

PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
COMPLEX COMERCIAL, AMPLASARE TOTEM, RECLAME LUMINOASE,
AMENAJARE CIRCULATII, PARCAJE, BRANSAMENTE, UTILITATI
Oras Bragadiru, str.Muzelor, nr.1, nr.cadastral 117488 si suprafata=4.195,00
mp(conform actelor de proprietate)

La solicitarea beneficiarului S.C. Tom-Al-Ver S.R.L. reprezentata de S.C. M&M Studio de Proiectare S.R.L. prin Andrei Mlenajek, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.U.012/2019.

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 4.195,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , str. Muzelor, nr.1 si nr.cadastral 117488.

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

- UTR: **L1-Locuire individuala**
- P.O.T. max = **35%**;
- C.U.T. max = **1,4** ;
- Rh.maxim=**P+2+M**

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

Is6-Instituti publice si servicii de interes general

- Rh max=**7 m**;
- P.O.T. max = **55%**;
- C.U.T. max = **ACD/mp**;

-retragerea minima fata de aliniamente=pe str. Sperantei si Aleea Muzelor se vor amplasa pe aliniament;

-retragerea minima fata de limita posterioara= $H/2$ dar nu mai putin de **8,00 m**

-circulatii si accese:**se vor realiza prin str. Sperantei si str. Muzelor 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 ;**

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

Aviz nr.8656/5/10F 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,
PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
COMPLEX COMERCIAL, AMPLASARE TOTEM, RECLAME LUMINOASE,
AMENAJARE CIRCULATII, PARCAJE, BRANSAMENTE, UTILITATI

Initiat de S.C. Tom-Ai-Ver S.R.L. reprezentata de S.C. M&M Studio de Proiectare S.R.L. prin Andrei Mlenajek, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.U.012/2019..

Arhitect Sef,
arh.A.S.Magureanu,



PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
COMPLEX COMERCIAL, AMPLASARE TOTEM, RECLAME LUMINOASE,
AMENAJARE CIRCULATII, PARCAJE, BRANSAMENTE, UTILITATI
Oras Bragadiru, str.Muzelor, nr.1, nr.cadastral 117488 si suprafata=4.195,00
mp(conform actelor de proprietate)

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

La solicitarea beneficiarului S.C. Tom-Al-Ver S.R.L. reprezentata de S.C. M&M Studio de Proiectare S.R.L. prin Andrei Mlenajek, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.U.012/2019.

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 4.195,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , str. Muzelor, nr.1 si nr.cadastral 117488.

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

- UTR: **L1-Locuire individuala**
- P.O.T. max = **35%**;
- C.U.T. max = **1,4** ;
- Rh.maxim=**P+2+M**

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

Is6-Institutii publice si servicii de interes general

- Rh max=7 m;
- P.O.T. max = **55%**;
- C.U.T. max = **ACD/mp**;

-retragerea minima fata de aliniamente=pe str. Sperantei si Aleea Muzelor se vor amplasa pe aliniament;

-retragerea minima fata de limita posterioara=**H/2 dar nu mai putin de 8,00 m**

-circulatii si accese:**se vor realiza prin str. Sperantei si str. Muzelor 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 ;

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.8656/5/10F 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,
PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
COMPLEX COMERCIAL, AMPLASARE TOTEM, RECLAME LUMINOASE,
AMENAJARE CIRCULATII, PARCAJE, BRANSAMENTE, UTILITATI

Initiat de S.C. Tom-Al-Ver S.R.L. reprezentata de S.C. M&M Studio de Proiectare S.R.L. prin Andrei Mlenajek, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.U.012/2019..

PRIMAR,
Vasile Cimpoeru,





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
PRIMAR



**PROIECT
DE
HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind obiectivul de investiții (funcțiunile),
COMPLEX COMERCIAL, AMPLASARE TOTEM, RECLAME LUMINOASE, AMENAJARE
CIRCULATII, PARCAJE, BRANSAMENTE, UTILITATI
Oras Bragadiru, str.Muzelor, nr.1, nr.cadastral 117488 si suprafata=4.195,00 mp(conform
actelor de proprietate)**

Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a domnului Cimpoeru Vasile – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- raportul de specialitate al serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului – din cadrul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- Avizul favorabil nr. 8686//10F din 06.08.2019 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Consiliului Județean Ilfov;
- raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- raportul Comisiei de specialitate juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

În conformitate cu prevederile:

- art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (7) litera „k” și art. 196, alin. (1), litera „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 02.11U/2018, privind obiectivul de investiții (funcțiunile),

**COMPLEX COMERCIAL, AMPLASARE TOTEM, RECLAME LUMINOASE, AMENAJARE
CIRCULATII, PARCAJE, BRANSAMENTE, UTILITATI**

Inițiat de S.C. Tom-Al-Ver S.R.L. reprezentată de S.C. M&M Studio de Proiectare S.R.L. prin Andrei Mlenajek, specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.U.012/2019..



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
PRIMAR



Art. 2. Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

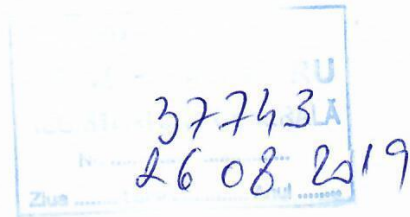
**PRIMAR,
CIMPOERU VASILE**

**Viza de legalitate,
Secretar,
IONIȚĂ VERONICA**

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
NR. _____ / _____ 2019

Urbanism
26-08-2019
YB

Catre Primaria Orasului Bragadiru



Domnule Primar,

Subscrisa, SC TOM-AL-VER IMPEX SRL, cu sediul in Municipiul Bucuresti, sectorul 6, str. Valea Cascadelor, nr. 19C, in calitate de proprietar al terenurilor situate in Judetul Ilfov, Orasul Bragadiru, str. Muzelor, nr.1, numar cadastral: 117488 si beneficiar al documentatiei de urbanism P.U.Z.- „Constriuire complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati”, intocmita pentru terenul sus mentionat, va rugam sa aprobati in sedinta CL Bragadiru prezenta documentatie si sa emiteti HCL Bragadiru.

Va multumim!

SC TOM-AL-VER IMPEX SRL

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and flourishes, positioned below the company name.



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

Nr. 8656/5/10F din 09.08.2019

Către: S.C. TOM-AL-VER IMPEX S.R.L.
Oraș București, str. Valea Cascadelor, nr.19 C, sector 6.

Subiect: Avizare documentație de urbanism

Data: 09.08.2019

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. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **COMPLEX COMERCIAL, AMPLASARE TOTEM, RECLAME LUMINOASE, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCAJE, BRANȘAMENTE, UTILITĂȚI**, amplasat în județul Ilfov, oraș BRAGADIRU, str. MUZELOR, nr. 1, nr. cadastral 117488 , suprafața: 4.195 mp. conform actelor de proprietate.

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

Taxa pentru avizare în valoare de 17,80 a fost achitată conform chitanței nr. 004872 din 19.06.2019.

PREȘEDINTE,
Marian PETRACHE

prin
ADMINISTRATOR PUBLIC,
Ionel SCRIOȘTEANU





ROMÂNIA
Consiliul Județean Ilfov
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. TOM-AL-VER S.R.L., cu domiciliul/sediul Municipiul București, cod poștal -, str. Valea Cascadelor, nr. 19C, bl. -, sc. -, et. -, oraș București, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr. 8656 din 19.06.2019.

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

AVIZ

Nr. 8656/5/10F din 06.08.2019

pentru Planul urbanistic zonal pentru **COMPLEX COMERCIAL, AMPLASARE TOTEM, RECLAME LUMINOASE, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCAJE, BRANȘAMENTE, UTILITĂȚI**, generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **117488**.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasat în județul **Ilfov**, oraș **Bragadiru**, str. **Muzelor**, nr. **1**, tarla -, parcela - și cu o suprafață de: **4.195 mp** conform actelor de proprietate.

Inițiatori: **S.C. TOM-AL-VER IMPEX S.R.L.**;

Proiectant: **S.C. S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.**;

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

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

UTR. L1 –Locuire individuală

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

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE

Is6 – Instituții publice și servicii de interes general

- P.O.T. maxim = **55%**
- C.U.T. maxim = **0,55**
- Rh maxim = **7,00 m**

- retrageri minime față de aliniamente = **pe str. Speranței și Aleea Muzelor se vor amplasa pe aliniament**;
- retragerea minimă față de limita posterioară = **H/2, dar nu mai puțin de 8,00 m**;

- circulații și accese: se vor realiza prin strada Speranței și str. Muzelor, și prin circulațiile propuse prin PUZ;
- 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;

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. **83 din 22.01.2019**, 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 Daniela Popa, Pagina 2 din 2

PROIECT NR. U012/2019
PUZ – Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

Proiect nr. : U 012/2019

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ – Constriure complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati

Amplasament : Jud Ilfov, Orasul Bragadiru, nr.cad. 117488

Beneficiar : SC TOM-AL-VER IMPEX SRL

Proiectantul lucrarii : S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L

Data : Ianuarie 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.** U012/ Ianuarie 2019
- **Denumirea lucrarii** Constriuire complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati- Orasul Bragadiru, judetul Ilfov
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
C.L. BRAGADIRU
- **Beneficiar** SC TOM-AL-VER IMPEX SRL
- **Proiectant** S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE 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 **4.195,00 mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in Orasul Bragadiru, nr.cad.117488, Carte Funciara 117488, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunii terenului in vederera construirii unui complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta serviciilor si a comertului-zona mixta cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat adiacent Str. Muzelor accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se din acestea.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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

Surse documentare :

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

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

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

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

• **Baza topografica**

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

• **Metodologia utilizata**

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

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- 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);
- 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. Muzelor.

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

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

2.2.Vecinatati

Vecinatati imediate:

- N –Str. Sperantei
- S – Aleea Muzelor
- V – Str. Muzelor
- E – proprietate privata- 119112, 119114, 119115, 119116

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

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

• **Conditii hidrogeologice**

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

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

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

• **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.

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. Muzelor si Str. Sperantei.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 4.195,00 mp conform masuratorilor cadastrale si din acte .

Terenul este proprietate privata a SC TOM-AL-VER IMPEX SRL.

Terenul studiat are numar cadastral 117488, iar dreptul de proprietate asupra lui este inregistrat in Cartea Funciara 117488.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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 localitatii.

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

• **Alimentare cu apa potabila**

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.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **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.

- **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.

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

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

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

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Sabar.

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

- **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.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

• **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 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 retelelor 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

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.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud 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 zona mixta-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- subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime de pana la P+2E+M. Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca intravilan, curti-constructii conform extrasului de carte funciara.

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

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

3.3.Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

Conditii 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

Trenul studiat se invecineaza in partea de nord cu Str. Sperantei, la sud cu Aleea Muzelor si la vest cu Str. Muzelor. Accesul in incinta viitoarei investitii se va realiza din Str. Sperantei si Str. Muzelor . Drumurile Str. Sperantei si Str. Muzelor vor avea un profil propus de 13,00m cu doua benzi pe sens fiecare de 3,50m-banda, spatiu verde de 1,00m pe ambele parti ale carosabilului si un trotuar de 2,00m pe fiecare parte a drumului. Pentru Aleea Muzelor profilul propus este de 12,00m cu doua benzi pe sens fiecare de 3,50m-banda, spatiu verde de 1,00m respectiv de 1,30m pe cele doua parti ale carosabilului si un trotuar de 1,50m pe o parte a drumului , respectiv 1,20m pe cealalta parte a drumului.

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) , se vor asigura un numar de 36 locuri de parcare in incinta conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede schimbarea functiunii terenului, propusa prin planul urbanistic general al orasului Bragadiru astfel : din zona de locuinte individuale -L1 se propune incadrarea in zona functionala IS6- comert si servicii- complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati.

**PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov**

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona comert si servicii din care:	--	--	--	--	--	--	3.768,35	89,83
constructii							2.307,25	55,00
spatii verzi							604,34	14,40
circulatii interioare, parcare, trotuare							856,81	20,43
Circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi din care:	--	--	--	--	--	--	426,65	10,17
strazi, trotuare, rigole, parcare							191,88	4,57
plantatii de aliniament							234,72	5,60
Zona arabil	--	--	4.195,00	100	--	--	--	--
Total	--	--	4.195,00	100	--	--	4.195,00	100

3.6. Spatii verzi. Bilant teritorial propus

Zone verzi plantate	Existent		Propus	
	extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%(din S total puz)
Spatii verzi plantate pe parcela				
14.40% x total zona (4.195,00)=604,34mp	--	--	604,34	14,40
Plantatii aliniament =234,72mp			234,72	5,60
Zone verzi in cadrul zonei studiate	--	--	839,06	20.00

3.7. Zonificare functionala - Reglementari

Funciunea dominanta pentru zona studiata este cea mixta-comert si servicii - complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati.

Suprafata totala 4.195,00mp

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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

Zona IS6– zona mixta- comert si servicii - construire complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati - **3.768,35 mp**

-constructii P, cu inaltime maxima la cornisa = 7,00 m

- **Circulatii** – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, – modernizare existente si noi – **426,65 mp**

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

- **Categoriile de interventii urbanistice:**

- Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru intoarcere).

- **Reglementari**

- edificabilul va fi delimitat de retragerea cu :

- 5.00 m fata de Str. Muzelor
- amplasat pe aliniamentul Str. Sperantei
- amplasat pe aliniamentul Aleii Muzelor
- 11.00 m fata de limita de est

- 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 20% din viitoarea incinta.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSE

Zona IS6 - comert si servicii

POT maxim = 55 %

CUT maxim = 0.55

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

• **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

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

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

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a orasului Bragadiru conform aviz nr. 4015/04.03.2019 emsi de SC. 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 reseaua de canalizare a orasului Bragadiru existenta in zona conform aviz nr. 4016/ 04.03.2019 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.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **Canalizarea apelor pluviale**

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

Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor si suprafetelor de andocare sunt dirijate prin rigole intr-un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului.

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.

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

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

Printre acestea enumeram :

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

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **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 reseaua 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 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.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehiculele utilizate 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 redare 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.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **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, fitinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

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

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

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.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **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 20% din suprafata totala a terenului.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 4.195,00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a unor persoane juridice – S= 4.195,0mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati nu se inscrie in propunerile actuale din PUG –orasul Bragadiru, astfel a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata pentru schimbarea functiunii zonei. Acest obiectiv se 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.

Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii ,, construire complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati " 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

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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 complex comercial se va face pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrise 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 **4.195,0 mp** .

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

Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru ,, construire complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati'** 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.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

In cadrul Regulamentului local de urbanism 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.

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 ;

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- 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**

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 incripti 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.).

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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 retele 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**

Nu sunt reglementate prin R.G.U..

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **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 20 % 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. 20% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **Imprejuriri**

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

CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- **Destinatia terenurilor si constructiilor**

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

- **Generalitati: Caracterul zonei**

- In cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarele zone functionale:

Zona IS6 – comert si servicii - complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatiei, parcaje si utilitati

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

3.1 Utilizare functionala

ZONA IS6- comert si servicii

Utilizari admise :

- comert alimentar si nealimentar
- magazine generale si supermarketuri si hipermarketuri
- alimentatie publica
- servicii
- autoservice
- statie de distributie carburanti,
- atelier de intretinere si service auto
- copertina pompe,
- semnal luminos, catarge steaguri, semne directionale, totem,
- platforme carosabile si pietonale
- constructii subterane, rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti,
- bazin apa incendiu, si pompe de incendiu,

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- foraje de monitorizare.
- birouri, zona administrativa
- spatii de recreere pentru angajati
- parcaje supraterane si subterane
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere
- spatii tehnice , cabina poarta
- spatii pentru functiuni comerciale diverse
- spatii pentru showroom;
- plantatii ornamentale

3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

• Caracteristici ale parcelelor

- parcela are suprafata minima de 4.195,00mp
- 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° – 105° .

• Aliniament

IS6 - 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

IS6 - retragerea fata de aliniament este conform plansei 4/6 circulatii.

• Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

IS6 - In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

- cladirile izolate si cuplate se vor amplasa pe aliniamentul Str. Sperantei si Aleei Muzelor.
- 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 11.00 m (limita de est a terenului)

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

• Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

IS6 - 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.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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**

Trenurile studiate se invecineaza in partea de nord cu Strada Sperantei , in partea de vest cu Strada Muzelor si in partea de sud cu Aleea Muzelor.

In cazul de fata accesul carosabil se va face direct din Str. Sperantei si Str. Muzelor.

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:

- pentru Str. Sperantei si Str. Muzelor profilul este unul corespunzator unui drum in localitate cu un profil de 13,00m- cu doua benzi pe sens fiecare de 3,50m-banda, spatiu verde de 1,00m pe ambele parti ale carosabilului si un trotuar de 2,00m pe fiecare parte a drumului
- pentru Aleea Muzelor profilul este unul corespunzator unui drum tertial in localitate cu un profil de 12,00m- cu doua benzi pe sens fiecare de 3,50m-banda, spatiu verde de 1,00m pe o parte si de 1.30m pe cealata parte a carosabilului si un trotuar de 1,50m pe o parte a drumului si de 1.20m pe cealata parte a drumului.

• **Stationarea autovehiculelor**

IS6 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.

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

Parcagele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) , se vor asigura un numar de 36 locuri de parcare in incinta conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

• **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Zona IS6 – zona comert si servicii -construire complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati– cu inaltimea maxima de 7,00 m la cornisa.

• **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ reconstrutiile 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 nr. 4015/04.03.2019 emis de SC. APA-CANAL ILFOV S.A..

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseau de canalizare a orasului Bragadiru conform aviz nr. 4016/04.03.2019 emis de SC. APA-CANAL ILFOV S.A..

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

- apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor sunt dirijate prin rigole intr-un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului.

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

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea retelei de distributie de gaze naturale existente in orasului 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 20.00%

**PROIECT NR. U012/2019
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov**

• **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 inaltime de maximum 2,50 m.

3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

- **Zona IS6** –zona mixta-comert si servicii— **55%**.

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

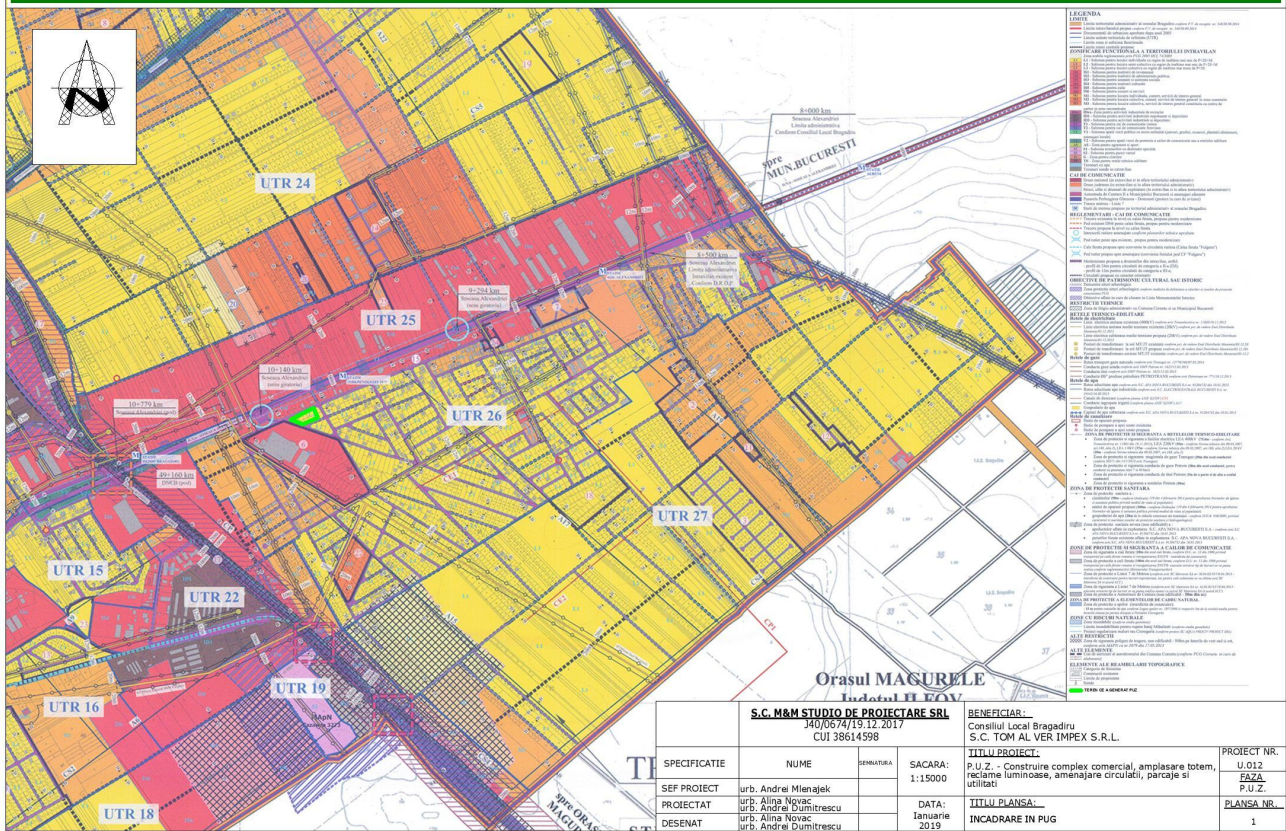
- **Zona IS6** –zona mixta- comert si servicii — **0.55**

INTOCMIT,
urb. Andrei Mlenajek

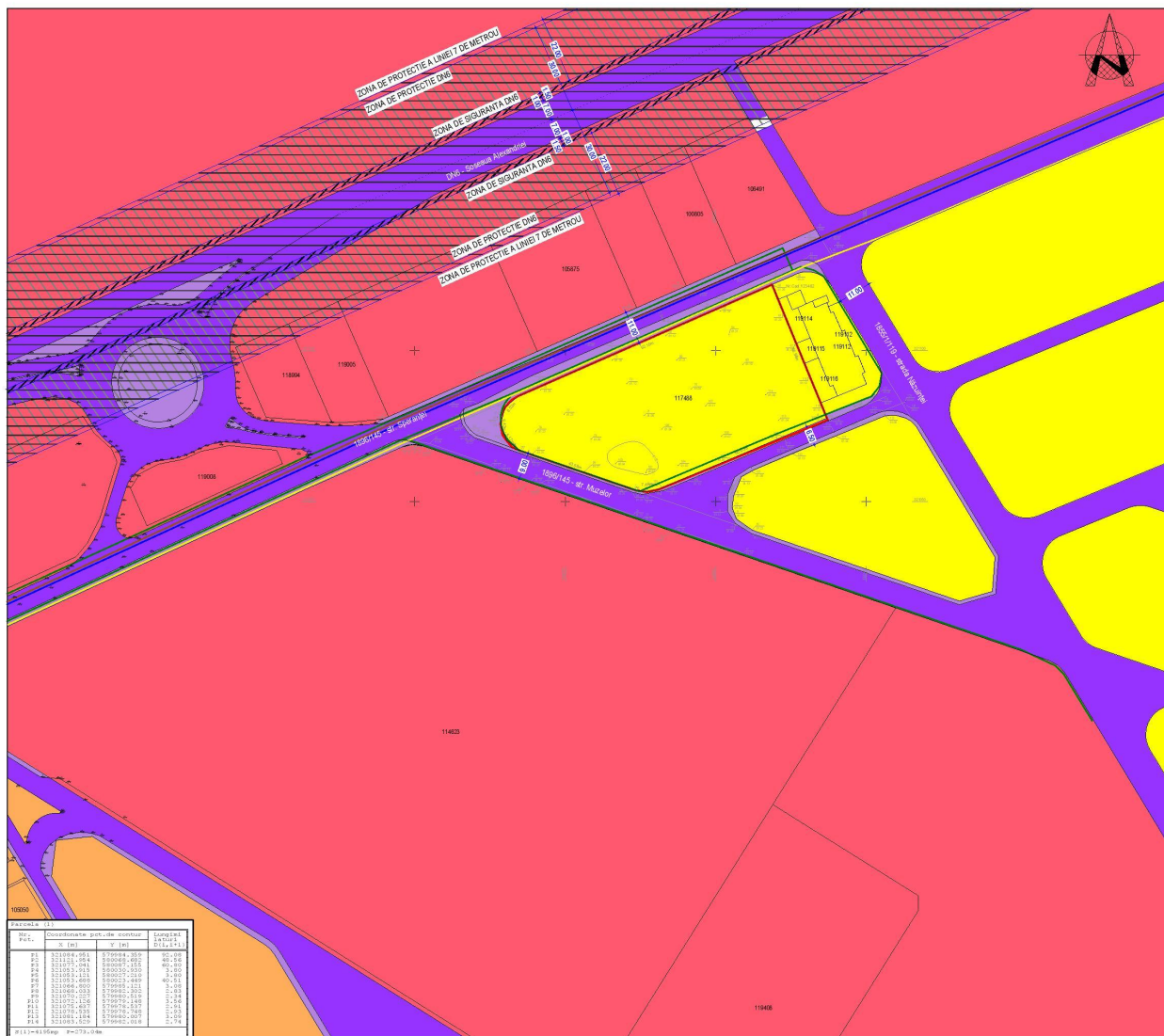
PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. ILFOV - ORASUL BRAGADIRU

PLANSĂ 1 - INCADRARE ÎN PUG



S.C. M&M STUDIO DE PROTECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598				BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru S.C. TOM AL VER IMPEX S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SERIALITATEA	SĂCĂRA: 1:15000	TITLU PROIECT: P.U.Z. - Construire complex comercial, amplasare totem, racordare luminoasă, amenajare circulații, parcaje și utilități	PROIECT NR. U.012 FAZĂ P.U.Z.
SEF PROIECT urb. Andrei Mienajek				TITLU PLANȘĂ: INCADRARE ÎN PUG	PLANȘĂ NR. 1
PROIECTAT urb. Alina Nvace urb. Andrei Dumitrescu			DATA: Ianuarie 2019		
DESENAT urb. Alina Nvace urb. Andrei Dumitrescu					



PT.	Coordonata pt. de control	Latitudine	Longitudine
P1	11894	44.51171	26.08829
P2	11895	44.51171	26.08829
P3	11896	44.51171	26.08829
P4	11897	44.51171	26.08829
P5	11898	44.51171	26.08829
P6	11899	44.51171	26.08829
P7	11900	44.51171	26.08829
P8	11901	44.51171	26.08829
P9	11902	44.51171	26.08829
P10	11903	44.51171	26.08829
P11	11904	44.51171	26.08829
P12	11905	44.51171	26.08829
P13	11906	44.51171	26.08829
P14	11907	44.51171	26.08829
P15	11908	44.51171	26.08829
P16	11909	44.51171	26.08829
P17	11910	44.51171	26.08829
P18	11911	44.51171	26.08829
P19	11912	44.51171	26.08829
P20	11913	44.51171	26.08829
P21	11914	44.51171	26.08829
P22	11915	44.51171	26.08829
P23	11916	44.51171	26.08829
P24	11917	44.51171	26.08829
P25	11918	44.51171	26.08829
P26	11919	44.51171	26.08829
P27	11920	44.51171	26.08829
P28	11921	44.51171	26.08829
P29	11922	44.51171	26.08829
P30	11923	44.51171	26.08829
P31	11924	44.51171	26.08829
P32	11925	44.51171	26.08829
P33	11926	44.51171	26.08829
P34	11927	44.51171	26.08829
P35	11928	44.51171	26.08829
P36	11929	44.51171	26.08829
P37	11930	44.51171	26.08829
P38	11931	44.51171	26.08829
P39	11932	44.51171	26.08829
P40	11933	44.51171	26.08829
P41	11934	44.51171	26.08829
P42	11935	44.51171	26.08829
P43	11936	44.51171	26.08829
P44	11937	44.51171	26.08829
P45	11938	44.51171	26.08829
P46	11939	44.51171	26.08829
P47	11940	44.51171	26.08829
P48	11941	44.51171	26.08829
P49	11942	44.51171	26.08829
P50	11943	44.51171	26.08829
P51	11944	44.51171	26.08829
P52	11945	44.51171	26.08829
P53	11946	44.51171	26.08829
P54	11947	44.51171	26.08829
P55	11948	44.51171	26.08829
P56	11949	44.51171	26.08829
P57	11950	44.51171	26.08829
P58	11951	44.51171	26.08829
P59	11952	44.51171	26.08829
P60	11953	44.51171	26.08829
P61	11954	44.51171	26.08829
P62	11955	44.51171	26.08829
P63	11956	44.51171	26.08829
P64	11957	44.51171	26.08829
P65	11958	44.51171	26.08829
P66	11959	44.51171	26.08829
P67	11960	44.51171	26.08829
P68	11961	44.51171	26.08829
P69	11962	44.51171	26.08829
P70	11963	44.51171	26.08829
P71	11964	44.51171	26.08829
P72	11965	44.51171	26.08829
P73	11966	44.51171	26.08829
P74	11967	44.51171	26.08829
P75	11968	44.51171	26.08829
P76	11969	44.51171	26.08829
P77	11970	44.51171	26.08829
P78	11971	44.51171	26.08829
P79	11972	44.51171	26.08829
P80	11973	44.51171	26.08829
P81	11974	44.51171	26.08829
P82	11975	44.51171	26.08829
P83	11976	44.51171	26.08829
P84	11977	44.51171	26.08829
P85	11978	44.51171	26.08829
P86	11979	44.51171	26.08829
P87	11980	44.51171	26.08829
P88	11981	44.51171	26.08829
P89	11982	44.51171	26.08829
P90	11983	44.51171	26.08829
P91	11984	44.51171	26.08829
P92	11985	44.51171	26.08829
P93	11986	44.51171	26.08829
P94	11987	44.51171	26.08829
P95	11988	44.51171	26.08829
P96	11989	44.51171	26.08829
P97	11990	44.51171	26.08829
P98	11991	44.51171	26.08829
P99	11992	44.51171	26.08829
P100	11993	44.51171	26.08829

LEGENDA
LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

ZONE FUNCTIONALE

- Locuinte individuale P+2E+M
- Subzona pentru comert si servicii P+4E+M
- Subzona pentru locuinte individuale, comert, servicii de interes general P+2E+M
- Drum
- Zona protectie drum

ZONE DE PROTECTIE CAI DE COMUNICATIE

- Zona de siguranta DN 6- E70-Sos. Alexandriei (distanta de la axul DN la limita exterioara a zonei de siguranta-9,50m)-
- Zona de protectie DN6-E70-Sos. Alexandriei (limita exterioara a zonei de protectie este de 22,00m fata de marginea exterioara a zonei de siguranta a acestuia)
- Zona de protectie a Liniei 7 de Metrou

RETELE EXISTENTE

- Retea existenta energie electrica
- Retea existenta alimentare apa
- Retea existenta de canalizare

utr	
POT	CUT
Rh max	H max la cornisa
L1	
35%	1.40
P+2E+M	12.00

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL 340/06/74/19.12.2017 CUI 38614598		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru S.C. TOM AL VER IMPEX S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SCALA	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	urb. Andrei Milanajek	1:1000	P U Z - Constructie complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulasii, parcaje si utilitati
PROIECTAT	urb. Alina Nopce	DATA:	TITLU PLANSĂ:
DESENAT	urb. Andrei Dumitrescu	1 Ianuarie 2019	SITUATIA EXISTENTA
			PROIECT NR. U.012
			FAZA PUZ
			PLANSĂ NR. 2



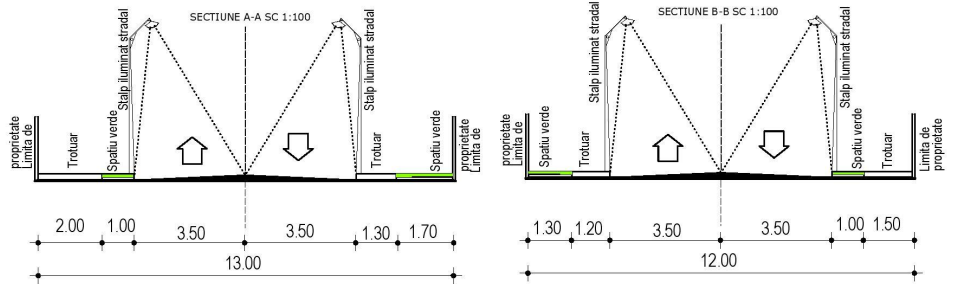
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

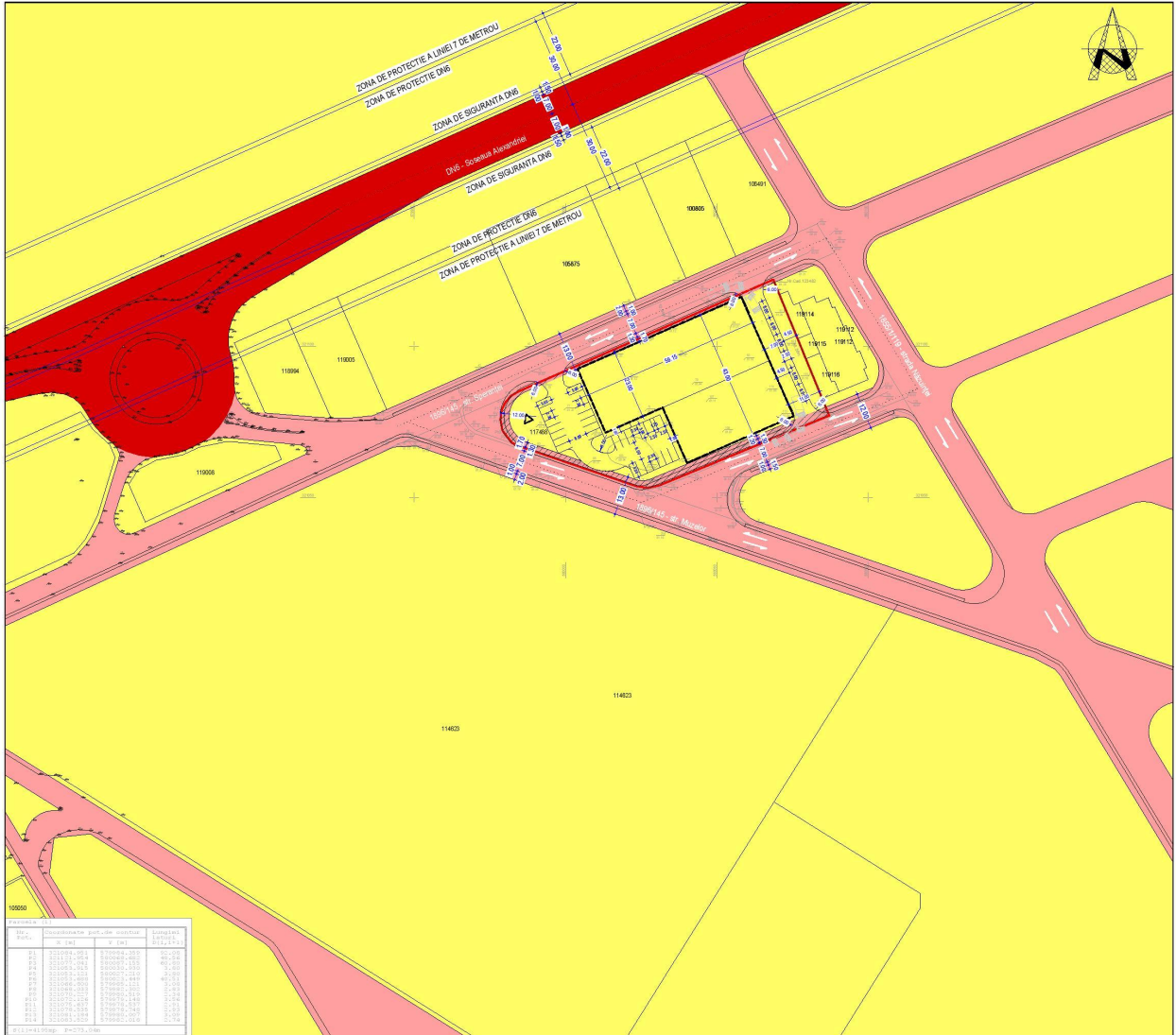
- RESTRICTII**
- Limita edificabil

- ZONE FUNCTIONALE**
- Drum
 - Zona protectie drum
 - Accese carosabile

- ZONE DE PROTECTIE CAI DE COMUNICATIE**
- Zona de siguranta DN 6 - E70-Sos. Alexandriei (distanța de la axul DN la limita exterioara a zonei de siguranta-9,50m)
 - Zona de protectie DN6-E70-Sos. Alexandriei (limita exterioara a zonei de protectie este de 22,00m fata de marginea exterioara a zonei de siguranta a acestuia)
 - Zona de protectie a Liniei 7 de Metrou



S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL				BENEFICIAR:	
JRU/2017/12.2017 CUI 38614598				Consiliul Local Bragadiru S.C. TOM AL VER IMPEX S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SACARA:	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
SEF PROIECT	urb. Andrei Mienajek		1:1000	P.U.Z. - Construire complex comercial, amplasare totem reclame luminoase, amenajare circulații, parcaje si utilitati	U.012
PROIECTAT	urb. Alina Novac		DATA:		PUZ
DESEINAT	urb. Andrei Dumitrescu		2019	TITLU PLANSĂ:	PLANSĂ NR.
	urb. Alina Novac			REGLEMENTARI - CAI DE COMUNICATIE	4
	urb. Andrei Dumitrescu				



LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

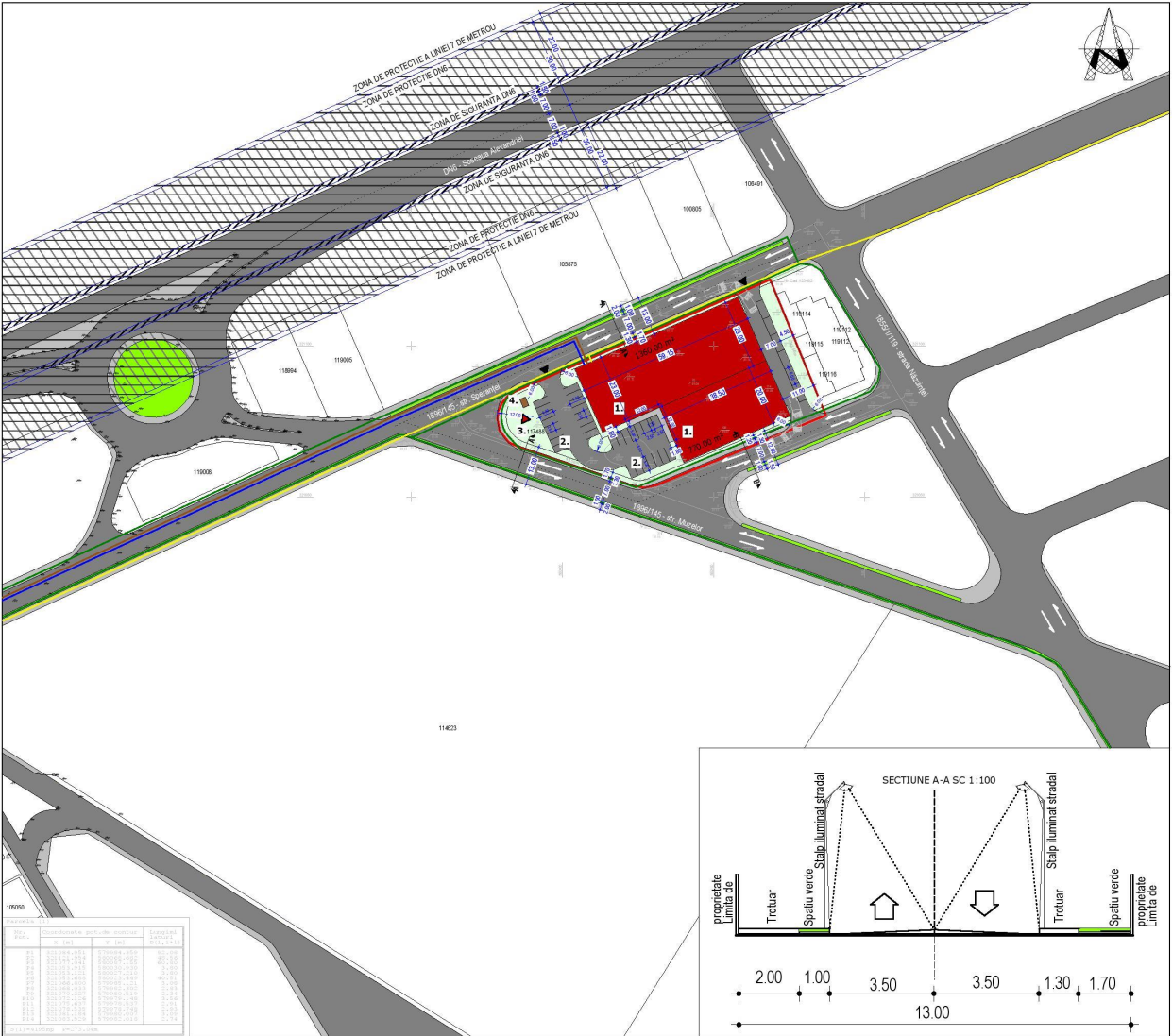
RESTRICTII

- Limita edificabil

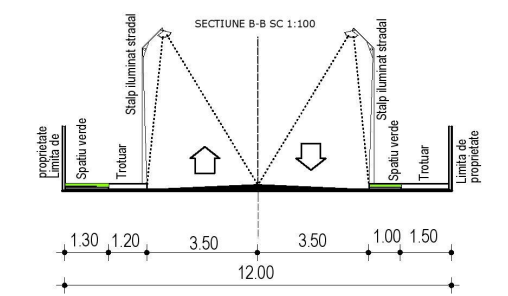
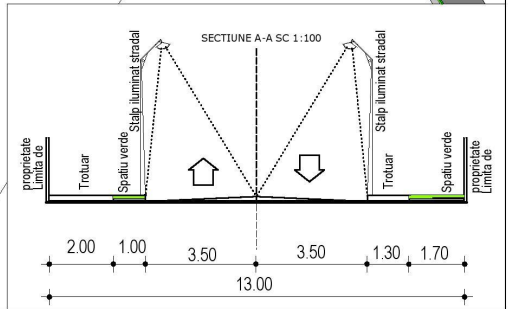
TIPURI DE PROPRIETATE

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

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL 140/0674/19.12.2017 CUI 38614598				BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru S.C. TOM AL VER IMPEX S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA	SACARA: 1:1000	TITLU PROIECT: P.U.Z. - Construire complex comercial, amplasare totem reclame luminoase, amenajare circulatii, parcaje si utilitati	PROIECT NR.: U.01.2 PUZ
SEF PROIECT	urb. Andrei Mlanajek			TITLU PLANSA:	PLANSA NR.:
PROIECTAT	urb. Alina Novac		DATA: Ianuarie 2019	REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR	5
DESENAT	urb. Andrei Dumitrescu				



PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10



LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

RETELE PROPUSE

- Retea existenta energie electrica
- Retea existenta alimentare apa
- Retea existenta canalizare
- Retea existenta de gaz

- Constructii
- Spatii verzi
- Trotuar
- Carosabil
- ▼ Accese carosabile

ZONE DE PROTECTIE CAI DE COMUNICATIE

- ▨ Zona de siguranta DN 6- E70-Sos. Alexandriei (distanța de la axul DN la limita exterioara a zonei de siguranta-9,50m)-
- ▨ Zona de protectie DN6-E70-Sos. Alexandriei (limita exterioara a zonei de protectie este de 22,00m fata de marginea exterioara a zonei de siguranta a acestuia)
- ▨ Zona de protectie a Liniei 7 de Metrou

- 1. complex comercial
- 2. parcare aferenta complexului comercial
- 3. totem
- 4. bazin de retentie cu separator de hidrocarburi
- 36 locuri de parcare aferente complexului comercial dintre care:
 - 32 locuri pentru clienti
 - 4 locuri pentru angajati

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL 340/08.74/19.12.2017 CUI 38614598		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru S.C. TOM AL VER IMPEX S.R.L.	PROIECT NR. U.012 FAZA P.U.2.
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME urb. Andrei Mianajek urb. Alina Novec urb. Andrei Dumitrescu urb. Alina Novec urb. Andrei Dumitrescu	DATA: Ianuarie 2019	TITLUL PROIECTULUI PUZ - Construire complex comercial, amplasare totem reclame luminoase, amenajare circuliabi, parcaje si utilitati TITLUL PLANSAI: PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV
			PLANSĂ NR. 6