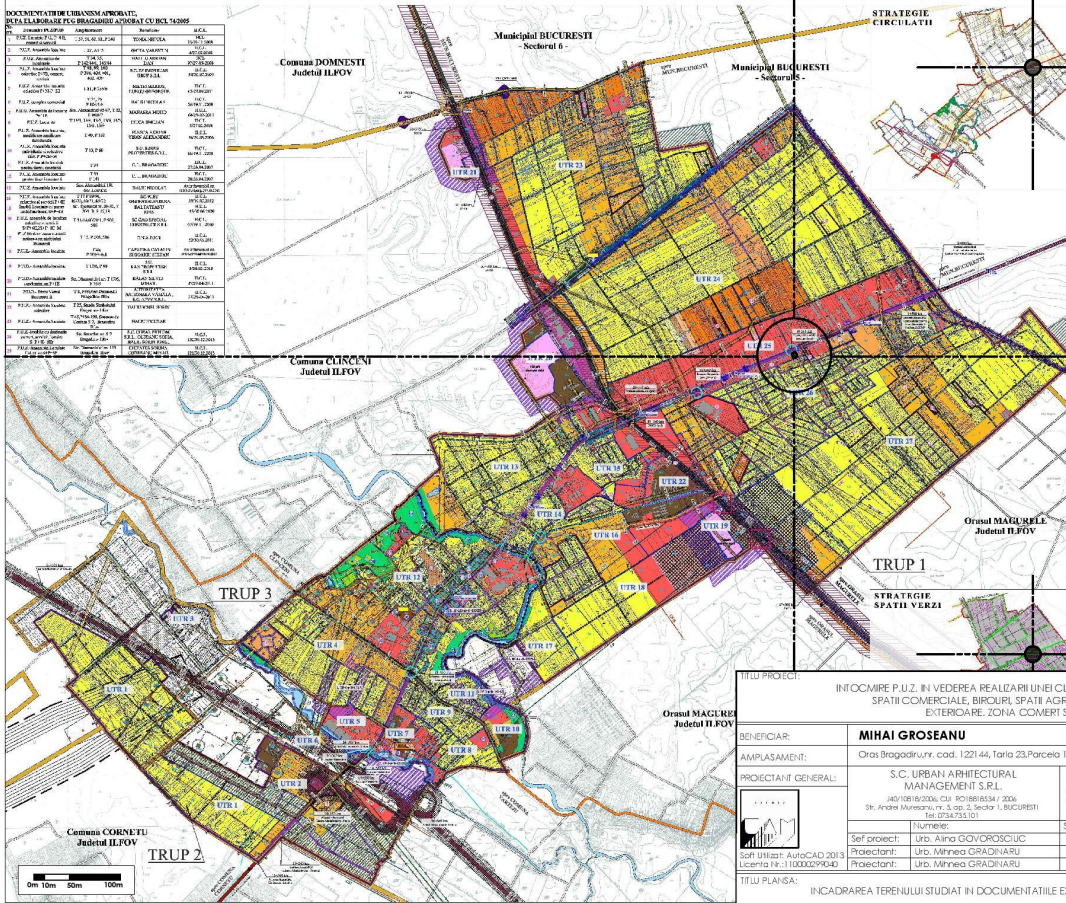


PLAN URBANISTIC ZONAL INCADRAREA TERENULUI STUDIAT IN DOCUMENTATIILE EXISTENTE

DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE:
DE LA ELABORAREA SI BRANSAJULUI PANA LA CUCUL 14/2005

1.	PLANUL GENERAL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
2.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
3.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
4.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
5.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
6.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
7.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
8.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
9.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
10.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
11.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
12.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
13.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
14.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
15.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
16.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
17.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
18.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
19.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
20.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
21.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
22.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
23.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
24.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
25.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
26.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
27.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
28.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
29.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
30.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
31.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
32.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
33.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
34.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
35.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
36.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
37.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
38.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
39.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
40.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
41.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
42.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
43.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
44.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
45.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
46.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
47.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
48.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
49.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
50.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
51.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
52.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
53.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
54.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
55.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
56.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
57.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
58.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
59.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
60.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
61.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
62.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
63.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
64.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
65.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
66.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
67.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
68.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
69.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
70.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
71.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
72.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
73.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
74.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
75.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
76.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
77.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
78.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
79.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
80.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
81.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
82.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
83.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
84.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
85.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
86.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
87.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
88.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
89.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
90.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
91.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
92.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
93.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
94.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
95.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
96.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
97.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
98.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
99.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005
100.	PLANUL DE AMPLASAMENT	1997	1/2005



Intocmire P.U.Z. in vederea realizarii unei cladiri cu functiune mixta - spatii comerciale, birouri, spatii agrement si amenajari exterioare.
Judetului Ilfov, Orasul Bragadiru, nr.Cad. 1/221/44, Taria 23, Parcela 102/1

Suprafata totala teren = 1519 mp

Funciunea existenta:

156 subzona pentru comert si servicii:

- P.O.T. maxim existent = 30%;
- C.U.T. maxim existent = 1,80 ACD/mp teren;

Amplasarea cladirilor:

- in cazul cladirilor cu frontul retras fata de aliniament se va respecta retragerea minima a cladirilor fata de aliniament.
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladiri masurata la cornisa.

Inaltimea maxima

- Inaltimea maxima admisa in planul fatadei nu va depasi 17 m la cornisa, poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fatadei.

TITLU PROIECT:		INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII UNEI CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA - SPATII COMERCIALE, BIROURI, SPATII AGREMENT SI AMENAJARI EXTERIOARE. ZONA COMERT SI SERVICII.		FAZA:	P.U.Z.
BENEFICIAR:	MIHAI GROSEANU	AMPLASAMENT:	Oras Bragadiru, cad. 1/221/44, Taria 23, Parcela 102/1, jud. Ilfov		
PROIECTANT GENERAL:	S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. Jd.01/08/19/2006, CUI: RO48618334 / 2006 Str. Andrei Muresanu, nr. 3, sc. 3, Sector 1, BUCURESTI Tel: 0734.733.101	NR. PROIECT:	U116/2017		
	Numere:	Semnatura:			
	Sef proiect: Lib. ALINA GAVRASCUC				
	Proiectant: Lib. MINNEA GRADINARU				
TITLU PLANSA:	INCADRAREA TERENULUI STUDIAT IN DOCUMENTATIILE EXISTENTE			DATA:	SEPTEMBRE 2016
				SCARA:	NR. PLANSA
					01



S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L.
Str. Ady Endre, nr. 32
Sector 1, București

office@uam.ro
www.uam.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL MEMORIUL GENERAL

Orașul Bragadiru, Județul ILFOV
Nr. Cad. 122144, Tarla 23, Parcela 102/1

- OCTOMBRIE 2018 -

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT NR.	U116 / 2017
FAZELE DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC ZONAL
TITLUL LUCRĂRII	Întocmire P.U.Z. în vederea realizării unei clădiri cu funcțiune mixtă - spații comerciale, birouri, spații agrement, și amenajări exterioare. Destinația funcțională a terenului va fi: zonă comerț și servicii.
AMPLASAMENT	Județul Ilfov, Orașul Bragadiru, nr. Cad. 122144, Tarla 23, Parcela 102/1
BENEFICIAR	GROSEANU MIHAI
PROIECTANTUL LUCRĂRII	S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. Urb. Alina GOVOROSCIUC - șef proiect Urb. Mihnea Gradinaru
DATA	OCTOMBRIE 2018



www.uam.r

o

BORDEROU

▪ **PIESE SCRISE**

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL DE URBANISM

VOLUMUL II - REGULEMANTUL LOCAL DE URBANISM

▪ **PIESE DESENATE**

1. INCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIILE EXISTENTE
2. SITUAȚIA EXISTENȚA-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
4. PLAN DE SITUAȚIE, MOBILARE URBANISTICĂ
5. REGIM JURIDIC, PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-REȚELE TEHNICO-EDILITARE
7. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-CĂI DE COMUNICAȚII



MEMORIU GENERAL

CAPITOL 1 - INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **Întocmire P.U.Z. în vederea realizării unei clădiri cu funcțiune mixtă - spații comerciale, birouri, spații agrement, și amenajări exterioare.**
- Destinația funcțională a terenului va fi: **zonă comerț și servicii**, în Orașul Bragadiru, județul Ilfov , nr. Cad. 122144, Tarla 23, Parcela 102/1.
- Beneficiari lucrare: **GROSEANU MIHAI**
- Proiectant general: **S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L.**

Date de contact:

ARH. DESPINA IORGA- tel: 0734735103, adresa de e-mail: despina.iorga@uam.ro

URB. ALINA GOVOROSCIUC - tel: 0724259027, adresa de e-mail: alinagovo@uam.ro

- Data elaborării: **OCTOMBRIE 2018**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la cererea beneficiarului Groseanu Mihai, domiciliat în Orașul Bragadiru, Județul Ilfov, str. Oituz, nr 3.

Terenul pe care urmează a fi amplasată clădirea în studiu are o suprafață de **1 519 mp, este amplasat în Jud. Ilfov, Orașul Bragadiru, Tarla 23, parcela 102/1, nr. Cad. 122144 conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului ,scara 1:5000. Folosința actuală este de teren arabil aflat în intravilanul orașului Bragadiru.**

- Beneficiarul solicită **Întocmire P.U.Z. în vederea măririi procentului de ocupare a terenului și ajustării retragerii față de limita posterioară cu scopul alinierii clădirii propuse la fațadele clădirilor vecine.**

Destinația funcțională a terenului va fi: zonă comerț și servicii, amplasat în orașul Bragadiru, județul Ilfov, nr. Cad. 122144, Tarla 23, parcela 102/1.

Prin prezentul studiu se stabilesc reglementările cu privire la regimul de construire, funcțiune, indicatori urbanistici (POT, CUT, Rh), retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei pentru terenul studiat. Folosința actuală este de teren arabil aflat în extravilanul localității.

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. ¹

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: ²

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;

¹ cnf. Legea 350 din 6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și Urbanismul, art.47, alin.(1)

² Idem., art.47, alin.(2)



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.³

CAPITOL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Încadrarea în localitate

Amplasamentul, face parte din intravilanul orașului Bragadiru, conform P.U.G. reactualizat cu documentația de proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015.

2.2 Circulația

Accesibilitatea este asigurată pe latura de nord a sitului printr-o bretea de acces din Șoseaua Alexandriei, iar pe latura de sud prin Strada Speranței.

2.3 Echipare edilitară

În zona studiată există infrastructură tehnico-edilitară.

2.4 Probleme de mediu

Nu sunt semnalate riscuri naturale și antropice care să afecteze amplasamentul ori construcțiile.

În zonă nu sunt semnalate valori de patrimoniu ce ar necesita o zonă de protecție sau reglementări specifice.

CAPITOL 3 - PLANURI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică

În vederea realizării parcelării și amplasării construcțiilor de locuințe a fost realizată în acest sens o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului, gradul de denivelare al terenului cât și poziția drumurilor existente .

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi amenajate și spații verzi plantate.

Amplasarea clădirii se va face cu respectarea unei distanțe minime de față de limitele parcelelor.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.1.1. Dezvoltarea echipării edilitare

Se va asigura echiparea la rețelele tehnico-edilitare existente.

3.1.2. Regimul juridic

Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal, se află în proprietatea privată a domnului Mihai Groseanu.

3.1.3. Indicatori Urbanistici

Prezenta documentație se întocmește în vederea măririi procentului de ocupare a terenului și ajustării retragerii față de limita posterioară cu scopul alinierii clădirii propuse la fațadele clădirilor vecine.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Terenul se încadrează în IS6 - subzonă pentru comerț și servicii.

³ Idem., art.47, alin.(5)



Articolul 1 - Utilizări admise

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Magazine generale, supermarketuri și hipermarketuri;
- Piețe agroalimentare;
- Alimentație publică;
- Servicii;
- Clădiri și centre de birouri;
- Autoservice;
- Construcții financiar-bancare;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci;
 - Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
 - Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini;
- Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor;
 - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate.
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 Reguli cu privire la echiparea edilitară;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 Zone expuse la riscuri naturale;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 Zone de protecție sanitară;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform cap. 2.1.11 Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.).

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

Articolul 4: Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 sau se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;
- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă a clădirilor față de aliniament.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor



- 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;
- Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă.
Retragere posterioară propusă 3 metri cu scopul alinierii imobilului propus la fațada clădirilor vecine.
- 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.

Articolul 7 - 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 3 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 destinate activităților permanente.

Articolul 8 - Circulații și accese

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața 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.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

- 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 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.
- 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.

Articolul 10: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor



- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 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.

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, cu pantă de cel mult 45 grade;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Racordare noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică se va face prin bransament la rețelele edilitare existente publice.

Alimentarea cu apa și evacuarea apelor uzate menajere și pluviale:

- **Alimentarea cu apă: sursa de apă- bransarea la rețeaua publică de alimentare cu apă, prin extinderea acesteia în zona studiată prin PUZ, conform Avizului nr. 385/ 11.01.2018 eliberat de către SC APA CANAL ILFOV SA;**
- **Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin evacuarea în rețeaua publică de canalizare, în momentul extinderii acesteia în zona studiată prin PUZ conform Avizului nr. 386/11.01.2018 eliberat de către SC APA CANAL ILFOV SA;**
- **Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și deversate pe spațiile verzi din zona PUZ-ului.**

Articolul 13: Spații libere și plantate

- Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru Protecția Mediului Ilfov.
- Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului.

Articolul 14: Împrejmuiri

- Clădirile de cultură și cele comerciale 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.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI



www.uam.r

o

Articolul 15: Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim conform PUG Bragadiru = 30%

P.O.T. maxim propus = 40%

Articolul 16: Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim propus= 1,8 ACD/mp teren.

RH maxima propusa= 17 m.

BILANȚ TERITORIAL SI INDICI MAXIMI ADMISIBILI pentru întreg teritoriul reglementat

Nr.crt.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafață (mp)	Procent % din S	Suprafață (mp)	Procent % din S
1	TEREN	1519,00	100 %	-	-
2	IMOBIL PROPUȘ	-	-	556,90	36,66
3	ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE	-	-	346,55 mp	22,82%
4	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	455,70	30,00%
5	16 LOCURI DE PARCARE	-	-	159,85	10,52%
6	TOTAL SUPRAFAȚĂ P.U.Z.	1519,00	100 %	1519,00	100 %

CAPITOL 4 - CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ca priorități pentru terenul ce urmează a fi dezvoltat trebuie avute în vedere mai ales alinierea clădirii propuse la fațadele clădirilor din jur și asigurarea unei suprafețe construite adecvate pentru asigurarea funcționării favorabile a unui spațiu comercial în zona propusă.

Este benefic ca propunerea să fie în concordanță cu aspectul general al zonei, să nu altereze cadrul natural înconjurător și să asigure accesibilitate recomandată, atât rutieră cât și pietonală, necesară unui spațiu comercial ce va deservi o zonă amplă din jur.

Întocmit



www.uam.ro
o

Urb. Alina GOVOROSCIUC



S.C. URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L.

Str. Ady Endre, nr. 32
Sector 1, București

office@uam.ro
www.uam.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL R.L.U.

Orașul Bragadiru, Județul ILFOV
Nr. Cad. 122144, Tarla 23, Parcela 102/1

- OCTOMBRIE 2018 -

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE GARDĂ

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL, județul Ilfov, Orașul Bragadiru, nr. Cad. 122144, Tarla 23, Parcela 102/1
Beneficiar: Mihai Groseanu
Data: Octombrie 2018



www.uam.ro

PROIECT NR.	U116 / 2017
FAZELE DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC ZONAL
TITLUL LUCRĂRII	Întocmire P.U.Z. în vederea realizării unei clădiri cu funcțiune mixtă - spații comerciale, birouri, spații agrement și amenajări exterioare. Destinația funcțională a terenului va fi: zonă comerț și servicii.
AMPLASAMENT	Județul Ilfov, Orașul Bragadiru, nr. Cad. 122144, Tarla 23, Parcela 102/1
BENEFICIAR	GROSEANU MIHAI
PROIECTANTUL LUCRĂRII	S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. Urb. Alina GOVOROSCIUC - șef proiect Urb. Mihnea GRADINARU
DATA	OCTOMBRIE 2018

BORDEROU

▪ **PIESE SCRISE**

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL DE URBANISM

VOLUMUL II - REGULEMANTUL LOCAL DE URBANISM

▪ **PIESE DESENATE**

1. INCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIILE EXISTENTE
2. SITUAȚIA EXISTENȚA-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
4. PLAN DE SITUAȚIE, MOBILARE URBANISTICĂ
5. REGIM JURIDIC, PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-REȚELE TEHNICO-EDILITARE
7. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-CĂI DE COMUNICAȚII



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOL 1 - DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al zonei studiate, acesta întărind și detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din P.U.Z.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării prezentului R.L.U. aferent P.U.Z., stă și *Regulamentul General de Urbanism*, aprobat prin H.G.R. nr. 525 din 1996, republicat prin H.G.R. nr. 855 din 2001 și modificat prin H.G. nr. 490 din 2011, și *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism*, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N din 10.04.2000. De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau următoarele legi, cu modificările și completările ulterioare:

1.2.1. Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

- Legea 350 din 6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată prin Ordonanța 7 din 2.02.2011;
- Norme Metodologice din 26.02.2016 de aplicare a Legii nr.350 din 6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul MDRT nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 - Ordinul nr. 34/N din 7.11.1995 **pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;**
 - Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000 **pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"**,
 - Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 **pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism**

1.2.2 Acte normative în domenii conexe

- Legea nr. 50 din 29.07.1991 **privind autorizarea executării lucrărilor de construcții** - cu modificările și completările ulterioare și a Normelor metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul M.T.C.T. nr. 1.430/26/2008;
- Ordinul MDRL nr. 839 din 12.10.2009 **pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29.07.1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114 din 11.10.1996 **a locuinței**, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 189 din 12.02.2013 pentru adoptarea **reglementării tehnice „Normativ privind adoptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012-Revizuire NP 051/2000”**.
- Legea nr. 10 din 18.01.1991 **privind calitatea în construcții** cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 153 din 5.06.2011 **privind măsuri de creștere a calității arhitectural - ambientale a clădirilor**, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1.739 din 6.12.2006 **pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu**.
- **Codul Civil**, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011;



- Legea nr. 185 din 25.06.2013 **privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate**, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 58 din 21.08.1998 **privind organizarea și desfășurarea activității de turism** în România;
- Ordinul Ministerului Economiei nr. 65 din 10.06.2013 pentru **aprobarea normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice** cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 **a fondului funciar** cu toate modificările, completările și republicări ulterioare;
- O.U.G. nr. 34 din 23.04.2013 privind **organizarea administrarea și exploatarea pajștilor permanente** și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18 din 1991;
- Legea nr. 46 din 2008 pentru aprobarea **Codului Silvic** cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 - **Legea apelor** cu toate modificările și completările ei;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind **protecția mediului** cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind **reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 4.02.2014 pentru **aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481 din 8.11.2004 **privind protecția civilă**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 **a administrației publice locale**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 **privind bunurile proprietate publică**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12.12.2002 privind **circulația pe drumurile publice**, cu toate modificările și completările ulterioare;

1.2.3 Diferite reglementări tehnice în domeniu

- I 22/1999 - Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/1997 - Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859 - Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate;
- Studii pentru proiectare:
- PE 132/1995 - Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-1p-3/1991 - Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1 Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism constituie instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al orașului Bragadiru.

Prezentul R.L.U. preia prevederile Planului Urbanistic General aprobat de Consiliul Local al orașului Bragadiru, în măsura în care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului Urbanistic General sau Planurilor de Amenajare a Teritoriului Național sau Județean.

Totodată, prezentul regulament preia anumite prevederi din Planul Urbanistic General, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al orașului Bragadiru.



Prevederile prezentului R.L.U. stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative sau pe anumite părți, la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

Prezentul R.L.U. aferent P.U.Z. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

De asemenea, la emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se vor respecta, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, și toate legile aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

1.3.2 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia din prevederile Regulamentului General de Urbanism și le modifica. Acesta este un regulament cadru și are un caracter director. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat.

1.3.3 Situații specifice și derogări de la prevederile regulamentului

Autorizarea construcțiilor în terenul analizat se va realiza astfel :

– **Direct**, pentru o parcelă, în conformitate cu prevederile prezentului regulament pentru zona respectivă.

Prin **Planul urbanistic zonal**¹ 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.

După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.²

1.3.4 Intrarea în vigoare a R.L.U.

Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General a orașului Bragadiru, după aprobarea prin hotărâre de către Consiliul Local.

Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, concordanța cu prescripțiile prezentului regulament.

CAPITOL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele de protecție, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori

¹ cnf. Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47, alin.(5)
²



definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

3.1.1. Terenuri agricole din extravilan

Terenul studiat este trecut în intravilanul localității.

3.1.2. Suprafețe împădurite

Terenul studiat nu prezintă suprafețe împădurite.

3.1.3. Resursele subsolului

Terenul studiat nu prezintă suprafețe cu resurse identificate ale subsolului.

3.1.4. Resurse de apă și platforme meteorologice

Terenul studiat nu este traversat de ape și nici nu se află în zona de protecție a acestora.

3.1.5. Zone cu valoare peisagistică și arii naturale protejate

Terenul studiat nu se situează în zona naturală protejată sau în arii naturale protejate ale unor obiective.

3.1.6. Zone construite protejate (monumente istorice și situri arheologice)

Terenul studiat nu se situează în zona construită protejată a vreunui obiectiv, în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, ori în siturile arheologice și în zonele lor de protecție.

3.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

3.2.1. Zone expuse la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege: alunecări de teren, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea.³

Riscurile naturale considerate sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.⁴

În general perimetrul teritoriului analizat prezintă terenuri cu pante medii, dar stabile (nu s-au manifestat alunecări de teren).

3.2.2. Zone expuse la riscuri tehnologice

Terenul studiat nu prezintă zone expuse la riscuri tehnologice.

3.2.3. Zone de protecție sanitară

Terenul studiat nu cade sub incidența vreunui obiectiv care să genereze zonă de protecție sanitară.

3.2.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.⁵

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc.;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

³ cnf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, cu modificările și completările ulterioare, Capitolul 2, Secțiunea 2, art.10

⁴ cnf. Ordin MLPAT (actual MDRAP) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.10

⁵ cnf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, cu modificările și completările ulterioare, Capitolul 2, Secțiunea 2, art.13



Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații.

3.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1¹/₂ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).⁶

3.3.2. Amplasarea față de drumuri publice

Drumurile sunt propuse a fi instituite conform legislației în vigoare dar și ținând cont de dispunerea/amplasarea construcțiilor pe lot în funcție de retragerile față de aliniament.⁷

3.3.3. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin **aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.**

Modul de amplasare al clădirilor, precum și Retragera față de aliniament se va respecta conform reglementărilor din planșa PLANȘĂ REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII TEHNICE

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- Terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
- În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- În cazul cuplării construcțiilor, dacă una dintre construcții are balcoane/terase pe limita de proprietate, pentru coerența imaginii arhitecturale, se admite ca și noua construcție să aibă balcoane/terase pe aceeași limită dar cu amplasarea unor elemente de separație pentru respectarea intimității;
- Bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

3.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

3.3.4.1. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism actual, ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri etc.)

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

6 cnf. Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, CAPITOLUL I: Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, art.3, alin.(1), alin.(2)
7 cnf. Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor



Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei și a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului obținut din partea ISU.

3.3.4.2. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

3.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

3.4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor prevăzute în primul paragraf sunt detaliate în descrierile specifice pentru zonele și subzonele funcționale.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.⁸

3.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege : căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi : trotuare, străzi pietonale precum și orice cale de acces public pe terenul proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată, grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.⁹

3.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării lucrărilor construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile de mai sus se pot face derogari, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare;
- b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se pot face derogări, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

3.5.2. Realizarea de rețele edilitare¹⁰

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

⁸ cnf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, cu modificările și completările ulterioare, Capitolul 2, Secțiunea 2, art.25

⁹ Idem., art.26

¹⁰ Idem., art.28



În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul anterior, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

3.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

3.6.1. Parcelarea

Parcelare este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 (patru) loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.¹¹

3.6.2. Înălțimea construcțiilor

-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 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.

3.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

3.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

3.7.2. Împrejmuiri

Împrejmuirea terenului se va face printr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau dintr-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

CAPITOL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință.

Definirea unei unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- Funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

¹¹ Idem., art.30



- Regimul de construire (continuu, discontinuu);
- Înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, deci la încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

CAPITOL 4 - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

4.1 IS6 - SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII

SECȚIUNE I - UTILIZĂRI ADMISE

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Magazine generale, supermarketuri și hipermarketuri;
- Piețe agroalimentare;
- Alimentație publică;
- Servicii;
- Clădiri și centre de birouri;
- Autoservice;
- Construcții financiar-bancare;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci;
- Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
- Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini;
Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor;
 - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate.
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 Reguli cu privire la echiparea edilitară;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 Zone expuse la riscuri naturale;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 Zone de protecție sanitară;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform cap. 2.1.11 Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.).

UTILIZĂRI INTERZISE

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



www.uam.ro

4.4.4. SECȚIUNEA II - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

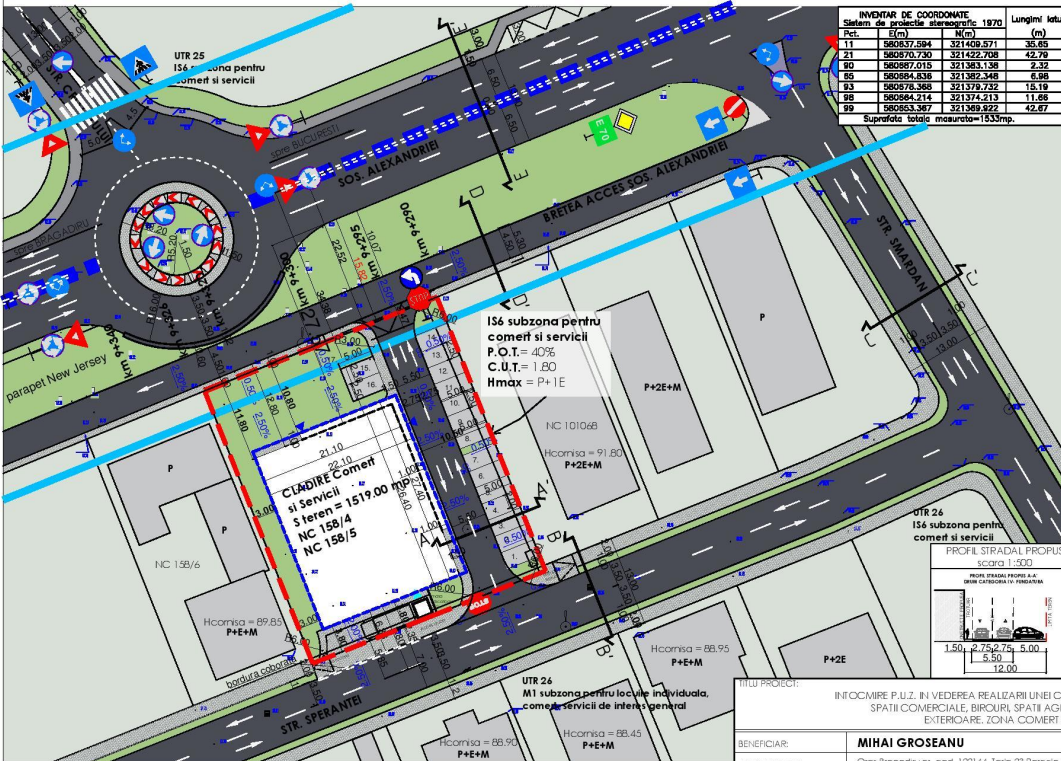
- **P.O.T. propus maxim = 40%**

Articolul 19 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- **C.U.T. propus maxim = 1,80 ACD/mp teren**

Întocmit
Urb. Alina Govorosciuc

PLAN URBANISTIC ZONAL PLAN DE SITUATIE, MOBILARE URBANISTICA



INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiecte stereografic 1970			
Pct.	E (m)	N (m)	Lungimi laterale (m)
11	580837,584	321408,571	35,65
21	580870,730	321422,708	42,78
90	580867,015	321383,136	2,32
95	580854,638	321392,549	6,98
93	580878,368	321379,732	18,19
98	580864,214	321374,213	11,86
99	580853,397	321369,922	42,67

Suprafata totala masurata=1533mp.



LEGENDA

LIMITE
 - LIMITA ZONE ANUNCIATE
 - LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL
 - LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI (1519 mp GROSEANU MIHA)

FUNCTIUNI
 - CLADIRE PROPUSE SPATIU COMERCIAL SI BIROURI-P+E
 - CONSTRUCTII VECHINE
 - CIRCULARE CAROSABILA
 - CIRCULARE RETINALA
 - LOCUIRI DE PARCARE

ALTE RESTRICTII
 - EDIFICIIL PROPRIUS LIMITE DE PARCELE
 - CONSTRUCTII VECHINE
 - STALP DE ILLUMINAT

ACCES PIETONAL
 - ACCES PIETONAL PUBLIC
 - ACCES PIETONAL PRIVAT
 - AX CAROSABIL ZONA SPATIU VERDE PUBLIC

ALTE RESTRICTII
 - ALTE RESTRICTII
 - EDIFICIIL PROPRIUS LIMITE DE PARCELE
 - CONSTRUCTII VECHINE
 - STALP DE ILLUMINAT

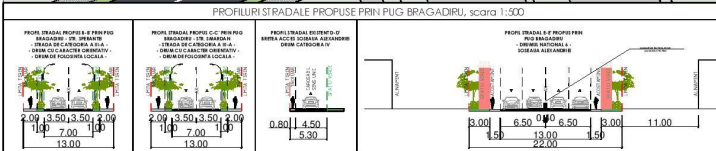
ALTE RESTRICTII
 - ALTE RESTRICTII
 - EDIFICIIL PROPRIUS LIMITE DE PARCELE
 - CONSTRUCTII VECHINE
 - STALP DE ILLUMINAT

ALTE RESTRICTII
 - ALTE RESTRICTII
 - EDIFICIIL PROPRIUS LIMITE DE PARCELE
 - CONSTRUCTII VECHINE
 - STALP DE ILLUMINAT

Funcțiunea existentă: Is6 subzona pentru comerț și servicii

Utilizare funcțională	Suprafața (mp)	Procent (%)
Totul suprafața intravilan construită	1519,00 mp	100,00 %
Zona spați verde amenajată	453,70 mp	30,00 %
Is6 locuri de parcare	199,85 mp	10,92 %
Circulații	346,55 mp	22,82 %
Circulații pe planșee	556,90 mp	36,66 %
Circulații pe terenuri	1519,00 mp	100,00 %
TOTAL SUPRAFAȚA P.U.Z.	1519,00 mp	100,00 %

Maxim admis prin P.U.Z. Brașov	Existent	Propus prin P.U.Z. Brașov
P.O.T. max=30 %	-	P.O.T. max=40 %
C.U.T. max=1,80	-	C.U.T. max=1,80



TITLU PROIECT: ÎN ÎNCADRARE ÎN VEZEA REALIZĂRII UNEI CLĂDIRI CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII AGREMENT ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII.

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: MIHA GROSEANU

AMPLASAMENT: Oraș Brașov, r. cad. 122144, Taria 23, Parcela 102/1, jud. Ifov

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L.
 JUDEȚ Ifov, Str. Șosei, nr. 5, et. 2, Secția 1, BUCUREȘTI
 Str. Anina Mureșanu nr. 5, et. 2, Secția 1, BUCUREȘTI
 Tel: 0734.735.101

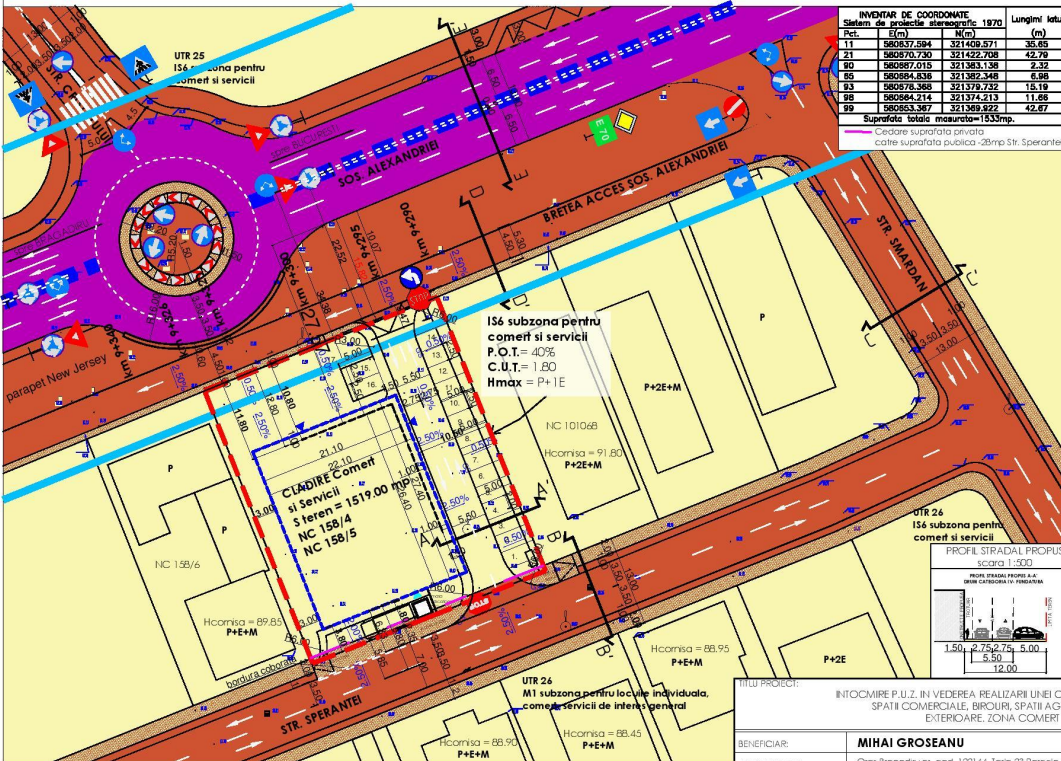
NR. PROIECT: U116/2017

Sef proiect: URB. ANINA GOVOROSCIUC
Proiectant: URB. MIHNEA GRADINARU
Proiectant: URB. MIHNEA GRADINARU

TITLU PLANȘA: PLAN DE SITUATIE, MOBILARE URBANISTICA

DATA: NOIEMBRIE 2018
SCARA: 1:300
NR. PLANȘA: 04

PLAN URBANISTIC ZONAL REGIM JURIDIC, PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



INVENTAR DE COORDONATE		Sistem de proiectare stereografic 1970		Lungimi laterale	
Pct.	E(m)	N(m)	(m)	(m)	(m)
11	58087,584	321408,571	30,65		
21	58087,030	321422,708	42,78		
190	58087,015	321383,138	2,32		
95	58094,638	321392,248	6,98		
93	58087,368	321379,732	18,19		
98	58084,214	321374,213	11,86		
99	58083,387	321369,922	42,87		

Suprafata totala masurata = 1533mp.

Cedare suprafata privata catre suprafata publica - 28mp Str. Sperantei



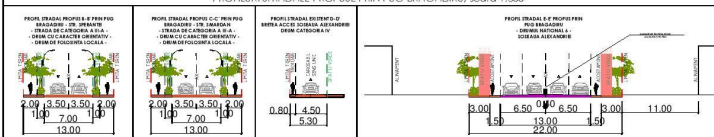
LEGENDA

LIMITE	ALTE CAROSABILI
LIMITA ZONE ANALIZATE	EDIFICABIL PROPUS
LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL	LIMITA DE PARCELE
LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI (1519 mp GROSEANU MIHAI)	CONSTRUCTII VECHE
ACCES TERENIAL PUBLIC	STALP DE ILUMINAT
ACCES TERENIAL PRIVAT	ZONA DE PROTECTIE A LINEI 7 DE METROU
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	TRASEU METROU
TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSONELOR FICE SAU JURIDICE	
TEREN AFLAT IN DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL AL ORASULUI BRAGADIRU SAU AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	
TEREN AFLAT IN DOMENIU PUBLIC DE INTERES NATIONAL	

Funcțiunea existentă: IS6 subzona pentru comerț și servicii

Utilizare funcțională	Suprafața (mp)	Procent (%)
Total suprafața intravilan construită	1519,00 mp	100,00 %
Zona spații verzi amenajate	453,70 mp	30,00 %
16 locuri de parcare	199,85 mp	10,92 %
Circulații	346,55 mp	22,82 %
Circulații pe lângă circulații rutiere	556,90 mp	36,66 %
TOTAL SUPRAFAȚA P.U.Z.	1519,00 mp	100,00 %

Indicatori tehnici	Existenț	Propus prin P.U.Z.
Maxim admis prin P.U.Z. Bragadiru	-	cascații pe suprafața totală 1519,00 mp
P.C.T. max = 30	-	P.C.T. max = 40,76
C.U.I.T. max = 1,20	-	C.U.I.T. max = 1,20



TITLU PROIECT: ÎNCADRARE P.U.Z. ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI CLĂDIRI CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII AGRIMENT SI AMENAJĂRI EXTERIOARE, ZONA COMERȚ SI SERVICII.

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: MIHAI GROSEANU

AMPLASAMENT: Clăd. Bragadiru, cad. 122144, Taria 23, Parcela 102/1, jud. Ilfov

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L.
Județ Ilfov/2006, CUI: RO1881834 / 2006
Str. Anina Mureșanu nr. 5, Sc. 2, Sector 1, BUCUREȘTI, Tel: (0734.735.10)

NR. PROIECT: U116/2017

Sef proiect: Urb. Anina GOVOROSCULIC
Proiectant: Urb. Minnea GRADINARU
Proiectant: Urb. Minnea GRADINARU

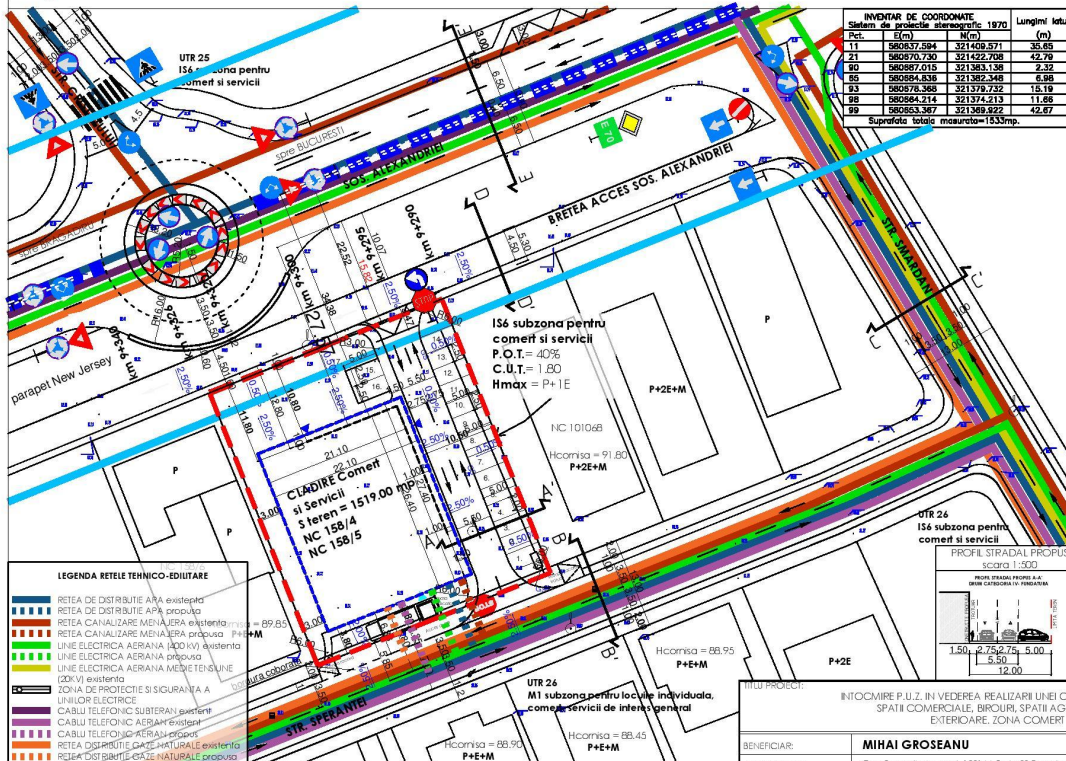
TITLU PLANȘA: REGIM JURIDIC, PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

DATA: NOIEMBRIE 2018

SCARA: 1:300

NR. PLANȘA: 05

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE - REțele TEHNICO-EDILITARE



Pct.	E(x)	N(y)	Lungimi laterale (m)
11	58037.584	321408.571	35.65
21	58070.730	321422.708	42.78
90	58087.015	321383.138	2.32
95	58094.638	321392.749	6.98
93	58078.385	321379.732	15.19
98	58084.214	321374.213	11.86
99	58063.387	321369.922	42.67

Suprafata totala masurata=1533mp.

INCADRARE IN SATELIT, sursa GOOGLE EARTH

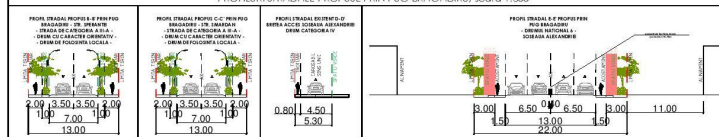


LEGENDA

- LIMITE
- LIMITE ZONE ANALIZATE
- LIMITE PLAN URBANISTIC ZONAL
- LIMITE DE PROTECTIE A TERENULUI (1519 mp GROSEANU MIHAI)
- ▲ ACCES PIETONAL PUBLIC
- ▲ ACCES PIETONAL PRIVAT
- ALTE RESTRICTII
- EDIFICABIL PROPUS
- LIMITE DE PARCELE
- CONSTRUCII VECINE
- ZONA DE PROTECTIE A LINIEI 7 DE METROU
- STALP DE LUMINAT
- TRASEU METROU - LINIA 7

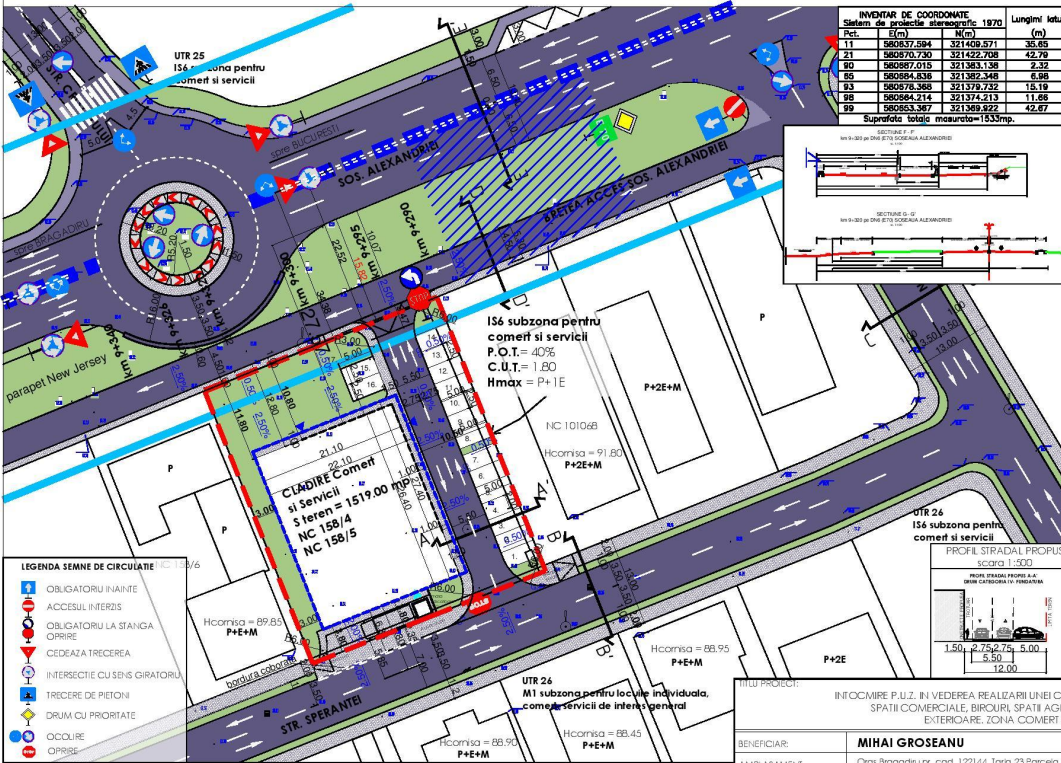
Utilizare functionala	Suprafata (mp)	Procent (%)
Totata suprafata intravilan construita	1519,00 mp	100,00 %
Zona spatiu verde amenajata	453,70 mp	30,00 %
16 locuri de parcare	199,85 mp	10,92 %
Circulatii	346,55 mp	22,82 %
Circulatii pietonale	556,90 mp	36,66 %
Circulatii rutiere	556,90 mp	36,66 %
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	1519,00 mp	100,00 %
Maxim admis prin P.U.Z. Braşov	Existent	Propus prin P.U.Z. (calculat pe suprafata totala) 1519,00 mp
P.O.T. max=30 %	-	P.O.T. max=40 %
C.U.T. max=1,20	-	C.U.T. max=1,20

	REȚEA DE DISTRIBUȚIE AERĂ EXISTENTĂ
	REȚEA DE DISTRIBUȚIE APĂ PROPUȘĂ
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+1E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+2E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+4E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+6E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+8E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+10E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+12E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+14E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+16E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+18E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+20E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+22E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+24E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+26E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+28E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+30E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+32E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+34E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+36E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+38E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+40E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+42E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+44E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+46E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+48E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+50E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+52E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+54E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+56E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+58E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+60E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+62E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+64E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+66E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+68E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+70E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+72E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+74E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+76E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+78E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+80E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+82E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+84E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+86E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+88E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+90E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+92E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+94E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+96E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+98E+M
	REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ P+100E+M



TITLU PROIECT: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI CLĂDIRI CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII AGRIMENT SI AMENAJARI EXTERIOARE, ZONA COMERȚ SI SERVICII.		FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR:	MIHAI GROSEANU	
AMPLASAMENT:	Clas Braşov, nr. cad. 122144, Tara 23, Parcela 102/1, jud. Ifşov	
PROIECTANT GENERAL:	S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. Judeţ Braşov, Cămin. No. 102/102/1, 2006 Str. Anghel Mireasa nr. 5, Sc. 2, Sector 1, BUCUREŞTI Tel: 0734.735.101	NR. PROIECT: U116/2017
	Numar: _____	Semnatura: _____
	Sef proiect: Urb. Anghel GOCOROSCIUC	
	Proiectant: Urb. Mihnea GRADINARU	
	Proiectant: Urb. Mihnea GRADINARU	
TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - REȚELE TEHNICO-EDILITARE	DATA: NOIEMBRIE 2018
		SCARA: 1:300
		NR. PLANSA: 06

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATII

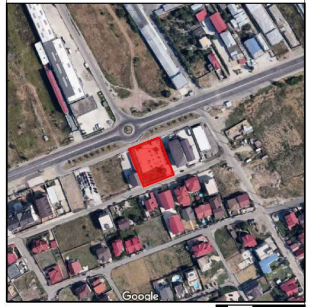


INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)	Lungimi laterale (m)
11	580877.584	321408.571	35.65
21	580870.730	321422.708	42.78
30	580867.015	321383.138	2.32
35	580854.638	321392.248	6.98
33	580878.385	321378.732	15.19
38	580864.214	321374.213	11.86
39	580853.387	321369.922	42.67

Suprafata totala masurata=1533mp.

INCADRARE IN SATELIT, sursa GOOGLE EARTH



LEGENDA

—	LIMITE	—	ALTE RESTRICTII
—	LIMITA ZONEI ANALIZATE	—	EDIFICABIL PROPUS
—	LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL	—	LIMITE DE PARCELE
—	LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI (1519 mp GROSEANU)	—	CONSTRUCTII VECHE
—	MRAI	—	STALP DE LUMINAT
—	FUNCTIUNI	—	ZONE INUNDABILE (conform PUG Braşovului)
—	CIRCULATIA CAROSABILA	—	ZONA DE PROTECTIE A LINEI 7 DE METROU
—	CIRCULATIA PIETONALA	—	TRASEU METROU - LINIA 7
—	LOCURI DE PARCARE	—	
—	AV CAROSABIL	—	
—	ZONA SPATIU VERDE PUBLIC	—	
—	ACCES PIETONAL PUBLIC	—	
—	ACCES PIETONAL PRIVAT	—	
—	ACCES VEICULAR SIT	—	

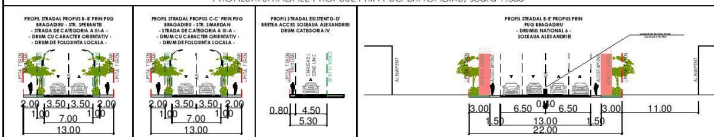
Funciunea existenta: I56 subzona pentru comerţ si servicii

Utilizare functionala	Suprafata (mp)	Procent (%)
Total suprafata intravilan construita	1519,00 mp	100,00 %
Zona spatiu verde amenajate	453,70 mp	30,00 %
I6 locuri de parcare	199,85 mp	10,92 %
Circulati		
Circulati actualizate	346,55 mp	22,82 %
Circulati viitoare	556,70 mp	36,66 %
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	1519,00 mp	100,00 %

Maxim admis prin P.U.Z. Braşovului	Existent	Propus prin P.U.Z. actualizat la suprafata totala 1519,00 mp
P.C.T. max=30 %	-	P.C.T. max=40 %
C.U.I.T. max=1,20	-	C.U.I.T. max=1,20

LEGENDA SEMNE DE CIRCULATIE NC 158/6

- OBLIGATORIU INAINTE
- ACCESUL INTERZIS
- OBLIGATORIU LA STANGA
- OBLIGATORIU LA DEXTRA
- CEDEAZA TRECEREA
- INTERSECTIE CU SENSI GIRATORIU
- TRECERE DE PIETONI
- DRUM CU PRIORITATE
- OCOCURE
- OBLIGATORIU



TITLU PROIECT: INCADRARE P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII UNEI CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA - SPATII COMERCIALE, BIROURI, SPATII AGREMI SI AMENAJARI EXTERIOARE, ZONA: COMERŢ SI SERVICII.

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: MIHAI GROSEANU	AMPLASAMENT: Căminare Comen, cad. 122144, Taria 23, Parcela 102/1, jud. Ilfov
PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. Judeţ Ilfov/2006, CUI: RO1801834 / 2006 Str. Anghel Muresanu nr. 5, Sc. 2, Sector 1, BUCURESTI, Tel: 0734.735.101	NR. PROIECT: U116/2017
Sef proiect: Urb. Anghel GOCOROSCIUC	Semnatura:
Proiectant: Urb. Minnea GRADINARU	
Proiectant: Urb. Minnea GRADINARU	

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATII

DATA: NOIEMBRIE 2018 **SCARA:** 1:300 **NR. PLANSA:** 07



ROMÂNIA

Consiliul Județean Ilfov

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism

Nr. 110429/4/9F din 25.09.2018

- GROȘEANU MIHAI
prin reprezentant GOVOROSCIUC Alina
Bragadiru, str. Oituz, nr. 3, județul Ilfov
- CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 25.09.2018 propune

AVIZAREA FAVORABILĂ

Pentru documentația de urbanism: **PLAN URBANISTIC ZONAL** întocmită de **S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L.**, privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **SPAȚII COMERCIALE, BIROURI P+1E, SPAȚII AGREMENT – FITNESS, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI**, amplasat în județul Ilfov, orasul/comuna **BRAGADIRU**, sat -, strada **Speranței**, nr. **6-8**, nr. cadastral **122144**, tarla -, parcela -, suprafața: **1519 mp.**, conform actelor de proprietate.

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

Taxa pentru avizare în valoare de 17,80 lei a fost achitată conform chitanței nr. 004032 din 07.09.2018.

PREȘEDINTE,
Marian Petrache
prin Administrator public

Ionel Scrioșteanu



ARHITECT ȘEF,

Iulian Vișanu



ROMÂNIA
Consiliul Județean Ilfov
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **GROSEANU MIHAI**, cu domiciliul/sediul în Bragadiru, cod poștal - , str.Oituz, nr. 3, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, județul Ilfov, telefon/fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **10429** din **07.09.2018** .

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

AVIZ

Nr.10429/4/9F din 25.09.2018

pentru Planul urbanistic zonal pentru **CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SPAȚII COMERCIALE, BIROURI SPAȚII ADREMENT FITNESS, AMENAJARE CIRCULAȚII, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI** generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **122144**.

Inițiator: **GROSEANU MIHAI**

Proiectant: **S.C. URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Alina Mariana C.N. GOVOROSCIUC**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasat în județul **Ilfov**, orașul **BRAGADIRU**, strada **Speranței**, nr. **6-8**, tarla -, parcela -, și cu o suprafață de **1519 mp.**, conform actelor de proprietate.

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

-UTR : IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii

- amplasat izolat pe parcelă;
- H max = **17,00m**;
- POT max = **30%**;
- CUT max = **1,80 ACD/mp.**;
- procent spații verzi = **30%**;

- retragerea minimă față de aliniament = **5,00 M** ;
- retragerea minimă față de limita posterioară = **h/2 dar nu mai puțin de 5,00 M**;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

-UTR : IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii

- amplasat izolat pe parcelă;
- H max = **17,00 m**;
- Rh max = **P+1E**;
- POT max = **40%**;
- CUT max = **1,80 ACD/mp.** ;
- procent spații verzi = **30%**;

- retragerea minimă față de aliniament = **10,80 m (nord), 3,80 m (sud)** ;
- retragerea minimă față de limitele laterale = **3,00 m (vest), 10,50 m (est)**;

- circulații și accese: **accesul se va realiza din străzile str. Speranței și Bretea acces șos. Alexandriei;**

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **25.09.2018** se avizeaza **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. .

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **1859** din **07.12.2017** emis de **PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU.**

ARHITECT ȘEF,

Iulian VIȘANU

