



**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

Nr. 6965/4/10F din 21.08.2019

**Către:**       **ȘERBĂNICĂ ADRIAN GEORGE, NICA ADRIAN FLORIN, NICA CRISTINA**  
reprezentat prin **ANDREI MLENAJEK**  
Ilfov, strada Șos. Alexandriei, nr. 492, bl. P25, sc. 2, et. 3, ap. 21, orașul Bragadiru

**Subiect:**     **Avizare documentație de urbanism**

**Data:**        **21.08.2019**

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 06.08.2019 propune**  
**AVIZAREA FAVORABILĂ**

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de S.C. AMA ARH. URB. CONCEPT S.R.L. privind obiectivul de investiții (funcțiunile) ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E+6E retras, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI amplasat în județul Ilfov, orașul Bragadiru, sat -, str. **Parcului**, nr. 20, tarla -, parcela -, nr. cadastral 107029, suprafața: 3.200 mp. conform actelor de proprietate.

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

Taxa pentru avizare în valoare de **17,8 lei** a fost achitată conform chitanței nr. **004755** din **16.05.2019**.

PREȘEDINTE,  
**Marian PETRACHE**

prin  
ADMINISTRATOR PUBLIC,  
**Ionel SCRIOȘTEANU**

Tel: +40 21 212 56 93

Pagina 1 din 1



**ROMÂNIA**  
**Consiliul Județean Ilfov**  
**Arhitect Șef**

Ca urmare a cererii adresate de **ȘERBĂNICĂ ADRIAN GEORGE, NICA ADRIAN FLORIN, NICA CRISTINA** reprezentat prin **ANDREI MLENAJEK** cu domiciliul/sediul în Ilfov, cod poștal -, str. Șos. Alexandriei, nr. nr. 492, bl. P25, sc. 2, et. 3, ap. 21, orașul Bragadiru, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr. **6965** din **16.05.2019** (completare nr. **7413/23.05.2019**)

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

**AVIZ**

**Nr. 695/4/10F din 06.08.2019**

pentru Planul urbanistic zonal pentru **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E+6E** retras, **AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI** generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **107029**.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasat în județul **Ilfov**, orașul **Bragadiru**, str. **Parcului**, nr. **20**, tarla -, parcela - și cu o suprafața de: **3.200** mp conform actelor de proprietate.

Inițiatori: **ȘERBĂNICĂ ADRIAN GEORGE, NICA ADRIAN FLORIN, NICA CRISTINA;**  
Proiectant: **S.C. AMA ARH. URB. CONCEPT S.R.L.;**  
Specialist cu drept de semnătură **RUR: ANDREI MLENAJEK;**

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

**L1 – zonă de locuire individuală;**

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

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE

**Lc – Zonă locuire colectivă**

- P.O.T. maxim = **30%**
- C.U.T. maxim = **1,68**
- Rh maxim = **P+4E+5ER**
- H max. la cornișă = **15,00 m**
- H max. = **18,00 m**

- retragerea minimă față de aliniament la strada Parcului = **3,00 m;**
- retragerea minimă față de limita posterioară =  $h/2$  dar nu mai puțin de **10,00 m;**
- retrageri minime față de limitele laterale =  $h/2$  dar nu mai puțin de **10,00 m;**

**Cr – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ;**

- circulații și accese: **se va realiza prin strada Parcului;**
- echipare tehnico-edilitară: **bransament la rețelele existente – se prevede realizarea unor rețele stradale de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică și de gaze; încălzirea se va realiza cu sisteme proprii; se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, art.4.**
- **construcțiile de locuințe propuse se vor realiza numai după ce s-au realizat lucrările de infrastructură. Urmărirea implementării investiției conform planului de acțiune stă în sarcina beneficiarului prin actele administrative ce vor fi emise de către autoritatea publică locală.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.08.2019** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal.

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

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

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

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

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul, va transmite la Consiliul Județean Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **1103 din 04.07.2018**, emis de **PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU**.

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



**ARHITECT ȘEF,**

**Iulian VIȘANU**

Redactat: Consilier Florentina Vasile, Pagina 2 din 2

## RAPORT DE SPECIALITATE



**PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,  
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+5E+6E retras,  
AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI,  
IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI  
Oras Bragadiru, str. Parcului, nr.20, nr.cadastral 107029 si suprafata=3.200,00  
mp(conform actelor de proprietate)**

La solicitarea beneficiarilor Serbanica Adrian George, Nica Adrian Florin si Nica Cristina, S.C. Ama Arh.Urb.Concept S.R.L. prin Andrei Mlenajek, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.U.060/2018.

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 3.200,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , str. Parcului, nr.20 si nr.cadastral 107029.

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

- UTR: **L1-zona de locuire individuala;**
- P.O.T. max = **35%**;
- C.U.T. max = **1,4 ACD/mp;**
- Rh max la cornisa = **P+2E+M**

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

**Lc-subzona pentru locuire colectiva**

- Hmax cornisa=**15,00 m;**
- Hmax = **18,00 m**
- Rh max=**P+4E+5ER;**
- P.O.T. max = **30%**;
- C.U.T. max = **1,68 ACD/mp;**

- retragerea minima fata de aliniament la str.Parcului = **3,00 m;**
- retrageri minime fata de limitele laterale=**h/2 dar nu mai putin de 10,00 m;**
- retragerea minima fata de limita posterioara = **h/2 dar nu mai putin de 10,00 m;**

**Cr-Cai de Comunicatie Rutiera ;**

-circulatii si accese:**se vor realiza prin str.Parcului si prin circulatia propusa prin PUZ**

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

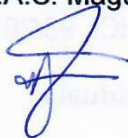
Elaboratorul si beneficiarul P.U.Z. raspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in P.U.Z. ul care face obiectul prezentului raport , conform Legii nr. 350/2001 republicată , cu completările si modificările ulterioare.

Aviz nr.695/4/10F din 06.08.2019 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov .

**În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea si completerea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică**  
**PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,**  
**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+5E+6Eretras,**  
**AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI**

Initiat de Serbanica Adrian George, Nica Adrian Florin si Nica Cristina, S.C. Ama Arh.Urb.Concept S.R.L. prin Andrei Mlenajek, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.U.060/2018.

Arhitect Sef,  
arh.A.S. Magureanu



PRIMĂRIA  
ORAȘULUI BRAGADIRU  
JUDEȚUL ILFOV



## REFERAT DE APROBARE

**PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,  
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+5E+6Eretras,  
AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI,  
IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI  
Oras Bragadiru, str. Parcului, nr.20, nr.cadastral 107029 si suprafata=3.200,00  
mp(conform actelor de proprietate)**

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

La solicitarea beneficiarilor Serbanica Adrian George, Nica Adrian Florin si Nica Cristina, S.C. Ama Arh.Urb.Concept S.R.L. prin Andrei Mlenajek, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.U.060/2018.

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 3.200,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , str. Parcului, nr.20 si nr.cadastral 107029.

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

- UTR: **L1-zona de locuire individuala;**
- P.O.T. max = **35%**;
- C.U.T. max = **1,4 ACD/mp;**
- Rh max la cornisa = **P+2E+M**

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

**Lc-subzona pentru locuire colectiva**

- Hmax cornisa=**15,00 m;**
- Hmax = **18,00 m**
- Rh max=**P+4E+5ER;**
- P.O.T. max = **30%**;
- C.U.T. max = **1,68 ACD/mp;**

- retragerea minima fata de aliniament la str.Parcului = **3,00 m;**
- retragere minime fata de limitele laterale=**h/2 dar nu mai puțin de 10,00 m;**
- retragerea minima fata de limita posterioara = **h/2 dar nu mai puțin de 10,00 m;**

**Cr-Cai de Comunicatie Rutiera ;**

-circulatii si accese:**se vor realiza prin str.Parcului si prin circulatia propusa prin PUZ**

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

Elaboratorul si beneficiarul P.U.Z. raspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in P.U.Z. ul care face obiectul prezentului raport , conform Legii nr. 350/2001 republicată , cu completările si modificările ulterioare.

Aviz nr.695/4/10F din 06.08.2019 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov .

**În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea si completerea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică  
PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,  
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+5E+6Eretras,  
AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI,  
IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI**

Initiat de Serbanica Adrian George, Nica Adrian Florin si Nica Cristina, S.C. Ama Arh.Urb.Concept S.R.L. prin Andrei Mlenajek, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.U.060/2018.

Primar,  
Vasile Cimpoeru



**PROIECT NR. U060/2018  
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

**FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI**

**Proiect nr. :** U 060/2018

**Faza de proiectare :** PLAN URBANISTIC ZONAL

**Titlul lucrarii :** PUZ –Construire locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E+5Eretras

**Amplasament :** Jud Ilfov, Oras Bragadiru, str. Parcului, nr. 20

**Beneficiar :** SERBANICA ADRIAN-GEORGE, NICA ADRIAN FLORIN, NICA CRISTINA

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

**Data :** Iulie 2018

**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.** U060/ Iulie 2018
- **Denumirea lucrarii** CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E+5E retras
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
- **Beneficiar** C.L.BRAGADIRU  
SERBANICA ADRIAN-GEORGE, NICA ADRIAN FLORIN,  
NICA CRISTINA
- **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 **3200 mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in orasul **Bragadiru**, str. Parcului, nr. 20, nr.cad. 107029, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunii terenului in vederera construirii a unor locuinte colective 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 str. Parcului 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. U060/2018**  
**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. U060/2018**  
**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 str. Parcului.

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

### **2.2. Vecinatati**

Vecinatati imediate:

- N – str. Parcului
- S – proprietate privata
- V – str. Parcului
- 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

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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.

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.

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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. Parcului.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 3200,00 mp .

Terenul este proprietate privata a persoanelor SERBANICA ADRIAN-GEORGE, NICA FLORIN si NICA CRISTIAN.

Terenul studiat are numarul cadastral 107029, iar dreptul de proprietate asupra lui este inscris in Cartea Funciara.

**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.

**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;

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- 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**

Localitatiataea dispune de instalatie centralizata de alimentare cu apa potabila in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea gospodariilor se alimenteaza cu apa potabila din puturi individuale de tip rural, care exploateaza panza freatica aflata la 8-15 m adancime.

- **Canalizarea apelor uzate**

Un mare numar de locuinte existente dispun de sistemul centralizat de canalizare al orasului Bragadiru.

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.

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.

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

Zona studiata in PUZ este departe de retea 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 petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari, este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO<sub>2</sub>, NO, CO, CO<sub>2</sub>, 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.

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- 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 deeurilor 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 depozite si birouri aferente acestei functiuni, 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 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 :**

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

## **2.10. Necesitati si optiuni**

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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 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 L1-zona pentru locuire individuala cu regim de inaltime de pana la P+2E+M. Din punct de vedere al regimul economic, terenurile sunt incadrate ca arabil-intravilan conform extraselor de carte funciara.

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

#### **3.3.Valorificarea cadrului natural**

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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**

Trenurile studiate se invecineaza in partea de N cu str. Parcului ce are un profil de 13,00m conform adresei emise de Primaria Orasului Bragadiru nr 35008/06.08.2019, cu un carosabil de 7,00m, un trotuar pe ambele parti ale drumului cu o latime de 2,00m fiecare si o zona verde cu o latime de 1,00m pe ambele parti ale drumului.

### **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 de locuinte individuale in zona destinata locuintelor colective.

#### **Bilant teritorial**

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%

**PROIECT NR. U060/2018  
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

<b>Zona L3-</b> locuinte colective din care :	-	--	--	--	--	--	<b>3.200,00</b>	<b>100.0</b>
Constructii							960,00	30.00
Spatii verzi							960,00	30.00
Circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor ( acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament), modernizari existente si noi, alei pietonale, circulatii de incinta, accese							1.280,00	40.00
Zona arabil	--	--	<b>3.200,00</b>	100	--	--	--	--
<b>Total</b>	--	--	<b>3.200,00</b>	<b>100</b>	--	--	<b>3.200,00</b>	<b>100</b>

**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 % x total (3200mp)=960mp	--	--	960.00	30.00
<b>Zone verzi in cadrul zonei studiate</b>	--	--	<b>960.00</b>	<b>30.00</b>

**3.7. Zonificare functionala - Reglementari**

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială.  
Suprafața totală 3200mp

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

- **Zona L3-** locuinte colective cu regim de înălțime S+P+4E+5Eretras-  
3.200,00mp
  - Constructii S+P+4E+5Eretras, cu înălțime maximă la cornișă pentru regim de înălțime de S+P+4E = 15,00 m și cu înălțime maximă la cornișă pentru regim de înălțime de S+P+4E+5Eretras =18,00m (cu condiția retragerii ultimului etaj după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei)-

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

960,00mp

- Spatii verzi- 960,00mp
- Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, – modernizare existente si noi, alei pietonale, circulatii de incinta, accese – 1.280,00mp

Sunt prevazute imprejurari 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.

- **Categorii 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 :

- 3.00 m fata de str. Parcului
- 10.00 m fata de limitele laterale de proprietate

- 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 PROPUSE**

Zona L3 –locuinte colective

POT maxim = 30 %

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.

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a Orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de SC. APA CANAL ILFOV S.A. -nr. 3510/25.02.2019.

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 reseaua de canalizare a Orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de SC APA CANAL ILFOV S.A. -nr. 3511/25.02.2019.

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 de 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.

- **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.

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.

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la retea existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care retea 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.

Racordul telefonic al zonei la retea Telekom va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de Telekom si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii Bucuresti.

### **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

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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.

• **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.

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

**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 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 exploatarei, 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.

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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 face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 3200 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a unor persoane fizice – S= 3200 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

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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 locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E+5Eretras** ” 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 modernizarii tramei stradale pe portiunea situata in limita de proprietate din fonduri private conform proiectului de PUZ la un profil de 13,00m;
- 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/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

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent 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 **3200,00 mp** .

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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+5Eretras ’ de pe teritoriul orasului Bragadiru din judetul Ilfov.**

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

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale 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. 98/15.10.2015.

**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.

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

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

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

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

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa 2 : Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice**

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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 inregistrat 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 ambiantal si imaginea civilizata.

## **2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

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

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

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

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

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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- edilitara 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

• **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**

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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.

#### **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);

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- 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 architectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

- **2.7. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si 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.

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**

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

• **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 L3** – locuinte colective

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

**3.1 Utilizare functionala**

**ZONA L3 – locuinte colective – S+P+4E+5Eretras**

• **Utilizari admise :**

- locuinte colective cu maximum S+P+4E+5Eretras etaje in regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat) cu conditia retragerii ultimului etaj dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fațadei ;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale.
- parcaje supraterane si subterane
- locuri de joaca pentru copii
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale ;
- mici activitati manufacturiere;
- sali de masaj, fitness
- sali de forta, infrumusetare, cabinete cosmetice, fizioterapie,
- saloane prezentare moda, birouri si cabinete
- Constructii aferente echipării tehnico-edilitare;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe);
- Spații verzi amenajate;
- Spații pentru sport și recreere.

• **Utilizari admise cu conditionari :**

- sali de spectacole care sa nu aiba program prelungit peste orele 22 :00
- spalatorii si curatatorii ecologice;
- restaurant, cafenea, bar, berarie, localuri 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

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca suprafata parterului, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 2 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- **Toate activitatile enumerate mai sus vor avea program de functionare pana la ora 22.00**
  - **Utilizari interzise :**
    - Depozitare en-gros indiferent de natura produselor
    - Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
    - Depozitare de materiale re folosibile;
    - Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
    - Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;

### **3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

- **Caracteristici ale parcelelor**

- parcelele au suprafata minima de 3200 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  $75^{\circ}$ - $105^{\circ}$ .

- **Aliniament**

L3- 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**

L3- retragerea fata de aliniament este de minim 3.00 m la str. Parcului

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

L3 - 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 5,00 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;

**PROIECT NR. U060/2018**  
**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 10,00 m;

-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 10.00 m

**L3** - 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**

**L3** - 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**

Terenurile studiate se invecineaza in partea de N si E cu str. Parcului.

In cazul de fata accesul carosabil se va face din direct din str. Parcului.

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 si a adresei emise de Primaira Orasului Bragadiru nr 35008/06.08.2019 :

- pentru str. Parcului se propune un profil de 13,00 m, corespunzator unui drum secundar in localitate, cu un carosabil de 7,00m (cu o banda pe sens de 3,50m) , o zona verde pe ambele parti ale drumului cu o latime de 1,00m fiecare si trotuar pe ambele parti ale drumului cu o latime de 2,00m fiecare.

• **Stationarea autovehiculelor**

**L3** pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane si subterane, special amenajate in afara circulatiilor publice.

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

• **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

**Zona L3**- loquinte colective-S+P+4E+5Eretras- cu inaltimea maxima de 15,00m la cornisa pentru S+P+4E si 18,00 m la cornisa pentru S+P+4E+5Eretras (cu conditia retragerii ultimului etaj dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fatadei)

**PROIECT NR. U060/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

• **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

• **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din din reseaua publica a Orasului Bragadiru conform aviz emis de SC APA CANAL ILFOV SA -nr. 3510/25.02.2019.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseau de canalizare a Orasului Bragadiru conform aviz emis de SC APA CANAL ILFOV SA -nr. 3511/25.02.2019.

- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza orasul Bragadiru.

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea retelei de distributie de gaze naturale existente in orasul Bragadiru.

• **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 separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maximum 2,50 m.

**3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

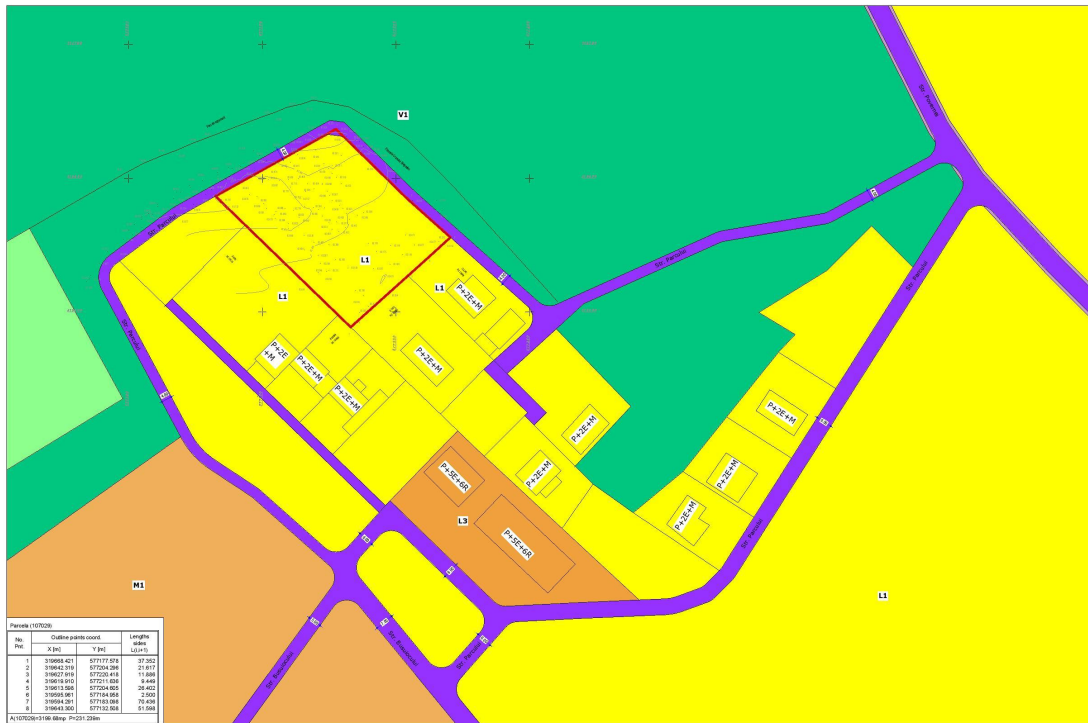
• **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

**PROIECT NR. U060/2018  
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- Zona L3 – locuinte colective– 30%.
- C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului
- Zona L3 - locuinte colective –S+P+4E+5Eretras– 1.68

INTOCMIT,  
urb. Andrei Mlenajek





Parcela 107026

No. Par.	X (m)	Y (m)	Suprafață (m <sup>2</sup> )
1	37668.421	57777.024	37.312
2	37668.421	57734.286	21.877
3	37667.819	57729.414	11.886
4	37667.819	57711.086	8.489
5	37667.819	57704.405	28.402
6	37668.081	57718.086	2.902
7	37668.261	57718.086	79.428
8	37668.302	57718.086	81.588

AL:107026/1-108-Mezu-Pr211-2006

**LEGENDA**  
**LIMITE**

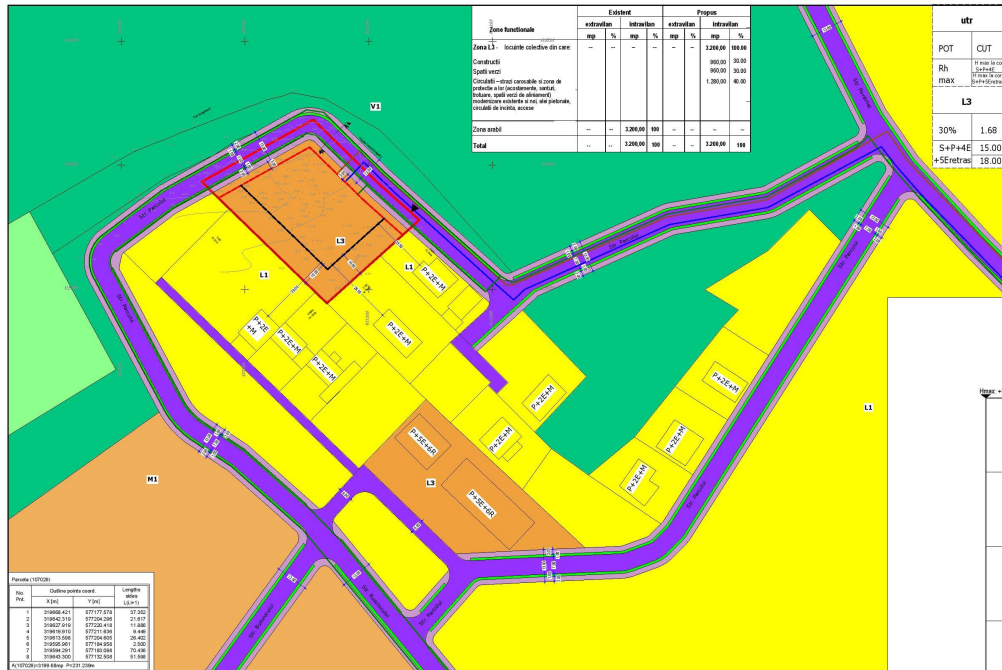
- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

**ZONE FUNCȚIONALE**

- L1- Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M
- V1 - Subzona spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantări aliniament, amenajări locale)
- AS- Zona pentru agrement și sport
- M1- Subzona pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general
- L3- Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime mai mare de P+2E

- Zona protecție drum
- Drum

		<b>S.C. AMA ARH. URB. CONCEPT S.R.L.</b>		<b>BENEFICIAR:</b>	
240/745/2009		CUI 24968370		Consiliul Local Bragadiru	
SPECIFICATIE		NUME		SERBANICA ADRIAN-GIOERGE, NICA ADRIAN FLORIN , NICA CRISTINA	
SIF PROIECT		NUME		TITLU PROIECT:	
PROIECTAT		SACAMA:		P.U.Z. - Construcție mobilă locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E+5E+etras	
DESEINAT		DATA:		TITLU PLANSĂ:	
		Iulie 2018		SITUAȚIA EXISTENTĂ	
					PROIECT NR. U.560
					FAZA: P.U.Z.
					PLANSĂ NR. 2



Zona functionala	Existent			Propus			mp	%
	mp	%	mp	%	mp	%		
Zona L3 - locuinte colective din care:							3206.00	100.00
Cantaciti							900.00	30.00
Spatii verzi							900.00	30.00
Cantaciti - teren carosabil si corp de protectie si la locuinte, scari, trotuare, spati mici de circulatie							1306.00	40.00
Zona restit								
<b>Total</b>							<b>3206.00</b>	<b>100</b>



utr	
POT	CUT
Rh	si teren de constructii
mbx	si teren de constructii
L3	
30%	1.68
S+P+4E	15.00
+SEnterlat	18.00

Ord	Ordina	Coordonate	Longh
mp	X (m)	Y (m)	l (m)
1	31646.001	37737.274	37.32
2	31646.210	37726.290	21.07
3	31637.210	37725.415	11.86
4	31639.010	37721.830	6.40
5	31639.200	37726.400	30.21
6	31639.010	37718.430	2.00
7	31638.001	37740.500	70.40
8	31640.001	37732.500	31.00

**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

**RESTRICTII**

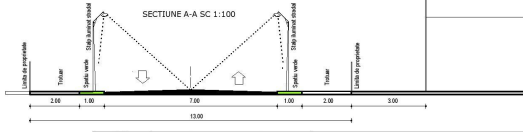
- Limita edificabil
- Retragere aliniament

**RETELE PROPUSE**

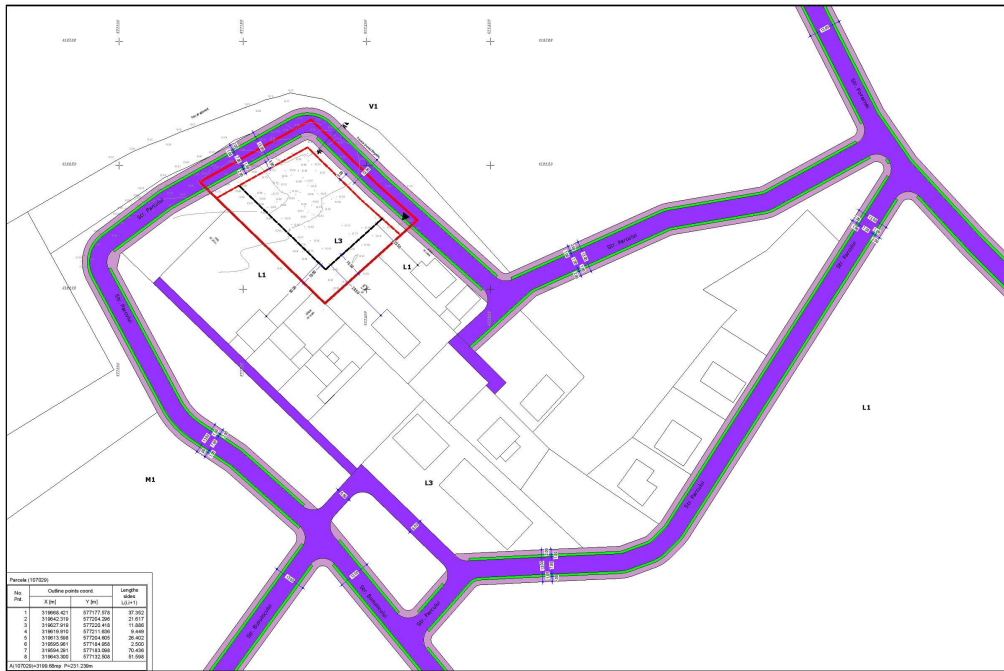
- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- ▲ Accese carosabile

**ZONE FUNCTIONALE**

- L1 - Subzona pentru locuinte individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
- V1 - Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, scuaruri, plantatii aliniament, amenajari locale)
- AS - Zona pentru agrement si sport
- M1 - Subzona pentru locuinte individuala, comerț, servicii de interes general
- L3 - Subzona pentru locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E+SEnterlat
- Zona protectie drum
- Drum



<b>S.C. AMA ARHIBER CONCEPT S.R.L.</b> 340/749/2002 CUI 24966370		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru SERBANICA ADRIAN-GEORGE, NICIA ADRIAN FLOREAN, NICIA CROSTINA TITLU EROSCAL: P.U.Z. - Constructie imobil locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E+SEnterlat
SPECIFICATIE SEP PROIECTAT PROIECTAT DESINAT	NUME Andrei Mitanek UTP: ARH. SORIN UTP: RUCU CROSTINA	SACABA: 1:1000 DATA: Iulie 2018
PROIECT NR. P.010 FASC. PUZ		TITLU PLANSA: REGLEMENTARI PROIECT NR. P.010 FASC. PUZ PLANSA NR. 3



St. Puz	Codul proprietar	Suprafata	Suprafata
1	319698 011	67777.079	31.302
2	319698 012	67722.809	31.011
3	319698 013	67722.418	31.008
4	319698 014	67721.089	30.999
5	319698 015	67720.405	30.992
6	319698 016	67719.805	30.985
7	319698 017	67719.205	30.978
8	319698 018	67718.605	30.971

**LEGENDA**

**LIMITE**

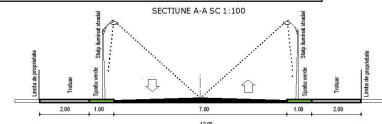
- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

**ZONE FUNCTIONALE**

- Drum
- Zona protectie drum

**RESTRICTII**

- Limita edificabil
- Retragere aliniament
- ▼ Acces carosabil



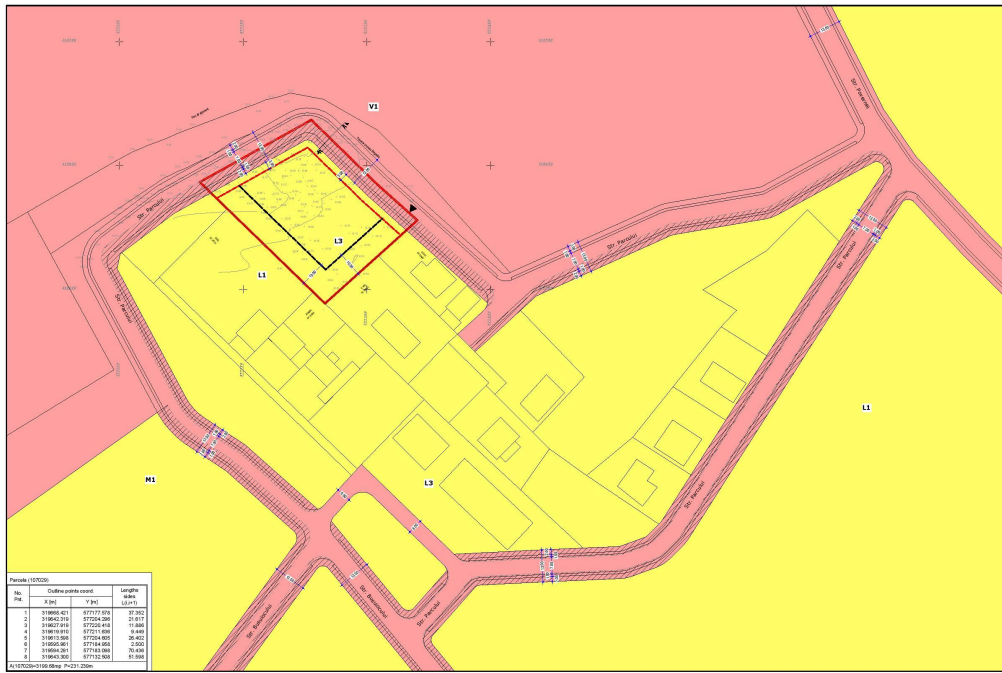
S.C. AMA ADH. IURE CONCEPT S.R.L.		BENEFICIAR:	
100/749/2009		Comuna Locala Bragadiru	
CUI 24962370		SERBANICA ADRIAN-GEORGE, NICA ADRIAN FLOREN, NICA CRISTINA	
SPECIFICATIE	NUME	SACARA:	TITLUL DE CERCETARE
		1:1000	PUZ - Construirea imobilului colective ca regim de inaltimi S+P+4E+4S+4Tas
SEF PROIECT	Ing. Andrei Manajak	DATA:	TITLUL SI ANGAJ.
PROIECTAT	Ing. Alina Niculescu	14 Iulie 2018	REGLEMENTARI- CAI DE COMUNICATIE
DESENAT	Ing. Alina Niculescu		DIAGRAMA NR.
			4

**PUZ** PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. ILFOV - ORASUL BRAGADIRU

PLANSĂ 5 - REGLEMENTARI

- REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR



**LEGENDA**

**LIMITE**

— Limite de proprietate  
 — Limite teren care a generat PUZ

**TIPURI DE PROPRIETATE**

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

**RESTRICTII**

— Limite edificabil  
 — Retragere aliniament

<p><b>S.C. AMA ABH.UBR. CONCEPT S.R.L.</b>                  240/749/2009                  CUI 24996370</p>		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru SERBANICA ADRIAN-GIOERGE, NICU ADRIAN FLOREAN, NICU CRISTINA	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESEINAT	NUME Ing. Andrei Manajel Ing. Alina Nita Ing. Florin Ionescu Ing. Alina Nita Ing. Andrei Manajel	SCADELA 1:1000 DATA: Iulie 2018	TITLUL PROIECTULUI P.U.Z. - Construire imobil locuinte colective cu regim de inaltim 54 P+4E+5Etetas TITLUL PLANULUI: REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR
		PROIECT NR. 0/000 PLAN P.U.Z. PLANSA NR. 5	



Puncte 1/10000

nr.	Coordonate puncte coord.	Longhitudine
1	577177.579	577177.579
2	577177.579	577177.579
3	577220.416	577220.416
4	577220.416	577220.416
5	577304.000	577304.000
6	577304.000	577304.000
7	577304.000	577304.000
8	577304.000	577304.000

**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ



Constructii



Spatii verzi



Trotuar



Carosabil

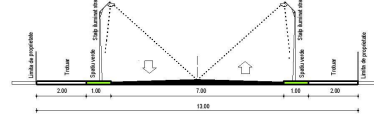
**RETELE PROPUSE**

- Retea energie electrica
- Retea alimentara apa
- Retea canalizare



Accese carosabile

SECTIUNE A-A SC 1:100



**S.C. AMA ARH USB CONCEPT S.R.L.**  
**740/2009**  
**CUZ 1496370**

**BENEFICIAR:**  
 Consiliul Local Bragadiru  
 SERBANCA ADRIAN GEORGE, NECA ADRIAN FLORIN, NICIA CRISTINA  
**TITLU INDOLECI:**  
 P.U.Z. - Constructie terasib locuinte colective cu regim  
 de inaltim Sa+P+AE+SE+retas  
**PROIECT NR.:**  
 6/000  
**PLAN:**  
 PLAN DE SITUAȚIE EXEMPLIFICATIV  
**PLANSĂ NR.:**  
 6

**SPICIFICATE:**

**NUME:** Arh. Andrei Măgălic  
**SACARA:** 1:1000  
**DATA:** Iulie 2018

**PROIECTAT:** Arh. Alina Nicu  
**DESEINAT:** Arh. Andrei Măgălic