



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Nr. 3043/1/3F din 26.03.2019

Către: **BĂTĂGUI EUGEN SORINEL, S.C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S.R.L.**
București, str. Vicina, nr. 3, bl. 33, ap. 59, sector 5

Subiect: **Avizare documentație de urbanism**

Data: **03.04.2019**

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 26.03.2019 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de **S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.** privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI** amplasat în județul **Ilfov**, orașul **BRAGADIRU**, sat -, str. **Ciocârliei, nr. 2A**, tarla -, parcela - nr. cadastral **105068**, suprafața: **1.888 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 **17,80 lei** a fost achitată conform chitanței nr. **004520** din **28.02.2019**

PREȘEDINTE,
Marian PETRACHE

prin
ADMINISTRATOR PUBLIC,
Ionel SCRIOȘTEANU

Pagina 1 din 1



ROMÂNIA
Consiliul Județean Ilfov
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de BĂȚĂGUI EUGEN SORINEL, SC JOHNCRIS CAFFE-BAR SRL , cu domiciliul/sediul în orașul București, cod poștal - , str. VICINA, nr. 3, bl. 33, sc. -, et. -, ap. 59, sector 5, telefon/fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **3043** din **28.02.2019**.

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

AVIZ

Nr.3043/1/3F din 26.03.2019

pentru Planul urbanistic zonal pentru **IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI** generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **105068**.

Inițiator: **BĂȚĂGUI EUGEN SORINEL, SC JOHNCRIS CAFFE- BAR SRL**

Proiectant: **S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **urbanist ANDREI MLENAJEK**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasat în județul **Ilfov**, orașul **BRAGADIRU**, strada **Ciocarliei**, nr. **2A**, tarla -, parcela -, și cu o suprafață de: **1.888 mp**, conform actelor de proprietate.

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

- UTR : **M1 – LOCUIRE, COMERT, SERVICII;**
- P.O.T. maxim = **30%**;
- C.U.T. maxim = **1,2 ACD/mp**;
- Rh max. = **P+2E+M.**

Prevederi P.U.Z.- R.L.U. propuse: **IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E**

- zonă funcțională :**Lc- LOCUIRE COLECTIVĂ ;**
- P.O.T. maxim = **30%**;
- C.U.T. maxim = **1,44**;
- H max. = **15 m**;
- Rh max. = **S+P+4E**;

- retragerea minimă față de aliniament = **21,00 m din axul străzii Lacului la nord**);
- retragerea minimă față de limitele laterale = **5,00 m față de limita de sud (str. Revederii); 5,00 m față de limita de vest (str. Ciocârliei); 5,00 m față de limita de est (str. Luceafărului)**);
- circulații și accese: **accesul se va realiza în nord din strada**
- 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 va respecta art.4 din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, privind spațiile amenajate pentru parcare și gararea cu autovehiculelor.**
- **Locurile de parcare aferente locuirii colective vor fi amplasate la subsol/demisol. Pe suprafața parcelei rămasă liberă se vor realiza spații verzi conform aviz mediu, alei pietonale, spațiu de joacă pentru copii, platformă destinată depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **26.03.2019** 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.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.1533 din 13.09.2018 emis de **PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU.**

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

ARHITECT ȘEF,

Iulian VIȘANU



Don प्राप्त un receipt - 03.04.2019

3-5 Doctor Ernest Juvara,
Sector 6, 060104 București,

Tel: +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV

<http://www.cjilfov.ro>
E-mail: cjilfov@cjilfov.ro

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

Proiect nr. : U 011/2018

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ –Construire imobile locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E

Amplasament : Jud Ilfov, Oras Bragadiru, Strada Ciocarliei,
nr. 2A, T43, P194/1; 194/2; 194/3

Beneficiar : BATAGUI EUGEN-SORINEL,
S.C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S.R.L.

Proiectantul lucrarii : SC M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL

Data : Septembrie 2018

COLECTIV DE ELABORARE:

urb. Andrei Mlenajek - sef proiect

urb. Ruxandra Neagu

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** U011/ Septembrie 2018
- **Denumirea lucrarii** CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
C.L.BRAGADIRU
- **Beneficiar** BATAGUI EUGEN-SORINEL,
S.C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S.R.L.
- **Proiectant** SC M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL -
BUCURESTI

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **1.888,00 mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in orasul **Bragadiru**, Str. Ciocarliei, nr. 2A, Tarla 43, Pacela 194/1; 194/2; 194/3, nr.cad. 105068, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunii terenului in vederea construirii unei locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E si dotari aferente acestora.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta locuirii cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat la Strada Ciocarliei, Strada Luceafarului, Soseaua Alexandriei si Str. Revederii, accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se direct din acestea.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
5. Folosinta actuala a terenului este teren curti-constructii intravilan.

Surse documentare :

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat in anii 2003 - 2004
- Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale oraselor mari : cazul Bucuresti – elaborat de URBANPROIECT intre anii 1996-1998
- Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
- Plan Urbanistic General orasul Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015

• **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov
- Date culese de proiectant in teren

• **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

• **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Orasul Bragadiru este situat in partea de sud-vest a judetului, fiind traversata de DN 6, Dj 401 A si Dc 126 si beneficiind si de acces la Sos. de Centura.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul celor acestor drumuri.

Teritoriul administrativ al Orasului Bragadiru se invecineaza la nord si nord-est cu teritoriul administrativ al municipiului Bucuresti, la est si sud-est cu teritoriul administrativ al orasului Magurele, la sud si sud-vest cu teritoriul administrativ al comunei Cornetu si la vest cu teritoriul administrativ al comunei Clinceni.

Suprafata de teren care face obiectul studiului se afla in Orasul Bragadiru accesul facandu-se din Soseaua Alexandriei.

Potrivit reglementarilor planului urbanistic general al Orasului Bragadiru, terenul se afla in intravilanul localitatii.

2.2.Vecinatati

Vecinatati imediate:

- N – Str. Lacului si Soseaua Alexandriei
- S – Str. Ciocarliei
- V – Str. Luceafarului
- E – Str. Revederii

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al orasului Bragadiru facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ilfovului. Aceasta subunitate, ce se extinde in judetele Dambovita si Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia subsidenta Titu si prezinta urmatoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare:
- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

Raul principal in zona, rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat. Amplasamentul studiat este totusi destul de departe (cca.5 km) de albia acestuia.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste conditii favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia nord-vest-sud-est.

- **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freactice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 8,00 m

- **Conditii climatice**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: 10,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;
- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

In regimul vanturilor, pe teritoriul orasului Bragadiru ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

• **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investiti se afla in intravilanul orasului Bragadiru, accesul facandu-se din Strada Ciocarliei, Strada Luceafarului, Soseaua Alexandriei si Str. Revederii.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 1.888,00 mp .

Terenul este proprietate privata a domnului BATAGUI EUGEN-SORINEL si a S.C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S.R.L..

Terenul studiat are numarul cadastral 105068, iar dreptul de proprietate asupra lui este inscris in Cartea Funciara cu nr. 105068.

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al orasului este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumul judetean DN 6
- Dj 401 A
- Dc 126
- soseaua de centura DN CB

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015, terenul se afla in intravilanul orasului.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu dentinte de dezvoltare.

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS)sau zona „C” conf. P100/92 cu $K_s = 0,20$ si $T_c = 1,5$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

• **Alimentare cu apa potabila**

Localitatile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila in zona si in apropierea zonei studiate.

• **Canalizarea apelor uzate**

Localitatea dispune de un sistem local de canalizare in zona si in apropierea zonei studiate.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

• **Alimentare cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a imobilelor din orasul Bragadiru este realizata in general in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

• **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in orasul Bragadiru.

• **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatile sunt alimentate din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la retea de distributie de medie tensiune.

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de betan destinati retele; de joasa tensiune.

Zona studiata in PUZ este departe de reseaua locala de distributie de joasa tensiune, dar in apropierea unor retele de medie tensiune.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a orasului Bragadiru se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

2.8. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Bragadiru este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petoliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari, este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Sabar.

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (6- 8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza In limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuinte colective, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.9. Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- gradul de incarcare foarte mare al reteleor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
- grad de telefonizare scazut;
- insuficienta spatiilor plantate:
- poluarea apelor
- nivelul de dezvoltare economica destul redus
- populatie redusa si imbatranita
- lipsa multor dotari necesare

- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**

- starea drumurilor, care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

2.10. Necesitati si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

• Alegerea amplasamentului

Amplasamentul se afla in intravilanul orasului Bragadiru.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de locuinte/comert-servicii.
- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telercomunicatii se vor extinde in zona
- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

• Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul urbanistic general al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca situata in zona M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M. Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca intravilan-curti constructii conform extraselor de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale .

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

3.3.Valorificarea cadrului natural

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric si sit arheologic se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrala a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freactice fiind scazut. nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditile de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investitii se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existente in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

3.4.Organizarea circulatiei

Asa cum reiese din actele de proprietate terenul studiat se invecineaza in partea de nord cu Str. Lacului si Soseaua Alexandriei, in partea de vest cu Str. Ciocarliei, in partea de sud cu Str. Revederii si in partea de est cu Str. Luceafarului avand acces direct din acestea. Accesul se va realiza din Str. Ciocarliei si din Str. Luceafarului.

Profilul propus pentru Str. Ciocarliei este de 13.00m cu un profil carosabil de 7.00m (o banda pe sens), doua zone cu spatiu verde de 1.00m fiecare si doua trotuare cu o latime de 2,00m fiecare.

Pentru Str. Revederii este propus un profil de 10.86m cu un carosabil de 7.00m latime (o banda pe sens), un trotuar de 1.00m si un trotuar de 2.86m.

Str. Luceafarului are un profil de 8.00m cu un carosabil de 6.00m (o banda pe sens) cu doua rigole de 0.50m incluse in acesta, si doua trotuare de 1.00m fiecare.

Profilul pentru Str. Lacului va fi de 9.00m cu o latime de carosabil de 7.00m cu rigole incluse, si doua trotuare cu o latime de 1.00m fiecare.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran si subteran.

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) , conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.. Parcajele vor fi prevazute in subsol astfel : cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa sub 100mp utili, respectiv doua pentru cele ce depasesc 100mp utili.

11

**PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede schimbarea functiunii terenului, propusa prin planul urbanistic general al orasului Bragadiru, din zona M1- subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M in zona M2- subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu inaltime pana la P+5E+M .

Bilant teritorial

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona M- Locuinte colective, comert, servicii din care :	--	--	--	--	--	--	1888.00	100.0
constructii							566.40	30.00
spatii verzi							566.40	30.00
Circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament), modernizari existente si noi, parcuri, alei pietonale si carosabile							755.20	40.00
Zona curti-constructii	--	--	1888.00	100	--	--	--	--
Total	--	--	1888.00	100	--	--	1888.00	100

3.6. Spatii verzi. Bilant teritorial propus

Zone verzi plantate	Existent		Propus	
	intravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%(din S total puz)
Spatii verzi plantate pe parcela 30.00 % x total zona M(1888.00mp)=566.40mp	--	--	566.40	30.00
Zone verzi in cadrul zonei studiate	--	--	566.40	30.00

12

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

3.7. Zonificare functionala - Reglementari

Functioniunea dominanta pentru zona studiata este cea rezidentiala.

Suprafata totala 1.888,00mp

In concordanta cu tendinta de dezvoltare a localitatii , tema beneficiarului si prevederile PUG Bragadiru viitoarea investitie cuprinde urmatoarele zone functionale:

- **Zona M2– locuinte colective, comert, servicii cu regim de inaltime S+P+4E – 1132.80mp**
 - constructii S+P+4E, cu inaltime maxima la cornisa = 15,00 m;
- **Circulatii** – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, – modernizare existente si noi- teren cedat in domeniul public in vederea modernizarilor propuse prin PUG BRAGADIRU – **755.20mp**

Sunt prevazute imprejurimi atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele din inspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

- **Categoriile de interventii urbanistice:**
 - Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru intoarcere).
- **Reglementari**
 - edificabilul va fi delimitat de retragerea cu :
 - 5.00 m fata de Str. Ciocarliei
 - 5.00m fata de limitele laterale de proprietate (Str. Lacului si Str. Revederii)
 - 5.00m fata de limita de proprietate - Str. Luceafarului
 - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
 - folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
 - plantarea ornamentala si de protectie min 30% din viitoarea incinta.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

Zona M2 –locuinte colective , servicii si comert

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 1.44

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

• **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a angajati ;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul platformelor interioare.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din retea publica a Orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 906 din 17.01.2019.

Reteaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului .

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre retea de canalizare a Orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 907 din 17.01.2019.

Solutia de canalizare se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg prin rigole catre retea de ape pluviale a orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr .907 din 17.01.2019.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua de distributie de gaze naturale existenta in Orasul Bragadiru conform avizului emis de DISTRIGAZ SUD - nr. 313555189 din 01.02.2019.

La executarea retelei de gaze se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte : apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, CATV, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare si pentru montarea acestora, realizandu-se o coordonare corespunzatoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza orasul Bragadiru conform avizului emis de ENEL nr. 254902263 din 29.01.2019.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care reseaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investitii.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram :

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizarilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Racordul telefonic al zonei la rețeaua Telekom va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de Telekom și care va fi avizat de către Direcția de Telecomunicații București.

3.9. Protecția mediului

Impactul investiției asupra mediului se împarte în :

- Impactul ce are loc în timpul construcției viitoarei investiții
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare. În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisiile de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați.

- **Poluarea aerului**

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente viitoarei investiții.

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de esapament 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 viitoarei investiții.

Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibile mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investiții

Efectul produs de vehiculele riveranilor și cele ce asigură aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonoră**

Sursele de poluare sonoră la nivelul viitoarei investiții din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatic.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde va fi amplasata viitoarea investitie conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **poluarea chimica** : nu este cazul
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal,lemn, hartie,plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi,conducte,profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie, fittinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasul Bragadiru.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Bragadiru, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea viitoarei investitii nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;
- amenajari peisagere de-a lungul canalului de descare situat la limita de sud a terenului studiat ;(posibil cu rol de protectie impotriva inzapezirii).
- suprafata plantata va insuma min 30% din suprafata terenului.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 1.888,00mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a unor persoane fizice si juridice – S= 1.888,00 mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul locuinte colective, nu se inscrie in propunerile PUG – orasul Bragadiru, motiv pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata in vederea modificarii functiunilor satabilite prin PUG. Acest obiectiv se va inscrie in tendinta de dezvoltare a Orasului Bragadiru.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul locuinte colective/comert-servicii se va face pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

19

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **afereent 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 aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **1.888,00 mp**.

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 imobil locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E ”** de pe teritoriul orasului Bragadiru din judetul Ilfov.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba 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 P.U.Z.-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

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. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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. nr. 98/15.10.2015.

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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 usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale 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.

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 ;
- 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;

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- 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 **planşa 2 : 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.

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 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 activitati de salubritate care 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.

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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 documentatiile 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.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico- edilgara etc.

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.

• **Amplasarea fata de drumuri publice**

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.

• **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatia de fata urbanistica, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor 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 aceeasi parcela. Distante minime obligatorii**

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

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

2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, la instalariile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 – R.G.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico—edilitare, eutorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii unui tip de canalizare individuala sau de grup.

24

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

• **Parcelarea**

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza R.G.U., este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii, conform art. 30 – R.G.U.

- front la strada: minim 12,00 m (constructii izolate);
- suprafata minima a parcelei: 250 mp (constructii izolate);
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

• **Regimul de inaltime**

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

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, ritmuri plin- gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositional si arhitectural 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 imprejuriri

• **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.

Parcajele vor fi organizate exclusiv in incinta.

• **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. Procentul minim de spatii verzi este de 30 % din suprafata destinata functiunii.

25

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

- **Imprejuriri**

Pentru realizarea imprejuririlor 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 amplasamentului studiat se identifica urmatoarele zone functionale:

Zona M 2– locuinte colective, comert si servicii de interes general cu regim de inaltime pana la S+P+4E

Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) – existente si modernizate

3.1 Utilizare functionala

ZONA M2 – locuinte colective, comert si servicii – S+P+4E

- **Utilizari admise :**

- locuinte colective cu maximum S+P+4 etaje in regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat) ;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale.
- parcaje supraterane si subterane
- locuri de joaca pentru copii
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere
- spatii pentru functiuni comerciale diverse
- spatii pentru showroom;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultantță în diferite domenii și alte servicii profesionale ;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;

26

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- filiale banci, sedii firme
- sali de expozitii, biblioteca
- ateliere de pictura, sculptura, sali de licitatie opere de arta, scoli de arta plastica, scoala de arhitectura, birouri si cabinete
- mici activitati manufacturiere;
- sali de masaj, fitness
- sali de forta, infrumusetare, cabinete cosmetice, fizioterapie,
- saloane prezentare moda, birouri si cabinete
- **Utilizari admise cu conditionari :**
- sali de spectacole care sa nu aiba program prelungit peste orele 22 ;
- spalatorii si curatatorii ecologice;
- restaurant, cafenea, bar, berarie, iocaluri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru invatamant si sanatate și de lacasuri de cult
- mici activitati manufacturiere functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate

3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- **Caracteristici ale parcelelor**

- parcelele au suprafata minima de 1.132,80 mp
- adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- unghiul format de frontal la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei $75^{\circ} \div 105^{\circ}$.

- **Aliniament**

Zona M2 - aliniamentul variaza in functie de inaltimea cladirilor, acesta fiind stabilit astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Zona M2 - retragerea fata de aliniament este de minim 5.00 m fata de Str. Ciocarliei

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Zona M 2- In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta;
- cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctual cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3 m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realize in regim izolat;

27

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

-cladirile izolate si cuplate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 5,00 m;

-cladirile izolate se vor putea retrage fata de limitele laterale ale parcelei si cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 2,00 m conf. Codului civil; in conditiile in care retragere fata de una din limitele laterale va fi de minimum 3.00 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate, iar diferenta de distanta corespunzand inaltimei pe latura cu retragere de 2,00 m este preluata de retragerea mai mare a vecinului;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.00 m

Zona M2 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului regelementat.

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Zona M2 - Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.

• **Circulatii si accese**

Terenul studiat se invecineaza in partea de nord cu Str. Lacului , in partea de vest cu Str. Ciocarliei, in partea de sud cu Str. Revederii si in partea de est cu Str. Luceafarului.

In cazul de fata accesul carosabil se va face din straziile ce delimiteaza terenul.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Bragadiru :

Profilul propus pentru Str. Ciocarliei este de 13.00m cu un profil carosabil de 7.00m (o banda pe sens), doua zone cu spatiu verde de 1.00m fiecare si doua trotuare cu o latime de 2,00m fiecare.

Pentru Str. Revederii este propus un profil de 10.86m cu un carosabil de 7.00m latime (o banda pe sens), un trotuar de 1.00m si un trotuar de 2.86m.

Str. Luceafarului are un profil de 8.00m cu un carosabil de 6.00m (o banda pe sens) cu doua rigole de 0.50m incluse in acesta, si doua trotuare de 1.00m fiecare.

Profilul pentru Str. Lacului va fi de 9.00m cu o latime de carosabil de 7.00m cu rigole incluse, si doua trotuare cu o latime de 1.00m fiecare.

28

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

• **Stationarea autovehiculelor**

Zona M2- pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (afereente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane si subterane, special amenajete in afara circulatiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran si subteran.

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) , conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.. Parcajele vor fi prevazute in subsol astfel : cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa sub 100mp utili, respectiv doua pentru cele ce depasesc 100mp utili.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Zona M2 – locuinte colective, comert si servicii–S+P+4E– cu inaltimea maxima de 15,00 m la cornisa

• **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile 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.

• **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din din retea public a orasului Bragadiru conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 906 din 17.01.2019.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre retea de canalizare a orasului Bragadiru conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr.907 din 17.01.2019.

- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg prin rigole in retea public a orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 907 din 17.01.2019.

- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din retea de medie tensiune ce alimenteaza orasul Bragadiru conform aviz ENEL nr. 254902263 din 29.01.2019.

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea retelei de distributie de gaze naturale existente in orasul Bragadiru conform aviz DISTRIGAZ SUD nr.313555189 din 01.02.2019.

29

PROIECT NR. U011/2018
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Procentul minim de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de **30.00 %**

- **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

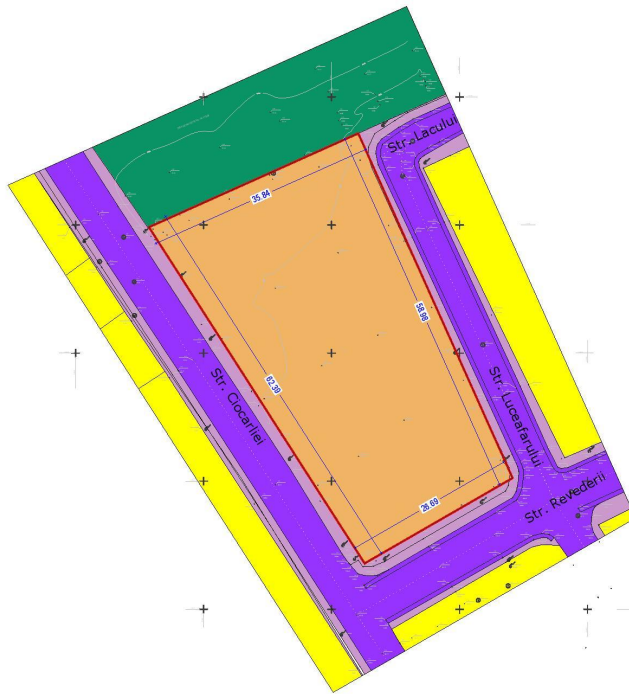
- **Zona M** – locuinte colective/comert-servicii– **30%**.

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

- **Zona M** - locuinte colective, comert, servicii –S+P+4E– **1.44**

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek



LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

ZONE FUNCȚIONALE

- Zona locuinte individuale
- Zona locuinte colective, comerț, servicii P+2E+M
- Subzona pentru spații verzi de protecție a cailor de comunicație sau a rețelelor edilitare
- Drum
- Zona protecție drum

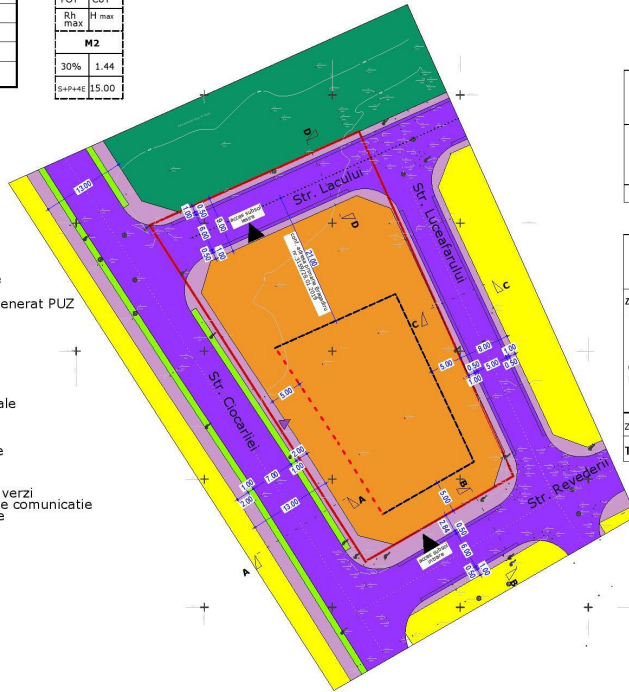
No. pt.	E(m)	N(m)
1	579004.174	320694.309
2	579028.282	320640.484
3	579005.164	320627.155
4	578971.469	320679.660
Suprafata totala masurata= 1888mp		

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598				BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru BATAGUI EUGEN-SORINEL SI S.C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	INITIALA	SACARA: 1:500	TITLU PROIECT: P.U.Z. - Construire imobil de locuinte colective S+P+4E	PROIECT NR. U.011 FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	urb. Andrei Mianajek				
PROIECTAT	urb. Ruxandra Neagu			TITLU PLANSĂ:	PLANSĂ NR.
DESENAT	urb. Ruxandra Neagu		DATA: Septembrie 2018	SITUAȚIA EXISTENTĂ	2

Nr. pct.	E(m)	N(m)
1	579004.174	320694.309
2	579028.282	320640.484
3	579005.164	320627.155
4	578971.469	320679.660

Suprafata totala masurata= 1888mp

utr	
POT	CUT
Rh max	H max
M2	
30%	1.44
S+P+4E	15.00

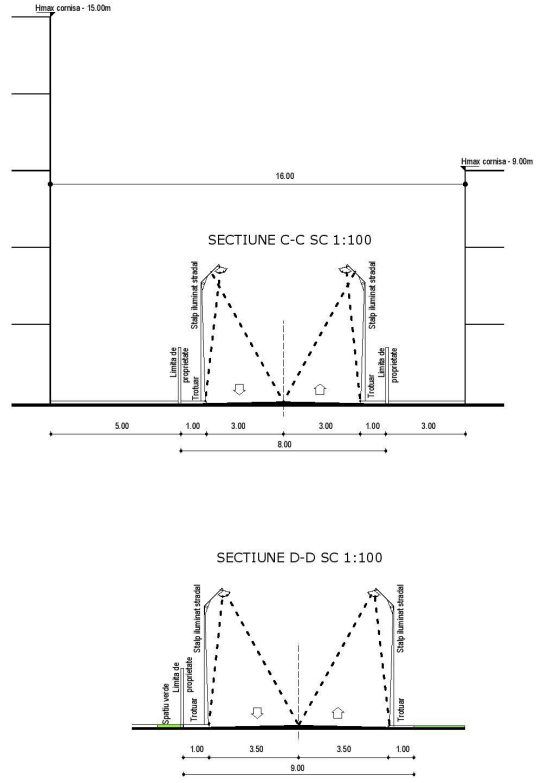
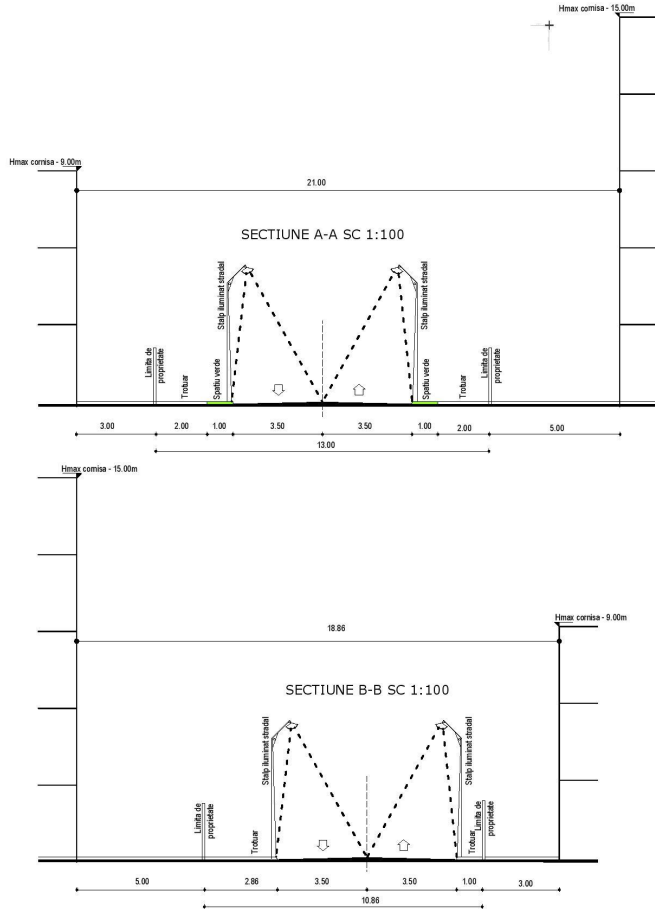


LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
- ZONE FUNCTIONALE**
- Zona locuinte individuale
 - Zona locuinte colective S+P+4E
 - Subzona pentru spatii verzi de protectie a cailor de comunicatie sau a retelelor edilitare
 - Drum
 - Zona protectie drum
- Acces auto subsol** (black triangle pointing down)
- Acces pietonal** (purple triangle pointing down)

Zona verzi plantate	Existent		Propus	
	culti constructii		intravilan	
	mp	%	mp	% din suprafata
Spatii verzi plantate pe parcela 30.00% x total zona M (1888.00)=566.40mp	-	-	566.40	30.00
Zona verzi in cadrul zonei studiate	-	-	566.40	30.00

Zona functionale	Existent		Propus	
	extravilan	intravilan	extravilan	intravilan
	mp	%	mp	%
Zona M- locuinte colective, comert, servicii din care:				
constructii	-	-	566.40	30.00
spatii verzi	-	-	566.40	30.00
Circulatii -atrasi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de alimentare) modernizate existente si noi, parcuri, alii pietonale si carosabile	-	-	755.20	40.00
Zona culti-constructii	-	-	1888.00	100
Total	-	-	1888.00	100



S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL 140/0674/19.12.2017 CUI 38614598		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru BATAGUI EUGEN-SORINEL SI S.C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SACARUA	TITLU PROIECT
SEF PROIECT	urb. Andrei Mienajek	1:500	P.U.Z. - Construire imobil de locuinte colective S+P+4E
PROIECTAT	urb. Ruxandra Neagu	DATA:	U.D.11 FAZA PUZ
DESENAT	urb. Ruxandra Neagu	2018	PLANSĂ NR. 3
		TITLU PLANSĂ:	REGLEMENTARI



LEGENDA
LIMITE

- Limita zona studiata-propunere cu caracter orientativ
- Limita teren reglementat prin PUZ

ZONE FUNCTIONALE

- Zona locuinte individuale
- Zona comert si servicii
- Zona locuinte colective P+4E
- Subzona pentru spatii verzi de protectie a cailor de comunicatie sau a retelor edilitare
- Drum
- Zona protectie drum

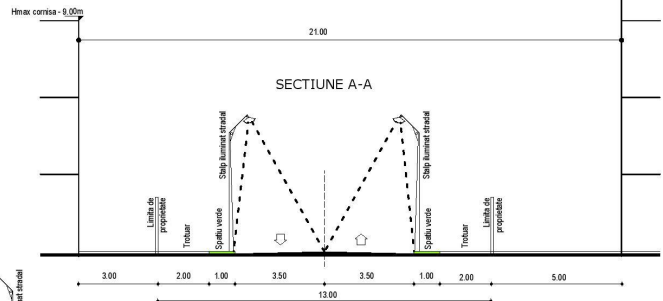
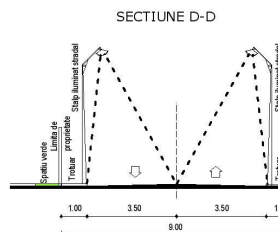
RESTRICTII

- Limita edificabil
- ▲ Acces auto
- ▲ Acces pietonal

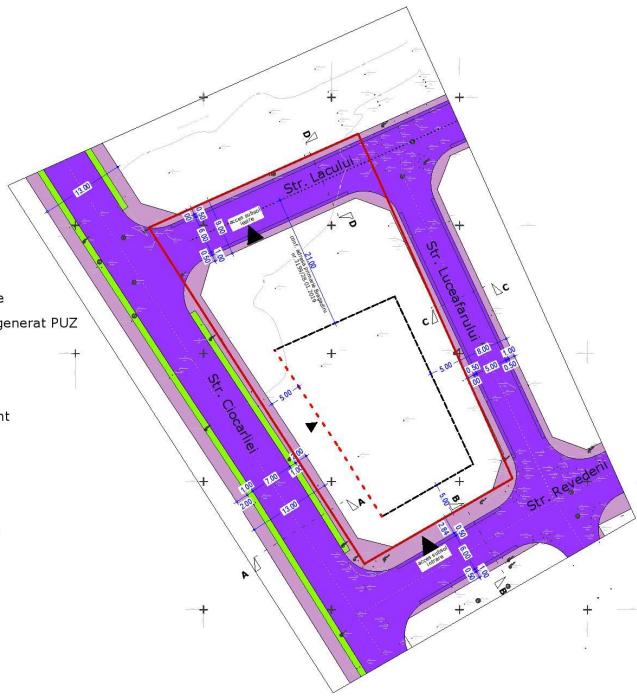
Nr. pct.	E(m)	N(m)
1	579004.174	320694.309
2	579028.282	320640.484
3	579005.164	320627.155
4	578971.469	320679.660

Suprafata totala masurata= 1888mp

utr	
POT	CUT
Rh max	H max
M2	
30%	1.44
S+P+4E	15.00



S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL				BENEFICIAR:	
J40/06/74/19.12.2017 CUI 38614598				Consiliul Local Bragadiru BATAGUI EUGEN-SORINEL SI S. C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S. R. L.	
SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA	SACARA:	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
SEF PROIECT	urb. Andrei Mienajek		1:1500	P.U.Z. - Construire imobil de locuinte colective S+P+4E	V.011
PROIECTAT	urb. Roxandra Neagu		DATA:	TITLU PLANSĂ:	PLANSĂ NR.
DESENAT	urb. Roxandra Neagu		26/12embrie 2018	REGLEMENTARI	3.1



Nr. pct.	E(m)	N(m)
1	579004.174	320694.309
2	579028.282	320640.484
3	579005.164	320627.155
4	578971.469	320679.660

Suprafata totala masurata= 1888mp

LEGENDA
LIMITE

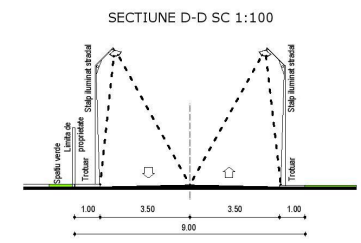
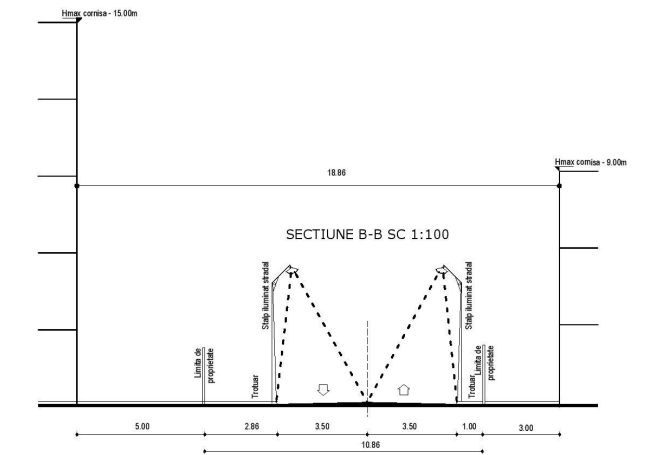
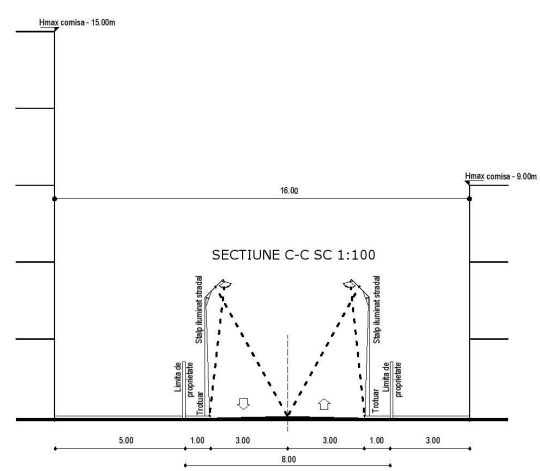
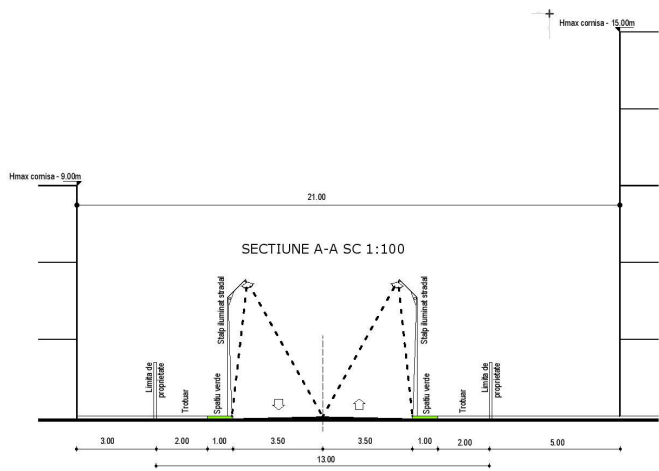
- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

RESTRICTII

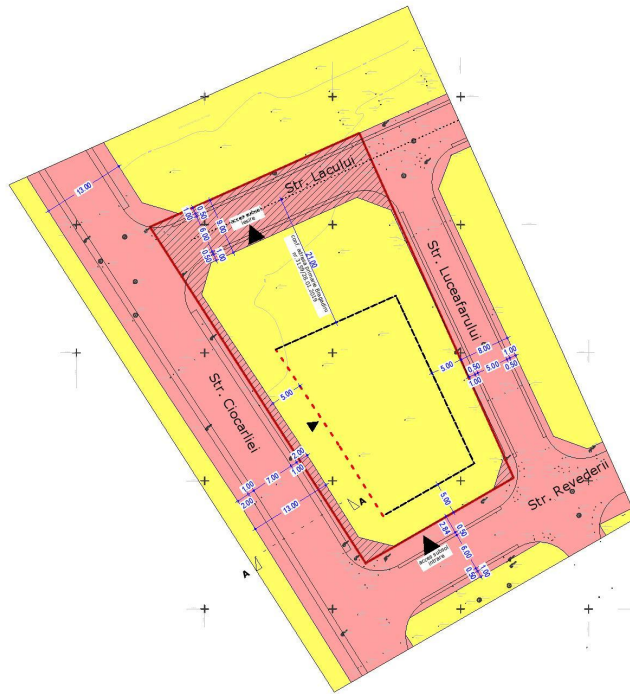
- Limita edificabil
- - - Retragere aliniament

ZONE FUNCTIONALE

- Drum
- Zona protectie drum
- Acces auto subsol
- Acces pietonal



S.C. H&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru BATAGUI EUGEN-SORINEL SI S.C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	urb. Andrei Mianajek	1:500	P.U.Z. - Construire imobil de locuinte colective S+P+4E
PROIECTAT	urb. Ruxandra Neagu	DATA:	TITLU PLANSA:
DESENAT	urb. Ruxandra Neagu	Septembrie 2018	REGLEMENTARI-CAI DE COMUNICATII
			PROIECT NR.
			U.011
			FAZA:
			P.U.Z.
			PLANSA NR.
			4



LEGENDA
 LIMITE

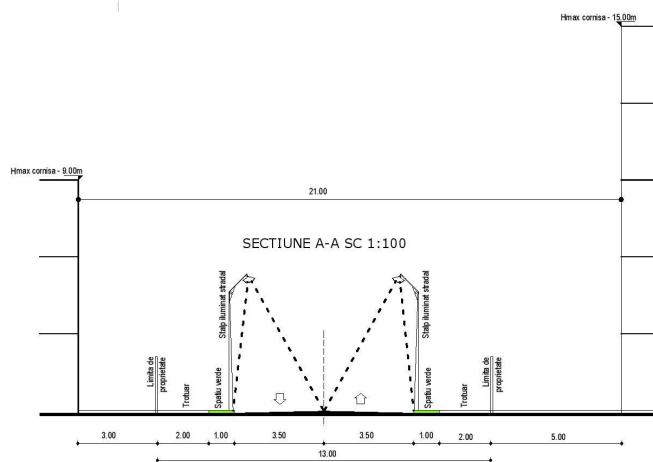
- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

RESTRICTII

- Limita edificabil
- - - - Retragere aliniament

TIPURI DE PROPRIETATE

- Proprietate privata persoane fizice / juridice
- Domeniul public al orasului
- Teren propus sa treaca in domeniul public

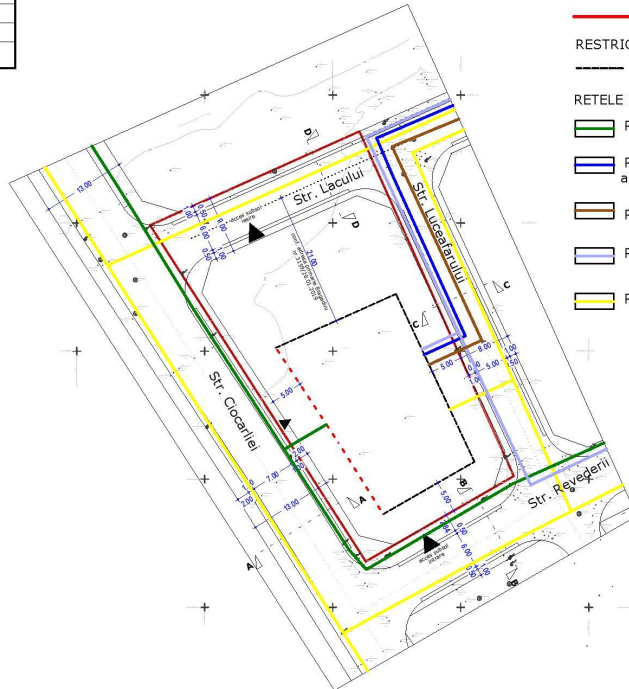


Nr. pit.	E(m)	N(m)
1	579004.174	320694.309
2	579028.282	320640.484
3	579005.164	320627.155
4	578971.469	320679.660
Suprafata totala masurata= 1888mp		

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL				BENEFICIAR:	
J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598				Consiliul Local Bragadiru BATAGUI EUGEN-SORINEL SI S.C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S.R.L.	
SPECIFICATIE		NUME	SEMANTICA	SACARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT		urb. Andrei Mienajek		1:500	PROIECT NR. U.011
PROIECTAT		urb. Ruxandra Neagu			FAZA P.U.Z.
DESENAT		urb. Ruxandra Neagu		DATA: Septembrie 2018	PLANSĂ NR. 5
				TITLU PLANSĂ: REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR	

NR. PCT.	E(m)	N(m)
1	579004.174	320694.309
2	579028.282	320640.484
3	579005.164	320627.155
4	578971.469	320679.660

Suprafata totala masurata= 1888mp



LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

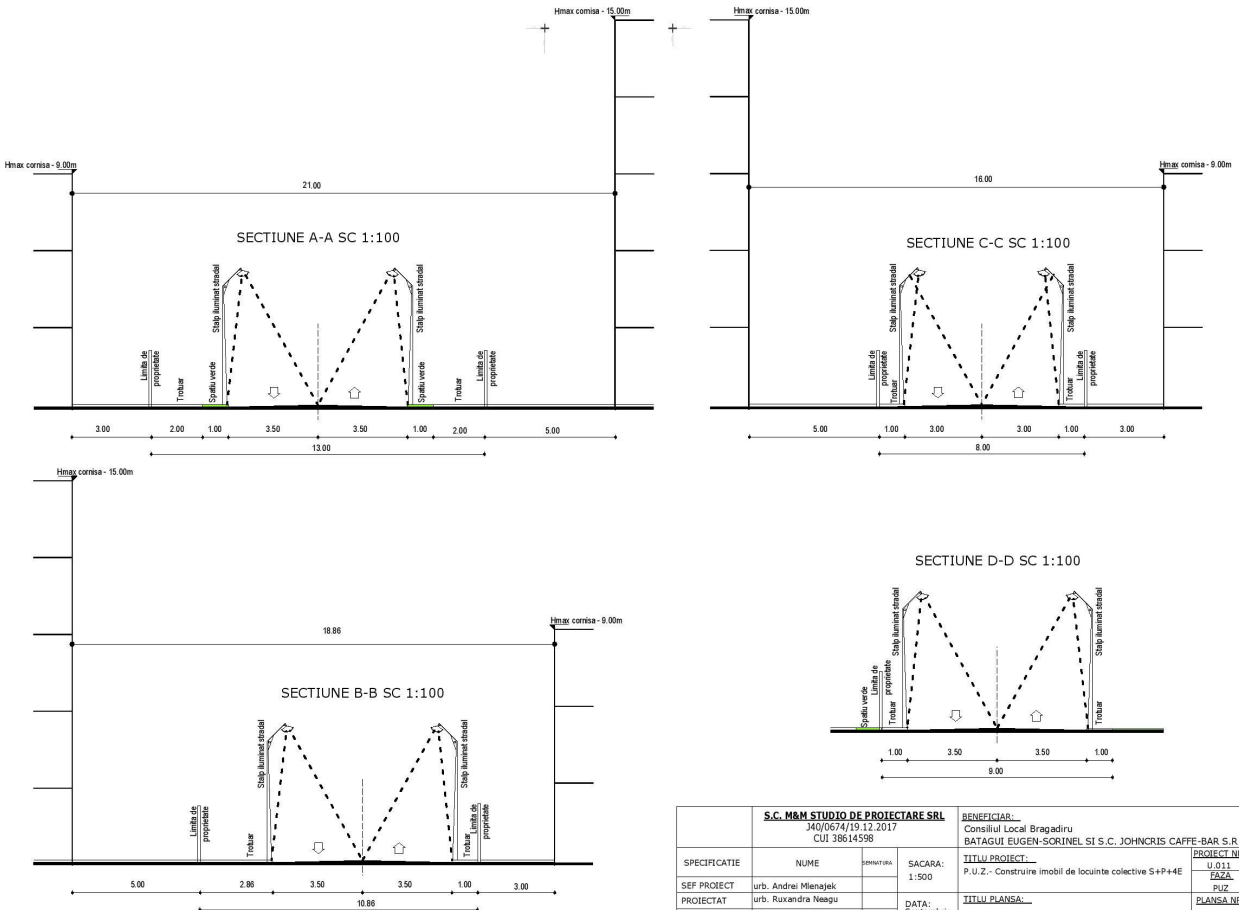
RESTRICTII

- Limita edificabil

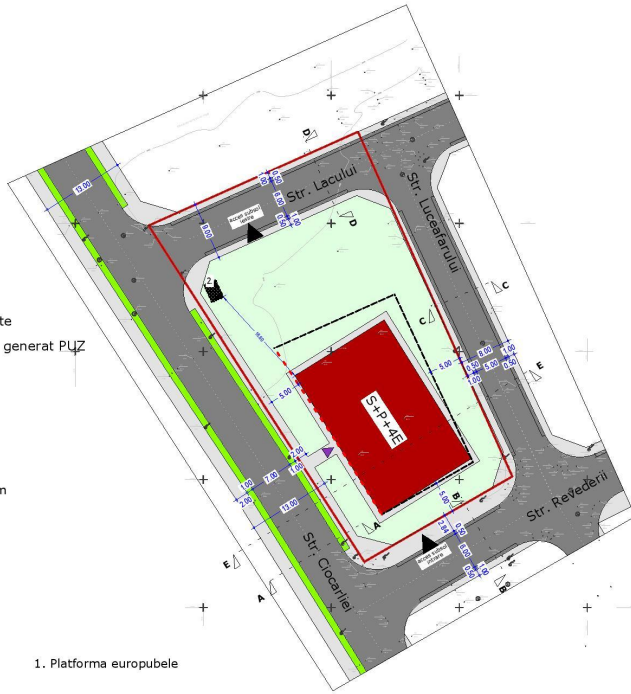
RETELE PROPUSE

- Retea energie electrica - conform aviz ENEL - nr. 254902263 din 29.01.2019
- Retea alimentare apa - conform aviz S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. -nr. 906 din 17.01.2019
- Retea canalizare- conform aviz S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. -nr. 907 din 17.01.2019
- Retea ape pluviale- conform aviz S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. -nr. 907 din 17.01.2019
- Retea gaze naturale- conform aviz DISTRIGAZ SUD - nr. 313555189 din 01.02.2019

- ▲ Acces auto subsol
- ▲ Acces pietonal



S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL		BENEFICIAR:	
J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598		Consiliul Local Bragadiru BATAGUI EUGEN-SORINEL SI S.C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SACARA:	TITLU PROIECT...
SEF PROIECT	urb. Andrei Miensajek	1:500	P.U.Z. - Construire imobil de locuinte colective S+P+4E
PROIECTAT	urb. Ruxandra Neagu		
DESENAT	urb. Ruxandra Neagu	DATA:	TITLU PLANSĂ:
		Septembrie 2018	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
			PROIECT NR. U.011
			PLANSĂ NR. PUZ
			6



Nr. pt.	E(m)	N(m)
1	579004.174	320694.309
2	579028.282	320640.484
3	579005.164	320627.155
4	578971.499	320679.660

Suprafata totala masurata= 1888mp

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

- Constructii S+P+4E
- Carosabil
- Trotuar, protectie drum
- Spatii verzi

RESTRICTII

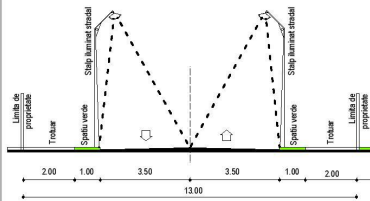
- Limita edificabil
 - Acces auto subsol 1. Platforma europubele
 - Acces pietonal
- 1 locuinta colectiva- 4 apartamente/etaj
20 locuri de parcare la subsol

SECTIUNE E-E SC 1:100

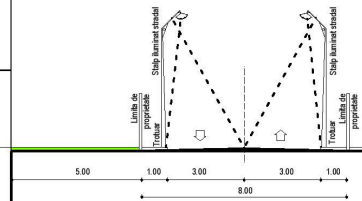
Hmax comisa - 15.00m



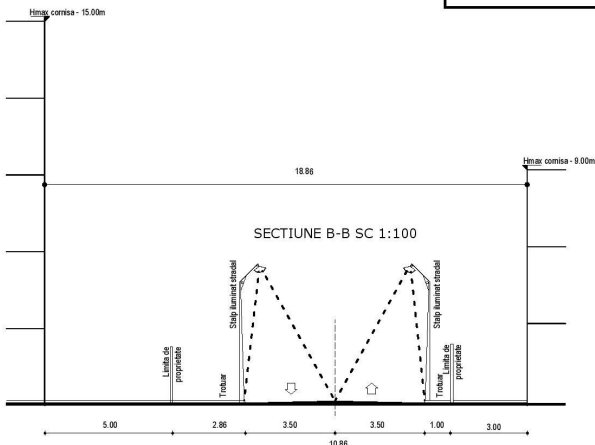
SECTIUNE A-A SC 1:100



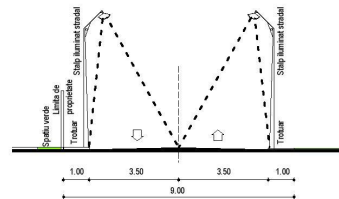
SECTIUNE C-C SC 1:100



SECTIUNE B-B SC 1:100



SECTIUNE D-D SC 1:100



S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL				BENEFICIAR:	
J40/0674/19.12.2017 CUI 38644598				Consiliul Local Bragadiru BATAGUI EUGEN-SORINEL SI S.C. JOHNCRIS CAFFE-BAR S.R.L.	
SPECIFICATIE		NUME	CONSTRUCIA	SACARA:	TITLUL PROIECT...
SEF PROIECT		urb. Andrei Mianajek		1:500	P.U.Z. - Construire imobil de locuinte colective S+P+4E
PROIECTAT		urb. Ruxandra Neagu			U.011
DESEMAT		urb. Ruxandra Neagu		DATA: Septembrie 2018	FAZA
				TITLUL PLANSA...	
				PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV	
				PLANSĂ NR.	
				7	