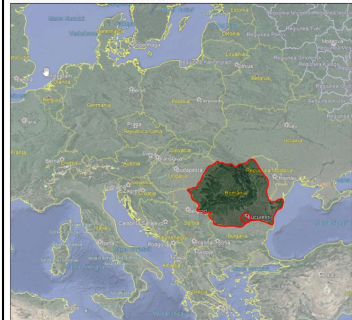


ÎNCADRAREA LA NIVELUL EUROPEI



SCURT ISTORIC

Situat în imediata vecinătate a Municipiului București, orașul Bragadiru este o localitate cu o puternică dezvoltare social - economică și care se individualizează față de celelalte localități prin apropierea de capitală, existența unor exploații importanțe de țes și prezența unor unități economice de tradiție. 12 decembrie 1830, este data primei atestări documentare a actualului nume al comunei Bragadiru, actualmente orașul Bragadiru. Documentul în care se amintește de moșia Bragadiru, este o jălbă adresată de Constantin Glogoveanu către judecătorul Divan al Principatului Valahiei.

Numele de Bragadiru se întâlnește pentru prima dată, ca nume de persoană într-un document din 26 mai 1825, referitor la răscumpărarea veniturilor moștenilor Dragostoveni din județul Muscel de către Ion și Nițu, feciori Bragadirului.

Pe teritoriul actualului oraș Bragadiru și al comunei vecine Cornetu, înainte de 1593 exista o singură moșie care aparținea moștenilor Măcănești. Știrile despre moșia Măcănești sunt atestate în documentele publicate în cartea de hotârnice a moșiei Cornetu - Bragadiru, supranumit Cornetu Glogoveanu din județul Ilfov, pîlsa Sabaru, proprietatea lui Marinescu Bragadiru, făcută în 1900 de către regizorul haiduc Stefan Georgota.

În 1893 domnul Dumitru Marinescu este proprietar al moșiei Bragadiru și al moșiei Cornetu - Bragadiru.

Prin Decretul Domnesc nr. 394 din 31 martie 1864 s-a instituit comuna ca unitate administrativă, alcătuită din mai multe sate. Astfel comuna Bragadiru - Bulgaru, este alcătuită din satele: Bragadiru, Bulgaru și Cornetu - Glogoveanu.

După tabloul împroprietărilor de la 1864, comuna Bragadiru - Bulgaru, cuprindea 134 de case, numărul populației din 1905 fiind de 1541 locuitori, din care satul Bragadiru avea 1144 locuitori.

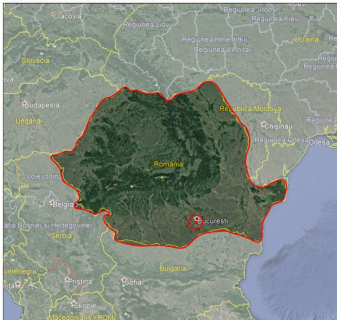
Tot în comuna Bragadiru, pe ambele maluri ale râului Sabar, există vestigii de așezări din epoca neolitică, a bronzului, geto-dacică, de formare a poporului român și din feudalism.

De asemenea, pe malul nordic al râului Ciorogâra, la est de localitate sunt așezări din epoca neolitică, geto-dacică.

Fîna în anul 1950 localitatea Bragadiru a aparținut județului Ilfov, din 1950 până în 1968 a fost trecută la Municipiul București, fiind subordonată direct raionului Tudor Vladimirescu, astăzi sectorul 5 al Capitalei. Din 1968 până în 1981 a fost subordonată Municipiului București, din ianuarie 1981 localitatea Bragadiru a fost trecută la Sectorul Agricol Ilfov. Datorită puternice dezvoltări și în urma referendumului organizat în anul 2003, localitatea Bragadiru a fost numită oraș la data de 2 Ianuarie 2006, prin Legea nr 4/15/30.12.2005.

Autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia în oraș sunt: Consiliul Local ca autoritate deliberativă și primarul ca autoritate executivă, care au sediul în orașul Bragadiru, județul Ilfov, șos. Albeștrădui nr 249

ÎNCADRAREA LA NIVELUL NAȚIONAL



DESCRIȘIE GEOGRAFICĂ

Orașul Bragadiru este așezat în partea de sud-vest a județului, la sud-vest de București, fiind străbătut de râul Sabar și afluenții acestuia Ciorogâra. Este traversat de șoseaua națională DN6, care leagă Bucureștiul de Alaudia. DN6 se intersectează la Bragadiru cu șoseaua județeană DJ401A, care duce spre nord-vest la Domnești, Ciorogâra și, mai departe, în județul Giurgiu la Bolintin-Vale; și spre sud-est la Măgurele, Jilava (unde se intersectează cu DN5) și Vidra.

Orașul Bragadiru aparține administrativ județului Ilfov și se întinde pe o suprafață de 2.179 ha, cu 1929,02 ha de intravilan și 228 ha extravilan. Are o suprafață agricolă de 1378 ha din care arabul 1365 ha.

Orașul Bragadiru se învecinează cu următoarele localități:

- Municipiul București în nord și est;
- Orașul Măgurele în sud-est;
- Comuna Cornetu în Sud;
- Comuna Cîmonești în Vest;
- Comuna Domnești în Nord-Vest.

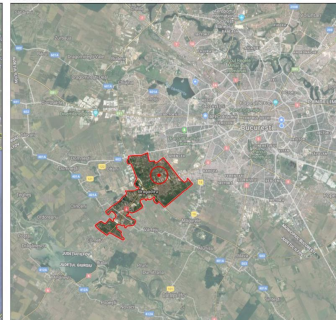
POPULAȚIE

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Bragadiru se ridică la 16.381 de locuitori, în creștere cu aproape 100 % față de recensământul anterior din 2002. Majoritatea locuitorilor sunt români (90,8%), cu o minoritate de romi (1,75%). Pentru 6,8% din populație apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,75%). Pentru 6,87% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

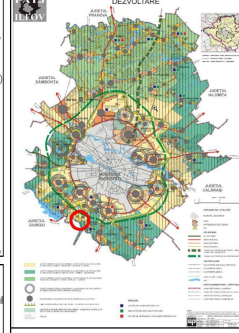
Apreciem că la această dată numărul total al locuitorilor din orașul Bragadiru depășește 25.000, număr care se justifică prin faptul că o mare parte a cetățenilor locuiește efectiv în oraș, fără a avea însă domiciliul stabilit formal, aspect demonstrat de numărul mare de locuințe ce au fost construite în cartierele Latin, Mihai Eminescu, Independenței și 1877.

Apropierea de București și accesul extrem de ușor în Capitală, numărul mare de unități economice importante, au făcut din orașul Bragadiru una dintre țintele principale pentru populația din alte localități care nu au reușit să se stabilească în București.

ÎNCADRAREA LA NIVELUL REGIONAL



REȚEAUA DE LOCALITĂȚI ȘI POPULAȚIE



ÎNCADRAREA LA NIVELUL ZONAL



BILANT

	SUPRAFAȚA	PROCENT	ZONĂ LITIGIU
INTRAVILAN	1866,28 ha	87,33 %	5441 ha
• EXISTENȚE (conform plan. I.C.L.L. nr. 17/12.2005)	1866,28 ha	86,41 %	
• EXISTENȚE (conform P.V. din aprobarea 14/03/08/2011)	1866,28 ha	87,33 %	
• ADMINISTRATIV	1866,28 ha	100 %	
CENTRALIZATOR AL TERENURILOR COMPONENTE			
TERITORIUL INTRAVILAN	1866,28 ha	87,33 %	5441 ha
TRUP 1 (TRUP PRINCIPAL)	1495,54 ha	79,49 %	5441 ha
TRUP 2	190,50 ha	9,82 %	-
TRUP 3	6,23 ha	0,32 %	-
TERITORIUL EXTRAVILAN	212,56 ha	12,66 %	-
TERITORIUL ADMINISTRATIV	212,56 ha	100,00 %	-
BILANT TERITORIAL EXISTENT - ORAȘUL BRAGADIRU			
ZONĂ FUNCȚIONALE		SUPRAFAȚA (ha) (PROCENT %)	
Zona pentru locuire	884,60 ha	47,92 %	
Zona mixta: locuire-comerț-servicii	331,40 ha	17,77 %	
Zona mixta: locuire-comerț-servicii-spazi verzi	33,70 ha	1,80 %	
Zona mixta: unități productive-comerț și servicii-depozitare și spații productive	280,00 ha	15,00 %	
Zona spații verzi	144,30 ha	7,72 %	
Zona gospodărie comunală	4,30 ha	0,23 %	
Subzona circulații rutiere	136,90 ha	7,34 %	
Subzona circulații feroviare	22,40 ha	1,22 %	
Zona cu destinații speciale	25,30 ha	1,35 %	
Zona în industrie/extracție	1,40 ha	0,07 %	
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	1866,28 ha	100,00 %	

Harta 11. Socotina (elucata în marea parte de București)



Tip	Suprafață	Procent
Locuințe existente 2002	~10000	~100%
Locuințe existente 2011	~16000	~160%

CONCEPT S.C. MONO CONCEPT S.R.L. Rep. Com. nr. 680/2016, CUI: 30566887

PROIECTANT: ANA MARIA ENACHE

PROIECT: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M(E3R) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M(E3R) ÎN ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE/ DATE GENERALE

STADIU: P.U.Z.

DATA: Iulie 2016

SCALA: 1:500

STADIU BAZIS: PLANȘA 00

PROIECTANT: ANA MARIA ENACHE

PROIECT: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M(E3R) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M(E3R) ÎN ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE/ DATE GENERALE

STADIU: P.U.Z.

DATA: Iulie 2016

SCALA: 1:500

STADIU BAZIS: PLANȘA 00

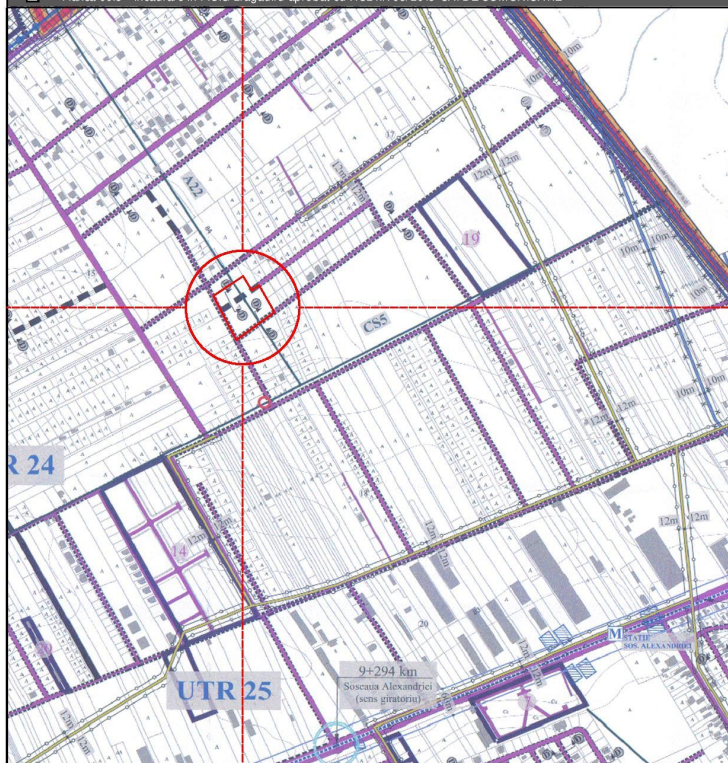


P.U.Z.

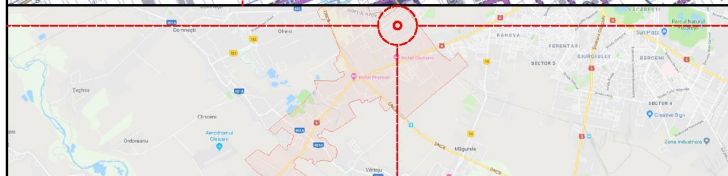
Obținerea avizului de inițiere și întocmirea documentației P.U.Z.,
în vederea construirii ansamblu locuințe colective P+2E+M/3ER

Planșa 00.3 - Incadrare în P.U.G Bragadiru aprobat cu HCL nr. 98/2015-CAI DE COMUNICATIE

Strada Opalului, nr. 16-18,
Nr. Cad. 123225, Oras Bragadiru, Ilfov



- LEGENDA**
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA INTRAVILAN
 - CIRCULATII**
 - DRUM NATIONAL
 - CIRCULATII PRINCIPALE EXISTENTE
 - CIRCULATII SECUNDARE EXISTENTE
 - CIRCULATII PROPUSE PRIN P.U.G CU CARACTER ORIENTATIV
 - STATIONE DE METROU PROPUSE PRIN P.U.G

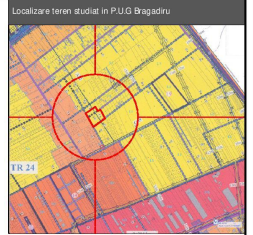


©COPYRIGHT Prezenta planșa cu toate elementele și informațiile conține, este proprietatea intelectuală S.C. MONO CONCEPT S.R.L. Fără acordul scris al S.C. MONO CONCEPT S.R.L. nu se poate fi reproducă, copiată, imprimată sau difuzată în orice formă de presă, scrisă sau electronică, în scopuri comerciale sau pentru orice altă activitate care încalcă drepturile de autor și/sau drepturile conexe nr. 8/1999.

MONO CONCEPT		S.C. MONO CONCEPT S.R.L. Flag. Com. - JI/650/2016, CUI: 35056851		BENEFICIAR: HIDRO TOP CONSTRUCT SRL	
SPECIFICATIE	NUME	SCALA	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.	
SEF PROIECT	ARI.ALEXANDRA MONORANU	1:500	OBȚINEREA AVIZULUI DE ÎNȚEBERE ȘI ÎNȚOCMIREA DOCUMENTAȚIEI P.U.Z., ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLULUI LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M/3ER	63/2018	
PROIECTAT	ARI.ALEXANDRA MONORANU	DATA:	TITLU PLANȘA:	FAZA	
DESEINAT	IRBI. ELINA NICULACHE	SEPTEMBRIE 2018	INCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE P.U.G BRAGADIRU, CAI DE COMUNICATIE	P.U.Z.	
				PLANȘA NR.	00.3



- LEGENDA**
- LIMITE**
 - LIMITA TEREN CEA GENERAT P.U.Z.
 - LIMITE PROPRIETARI CONFORM ANCR
 - RESTRIȚII TEHNICE**
 - ALINIEME PROPUSĂ
 - ALINIEME EXIST.
 - EDIFICABIL MAXIM PROPUS
 - ACCES CAROSABIL PROPUS
 - ACCES PIETONAL PROPUS
 - ZONE FUNCȚIONALE**
 - CONSTRUCȚII PROPUSE
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - LOC DE JOACA
 - LOTURI VECHINĂTĂȚI
 - ZONA SPAȚII VERDI AMBIAŢATE
 - CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - CIRCULAȚII CAROSABILE ÎN INTERIORUL PARCELII



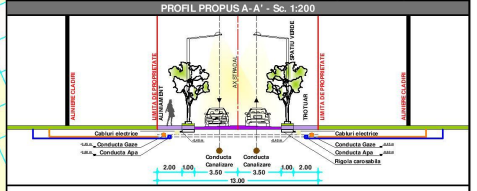
Suprafața teren ramașă în urma construcției	6448 MP
Suprafața construită la sol	3802 MP
Suprafața desfructurată	6488 MP

PROIECT DE URBANISTICE - REGULĂMĂNTĂRI ALE PRIZIŢII P.U.Z.

UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max	H max constructivă
Existente					
L1	Soluție pentru locuințe individuale cu regim de rată maxim de până la P+2E+M	35%	14	P+2E+M	10 m
Propus					
L2	Soluție pentru locuințe care coexistă cu regim de înălțime maximă până la P+2E+M(3ER)	22%	0,8	P+2E+M(3ER)	10 m
L2	Soluție pentru locuințe care coexistă cu regim de înălțime maximă până la P+2E+M(3ER)	28%	1	P+2E+M(3ER)	10 m

BILANT TERITORIAL ZONE CONSTRUITE

	EXISTENTE		PROPUSE	
	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	3802 mp	21,8%	3802 mp	21,8%
Spații verzi	2475 mp	30,8%	2475 mp	30,8%
Circulații și amenajări	277 mp	3,4%	277 mp	3,4%
Suprafața de via și costăți domeniului public, din care:	302 mp	3,7%	302 mp	3,7%
Suprafața amenajată pentru	302 mp	3,7%	302 mp	3,7%
Suprafața amenajată pentru	302 mp	3,7%	302 mp	3,7%
Suprafața amenajată pentru	302 mp	3,7%	302 mp	3,7%
Suprafața amenajată pentru	302 mp	3,7%	302 mp	3,7%
TOTAL TEREN	8500 mp	100,0%	8500 mp	100,0%



MONO CONCEPT

PROIECTANT	NUME	BIBLIOTECĂ	SCALA	TEMA PROIECTULUI	REGISTRUL NR.
PROIECTANT	NUME	BIBLIOTECĂ	SCALA	TEMA PROIECTULUI	REGISTRUL NR.
PROIECTANT	NUME	BIBLIOTECĂ	SCALA	TEMA PROIECTULUI	REGISTRUL NR.
PROIECTANT	NUME	BIBLIOTECĂ	SCALA	TEMA PROIECTULUI	REGISTRUL NR.

PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV



RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3E retras,
AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI,
IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI
Oras Bragadiru, str. Opalului, nr.16-18, nr.cadastral 123225 si suprafata=8.250,00
mp(conform actelor de proprietate)

La solicitarea beneficiarului, S.C. Hidro Top Construct S.R.L. reprezentat de, S.C.Mono Concept S.R.L. prin Monoranu Alexandra, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal, proiect nr.63/2018.

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 8.250,00 mp, situat în intravilanul orașului Bragadiru, str.Opalului, nr.16-18 si nr.cadastral 123225.

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

L1-zona de locuire individuala;

- P.O.T. max = 35%;
- C.U.T. max = 1,4 ACD/mp;
- Rh max = P+2E+M

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

Li-zona locuire semi-colective, cu regim mic de inaltime;

- Hmax cornisa=10,00 m;
- Rh max=P+2E+3M(sau 3 ER) conform RLU;
- P.O.T. max = 35%;
- C.U.T. max = 1,00 ACD/mp;

- retragerea minima fata de aliniament = h/2 dar nu mai putin de 3,00 m;
- retragere minime fata de limita laterala de est=20,00 m si limita laterala nord = 8,75 m;
- retragerea minima fata de limita posterioara din strada nou propusa =7,60 m si din strada Perlelor=3,00 m;

Cr-Cai de Comunicatie Rutiera ;

- circulatii si accese:se vor realiza prin str.Perlelor si prin circulatia propusa prin PUZ
- echipare tehnico-edilitara :bransament la retelele existente-se prevede realizarea unor retele stradale de alimentare cu apa si canalizare, de alimentare cu energie electrica si de gaze ;incalzirea se va realiza cu sisteme proprii ;se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014, art.4 ;

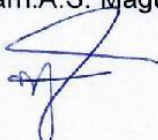
Aviz nr.14351/4/12F din 28.10.2019 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov .

În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea și completerea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică
PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3ER, AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI

Initiat de, S.C. Hidro Top Construct S.R.L. reprezentat de, S.C.Mono Concept S.R.L. prin Monoranu Alexandra, specialist cu drept de semnătură RUR a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.63/2018.

Conform avizului nr.14351/4/12F din 28.10.2019 al arhitectului sef din cadrul Consiliului Judetean Ilfov, elaboratorul si beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscriurilor cuprinse in P.U.Z. ul care face obiectul prezentului raport , conform Legii nr. 350/2001 republicată , cu completările si modificările ulterioare

Arhitect Sef,
arh.A.S. Magureanu



PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV

PRIMĂRIA
ORAȘ BRAGADIRU
REGISTRATURA

RAPORT DE APROBARE

Nr. 16472
Ziua 23 Luna 04 Anul 2020

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3Eretras,
AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI,
IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI
Oras Bragadiru, str. Opalului, nr.16-18, nr.cadastral 123225 si suprafata=8.250,00
mp(conform actelor de proprietate)

Avand in vedere raportul serviciului de Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei oras Bragadiru,

La solicitarea beneficiarului, S.C. Hidro Top Construct S.R.L. reprezentat de, S.C.Mono Concept S.R.L. prin Monoranu Alexandra, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.63/2018.

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 8.250,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , str.Opalului, nr.16-18 si nr.cadastral 123225.

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

L1-zona de locuire individuala;

- P.O.T. max = 35%;
- C.U.T. max = 1,4 ACD/mp;
- Rh max = P+2E+M

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

Li-zona locuire semi-colective, cu regim mic de inaltime;

- Hmax cornisa=10,00 m;
- Rh max=P+2E+3M(sau 3 ER) conform RLU;
- P.O.T. max = 35%;
- C.U.T. max = 1,00 ACD/mp;

- retragerea minima fata de aliniament = h/2 dar nu mai putin de 3,00 m;
- retrageri minime fata de limita laterala de est=20,00 m si limita laterala nord = 8,75 m;
- retragerea minima fata de limita posterioara din strada nou propusa =7,60 m si din strada Perlelor=3,00 m;

Cr-Cai de Comunicatie Rutiera ;

- circulatii si accese:se vor realiza prin str.Perlelor si prin circulatia propusa prin PUZ
- echipare tehnico-edilitara :bransament la retelele existente-se prevede realizarea unor retele stradale de alimentare cu apa si canalizare, de alimentare cu energie electrica si de gaze ;incalzirea se va realiza cu sisteme proprii ;se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014, art.4 ;

Conform avizului arhitectului șef din cadrul Consiliului Județean Ilfov, elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. ul care face obiectul prezentului raport , conform Legii nr. 350/2001 republicată , cu completările și modificările ulterioare.

Aviz nr.14351/4/12F din 28.10.2019 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Ilfov .

În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică
PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+3ER, AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI

Inițiat de, S.C. Hidro Top Construct S.R.L. reprezentat de, S.C.Mono Concept S.R.L. prin Monoranu Alexandra, specialist cu drept de semnătură RUR a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.63/2018.

Primar,
Vasile Cimpoeru





ROMÂNIA
Consiliul Județean Ilfov
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **HIDRO TOP CONSTRUCT S.R.L.** reprezentat prin **MONORANU ALEXANDRA**, cu domiciliul/sediul în **București**, cod poștal -, strada **Pantelimon 326**, bl. **D2**, sc. **A**, et. **2**, ap. **7** sector **2**, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr. **14351** din **24.09.2019** (și completare nr. **15957/23.10.2019**) și

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

AVIZ

Nr. **14351/4/12F** din **28.10.2019**

Pentru Planul urbanistic zonal „**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3ER, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI**”, generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **123225**.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: județul **Ilfov**, orașul **Bragadiru**, sat -, strada **Opalului 16-18**, tarla -, parcela - și cu o suprafață de: **8.250** mp, conform actelor de proprietate.

Inițiatori: **HIDRO TOP CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant: **SC MONO CONCEPT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **MONORANU ALEXANDRA**.

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

L1 – zonă de locuire individuală:

- P.O.T. maxim = **35%**
- C.U.T. maxim = **1,4**
- Rh maxim = **P+2E+M**

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

Li – Zonă locuire semi-colective, cu regim mic de înălțime:

- P.O.T. maxim = **35%**
- C.U.T. maxim = **1**
- Rh maxim = **P+2E+3M (sau 3ER)** conform RLU
- H max. la cornișă = **10,00 m**

- retragerea minimă față de aliniament = **h/2** dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- retragerea minimă față de limita posterioară din strada nou propusă = **7,60 m** și din strada Perlelor = **3,00 m**;
- retrageri minime față de limita laterală de est = **20,00 m** și limita laterală nord = **8,75 m**;

Cr – Căi de comunicație rutieră:

- circulații și accese: se vor realiza prin strada Perlelor și prin circulațiile propuse prin P.U.Z.;
- echipare tehnico-edilitară: bransament 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 vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, art.4.;
- construcțiile de locuințe propuse se vor realiza numai după ce s-au realizat lucrările de infrastructură.

Urmărirea implementării investiției conform planului de acțiune stă în sarcina beneficiarului prin actele administrative ce vor fi emise de către autoritatea publică locală.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.10.2019 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.

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul, 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. 810 din 17.05.2018 cu prelungire 2020, 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.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Iulian Vișanu', written over the stamp.



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Nr. 14351/4/12F din 28.10.2019

Către: **HIDRO TOP CONSTRUCT S.R.L.**
reprezentat prin **MONORANU ALEXANDRA**
București, strada Pantelimon, nr. 326, bl. D2, sc. A, et. 2, ap. 7 sector 2

Subiect: **Avizare documentație de urbanism**

Data: **28.10.2019**

In baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 15.10.2019 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de **SC MONO CONCEPT SRL** privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3ER, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI** amplasat în județul **Ilfov**, orașul **Bragadiru**, sat -, str. **Opalului**, nr. **16-18**, tarla -, parcela -, nr. cadastral **123225**, suprafața: **8.250 mp.** conform actelor de proprietate.

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. In 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 **17,8 lei** a fost achitată conform chitanței nr. **005207** din **24.09.2019.**

PREȘEDINTE,
Marian PETRACHE

prin
ADMINISTRATOR PUBLIC,
Ionel SCRIOȘTEANU

NUMĂR PROIECT:	63 din 2018
DENUMIREA LUCRĂRII:	OBTINEREA AVIZULUI DE INITIERE SI INTOCMIREA DOCUMENTATIEI P.U.Z., IN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+2E+ M(E3R)
FAZA:	PLAN URBANISTIC ZONAL
AMPLASAMENT:	strada OPALULUI, Nr. 16-18, Nr. Cad. 123225, oras BRAGADIRU, jud. ILFOV
BENEFICIAR:	S.C. HIDRO TOP CONSTRUCT SRL
PROIECTANT GENERAL:	S.C. MONO CONCEPT S.R.L

COLECTIV DE ELABORARE :

PROIECTANT GENERAL :

S.C. MONO CONCEPT S.R.L.

SEF PROIECT: Arh. Urb. Alexandra Monoranu

PROIECTAT: Urb. Elena Nicolache

Cuprins

CAPITOLUL I - INTRODUCERE	5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	5
1.2.OBIECTUL LUCRĂRII	5
CAPITOLUL II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	9
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	9
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	10
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	11
2.4 CIRCULAȚIA.....	11
2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....	11
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ.....	12
2.7 CONSIDERENTE ECONOMICO – SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII	12
CAPITOLUL III PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	12
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	12
3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	13
3.3 SITUAȚIA PROPUSĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	13
3.4 SITUAȚIA PROPUSĂ – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:.....	14
3.5.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:.....	14
Alimentarea cu apă potabilă	14
Canalizarea apelor uzate	14
Canalizarea apelor pluviale	14
Alimentare cu energie termică și gaze naturale	15
Alimentare cu energie electrică	15
Telecomunicații	15
3.6 PROTECȚIA MEDIULUI.....	15
• Poluarea aerului :	15
• Poluarea sonoră	16
• Poluarea solului	16
• Deșeurile	17
• Afectarea biodiversității	17
• Aree protejate	18
• Zone de risc natural – alunecări de teren și inundații.....	18

• Organizarea sistemelor de spatii verzi	18
3.7 PREZENTAREA INVESTIȚIEI	18
3.8 INVESTITORI / CATEGORII DE INVESTITII	18
CAPITOLUL IV CONCLUZII/MASURI IN CONTINUARE	19

MEMORIU DE PREZENTARE A PLANULUI DE URBANISM

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	OBTINEREA AVIZULUI DE INITIERE SI INTOCMIREA DOCUMENTATIEI P.U.Z., IN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M(E3R)
BENEFICIAR:	S.C. HIDRO TOP CONSTRUCT SRL
PROIECTANT GENERAL:	S.C. MONO CONCEPT S.R.L.
DATA ELABORĂRII:	DATE DE IDENTIFICARE : CUI 36056851 J4 /650 /2016 Octombrie 2018

1.2.OBIECTUL LUCRARI

- Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie are ca obiectiv "Obtinerea avizului de initiere si intocmirea documentatiei P.U.Z. in vederea construirii ansamblu locuinte colective P+2E+M(E3R in volumul unei mansarde)" pentru terenul aflat in intravilanul orasului Bragadiru, conform P.U.G. reactualizat cu documentatia proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015.

Terenul in suprafata de 8250 mp din acte (8.240 din masuratori) se afla in proprietatea Hidro Top Construct S.R.L., conform actului de dezlipire nr. 443/01.03.2018, autentificat de B.N.P. Nica Oana Raluca, Societate Profesionala Notariala Veritas, Bucuresti, str. Avram iancu, nr. 7A, Bucuresti, sector 2.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului, conform Planul Urbanistic General Bragadiru– aprobat prin Hotărârea Consiliului local imobilul analizat se încadrează în:

UTR L1- subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime de pana la P+2E+M.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe);
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Spații pentru sport și recreere;
- Parcaje la sol;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
 - o bucătării de vară;
 - o magazii;
 - o depozite și altele asemenea;
 - o garaje;
 - o piscine neacoperite

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

Parcelarea terenurilor sau construirea de locuințe izolate sau cuplate pe mai mult de o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile Cap.2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor;

- Se permite schimbarea destinației, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8.00 și 20.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, dotări de învățământ,

sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:

- o suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- o să nu genereze transporturi grele;
- o să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- o să asigure parcare a minim 3 autoturisme;
- o să nu polueze fonice sau vizuale;
- o să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
- o să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu

suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;

- În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz);

- Construirea în interiorul siturilor arheologice se va realiza numai în urma descărcării de sarcină arheologică și cu supraveghere arheologică;

- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează: o numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală

și fără să fie umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;

o se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului numai pe baza unor studii de amplasament;

o amplasarea de echipamente de telecomunicații cu înălțime ce depășește înălțimea maximă admisă în zonă se poate face cu condiția retragerii cu minim 10 metri de la aliniament.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe înșiruite într-o suită cu mai mult de 7 unități locative;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective cu mai mult de 4 apartamente pe unitate locativă.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

-POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-CUT = 1,4 mp. ADC/mp. Teren

- Surse documentare

- ✓ Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent P.U.Z. :
 - Planul Urbanistic General al orasului.
 - Ridicarea topografică a terenului;
 - Studiul geotehnic și de stabilitate, care are rolul de a identifica stratificația solului, stabilitatea terenului și condițiile în care se pot realiza construcții pe terenul ce face obiectul P.U.Z..
- ✓ Surse de informații utilizate, date statistice
 - Informații obținute de proiectant de la Serviciul Urbanism din cadrul Instituției Arhitectului Șef
 - Date culese de proiectant pe teren.
- ✓ Baza topografică
 - Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră

CAPITOLUL II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

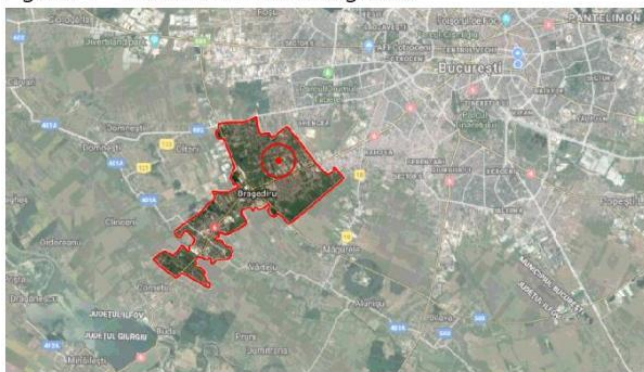
2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

Orasul Bragadiru este așezat în Regiunea de Dezvoltare București-Ilfov, în vecinătatea sud-vestică a Municipiului București la aproximativ 8 km față de centrul acestuia, și este traversat de DN6 (București-Alexandria) și DNCB.

În contextul dezvoltării planificate a Aglomeratiei Urbane din jurul Bucureștiului, zonele noi propuse spre dezvoltare din orasul Bragadiru răspund cerințelor de noi spații calitative și cu potențial de dezvoltare, fiind un punct de interes pentru investitori datorită accesibilității ridicate.

Figura 1 – Localizare Oras Bragadiru

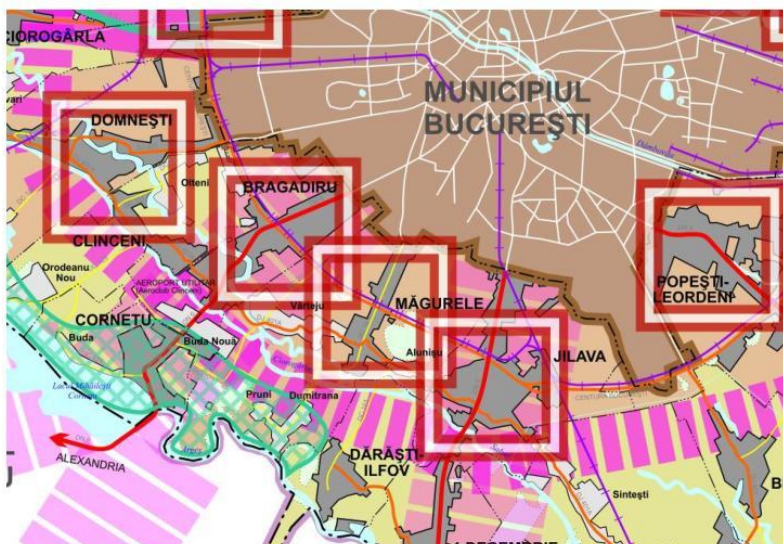


- Potențial de dezvoltare

Zona în care este localizat terenul are un caracter rezidențial și se află în plin stadiu al dezvoltării.

Terenul studiat având un enorm potențial de inserție a funcțiunii de locuire prin prisma accesibilității dar și a amplasamentului acestuia.

Figura 2 – Structura activitatilor și zonificarea terenului- extras din Plansa nr 7-PATJ ILFOV



2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

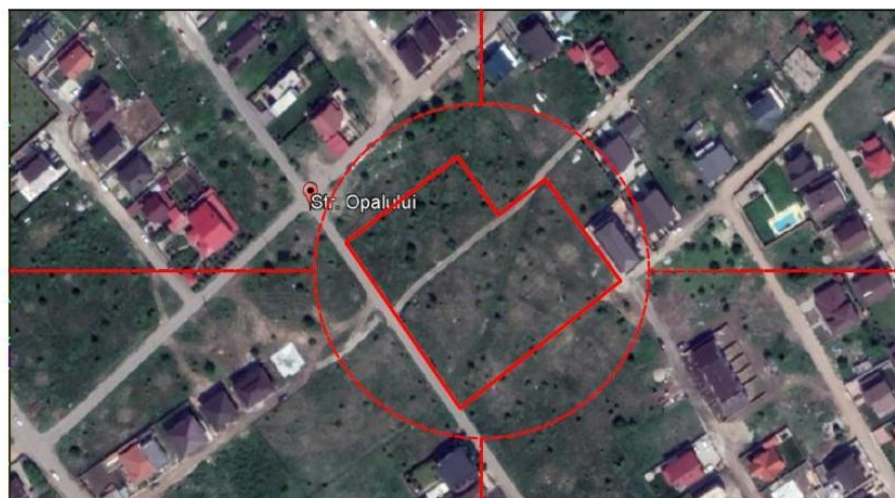
Amplasamentul studiat se află în zona nord-estica a orașului Bragadiru, în apropierea Soselei București-Alexandria- DN6 și a DNCB-ului, cu acces către acestea prin Strada Săfirului, strada Gladiolelor și respectiv Strada Jadului:

Accesul la terenul care a generat actuala documentație se realizează prin strada Opalului.

Conform documentațiilor cadastrale, terenul se învecinează:

- la sud-vest- Strada Opalului
- la sud-est- Strada Perlelor
- la nord-est- proprietati private NC 394/2, NC 117010, NC 116995
- la nord-vest proprietati private NC 123224, NC 123039

Figura 3 - Localizarea terenului la nivelul zonei de Studiu



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere geomorfologic, terenul este bun de fundare la cota -1.40, în stratul de argila prafoasă cafenie, iar presiunea convențională este de 160 Kpa (1.6daN/cmp).

Adâncimea de îngheț este de 90 cm.

Valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g=0.24$; perioada de colț $T_c=1.6$ sec.

Nivelul panzei freatice este la adâncimea de 3.60-4.10m.

Conform normativ Ts-95, terenul se încadrează în categoria II- teren tare.

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul la teren se realizează prin strada Opalului de pe limita sud-vestică, care face legătura către DN6 și către DNCB, și de asemenea prin strada Safirului-Strada Gladiolelor ce face legătura cu cartierul Ghencea din București.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața terenului care a generat documentația de urbanism P.U.Z. are o suprafață de: S.lot =8250 mp.

Ocuparea terenului este inventariată în bilanțul de mai jos:

Bilanț teritorial existent

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI C.F. C.U. NR. 810/17.05.2018		
U.T.R. L1- Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime până la P+2E+M . P.O.T max - 35% . C.U.T max. - 1,4 ADC/mp		
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		
	SUPRAFAȚA	PROCENT
Suprafața construită	-	-
Spații verzi, din care:	-	-
Spații verzi pe sol natural	-	-
Spații verzi pe păcă	-	-
Circulații și amenajări	-	-
Suprafața neamenajată	8250 mp	100,00 %
TOTAL TEREN	8250 mp	100,00 %

Zona în care este localizat terenul are un caracter rezidențial, cu predominanța locuirii de tip individual, dar se remarcă și inserții recente de construcții de locuire colectivă.

Din punct de vedere al regimului juridic, terenul studiat, în suprafață de 8250, este proprietatea privată a Hidro Top Construct S.R.L., conform actului de dezlipire nr. 443/01.03.2018, autentificat de B.N.P. Nica Oana Raluca, Societate Profesională Notarială Veritas, București, str. Avram Iancu, nr. 7A, București, sector 2.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În apropierea terenului există rețea de electricitate, de distribuție gaze și sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

2.7 CONSIDERENTE ECONOMICO – SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Din punct de vedere economic viitoarea investiție va crește nivelul calitativ al spațiului urban precum și dezvoltarea unei comunități.

CAPITOLUL III PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu prezentul Plan Urbanistic Zonal au fost elaborate două studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică realizată în coordonate stereo '70;

- *Studiul geotehnic și de stabilitate*, prin care a fost identificată stratificația solului, stabilitatea terenului și condițiile în care se pot realiza construcții pe terenul ce face obiectul P.U.Z..

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru ca propunerea să se integreze în peisajul antropic și natural existente a fost propus un procent de 30,00% de spații verzi în interiorul parcelei studiate. Zonele verzi vor fi amenajate în spațiul liber adiacent construcțiilor și vor fi spații verzi de tip gazon, plantate și cu rol decorativ. Pentru diminuarea spațiilor impermeabile, destinate circulațiilor pietonale de incintă, se vor utiliza materiale permeabile, care permit infiltrarea apei în sol, astfel încât să fie cât mai puțin perturbat ciclul natural al apei.

3.3 SITUAȚIA PROPUSA – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Se propune lotizarea terenului și realizarea drumului de acces din spațiul public, pentru a facilita accesul către loturile cu locuințe, astfel:

- retragere față de aliniament: minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3 m
- retragere față de aliniament strada Opalului: minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3 m.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public

Bilanț teritorial PROPUS:

PREVEDERI URBANISTICE - REGLEMENTARI ALE PREZENTULUI P.U.Z.						
UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max	H max	
Existent						
L1	Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M	35 %	1,4	P+2E+M	10 m	
Propus						
L2	Subzona pentru locuire semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M(ESR)	RAPORTAT LA SUPRAFAȚA DINAINTEA CEDARII	22 %	0,8	P+2E+M(3ER)	10 m
		RAPORTAT LA SUPRAFAȚA DILUPA CEDARIE	28 %	1	P+2E+M(3ER)	10 m
BILANȚ TERITORIAL						
		EXISTENT		PROPUS		
		SUPRAFAȚA	PROCENT	SUPRAFAȚA	PROCENT	
Suprafața construită		-	-	1802 mp	21,86 %	
Spații verzi		-	-	2475 mp	30,00 %	
Circulații și amenajări		-	-	2171 mp	26,4 %	
Suprafața ce va fi cedată domeniului public, din care:		-	-	1802 mp	21,86%	
Suprafața circulațiilor carosabile		-	-	787,00 mp	9,54 mp	
Suprafața circulațiilor pietonale		-	-	710,00 mp	8,61 mp	
Suprafața spații verzi		-	-	305,00 mp	3,70 mp	
Suprafața neamenajată		8250 mp	100,00 %	-	-	
TOTAL TEREN		8250 mp	100,00 %	8250 mp	100,00 %	

3.4 SITUAȚIA PROPUȘA – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Soluția de circulație propusă este astfel: accesul în zonă va fi realizat prin Str. Opalului, ce se propune dezvoltarea proiectului la 13 m format din: carosabil de 7 m, trotuar de 2 și spațiu verde de 1 m pe fiecare parte. La data elaborării documentației de față este prevăzută în strategiile viitoare o viziune de modernizare a circulației conform planului urbanistic general. Astfel ca toate drumurile limitrofe se vor dezvolta la 13 m.

3.5.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă va asigura:

- alimentarea cu apă menajeră a personalului angajat în activitățile de servicii;
- udatul spațiilor verzi;
- curățarea drumurilor de incintă.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90, STAS 1846-90..

Soluția de alimentare cu apă se va aviza de către Apa-canal Ilfov. La faza P.U.Z. a fost obținut avizul de principiu. Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului Bragadiru. Soluția de canalizare se va aviza de către Apa-canal Ilfov. La faza P.U.Z. a fost obținut avizul de principiu.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole. Apele provenite din zonele betonate, carosabile și de garare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și direcționate către un bazin de retenție. Acestea vor fi eliberate treptat către spațiile verzi. Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Datorită avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale față de folosirea combustibilului solid sau lichid (creșterea gradului de confort al locuințelor și dotărilor, comoditatea încălzirii și a preparării apei calde cât și prepararea hranei) se propune alimentarea cu gaze naturale .Alimentarea cu gaze naturale a terenului aflat in studiu se face prin racordarea la rețelele de distributie de gaze a orasului Bragadiru.

Centrale termice murale de tip BUDERUS DB 162-80 KW care asigura producerea agentului termic si a apei calde menajere pentru birouri si vestiare pentru perioada in care instalatia de gazeificare nu functioneaza.In timpul functionarii instalatiei de valorificare a deseurilor este preluata de la aceasta.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noii construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A.

Telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde pe toate construcțiile ce necesita astfel de dotari. Racordul telefonic al zonei la rețeaua ROMTELECOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de ROMTELECOM și care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii București.

3.6 PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se imparte în :

- Impact ce are loc în timpul realizării obiectivului propus;
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima faza este limitată și va produce o serie de efecte precum : praf, moloz, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt însă, temporare.În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisia de agenti poluanti, deși reduși trebuiesc estimati.

- **Poluarea aerului :**

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente imobilului

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectata de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a

combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat. Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției imobilului. Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare a imobilului

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor este redus, întrucât traficul va fi ocazional.

- Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră la nivelul imobilului sunt :

- o semnalizarea acustică;
- o transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).

- Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Activitatea se desfășoară în incinte închise pe platforme betonate, apa reziduală rezultată în urma procesului de curățare a gazului de sinteză este colectată, tratată chimic și mecanic, după care este reintrodusă în procesul tehnologic.

- Poluarea solului

Faza de construcție imobilului

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive ;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului ;
- terenurile ce necesită a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectivă va putea fi realizată numai după ce se vor încheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrărilor acestea vor fi redată detinatorilor în stare inițială.

Faza de exploatare a imobilului

- poluarea cu apă : ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- acumulări de zapadă : configurația terenului unde va fi amplasat imobilul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; aceste zone pot periclita

siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din incinta imobilului

- poluarea chimică : nu se vehiculează substanțe chimice ;
- poluarea radioactivă : nu se vehiculează materiale radioactive ;
- poluarea biologică : se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare)

- Deșeurile

Faza de construcție a imobilului

Infrastructura legată de această investiție va implica lucrări de construcții complexe. În timpul acestei faze o mare cantitate de deșuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) este posibil să rezulte din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcție rămase (din cofraje, armături, conducte, profile metalice, foi de tablă, materiale de izolație, fitinguri etc.).

Alte deșuri care pot rezulta :

- deșuri solide – rezultate din serviciile și activitățile de catering pentru lucrătorii de pe șantier.

Deșurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al primăriei. Se va avea în vedere reducerea cantității de deșuri și re folosirea acolo unde este cazul, precum și reciclarea deșurilor.

Faza de exploatare a imobilului

Deșurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al primăriei Sectorului 2, în baza unui contract de prestări servicii. Prioritățile trebuie să fie reducerea cantității de deșuri și re folosirea materialelor ; pentru deșurile rămase, acestea vor fi sortate și evacuate prin serviciul de salubritate al primăriei orașului Bragadiru, către platforme de depozitare a deșurilor, sau preferabil, către platforme de reciclare.

- Afectarea biodiversității

Faza de construcție a imobilului

- În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția imobilului nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.
- Impactul produs de lucrările de realizare asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a imobilului

- In perioada de exploatare curenta a cladirilor noi din cadrul imobilului concentratiile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.

- **Arii protejate**

Din punct de vedere al zonelor naturale protejate, in proximitatea sitului nu se gasesc zone naturale protejate.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Conform datelor oferite de studiul geotehnic teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de campie, panta mica, nivelul apei freatice mai mare de 6 m) ;
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor ;

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

- Sistemul de spatii verzi aferent imobilului va cuprinde plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirii din incinta imobilului, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;

3.7 PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic de zonal se prevede realizarea unui ansamblu de locuinte colectiva cu un regim de inaltime de P+2E +M(E3R) cu scopul stabilirii regulilor de amplasare cladirii pe lot .Terenul studiat va alcatui un singur UTR L2

L2 - Subzonă pentru locuire semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M(E3R);

Ansamblu de locuinte colective mici se va desfasura sub forma a doua incinte amenajate in jurul unui spatiu verde comun

3.8 INVESTITORI / CATEGORII DE INVESTITII

Inițiatorul acestei documentatii de urbanismsunt persoanele juridice care intenționează să își aducă aportul pentru dezvoltarea zonei, prin realizarea unui ansamblu de locuinte colective ,pe terenul în proprietate privată.

Categoriile de investiții propuse:

- infrastructura rutiera – sistematizare, accese, circulații de incintă, parcări la nivelul solului și în subsoluri, circulații pietonale (*investiție privată*).

CAPITOLUL IV CONCLUZII/MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul propus nu se înscrie în propunerile Planului Urbanistic General. Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL permit construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+2^E+M(E3R), cu amenajările aferente, aflat în Str. Opalului

Pentru realizarea ansamblului propus, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi aferente construcțiilor;
- realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice) a parcajelor necesare;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.

INTOCMIT,
Urb.Elena Nicolache

VERIFICAT,
Arh.Urb.Alexandra Monoranu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul studiat, explicand prevederile documentatiilor de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor aferente Planului urbanistic zonal, in suprafata de 8250 mp conform actelor de proprietate.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2E+M(E3R)”, pe terenul aflat in intravilanul orasului Bragadiru, judetul Ilfov, strada opalului, nr 16-18, nr. Cad. 123225, proprietate a HIDRO TOP CONSTRUCT S.R.L.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 24/10 Octombrie 1996, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere « Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Reguamentului local de urbanism.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care mentionam :

- Constitutia Romaniei ;
- Codul Civil ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului actualizata;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sanatatii populatiei actualizata;

- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor actualizata;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contraveniilor la normele legale de igiena si sanatate publica actualizata;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara actualizata ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii actualizata ;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national actualizata;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si H.G.R. nr. 36/1996 (anexe) actualizata ;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor actualizata;
- Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic ; actualizata 2015
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN actualizata;
- Legea nr. 84/4996 privind imbunatatirile funciare actualizata;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila actualizata;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia actualizata;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii actualizata ;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei; actualizat
- Ordinul nr. 135/2010 privind aprobarea metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private. actualizat
- H.G nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului. actualizat
- O.U.G 57/2007 privind regimul ariilor natorale protejate, conservarea habitatelor naturale ,a florei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare. actualizat
- H.G.R. nr. 101/1997 – Norme speciale privind protectia sanitara ; actualizat
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM – 010-2000 privind Ghidul – metodologia de elaborare si continut - cadru al PUZ. actualizata

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 dar si Planul urbanistic general al orasului Bragadiru HCL NR. 74/ 27.10.2005 (expirat in prezent, insa in baza caruia s-au aprobat si realizat ansamblurile de locuinte colective din vecinatatea terenului analizat, precum si care a stat la baza obtinerii autorizatiei de construire initiala conform adresa nr. 28905/10.07.2017.

1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru identificarea categoriei functionale, terenului studiat in PUZ i s-a atribuit o unitate teritoriala de referinta (UTR), cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

CAPITOLUL 2: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile

- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota $\pm 0,00$ fiind situata la min. + 0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin plansa 02 : Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice.

Pentru asigurarea 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. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri si inscrisi in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

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

Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului

judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului (art. 9 din R.G.U.).

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ilfov (D.M.I. Ilfov).

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic,conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

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 comunicatii 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 se va face conform art. 13 R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

Indicii P.O.T. si C.U.T.

Autorizatia executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili POT si CUT stabiliti prin prezenta documentatie

Autorizarea exectutarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatilor dintre destinatia cladirii si functiunea dominanta a zonei

2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor

- Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U. Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii nord a dormitoarelor.

- Amplasarea fata de drumuri publice si private

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U. Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia. Retragerea fata de str. Opalului, respectiv str. Perlelor va fi de 3 m.

- Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. si Codului Civil.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela. Distante minime obligatorii

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

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

In cazul terenului studiat, distanta dintre cladiri este de 10 m.

2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Drumuri si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

Accesul se va realiza direct din str. Opalului, din str. Perlelor si prin circulatia propusa, cu profil de 13.00 m, doua benzi carosabile de 3.50 m fiecare, doua trotuare de 2.00 m si spatiu verde de 1.00 m pe ambele parti, aceste profile sunt reglementate prin P.U.G. Bragadiru.

2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua de alimentare cu apa al orasului.

Canalizarea- terenul va fi racordat la sistemul de evacuare a apelor uzate al orasului.

Alimentarea cu energie electrica a terenului se va face prin racordarea la reseaua existenta.

Amplasamentul se va racorda la reseaua de telefonie existenta.

Deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in pubele ecologice, pe categorii de deseuri si evacuate de pe platforma special amenajata la groapa de gunoi, prin grija beneficiarului, sau reciclate in centrele specializate, in functie de natura deseurilor.

2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- Regimul de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Cladirile ansamblului de locuinte propus au:

- un regim de inaltime de P+2E+M(E3R), si Hmax=10 m la cornisa,se admite un etaj 3 retras in volumul de mansardei
- Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje,ritmari plin- gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.7. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

- Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care , prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr. 6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U. Acestea situandu-se la sol,in sistem individual.

Stationarea autvehiculelor se admite numai in interiorul parcelei. In documentatia studiata s-au prevazut un cca. 60 de locuri de parcare.

- Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 30% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

- Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- Destinatia terenurilor si constructiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

- Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica urmatoarele zone functionale:

- Zona L2–Subzonă pentru locuire semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M(E3R);
- Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) – existente si modernizate si nou propuse,parcari

3.1 Utilizare functionala

L2 – Subzonă pentru locuire semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M(E3R);

• Utilizari admise :

- locuinte colective cu maximum P+2E+M(E3R) niveluri.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, creșe, grădinite, centre after-school, dispensare.

• Utilizari admise cu conditionari :

- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarea de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- sedii de firma, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, consultanță, etc, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 30% din parterul clădirilor.

• Utilizari interzise

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție, creșterea animalelor în zona;
- depozitare;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor;
- realizarea unor mansarde false,
- activități productive

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3.2. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- Caracteristici ale parcelelor

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu jumtate din inaltime dar nu mai puțin de 3.0 metri.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- clădirile din partea de nord-vest se vor retrage de la limitele parcelei astfel: retragere variabilă minim 7.6 m, la nord- est retragere laterală variabilă- minim 8,75 maxim 26,10.

- clădirile din partea de sud est si vest se vor retrage variabil de la limita laterală: minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3m din punctul cel mai apropiat.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

- Circulații si accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate.

- Accesele carosabile si pietonale se realizează din str. Perlelor , respectiv prin strada propusă, ce are un profil de 13.00 m.

- Stationarea autovehiculelor

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

- Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor

- inaltimea maxima la cornisa este de 10 m, se admite mansardarea sau realizare unui etaj 3 retras in suprafata de 60% din suprafata construita a etajului

- Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile/ reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

- Zona L2– 22 %-raportata la suprafata initiala

- 28 %-raportata la suprafata dupa cedarea suprafetei pentru drumuri

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

- Zona L2– 0.8 mp ADC//mp teren;-raportata la suprafata initiala

- 1 mp ADC//mp teren -raportata la suprafata dupa cedarea suprafetei pentru drumuri

CAPITOLUL 4- DISPOZITII GENERALE

Pentru construire se vor respecta conditiile impuse prin prezentul PUZ referitoare la: functiuni admise, aliniament, retrageri, regim de inaltime, indicatori urbanistici, accese auto si pietonale, spatii de parcare, spatii verzi, modernizare drumuri existente conform PUG Bragadiru.

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc., se vor realiza numai in interiorul intravilanului aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului PUZ.

La eliberarea autorizatie de construire urmeaza sa se verifice:

- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Inscrierea functiunii solicitate
- Respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism;
- Respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din material durabile;

- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele editare si asigurarea parcajelor necesare in interiorul parcelei.

INTOCMIT,

Urb. Elena Niculache

VERIFICAT,

Arh. Urb. Alexandra Monoranu