

**PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

Proiect nr. : U 063/2019

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ- Construire imobil reprezentand locuinte colective si comert - servicii
P+3E

Amplasament : Jud Ilfov, Oras Bragadiru, Str. Povernei, Tarlaua 37, Parcela 7627, 7628,
7629, 7630, 7631 , nr.cad. 2600, nr. cf. 107370

Beneficiar : NICULAE DUMITRU, TATU MARIANA, TATU ALEXANDRU-IOAN

Proiectantul lucrarii : S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L.

Data : Noiembrie 2019

Colectiv de elaborare:

urb. Andrei Mlenajek - sef proiect

urb. Alina Novac

urb. Andrei Dumitrescu

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** U063/ Noiembrie 2019
- **Denumirea lucrarii** PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL REPREZENTAND LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT-SERVICII P+3E
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
C.L.BRAGADIRU
- **Beneficiar** NICULAE DUMITRU, TATU MARIANA , TATU ALEXANDRU-IOAN
- **Proiectant** S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L.

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 **4.790,00 mp - din acte (4.808,00mp -suprafata din masuratori)**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in orasul **Bragadiru**, Str. Povernei, Tarlaua 37, Parcela 7627, 7628, 7629, 7630, 7631, nr.cad.2600, nr. cf. 107370, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunii zonei si anume, din subzona functionala L1 -subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime de plana la P+2E+M, in subzona functionala Lc- locuinte colective cu permisivitati de comert si servicii. Obiectivul investitiei fiind construirea a unor locuinte colective cu permisivitati de comert si servicii cu regim de inaltime P+5E si dotari aferente acestora ce vor fi amplaste la parter.

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 str. Povernei 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
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.

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

5. Folosinta actuala a terenului este teren arabil 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);
- 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);

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- 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 breteaua paralele cu Soseaua Alexandriei.

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

2.2. Vecinatati

Vecinatati imediate:

- N – str. Povernei
- S – proprietate aflata in domeniul public de interes local al orasului Bragadiru
- V – proprietate privata
- E – proprietate privata

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;

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- 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 geotehnice**

Conform studiului geotehnic intocmit ing. Costin Emanuel Bunda, pe amplasamentul viitorului ansamblu de locuinte s-au executat 4 foraje geotehnice realizate pana la 6 m adancime fata de nivelul terenului natural.

Stratificatia rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic

Studiul recomanda ca fundarea sa se faca direct. incepand de la 1,20 m adancime de la suprafata terenului.

Presiunea conventionala de calcul de care se va tine seama la proiectare va fi de 220 KPa.

Adancimea de inghet este de 0,90 m.

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul « C » cu un coeficient de intensitate $K_s = 0,20$. Pentru perioadele de colt se va considera $T_c = 1,5$ sec.

- **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:

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- 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.

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 Str. Povernei.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 4.790,00 mp- din acte (4.808,00mp -suprafata masurata) .

Terenul este proprietatea privata a persoanelor NICULAE DUMITRU, TATU MARIANA, TATU ALEXANDRU-IOAN.

Terenul studia are numarul cadastral 2600, iar dreptul de proprietate asupra lui este inregistrat in Cartea Funciara cu nr. 107370.

2.4. Circulatia

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

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

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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 tendinta de dezvoltare.

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

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

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de apa potabila detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

• **Canalizarea apelor uzate**

Localitatile dispun de instalatii centralizate de canalizare in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de canalizare detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

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.

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **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 reseaua de distributie de medie tensiune.

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.

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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 si Ciorogarla.

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.

- **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 redus de racordare a constructiilor la retelele de alimentare cu apa si canalizare;
- gradul de incarcare foarte mare al retelelor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea);

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- 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 :**
 - Terenurile sunt afectate de zone de protectie a retelelor si a infrastructurii de transport
 - Dezvoltarea usor haotica a fondului construit

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 colective/comert-servicii.
- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare existente in zona
- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

• **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 subzona L1 - subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime P+2E+M.

Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca arabil-intravilan conform extraselor de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale, in speta, prin schimbarea functiunii zonei din, subzona L1-subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime P+2E+M in subzona Lc – locuire colectiva cu permisivitati de comert-servicii.

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 freatice 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. Povernei.

Str. Povernei are un profil de 13.00 m : cu un carosabil de 7.00 m (o banda pe sens), doua zone verzi de 1.00 m fiecare si doua trotuare de 2,00m fiecare de o parte si de alta a carosabilului.

Circulatia propusa in incinta va avea un profi de 7,00m cu un carosabil de 3,50m cu sens unic, o zona de parcare cu o latime de 2,50m si un trotuar cu o latime de 1,00m.

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic se propune schimbarea functiunii zonei existente si anume, subzona functionala L1- subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime P+2E+M in subzona Lc-locuinte colective cu permisivitati de comert si servicii. Obiectivul investitiei fiind construirea a unor locuinte colective cu regim de inaltime P+3E cu permisivitati de comert-servicii si dotari aferente acestora ce vor fi amplaste la parter.

Bilant teritorial

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective cu permisivitatea de comert si servicii din care :								
Constructii	-	--	-	--	-	-	1.676,50	35.00
Spatii verzi	-	--	-	--	-	-	1.437,00	30.00
Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament) – modernizare existente si noi , parcari si trotuare	-	--	-	--	-	-	1.676,50	30.00
Zona arabil	-	--	4.790,00	100	-	--	-	-
Total	-	--	4.790,00	100	-	--	4.790,00	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 Lc(4.790,00mp)= 1.437,00mp	-	--	1.437,00	30.00
Zone verzi in cadrul zonei studiate	-	--	1.437,00	30.00

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

3.7. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială.
Suprafața totală 4.790,00mp din acte (4.808,00mp din măsurători).

În concordanță cu tendința de dezvoltare a localității, tema beneficiarului și prevederile PUG Bragadiru viitoarea investiție cuprinde următoarele zone funcționale:

- **Zona Lc – locuire colectivă cu permisivități de comerț-servicii – 4.790,00 mp**
 - Construcții cu regim de înălțime P+3E și înălțime maximă la cornișă = 12,00 m – 1.676,50 mp
 - Spații verzi - 1.437,00 mp
 - Circulații străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, santuri, trotuare, modernizare existente și noi, parcuri, trotuare – 1.676,50mp

Sunt prevăzute împrejurări atât spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, cât și cele din înspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m.

- **Categoriile de intervenții urbanistice:**
 - Amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme colectare gunoier menajer
 - Construire clădiri P+3E –parter comerț-servicii, etajele 1-3 locuințe colective

- **Reglementari**

- edificabilul va fi delimitat de retragerea conform ***Plansei 2- Reglementari urbanistice***

cu :

- 5.00 m față de str. Povernei
- 2.00m față de drumul propus în incintă
- 6.00m față de limita laterală de proprietate din partea de sud-vest și din partea de nord-est
- 6.00m față de limita posterioară de proprietate din partea de sud-est

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- folosirea unor materiale de construcție durabile, cu finisaje moderne;

- plantarea ornamentală și de protecție min 30% din viitoarea incintă.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Zona Lc – locuire colectivă cu permisivități de comerț-servicii

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 1.68

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. .

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.

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 liber la suprafata terenului prin rigole.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile si a parcarilor sunt dirijate prin rigole in separatoare de hidrocarburi si stocate in bazine de retentie, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului.

PROIECT NR. U063/2019
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 rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în Orasul Bragadiru.

La executarea rețelei de gaze se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte : apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, CATV, canalizare telefonică etc. și de aceea trebuie lăuate spațiile necesare și pentru montarea acestora, realizându-se o coordonare corespunzătoare din faza de proiectare.

• **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează Orasul Bragadiru.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul deținătorului, și alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investiții.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerații obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deservește
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizărilor chestionarului energetic.

• **Iluminatul exterior**

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

• **Telecomunicații**

Rețeaua locală se va extinde și la viitoarea investiție, pentru a asigura legături telefonice fixe.

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. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

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

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei viitoarei investitii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehiculele riveranilor si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

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

- **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 freactice.

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.

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **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 vor fi amplasate viitoarele investitii 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

- **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 lucраторii de pe santier.

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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

- **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 totala a terenului.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care fac obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 4.790,00mp din acte (4.808,00mp din masuratori) s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a unor persoane fizice – S= 4.790,00mp din acte (4.808,00mp din masuratori)

PROIECT NR. U063/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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.

Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului si/sau parteneriat public-privat cu operatorii de retele tehnico-edilitare din zona si primaria localitatii.

Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii „Construire imobil reprezentand locuinte colective si comert- servicii P+3E, ” (parter – comert-servicii, etajele 1-3 locuinte colective) va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- efectuarea operatiunilor de dezmembrare cadastrala a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (dezmembrare parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice);

- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;

- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransarea a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona ;

- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat ;

- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;

- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat ;

- efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatiilor verzi ;

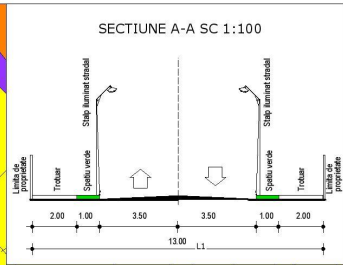
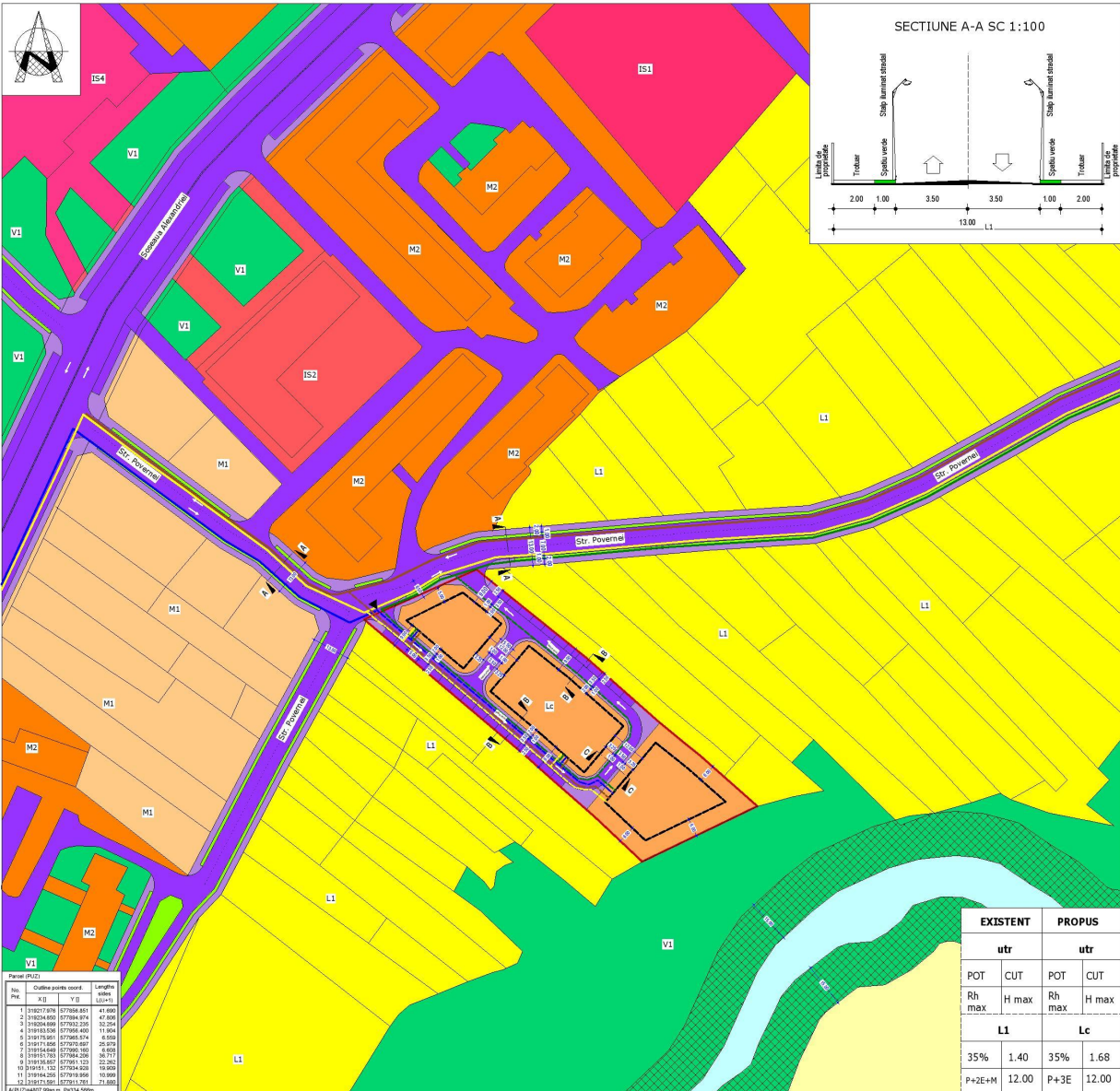
Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

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 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



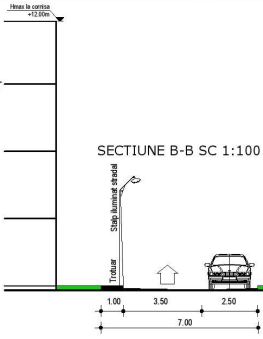
Parcel (PUZ)

No. Puz	Coada puncte coord. X Y	Suprafata (mp)	Suprafata (mp)
1	178177.019 177968.847	47.888	47.888
2	178124.450 177968.874	47.808	47.808
3	178124.450 177923.235	32.544	32.544
4	178183.536 177968.400	11.904	11.904
5	178179.561 177968.274	6.624	6.624
6	178174.566 177970.487	25.872	25.872
7	178164.548 177968.380	8.904	8.904
8	178164.547 177965.325	22.262	22.262
9	178165.132 177968.628	18.864	18.864
10	178164.255 177971.368	10.896	10.896
11	178165.130 177971.371	71.880	71.880
12	178165.130 177971.371	71.880	71.880

EXISTENT	PROPUS		
	utr	utr	
POT	CUT	POT	CUT
Rh max	H max	Rh max	H max
L1		Lc	
35%	1.40	35%	1.68
P+2E+M	12.00	P+3E	12.00

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- ZONE FUNCTIONALE**
- Lc** Locuinte colective cu permisivitate de comerț și servicii
 - L1** Subzona pentru locuire individuală
 - M1** Subzona pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general
 - M2** Subzona pentru locuire colectivă, comerț, servicii de interes general în zone construite
 - IS1** Subzona pentru institutii de învățământ
 - IS2** Subzona pentru institutii de administrație publică
 - IS4** Subzona pentru institutii culturale
 - V1** Subzona spații verzi publice cu acces nelimitat
 - Terenuri cu ape
 - Drum- circulație carosabila/pietonala
 - Zona protecție drum

- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Zona de protecție a apelor
 - ▲ Acces auto
- RETELE EXISTENTE**
- Retea energie electrică
 - Retea alimentare apă
 - Retea canalizare
 - Retea gaze
- RETELE PROPUSE**
- Retea energie electrică
 - Retea alimentare apă
 - Retea canalizare
 - Retea gaze



BLANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent		Propus		
	extravilan	intravilan	extravilan	intravilan	
mp	%	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective cu permisivitate de comerț și servicii din care:					
-construcții	--	--	--	--	1.876,50 35,00
-spații verzi	--	--	--	--	1.437,00 30,00
-circulații- străzi carosabile și zone de protecție a lor(acostament, santuri, trotoare spații verzi de aliniament) modernizati existente și noi, parcuri și trotoare	--	--	--	--	1.876,50 35,00
Zona arabilă	--	4.790,00 100	--	--	--
Total	--	4.790,00 100	--	4.790,00 100	--
Zone verzi plantate	Existent		Propus		
	extravilan	intravilan	extravilan	intravilan	
	mp	%	mp	%(din S total puz)	
Spații verzi plantate pe parcela 30,00% x total zona (4.790,00) = 1.437,00mp	--	--	1.437,00	30,00	
Zone verzi în cadrul zonei studiate	--	--	1.437,00	30,00	

S.C. AMA ARH. URB. CONCEPT S.R.L.
140/749/2009
CUI 24986370

BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru
NICULAE DUMITRU, TATU MARIANA, TATU ALEXANDRU-IOAN

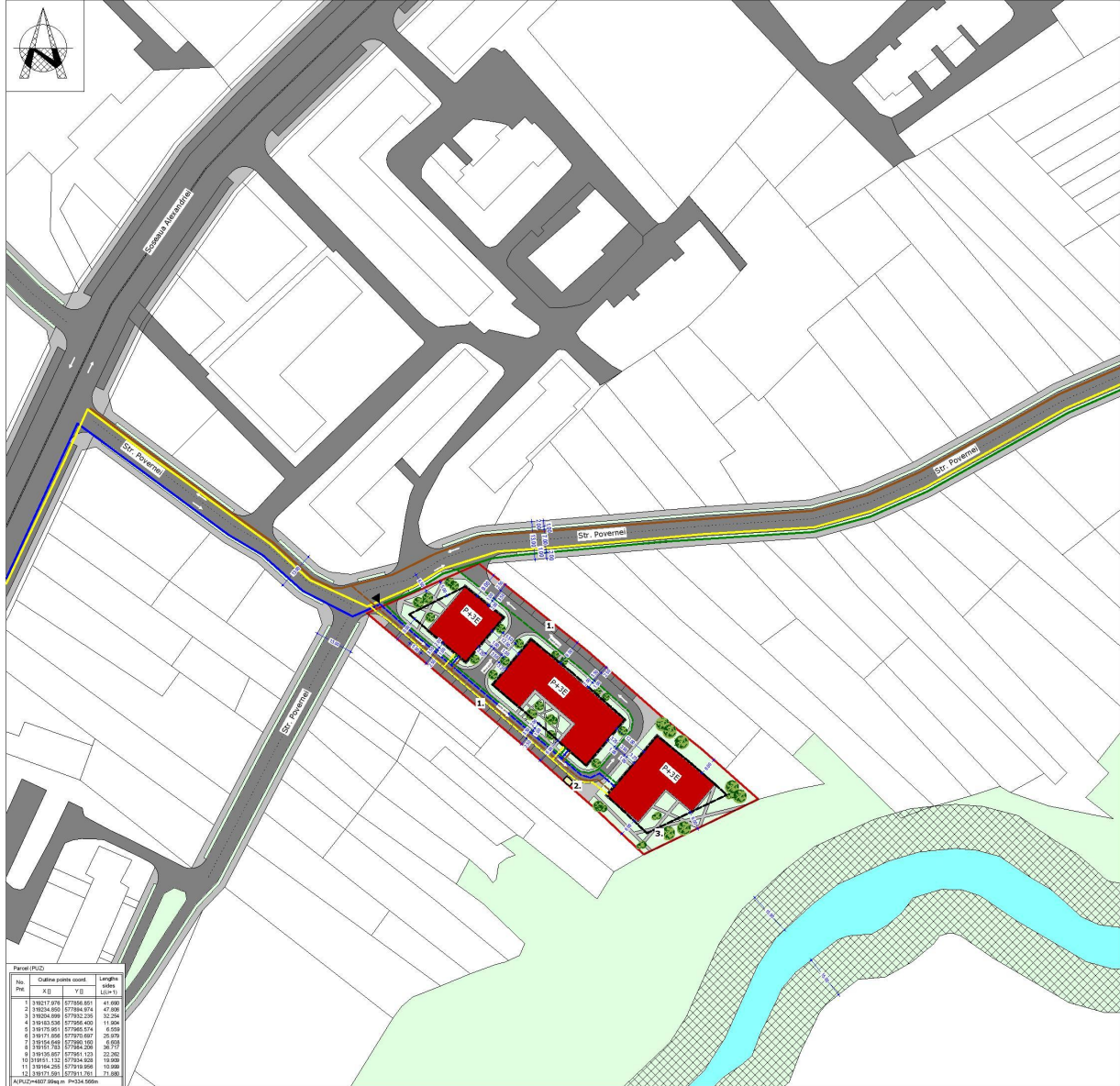
TITLU PROIECT: PUZ- Construire imobil reprezentand locuinte colective si comerț-servicii P+2E

TITLU PLANSĂ: REGLEMENTARI

PROIECT NR.: U.063
SCA: A.O.
PLANSĂ NR.: 2

SPECIFICATIE: NUME: urb. Andrei Mienajek
PROIECTAT: urb. Alina Neavuc
DESENAT: urb. Andrei Dumitrescu

SACARA: 1:1000
DATA: Noiembrie 2019



LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

- Constructii
- Spatii verzi
- Trotuar
- Carosabil
- Acces auto

RESTRICTII

- Limita edificabil
- Zona de protectie a apelor

RETELE EXISTENTE

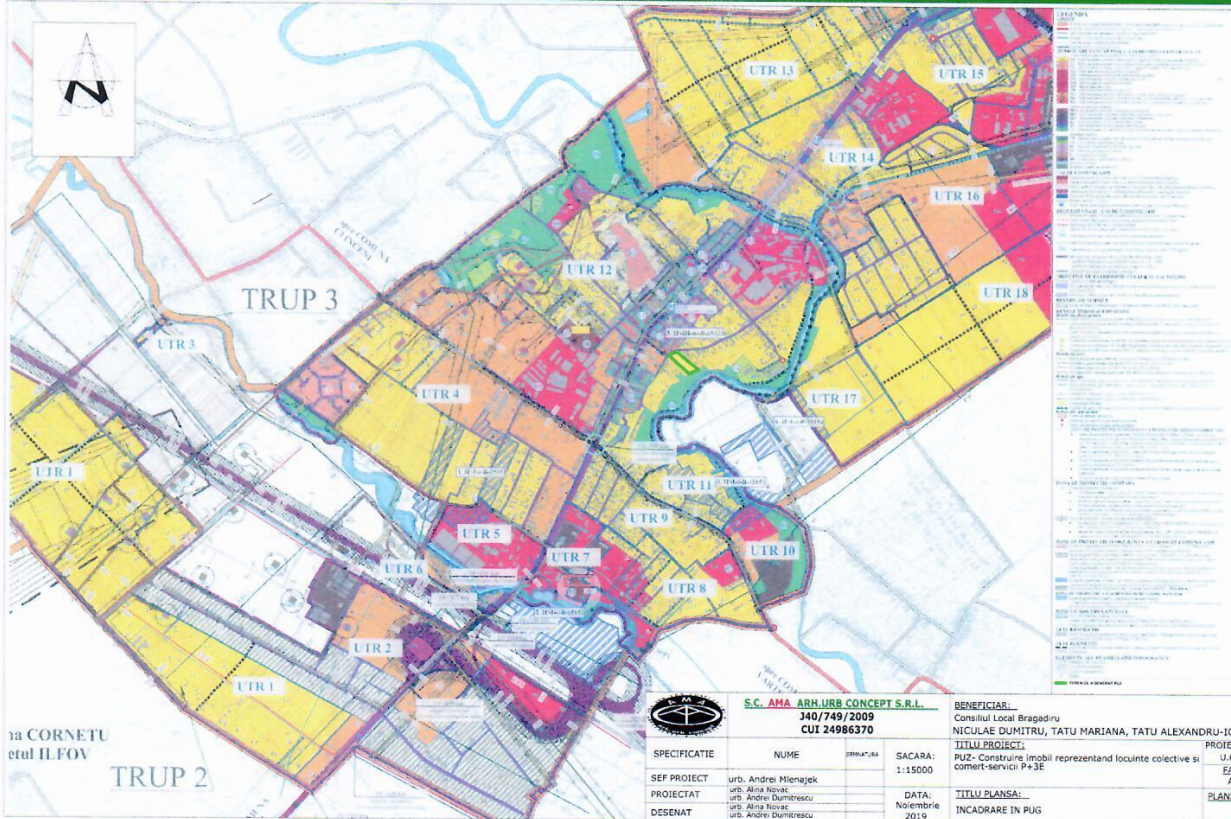
- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Retea gaze

RETELE PROPUSE

- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Retea gaze

1. parcuri aferente locuintelor
2. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi
3. Loc de joaca

<p>S.C. AMA ARH.URB.CONCEPT S.R.L. 340/749/2009 CUI 24986370</p>		BENEFICIAR:			
		Consiliul Local Bragadiru NICULAE DUMITRU, TATU MARIANA, TATU ALEXANDRU-IOAN			
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTICA	SACADA:	TITLU PROIECT	PROIECT NR.
			1:1000	PUZ - Constructii imobil reprezentand locuinte colective si comert-servicii P+3E	U.063
SEF PROIECT	urb. Andrei Mianajek				FAZA
PROIECTAT	urb. Alina Noye				A.O.
DESENAT	urb. Andrei Dumitrescu				
			DATA:	TITLU PLANSĂ	PLANSĂ NR.
			2019	PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV	3



la CORNETU
 etul ILFOV

TRUP 2



S.C. AMA ARH. URB. CONCEPT S.R.L.
 J40/749/2009
 CUI 24986370

BENEFICIAR:
 Consiliul Local Brăgădiru
 NICULAE DUMITRU, TATU MARIANA, TATU ALEXANDRU-IOAN

SPECIFICATIE	NUME	SCALA	SACARA:	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.:
SEP PROIECT	urb. Andrei Mienajek		1:15000	PUZ - Construire imobil reprezentand locuinte colective si comert-servicii P+3E	U.063
PROIECTAT	urb. Alina Novac				ESZA
DESEMAT	urb. Andrei Dumitrescu				A.G.
	urb. Alina Novac		DATA:	TITLU PLANSĂ:	PLANSĂ NR.:
	urb. Andrei Dumitrescu		2019	INCADRARE ÎN PUG	1