



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



Document care conține date cu caracter personal ce intra sub protecția Regulamentului UE NR.679/2016.

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 33299 / 03.06.2025

Subsemnata, **BELDIMAN Alexandra-Georgeta**, am procedat astăzi 03.06.2025 la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv: **Plan Urbanistic Zonal - "ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UNITĂȚILOR"**:

PIESE SCRISE:

1. Certificat de urbanism;
2. Extrase CF;
3. Acte de proprietate;
4. CUI firma;
5. Raport preliminar nr.51144 din 16.09.2024
6. Aviz de oportunitate nr. 59318 din 21.10.2024

PIESE DESENATE (2 ex.):

1. Posibilitate de mobilare urbana;
2. Reglementari urbanistice;
3. Memoriu justificativ;
4. Regulament de urbanism;

SUPORT DIGITAL: documentatia urbanistica in format digital (CD)

Menționez faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cât și pe site-ul Primăriei Orașului Bragadiru.

Drept care am încheiat azi 03.06.2025 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU

ARHI
GEORGE ALEXA

STACHE

ÎNTOCMIT,
cons. Alexandra-Georgeta B



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



Nr. 33300 / 03.06.2025



ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbaterile publice a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** având ca obiectiv „P.U.Z. – ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR”, T17/2, P88/1, T17/6, P88, județul Ilfov, suprafață totală de 67 756mp, având nr.cad.129986, 136274, 108764, 108763, 107024, ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV.

Primăria orașului Bragadiru a demarat etapa elaborării propunerii preliminare și de avizare – aviz arhitect sef C.J., evenimentul având loc în data de **16.06.2025, orele 11⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu” Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile etapei elaborării propunerii preliminare și de avizare – aviz arhitect sef C.J., sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **16.06.2025, ora 13⁰⁰** în format electronic la adresa: **registratura@primariaorasbragadiru.ro**.

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbatere publică din data de **16.06.2025, orele 11⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

Participanții la dezbatere care se înscriu la cuvânt își vor susține punctul de vedere exclusiv pe marginea elaborării propunerii preliminare și de avizare – aviz arhitect sef C.J., În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.

**PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU**

**ARHITECT
GEORGE ALEXANDRU STACHE**

*Intocmită de
Consilier, Alexandra Geo*

ROMÂNIA
Județul ILFOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

(autoritatea administrației publice emitente *)

BIROUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 32457..... din 03.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 420 din 03.07.2024

În scopul: Inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentației PUZ în baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art. 32, alin.1, lit.c din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în vederea obținerii autorizației de construire pentru ansamblu locuințe colective D+P+3E+4R, servicii și echipamente specifice zonei rezidențiale, funcțiuni complementare locuirii, cu amenajarea circulațiilor și asigurarea utilităților

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ S.C. AVANGARDE CITY S.R.L.-prin reprezentantdomiciliul ²⁾

municipiul

cu în județul ILFOV

orașul

sediu

comuna

satul sectorul cod poștal

strada nr. bl. sc. et. ap.

telefon / fax e-mail

înregistrată la nr. 32457..... din 17.06.2024.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ILFOV.....

municipiul

orașul

BRAGADIRU.....

satul Tarla 17/2-Parcela 88/1 și Tarla 17/6-Parcela 88.....sectorul

comuna

cod poștalstrada Safirului, Perlelor, Rubinelui.....nr.-..... bl.....-..... sc.....-..... et.....-.....ap.....-.....

sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 129986, 136274, 108764 (nr. cad. vechi 461/2/2), 108763 (nr. cad. vechi 461/2/1), 107024 (nr. cad. vechi 2365) ;
..... NR. CF.129986, 136274, 108764, 108763, 107024

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU nr. 98/15.10.2015.....

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC** : Terenurile sunt situate în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr.U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 20.446 mp-din acte (19.871 mp-suprafață măsurată) cu număr cadastral 129986, terenul în suprafață de 12.184 mp cu număr cadastral 136274, terenul în suprafață de 19.275 mp cu număr cadastral 108764 (nr. cad. vechi 461/2/2), terenul în suprafață de 6.425 mp cu număr cadastral 108763 (nr. cad. vechi 461/2/1) și terenul în suprafață de 10.000 mp cu număr cadastral 107024 (nr. cad. vechi 2365) sunt proprietatea lui S.C. Avangarde City S.R.L. conform extrase de CF pentru informare nr. 252496,252497,252493,252494 și 252495 din 13.06.2024, eliberate de O.C.P.I. Ilfov. Terenurile pot fi afectate de conductele de aducțiune apă industrială aflate în administrarea lui S.C. Electrocentrale București S.A.; pentru reglementarea zonei de protecție se va solicita avizul S.C. Electrocentrale București S.A. Terenul cu nr. cad. 136274 este situat adiacent de zonei de protecție a liniei electrice aeriene de medie tensiune existente (20 kV) aflată în administrarea lui E-Distribuție Muntenia S.A.; zona de protecție va fi stabilită de deținătorii de utilități conform aviz E-Distribuție Muntenia S.A. Imobilele nu figurează în Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2015.

2. **REGIMUL ECONOMIC** : folosința actuală: intravilan conform PUG oraș Bragadiru aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015;

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Date de identificare a imobilului-teren și/sau construcții- conform cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

„Document care conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 679/2016”

3. REGIMUL TEHNIC : L-zona pentru locuire-UTR 24,25 conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015;

L1-subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M;

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

-Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective cu mai mult de 4 apartamente pe unitate locativă;- Se interzic locuințe înșiruite într-o suită cu mai mult de 7 unități locative ;

P.O.T.maxim =35%;

C.U.T.maxim = 1,4 ADC/mp teren;

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (10 metri la cornisa); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;

-Se admit depășiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

-Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

-Se recomandă retragerea față de aliniament de minim 5,00 metri pe strazi de categoria III (drum de folosință locală).

-Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care sa nu fie percepute din stradă.

Stationarea autovehiculelor

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

-Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințele individuale.

Spații libere și plantate

În zonele de locuit, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei. Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat. La fiecare 100 mp se va planta un arbore. Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

Circulații și accese

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct. Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servitutii fiind de minim 4 m).

Echipare tehnico-edilitară

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;

-În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții:

-pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;

-pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare;

-Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;

-Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;

-Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Împrejmuiri

-Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri;

-Materiale: lemn,piatră,fier forjat,caramidă,gard viu. soclu poate fi din zădrie,piatră,căramidă ;

-Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice,dar cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să aibă seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

-Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente ;

-Utilitățile se vor realiza din surse proprii. Primăria orașului Bragadiru nedispunând de fondurile necesare de executare;

-Pentru lucrările de branșament electric, gaze naturale, apă și canalizare se vor solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate.

Aliniamentul imprejmuirii va respecta aliniamentul propus prin P.U.G. , conform caruia imprejmuirea stradală va trebui să respecte distanța de 6,50 m din axul strazii (Str. Safrului, Perlelor, Rubinelui) conform profil stradal D-D prevăzut în R.L.U. – cap. Reglementări cai de comunicații .

Prezentul Certificat de urbanism **poate fi utilizat / nu poate fi utilizat** în scopul declarat⁴⁾ **pentru / întrucât:**

INIȚIEREA, ELABORAREA, AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE APROBAT CONFORM ART. 32, ALIN.1, LIT.C DIN LEGEA 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire / desființare

și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

-Solicitare în vederea emiterii Avizului de Oportunitate, conform Art.32, alin.1, lit.c din legea 350/2001;

-În baza Avizului de Oportunitate, inițierea și elaborarea unei documentații PUZ;

-Obținerea avizelor și acordurilor în vederea avizării și aprobării documentației PUZ și a obținerii Autorizației de Construire;

- Respectarea prevederilor ordinului nr.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.

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin care se modifică și completează Directiva 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) ☒ **certificatul de urbanism (copie);**
b) ☒ **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată) ;**
c) **documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):**

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

☒ **alimentare cu apă**

☒ **gaze naturale**

Alte avize/acorduri

☒ **canalizare**

☐ **telefonizare**

☒ **Aviz S.C.Electrocentrale București S.A. ;**

☒ **alimentare cu energie electrică**

☒ **salubritate**

☐ **alimentare cu energie termică**

☐ **transport urban**

d.2) **avize și acorduri privind:**

☒ **securitatea la incendiu**

☐ **protecția civilă**

☒ **sănătatea populației**

d.3) **avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)**

☒ **Avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Ilfov și Regulamentul Local de Urbanism ;.....**

☒ **Hotărârea Consiliului Local pentru aprobare documentație PUZ ;.....**

☒ **Aviz de oportunitate aprobat de Primar,.....**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original) : ☐**

☒ **Număr poștal și denumire stradă ;**

☒ **Calculul coeficientului de izolare termică G; ☒ Verificarea documentatiei la cerintele conform Legii nr.10/1995 ; ☒ Deviz general ; Dovada OAR ;**

☒ **Studiul geotehnic verificat Af;**

☒ **Proces-Verbal actualizat de pichetare a terenului, semnat și stampilat de topometru**

☒ **Plan autorizat cu trama străzii conform PUG ; ☒ Plan de situație întocmit pe ridicare topo avizat de OCPI Ilfov ;**

☒ **Studiul circulației;**

☒ **Studiul de însoțire;**

☒ **Studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicată conform art.6 din legea nr.372/2005 ;**

e) ☒ **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):** ☒ **chitanța pentru plata contravalorii taxei de emitere autorizație de construire;**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

În conformitate cu prevederile impuse în Anexa nr.1 CONȚINUTUL CADRU la L50/1991 :la etapa de emitere a Autorizației de Construire, în funcție de reglementările urbanistice finale aprobate și de complexitatea lucrărilor de autorizare care fac obiectul autorizării, se pot solicita suplimentar detalii/avize tehnice care vor face parte integrantă din D.T.A.C.

Primar,

GABRIEL LUPULESCU

(Conducătorul autorității administrației publice emitente ***),

(Funcția, numele, prenumele și semnătura)

Secretar general / secretar,

VERONICA IONIȚĂ

(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect - - - f *****

GEORGE AL

(numele, se)

:OSTACHE

ÎNTOCMIT,
inspector,

FLORENTINA AURELI

Achitat taxa de : 687,00 lei conform O.P. nr. 2107 din 17.06.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

„Document care conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 679/2016!”

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

(numele, prenumele și
semnătura)

Conducătorul autorității administrației publice emitente ***)
(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)

L.S.

Arhitect - șef *****)
(numele, prenumele și
semnătura)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

*) Se completează, după caz :
- Consiliul județean
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului ____ al Municipiului București
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

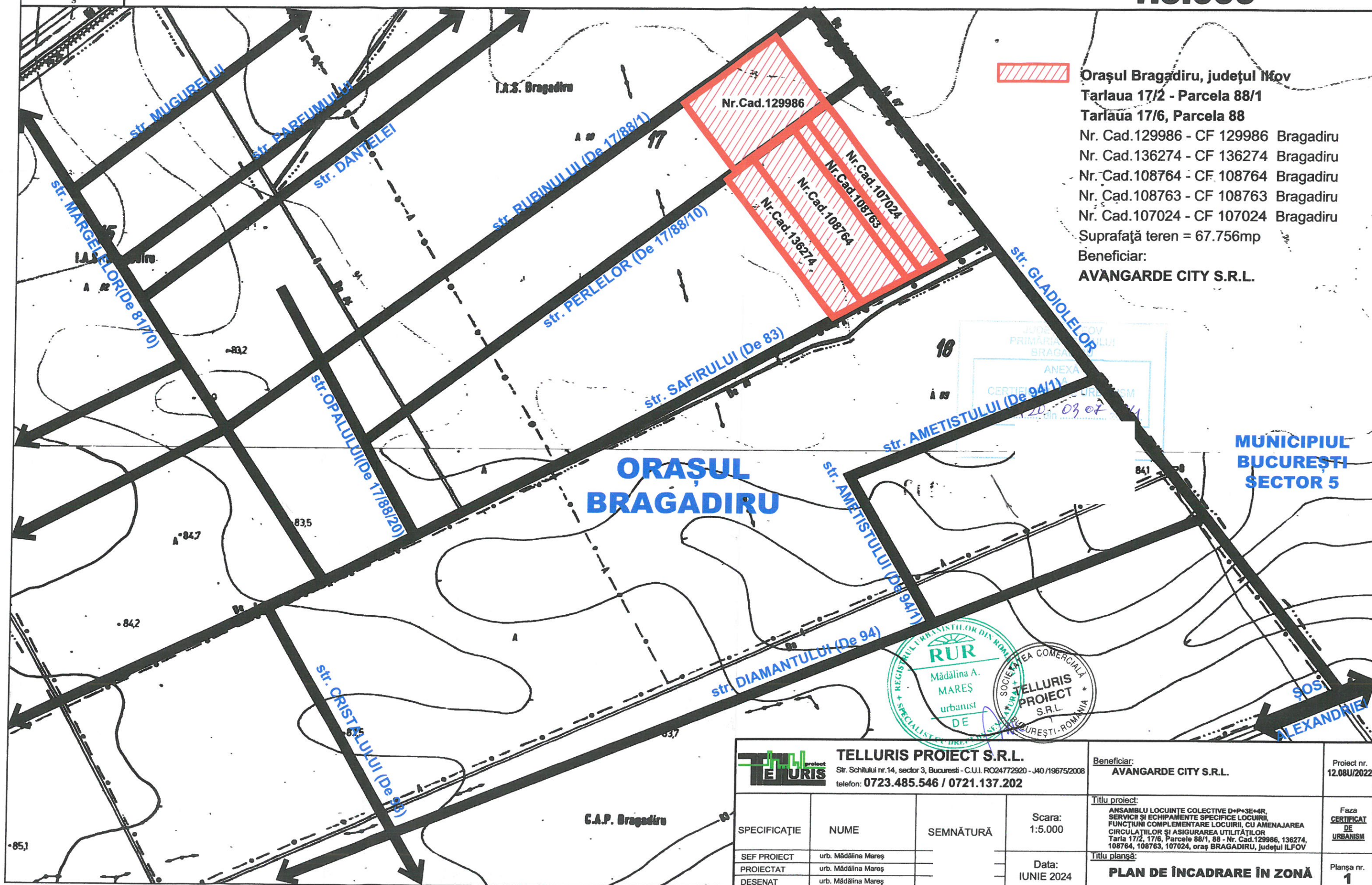
***) Se completează, după caz :
- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului ____ al municipiului București
- primar

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul șef sau « pentru arhitectul șef » de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

1:5.000



TELLURIS PROJECT TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Schitului nr.14, sector 3, Bucuresti - C.U.I. RO24772920 - J40/19675/2008 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202				Beneficiar: AVANGARDE CITY S.R.L.	Proiect nr. 12.08U/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:5.000	Titlu proiect: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR Taria 17/2, 17/6, Parcele 88/1, 88 - Nr. Cad.129986, 136274, 108764, 108763, 107024, oraș BRAGADIRU, Județul ILFOV	Faza CERTIFICAT DE URBANISM
SEF PROIECT	urb. Mădălina Mareș		Data: IUNIE 2024	Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Planșa nr. 1
PROIECTAT	urb. Mădălina Mareș				
DESENAT	urb. Mădălina Mareș				

MEMORIU JUSTIFICATIV

al Planului Urbanistic Zonal –
Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1, Tarlaua 17/6 – Parcela 88,
Orașul BRAGADIRU, Județul ILFOV

1. INTRODUCERE

1.1 – Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+3R+4R, S+P+3E+4R+5R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**
- Beneficiar: **AVANGARDE CITY S.R.L.**
- Amplasament: **Orașul BRAGADIRU, județul ILFOV
Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1, Tarlaua 17/6 – Parcela 88
Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024**
- Proiectant: **TELLURIS PROIECT S.R.L.**
- Data elaborării: **SEPTEMBRIE 2024**

1.2 – Obiectul PUZ:

Prezenta documentație are ca temă modificarea reglementărilor stabilite prin P.U.G. Bragadiru pentru realizarea unui Plan Urbanistic Zonal având ca obiectiv realizare „**Ansamblu locuințe colective S+P+2E+3R+4R, S+P+3E+4R+5R, servicii și echipamente specifice zonei rezidențiale, funcțiuni complementare locuirii cu amenajarea circulațiilor și asigurarea utilităților**” pe amplasamentul situat în Orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – parcela 88/1, Tarlaua 17/6 – parcela 88, Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov.

1.3 – Surse documentare:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ:

- Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT București în anul 1997 – reactualizat în anii 2003 – 2004;
- Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru – documentația proiect nr.U73/2012 elaborată de MINA-M-COM S.R.L. și URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L., aprobat de către Consiliul Local al orașului Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015.

Baza topografică:

- Planul topografic întocmit în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră de către inginer autorizat Stancu Marius Cătălin a fost avizat de către OJCPI conform Proces Verbal nr.1998/18.07.2024 și 2013/18.07.2024.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 – Evoluția zonei:

Orașul BRAGADIRU este așezat în Regiunea de Dezvoltare 8 București-Ilfov, în zona Vestică a județului Ilfov, la aproximativ 8 km de centrul Municipiului București și traversat de la Nord la Sud de Centura Municipiului București. Legătura principală între oraș și București este asigurată prin DN6, București - Alexandria.

Teritoriul administrativ al orașului Bragadiru se învecinează cu: teritoriul administrativ al municipiului București și comuna Clinceni în partea de Nord, la Sud cu comuna Măgurele, la Vest cu comuna Cornetu, iar la Est cu municipiul București.

Orașul BRAGADIRU este situat în Câmpia Română, în valea râului Sabar. Este străbătut și de râul Ciorogârla. Ambele râuri sunt afluenți ai Argeșului.

Evoluția orașului Bragadiru se datorează existenței în principal a poziției geografice strategice – situarea în imediata vecinătate a municipiului București, fiind în primul plan al Aglomerației Urbane București.

Potențial de dezvoltare:

În contextul dezvoltării planificate a Aglomerației Urbane din jurul Bucureștiului pe termen scurt și lung, zonele noi propuse spre dezvoltare din orașul Bragadiru din ultimii 10-15 ani, cum este zona studiată, răspund cerințelor de noi spații calitative și cu potențial de dezvoltare.

2.2 – Încadrarea în localitate:

Terenul care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv realizarea unui **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+3R+4R, S+P+3E+4R+5R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**, pentru terenul aferent acestuia în suprafață de aproximativ 6,8 ha, situat în Orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – parcela 88/1, Tarlaua 17/6 – parcela 88, Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov, se situează în partea Nord-Estică a orașului Bragadiru, în apropierea limitei administrative comune cu Municipiul București – Sector 5.

Este amplasat în Planul III de dezvoltare față de Șoseaua Alexandriei, fiind într-o zonă în curs de dezvoltare.

În vecinătate sunt dezvoltate mai multe ansambluri rezidențiale alcătuite din locuințe individuale care nu sunt deservite în proximitate de funcțiuni și servicii complementare locuirii.

În prezent zona este echipată de dotări și servicii publice necesare locuirii, concentrate în jurul străzii Cristalului, unde s-a creat un centru nou de interes al localității Bragadiru.

Disfuncționalitatea principală a zonei este lipsa centrelor secundare cu funcțiuni complementare locuirii dispersate în teritoriu pentru asigurarea razelor de deservire.

Avantajele terenului sunt: proximitatea amplasamentului față de Municipiul București și accesibilitatea către și înspre acesta, situarea sa într-o zonă reglementată ca zonă rezidențială în curs de dezvoltare, suprafață mare de teren, teren liber de construcții.



Terenul studiat se află în zona de Nord-Vest a orașului Bragadiru, aproape de limita administrativă comună cu Municipiul București și la Nord de Șoseaua Alexandriei. Terenurile studiate sunt situate în INTRAVILANUL orașului Bragadiru, Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1, Tarlaua 17/6, Parcela 88 – Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024 și au o suprafață totală de **67.756 mp** conform măsurătorilor cadastrale, după cum urmează:

Conform documentației cadastrale terenul situat în orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2, Parcela 88/1 – **Nr. Cadastral 129986**, județul Ilfov, suprafață de **20.446mp** conform actelor de proprietate, respectiv **19.871mp** conform măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 163,59m: str. Rubinului – De 17/88/1 – Domeniu public;
- › la VEST lungime 121,14m: Nr.Cad. 129316 ;
- › la SUD lungime 163,57m: str. Perlelor – De 17/88/10 – Nr. Cad. 126492 – Domeniu public;
- › la EST lungime 120,83m: Nr.Cad. 121681, 117130, Galie Ștefana – proprietăți private.

Conform documentației cadastrale terenul situat în orașul Bragadiru, Tarlaua 17/6, Parcela 88, LOT 3 – **Nr. Cadastral 136274**, județul Ilfov, suprafață de **12.184mp** conform măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 47,83m: str. Perlelor – De 17/88/10 – Nr. Cad. 126492 - Domeniu public;
- › la VEST lungime 254,83m: Nr.Cad. 136272, 136722, 136723, 136724, 136729, 136728, 136727, 136751, 136750 – proprietăți private ;
- › la SUD lungime 47,11m: str. Safirului – De 83 – Nr. Cad.123543 – Domeniu public;
- › la EST lungime 261,86m: Nr.Cad. 108764 – proprietate privată.

Conform documentației cadastrale terenul situat în Bragadiru, Tarlaua 17/6, Parcela 88 – **Nr. Cadastral 108764**, județul Ilfov, suprafață de **19.275mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 72,56m: str. Perlelor – De 17/88/10 – Nr. Cad. 126492 - Domeniu public;
- › la VEST lungime 261,86m: Nr.Cad. 136274 – proprietate privată;
- › la SUD lungime 72,56m: str. Safirului – De 83 – Nr. Cad.123543 – Domeniu public;
- › la EST lungime 272,71m: Nr.Cad. 108763 – proprietate privată.

Conform documentației cadastrale terenul situat în orașul Bragadiru, Tarlaua 17/6, Parcela 88, LOT 2/1 – **Nr. Cadastral 108763**, județul Ilfov, suprafață de **6.425mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 23,55m: str. Perlelor – De 17/88/10 – Nr. Cad. 126492 - Domeniu public;
- › la VEST lungime 272,71m: Nr.Cad. 108764 – proprietate privată;
- › la SUD lungime 23,55m: str. Safirului – De 83 – Nr. Cad.123543 – Domeniu public;
- › la EST lungime 276,23m: Nr.Cad. 107024 – proprietate privată.

Conform documentației cadastrale terenul situat în orașul Bragadiru, Tarlaua 17/6, Parcela 88 – **Nr. Cadastral 107024**, județul Ilfov, suprafață de **10.000mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 36,06m: str. Perlelor – De 17/88/10 – Nr. Cad. 126492 - Domeniu public;
- › la VEST lungime 276,23m: Nr.Cad. 108763 – proprietate privată;
- › la SUD lungime 36,07m: str. Safirului – De 83 – Nr. Cad.123543 – Domeniu public;



› la EST lungime 281,62m: Galie Ștefana, Nr. Cad.114588, Teren Primărie Sector 5.

La data întocmirii prezentei documentații terenurile situate în orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1 și Tarlaua 17/6, Parcela 88 – Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov, sunt libere de construcții.

Imobilele susmenționate nu figurează în lista monumentelor istorice aprobate prin Ordinul Ministerului Culturii nr.2828/2015.

Pentru realizarea prezentului obiectiv – **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+3R+4R, S+P+3E+4R+5R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**, Primăria Orașului Bragadiru a emis Certificatul de Urbanism nr.720 din 03.07.2024 în vederea inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentației PUZ în baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

2.3 – Elemente ale cadrului natural:

Conform Studiului Geotehnic faza PUZ întocmit de ing.geol.Janin Valeru Darabana, s-au constatat următoarele:

Considerații geomorfologice și geologice

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul viitorului imobil se găsește pe un teritoriu ce face parte din marea unitate morfologică denumită Câmpia Română, extremitatea N-V a unității morfologice de al doilea rang Câmpul Vlăsiei (Câmpul Berceni).

Datorită faptului că se găsește pe un teren plat, situat în jurul cotei de 82,00 mdNM, posibilitatea apariției unor alunecări de teren care să afecteze stabilitatea construcției proiectate este practic nulă.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul face parte din marea unitate de vorland denumită "Platforma Moesică".

Considerații hidrogeologice

Amplasamentul se găsește pe un teren caracterizat prin strate acvifere locale în roci cu granulație grosieră – qp3: pietrișuri și nisipuri ("Pietrișuri de Colentina") și este străbătut de hidroizobanta de 10-15m.

La data executării forajului (februarie 2025), datorită precipitațiilor record ce au avut loc în toată țara, nivelul hidrostatic s-a ridicat cu cca.2m în zona Bucureștiului și în împrejurimi, inclusiv în Bragadiru.

Condiții de fundare, seismicitate

Amplasamentul studiat este încadrat din punct de vedere seismic în zona de macroseismicitate I = 8₁ pe scara MSK .

Recomandări:

Având în vedere scopul prezentului studiu geotehnic – stabilirea condițiilor de fundare faza PUZ pentru construcții locuințe colective cu regim de înălțime D+P+3E+4R se recomandă următoarele:

- viitoarele construcții pot fi executate cu regim de înălțime D+P+3E+4R, din punct de vedere geotehnic terenul de fundare pretându-se la acest gen de construcții;
- tipul de fundare recomandat este fundarea directă pe radier general;

- ținând cont de regimul de înălțime (D+P+3E+4R), adâncimea de fundare va fi sub adâncimea de îngheț, în complexul argilos prăfos cafeniu gălbui, vârtos din intervalul 1.70 – 6.70m, după realizarea unei compactări tip lisă a fundului gropii de fundare;
- având în vedere adâncimea probabilă a gropii de fundare mai mare de 2,00m, aceasta se va sprijini de mal, conform legislației în vigoare;
- deși nu a fost interceptat un prim nivel al apei freatice în limita adâncimii de 5,00m se recomandă luarea măsurilor de realizare de hidroizolații și utilizarea de betoane cu permeabilită scăzută (conform NE – 012 - 99);
- dacă incinta excavată se va inunda, înaintea turnării betoanelor se va îndepărta apa din incintă prin epuizmente directe (jompuri și pompe de evacuare), iar după uscare se va recompacta și reface stratul de nisip și pietriș compactat dacă acesta a fost deteriorat;
- înaintea betonării este necesară avizarea terenului de fundare la cota din proiect de către un geotehnician autorizat;
- se va ține cont de NP125-2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire și îngheț;
- se vor lua măsuri de colectare și dirijare a apelor meteorice în afara perimetrului și sistematizarea întregii incinte prin construirea unor trotuare perimetrale, cu o lățime de 1m și o pantă de 5% spre exteriorul amplasamentului;
- se vor lua măsuri pentru evitarea menținerii gropii de fundare un timp îndelungat, sub acțiunea razelor soarelui și a intemperiilor;
- la calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:
 - la încărcări centrice $P_{ef} \leq P_{conv}$;
 - la încărcări cu excentricități după o singură direcție $P_{ef\ max} \leq 1.2\ P_{conv}$;
 - la încărcări cu excentricități după ambele direcții $P_{ef\ max} \leq 1.4\ P_{conv}$.

2.4 – Circulația:

Localitatea Bragadiru este străbătută prin zona mediană (pe direcția Nord-Sud) de inelul de centură al Capitalei, aflat parțial în curs de modernizare și supralărgire.

Principala circulație rutieră a localității este drumul național nr.6, DN6, București – Alexandria, care o străbate prin mijloc (pe direcția Est - Vest).

Rețeaua de străzi este bine reprezentată, în mare parte pietruită sau asfaltată.

Terenul studiat beneficiază de acces din străzile Safirului (De 83), Perlelor (De 17/88/10) și Rubinului (De 17/88/1).

2.5 – Ocuparea terenurilor:

Planul Urbanistic General pentru orașul Bragadiru (aprobat în anul 2015 prin HCL nr.98) cuprinde un total 1929,02 hectare de teren intravilan pe întreg teritoriul administrativ, din care:

- **775,9 hectare (40,2%) sunt destinate locuințelor**
- 279,48 hectare (14,5%) zona instituții și servicii publice
- 3,71 hectare (0,19%) zona extracție petrol
- 39,21 hectare (2,03%) zona industrie și depozitare
- 4,06 hectare (0,21%) zona gospodărie comună
- 3,38 hectare (0,18%) zona terenuri tehnico edilitare



- 100,82 hectare (5,22%) zona spații verzi
- 341,91 hectare (17,73%) zona mixtă – locuire individuală, comerț, servicii
- 79,75 hectare (4,13%) zona mixtă – locuire colectivă, comerț, servicii
- 194,19 hectare (10,07%) zona circulației rutiere și amenajări aferente
- 15,56 hectare (0,80%) zona circulației feroviare și amenajări aferente
- 11,22 hectare (0,58%) zona terenuri cu ape
- 54,41 hectare (2,82%) zona terenuri cu ape.

De la întocmirea P.U.G.-ului și reactualizarea sa până în prezent situația intravilanului s-a modificat foarte puțin, punctual, prin dezvoltarea mai multor zone rezidențiale noi în planul următor intravilanului existent, crescând astfel procentul aferent locuirii.

Din analiza zonificării funcționale se poate determina și profilul economic al orașului – mixt servicii și rezidențial, dar nevalorificat suficient de bine atât sub aspect cantitativ cât și calitativ.

Se observă o funcțiune majoră rezidențială dar cu disfuncționalități sub aspect calitativ – echipare publică, imagine de ansamblu, configurație etc.

2.6 – Echipare edilitară:

În orașul Bragadiru există rețele de alimentare cu apă și rețele de canalizare.

Energia electrică necesară consumatorilor din orașul Bragadiru este asigurată prin posturile de transformare 20/0,4kV amplasate pe teritoriul orașului. Prin liniile electrice de medie tensiune se alimentează posturile de transformare de tip rețea, de tip consumator și mixte. Consumatorii casnici și terțieri sunt alimentați pe joasă tensiune, de regulă, în schemă buclată, cu funcționare radială în regim normal.

În prezent, orașul Bragadiru beneficiază de rețea distribuție gaze naturale, aflată în exploatarea Distrigaz Sud Rețele S.R.L.. Rețeaua de distribuție gaze naturale deservește aproape toți locuitorii orașului. Rețeaua are configurație telescopică și este poziționată îngropat urmând în general trama stradală.

Pe teritoriul localității Bragadiru există instalații de telecomunicații proprietatea mai multor societăți de profil.

Acestea oferă rețele de comunicații electronice și servicii de date, telefonie fixă și acces internet.

Situația echipării edilitării a zonei, la momentul întocmirii prezentei documentații, este:

Alimentarea cu apă și canalizarea:

Conform Aviz amplasament rețele apă potabilă și canalizare nr.50142 din 13.11.2024 - Apă - Canal Ilfov S.A.

- str. Rubinului - rețele apă canal executate parțial prin Programul Operațional Infrastructură Mare 2014 - 2020, nefuncționale, nepreluare de către operator;
- str. Perlelor - se regăsește în tabelul extindere rețele prin Programul Operațional Infrastructură Mare 2014 - 2020, la data eliberării avizului nu au fost demarate lucrările de extindere rețele.

Lucrările de construcție aferente obiectivului PUZ pot afecta sistemele publice de apă – canalizare. Executantul lucrării are obligația de respectare a distanțelor în raport cu rețelele edilitare, impuse de SR 8591/1997, precum și a distanțelor de protecție sanitară și hidrogeologică a rețelelor și instalațiilor de alimentare cu apă și de canalizare gestionate de



Operator impune de HGR nr.930/2005. Dacă e cazul, se impun condiții și măsuri de organizare și funcționare a șantierului lucrării care vor asigura că instalațiile de apă și canalizare nu sunt afectate.

Alimentare cu energie electrică:

Conform Aviz de amplasament favorabil nr.25103749 din 04.11.2024 – E-distribuție Muntenia S.A. în zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică: LES 20kV pe strada Safirului și LES 0,4kV pe strada Perlelor.

Pentru LES 20kV și 0,4kV, conform Ordinului ANRE nr.239/2019 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, este interzis a se realiza orice fel de construcții la distanțe mai mici în plan orizontal (paralelism) de 0,6m față de cablurile electrice.

Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zonă conform normativelor aflate în vigoare: Ordinul ANRE nr.239/2019, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 și Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2013.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.

Alimentarea cu gaze naturale:

Conform Aviz favorabil PUZ nr.60638/320325661 din 04.11.2024 – Distrigaz Sud Rețele S.A. - în zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale pe strada Safirului și pe strada Rubinului.

Viitoarele construcții și/sau instalații propuse se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie conform Tabel nr.1 și nr.2 – Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018 aprobate prin ordinul ANRE nr.89/2018. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

Conform Aviz favorabil doar pentru faza PUZ nr.6188 din 17.02.2025 – Electrocentrale București S.A. precizează că la limita terenurilor cu numerele cadastrale 129986 și 107024 este amplasată conducta de aducțiune metalică Dn 800mm, deținută de ELCEN – CTE Progresu, care alimentează cu apă industrială CTE Progresu și CTE București – Sud din stația de pompe Dragomirești Argeș. Conform Autorizația de funcționare emisă de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) pentru CET Progresu cu nr.175/17.04.2003 zona de siguranță este “în limita a 10m în exteriorul zonei de protecție”, care este determinate de proiecția la sol a conductei de aducțiune apă industrială. Astfel că asupra terenurilor menționate anterior, cuprinse în zonele de protecție și siguranță, se stabilește drept de servitute legală în conformitate cu prevederile art.15 alin.(3) din Legea nr.123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale.



Pentru emiterea avizului ELCEN în vederea obținerii autorizației de construire trebuie prezentat proiectul de execuție și analiza de risc întocmită conform prevederilor art.34 din anexa la Ordinul ANRE nr.239/2019.

2.7 – Probleme de mediu:

Conform PUG aprobat starea factorilor de mediu la nivelul localității este:

Factorul de mediu apă poate fi considerat relativ poluat, propice amplasării funcțiunii de locuire, dar apele de suprafață se încadrează în general la categoriile II și III din cauza deversării apelor uzate neepurate în ele.

Factorul de mediu aer este singurul care înregistrează un grad de poluare mai ridicat sezonier, generat de încălzire și permanent generat de circulații. Gradul de poluare al aerului este mult sub limitele concentrațiilor maxime admise și sub nivelele de atenție în interiorul zonelor depărtate de circulațiile majore și peste acele limite în zonele adiacente circulațiilor importante.

Factorul de mediu sol poate fi considerat cel mai poluat din cauza existenței sondelor care au generat săpături pentru execuția lor, pentru construcția conductelor de petrol brut, construcția batardourilor, construcția drumurilor de exploatare. Alt element de apreciere al gradului mare de poluare îl constituie depozitarea de multe ori direct de solul neprotejat al batardourilor de pământ, a materialelor de extracție și exploatare curentă (aditivi și piese de schimb) și a tuturor materialelor de construcții și a depozitelor spontane de deșeuri.

Vegetația la modul general nu poate fi considerată afectată de poluare pentru că este fie prea sporadică, fie prea depărtată de sursele mari și permanente de poluare.

Poluarea fonică și vibrațiile sunt înregistrate în lungul circulațiilor majore.

2.8 – Opțiuni ale populației:

Orașul Bragadiru este situat în imediata vecinătate a municipiului București, acesta fiind principalul atu pe care, alături de valorile intrinseci ale localității (cadrul natural + populația), le poate valorifica. Interesul din mediul exterior localității privește valorificarea terenurilor în special ale celor care pot avea o funcționalitate eficientă cât mai rapidă. Astfel s-a observat un interes crescut asupra terenurilor situate în planul imediat următor actualelor zone dezvoltate, întrucât terenurile existente în partea veche a orașului nu corespund din punct de vedere al conformării acestora actualelor cerințe de organizare interioară, ele fiind conformate vechilor cerințe funcționale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 – Concluzii ale studiilor de fundamentare:

În vederea respectării legislației în vigoare s-a întocmit un Studiu de Oportunitate având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR EXISTENTE prin P.U.G.-ul orașului Bragadiru, cu păstrarea caracterului rezidențial al zonei, a terenului studiat în suprafață de 67.756mp situat în Orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – Parcela

88/1 și Tarlaua 17/6, Parcela 88 – Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov.

Conform studiilor de fundamentare privind circulațiile și transportul public și al echipării edilitare s-au concluzionat următoarele:

Procesul de prioritizare a implementării proiectelor depinde de mai mulți factori decizionali: aparatul administrativ, cadrul juridic și cel mai important suportul financiar astfel încât proiectele să fie sustenabile în contextul situării într-o zonă caracterizată printr-un dinamism economic considerabil și o creștere demografică susținută.

Mobilitatea urbană și infrastructura de transport sunt puncte de interes pentru locuitorii zonei. Extinderea rețelei de transport public și modernizarea drumurilor sunt percepute drept elemente cheie pentru reducerea aglomerației și creșterea conectivității, în special pentru zonele rezidențiale recent dezvoltate. Cerințele locuitorilor sunt de creare a unor trasee de transport public mai eficiente și conectate la rețeaua metropolitană a Municipiului București.

Pentru perspectiva imediată se recomandă modernizarea străzilor și amenajarea spațiilor destinate circulației pietonale conform reglementărilor planurilor de urbanism aprobate, astfel reducându-se o bună parte din disfuncționalitățile constatate în prezent.

În vederea utilizării în mod eficient a rețelelor existente/propuse din zona învecinată se va etapiza implementarea proiectului, pentru fiecare etapă luându-se în considerație soluția cea mai potrivită de racordare la rețele edilitare din momentul respectiv.

Soluția propusă de racordare face referire la situația prezentată prin avizele tehnice emise de administratorii rețelelor din prezent și recomandări în ceea ce privește posibile modificări ale bransamentelor în vederea echilibrării rețelelor luând în considerare și propunerile de extindere a rețelelor existente în zonă prin programe/proiectele de dezvoltare din partea operatorilor lor.

Conform Avizului nr.51429/17.09.2024 emis de Primăria orașului Bragadiru, investiția propusă are un potențial deosebit pentru dezvoltarea locală și contribuie în eficientizarea sectorului economic și a serviciilor publice și se încadrează în Strategia de Dezvoltare a Orașului Bragadiru, județul ilfov 2023 – 2030 conform Obiectivului General Major:

“asigurarea premiselor unei dezvoltări realiste a orașului, prin determinarea nevoilor și dorințelor membrilor comunității și proiectarea unor acțiuni fundamentale și realizabile”, obiectiv care vizează oferirea locuitorilor orașului Bragadiru servicii publice, infrastructură și dotări socio – edilitare, asigurând acestora un nivel de trai decent și confortabil, un mediu adecvat muncii și petrecerii timpului liber.

Orașul Bragadiru dispune de infrastructura necesară dezvoltării și promovării parteneriatului public-privat și sprijină menținerea investițiilor existente și viitoare prin crearea infrastructurii adecvate.

3.2 – Consecințele realizării obiectivului propus:

Urmarea implementării acestei investiții va fi simțită la nivel economic și social, printr-un aport în zona prezentului centru de cartier a unei populații tinere, cu implicații asupra vieții economice prin nevoia de crearea a unor noi locuri de muncă și asupra vieții sociale prin dinamica zilnică a acestei populații atât în zona studiată cât și în zona centrală a localității.

Fiind o investiție privată, cea mai mare parte a costurilor va fi asigurată cu finanțare privată, sau prin parteneriate sau asocieri cu alți actori urbani care doresc să participe la dezvoltarea noului ansamblu.

Categoriile de costuri vor fi:

- Costuri suportate de investitorul privat, cu sau fără implicarea altor actori urbani – pe terenurile aflate în proprietatea persoanelor fizice/juridice;
- Costuri suportate de administrația publică, cu sau fără implicarea altor actori urbani – pe terenurile aflate în proprietatea UAT Bragadiru – Domeniul Public al orașului Bragadiru.

3.3 – Prevederi ale PUG:

Terenul a fost încadrat în Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru în:

UTR 24 - Zonă de locuințe dezvoltată pe un parcelar de proveniență agrară

L1 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE PÂNĂ LA P+2E+M

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,4 ACD/mp teren

H maxim = 10,00m la cornișă

3.4 – Modernizarea circulației:

Accesul carosabil și pietonal vor fi asigurate din str.Safirului (De 83), str. Perlelor (De 17/88/10) și str.Rubinului (De 17/88/1) propuse spre supralărgire și modernizare conform Reactualizare PUG Bragadiru aprobat cu HCL Bragadiru nr.98/15.10.2015.

Străzile existente str. Perlelor – str. Rubinului, care conform PUG Bragadiru sunt reglementate ca străzi de categoria a III-a (colectoare) au un profil reglementat de 13,00m după cum urmează:

- o bandă pe sens de 3,50m, spații verzi aferente circulațiilor (plantație de aliniament) de 1,00m pe ambele sensuri și trotuare de 2,00 m pe ambele sensuri, echipate cu casete pentru rețele edilitare.

Strada Safirului, este propusă ca stradă de categoria a III-a (colectoare) cu un profil propus de 15,00m după cum urmează:

- o bandă pe sens de 3,50m, spații verzi aferente circulațiilor (plantație de aliniament) de 1,00m pe ambele sensuri și trotuare de 3,00 m pe ambele sensuri, echipate cu casete pentru rețele edilitare.

Circulațiile propuse în incintă au rol de deservire locală, având viteza de deplasare de maxim 20km/h, cu semnalizare rutieră: zonă rezidențială, și au profile după cum urmează:

- pentru zona de Nord (amplasată între str.Rubinului și str.Perlelor):
 - o Circulația mediană va avea un profil 11,00m: carosabil 6,00m (2 benzi), spații verzi aferente circulației 1,00m și trotuare de 1,50m amplasate stânga-dreapta.
 - o Circulațiile perimetrale vor avea un profil 14,00m: carosabil 6,00m (2 benzi), locuri de parcare (la 90°) de 5,00m bordate de spații verzi 0,50m, spații verzi aferente circulației 1,00m, trotuare de 1,50m amplasate pe o parte a drumului.

- Circulațiile care dublează strada Perlelor (De 17/88/10) și strada Rubinului (De 17/88/1) vor avea un carosabil de 4,00m (sens unic - 1 bandă), locuri de parcare (la 45°), trotuar de 1,50m pe partea cu construcțiile propuse.
- pentru zona de Sud (amplasată între str.Perlelor și str.Safirului):
 - Circulația mediană va avea un profil 19,00m (în zona locurilor de parcare): carosabil 6,00m (2 benzi), locuri de parcare (la 90°) de 5,00m și trotuare de 1,50m amplasate stânga-dreapta.
 - Circulațiile perimetrare vor avea un profil 14,00m: carosabil 6,00m (2 benzi), locuri de parcare (la 90°) de 5,00m bordate de spații verzi 0,50m, spații verzi aferente circulației 1,00m, trotuare de 1,50m amplasate pe o parte a drumului.
 - Circulațiile care dublează strada Perlelor (De 17/88/10) și strada Safirului (De 83) vor avea un carosabil de 6,00m (2 benzi), locuri de parcare (la 90°), trotuar de 1,50m pe partea cu construcțiile propuse.

Accese

Dimensionarea locurilor de parcare, a lățimii minime a căii de circulație de acces și a razelor minime a curbilor atât pentru căile de acces cât și pentru manevră s-a făcut cu respectarea Ordinului ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr.172/2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022" și Ordinului viceprim-ministrului, ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr.189/2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 – Revizuire NP 051/2000".

Ansamblul rezidențial are câte trei accese cu dublu sens din și în străzile existente str. Safirului – str. Perlelor – str. Rubinului, rezultând astfel două incinte în care sunt organizate parcarile care deservește funcțiunile propuse.

Incinta de Sud (amplasată între str.Perlelor și str.Safirului) este deservită de:

- trei parcări (două perimetrare și una mediană), organizate cu locuri de parcare la 90°, prevăzând în cea mediană locuri de parcare pentru persoane cu handicap;
- două parcări organizate paralel cu strada Safirului, respectiv cu strada Perlelor, organizate cu locuri de parcare la 90°.

Incinta de Nord (amplasată între str.Rubinului și str.Perlelor) este deservită de:

- cinci parcări (patru perimetrare și una mediană), organizate cu locuri de parcare la 90°;
- două parcări organizate la 45° cu strada Rubinului, respectiv cu strada Perlelor, organizate cu locuri de parcare la 90°, prevăzând locuri de parcare pentru persoane cu handicap.

Reglementarea numărului locurilor de parcare

Pentru **locuințele colective** se prevede un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili.

Pentru **spații comerciale** se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%.



Pentru **centrul medical** se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20%.

Pentru **instituția de învățământ** vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru **spații de alimentație publică** va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Se prevăd în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare.

Semnalizare rutieră

Semnalizarea rutieră a circulației din interiorul ansamblului și a acceselor propuse s-a făcut conform STAS 1848/1/2011.

Atât circulațiile carosabile cât și cele pietonale vor fi iluminate.

Accesele în str. Safirului – str. Perlelor – str. Rubinului sunt semnalizate cu indicatorul „Cedează trecerea” – fig.B1 și cu indicatorul de informare „Sfârșitul zonei rezidențiale” – fig.G39.

Accesele în ansamblul rezidențial din str. Safirului – str. Perlelor – str. Rubinului sunt semnalizate cu indicatorul de informare „Zonă rezidențială” – fig.G38 – prin care se impune în zona de locuințe reducerea vitezei.

Toate parcarile amenajate sunt semnalizate cu indicatorul “Parcare” – fig. C.2.127a.

Parcările din incinta de Nord organizate paralel cu străzile Rubinului și Perlelor vor fi cu sens unic și vor fi semnalizate în intersecții cu indicatoarele de obligare “Înainte” – fig.D1, “Înainte sau la dreapta” – fig.D4 și “Sens unic” – fig. G4 însoțit în capătul opus al parcării de indicatorul de interdicție “Accesul interzis” – fig.C1 sau “Interzis a vira la dreapta” – fig.C25.

Toate trecerile de pietoni amenajate sunt semnalizate cu indicatorul “Trecere pentru pietoni” – fig.G1.

Zona perimetrală instituției de învățământ va fi semnalizată cu indicatorul “Copii” – fig.A23 în mai multe locuri.

3.5 – Zonificare funcțională

– reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se propune Consiliului Local Bragadiru aprobarea unui Regulament de Construire pentru obiectivul „**Ansamblu locuințe colective S+P+3E+4R, S+P+5E+6R, servicii și echipamente specifice zonei rezidențiale, funcțiuni complementare locuirii cu amenajarea circulațiilor și asigurarea utilităților**” pe amplasamentul situat în Orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – parcela 88/1, Tarlaua 17/6 – parcela 88, Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov.

Propunerea se încadrează în strategia de dezvoltare a zonei conform PUG Bragadiru din punct de vedere al dezvoltării funcțiunii rezidențiale și completează zona rezidențială cu servicii și echipamente specifice acestei zone, funcțiuni complementare care reies din necesitățile populației, în vederea creșterii calității vieții populației din zonă:

- Amenajarea spațiilor publice, atât cele pietonale cât și cele verzi;
- Asigurarea locurilor de parcare necesare supraterane și subterane;
- Asigurarea procentului de spații verzi conform reglementărilor din PUG;
- Asigurarea unei coerențe urbanistice la nivelul întregului ansamblu rezidențial;



- Realizarea unui mod corect de colectare a deșeurilor;
- Susținerea dezvoltării proiectelor de dezvoltare a dotărilor destinate locuitorilor zonei.

Terenul va fi reglementat în corelare cu Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru după cum urmează:

Lc - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+2E+3R+4R, S+P+3E+4R+5R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,68 ACD/mp teren

H maxim la atic = 18m (S+P+2E+3R+4R)

H maxim la atic = 21m (S+P+3E+4R+5R)

IS1 - SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

P.O.T. maxim = 25%

C.U.T. maxim = 1,5 ACD/mp teren

H maxim la cornișă/atic = 16m (P+3E)

Denumire subzonă	Suprafață (mp)	Procent
Suprafață subzonă Lc	62.075,4	92%
Suprafață subzonă IS1	5.681,0	8%
Suprafață teren reglementat	67.756,4	100%

Propunerile urbanistice pentru terenul studiat au fost stabilite în corelare cu propunerile documentațiilor de urbanism elaborate și avizate anterior, având ca scop o dezvoltare armonioasă și funcțională a noii zone rezidențiale.

Ansamblul va funcționa după cum urmează:

În zona de Nord (amplasată între str.Rubinului și str.Perlelor) sunt propuse locuințe colective cu parcare la nivelul subsolului. Pe anumite tronsoane sunt prevăzute funcțiuni complementare locuirii (la nivelul parterului). Locurile de parcare la nivelul solului sunt grupate în fața spațiilor destinate funcțiunilor complementare și perimetral ansamblului rezidențial, cu excepția laturii dinspre Sud-Vest care va fi rezervată pentru realizare perdea de protecție (plantație cu arbori înalți) cu o lățime minimă de 5,0m de la limita de proprietate. Spațiile verzi la sol din incintă vor reprezenta minimum 30% din suprafața terenului studiat.

În zona de Sud (amplasată între str.Perlelor și str.Safirului) sunt propuse locuințe colective cu parcare la nivelul subsolului. Este propus un centru medical cu deservire dinspre str. Safirului la nivelul parterului și etajului 1 și funcțiuni complementare locuirii (comerț - servicii) la nivelul parterului cu deservire dinspre str.Safirului și str.Perlelor. Locurile de parcare la nivelul solului sunt grupate în fața spațiilor destinate centrului medical și funcțiunilor complementare, iar pentru funcțiunea de locuire sunt prevăzute locuri de parcare atât pe axul central cât și perimetral, cu excepția laturii dinspre Sud-Vest care va fi rezervată pentru realizare perdea de protecție (plantație cu arbori înalți) cu o lățime minimă de 5,0m de la limita de proprietate. Spațiile verzi la sol din incintă vor reprezenta minimum 30% din suprafața terenului studiat și cuprind un teren rezervat realizării unui scuar verde cu loc de joacă și teren de sport. Adiacent acestui teren rezervat este propusă o zonă destinată instituțiilor de învățământ, care se va conecta cu zona verde și va avea accesul principal din partea vestică, fiind prevăzută cu parcare, zonă de acces, spații exterioare amenajate și teren de sport.



BILANȚ FUNCȚIONAL

EXISTENT			PROPUȘ		
L1 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE PÂNĂ LA P+2E+M			Lc - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+2E+3R+4R, S+P+3E+4R+5R CU SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII		
Construcții	-	-	Construcții	16.219,2mp	26%
Circulații carosabile, pietonale, parcaje	-	-	Circulații carosabile, pietonale, parcaje	27.233,6mp	44%
Spații verzi la sol (permeabile)	-	-	Spații verzi la sol (permeabile)	18.622,6mp	30%
TEREN STUDIAT	67.756,4mp	-	TOTAL PARȚIAL (Lc)	62.075,4mp	100%
			IS1 - SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT		
			Construcții	1.085,7mp	19%
			Circulații carosabile, pietonale, parcaje	2.891,0mp	51%
			Spații verzi la sol (permeabile)	1.704,3mp	30%
			TOTAL PARȚIAL (IS1)	5.681,0mp	100%
			Total teren reglementat	67.756,4mp	

Construcțiile propuse (subzona Lc) se vor înscrie în edificabilul maxim determinat de următoarele retrageri astfel:

- › Retragerea la minimum 12,00m față de aliniamentele propuse la străzile Rubinului (De 17/88/1), Safirului (De 83) și str. Perlelor (De 17/88/10);
- › Retragerea la minimum 15,00m față de limitele laterale ale terenurilor;
- › În zona terenului rezervat realizării scuarului verde (conform Planșei 2.1 – Reglementări urbanistice – scara 1:1.000) nu vor fi amplasate construcții cu excepția celor aferente funcționării scuarului: alei, teren de sport, loc de joacă, mobilier urban, spații verzi, spații plantate.

Construcțiile propuse (subzona IS1) se vor înscrie în edificabilul maxim determinat de următoarele retrageri astfel:

- › Retragerea la minimum 12,00m față de aliniamentele propuse la str. Perlelor (De 17/88/10);
- › Retragerea la minimum 18,00m față de limita de Vest a terenului reglementat prin PUZ;
- › Retragerea la minimum 3,00m față de limitele laterale ale subzonei IS1 și la minimum 5,00m față de limita posterioară (limita de Sud) a subzonei IS1.

Pentru construcțiile propuse a căror înălțime depășește cota de 108m față de nivelul Mării Negre se va solicita avizul M.Ap.N. – Statul Major al Forțelor Aeriene (cea mai înaltă cotă a terenului natural este de 85,84m față de nivelul Mării Negre conform ridicării topografice).

Parcarea și gararea se vor asigura conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Bragadiru cu privire la asigurarea locurilor de parcare, cu reglementări specifice pentru funcțiunile permise subzonelor funcționale Lc și IS1.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități trebuie asigurată doar în interiorul parcelelor.



3.6 – Dezvoltarea echipării edilitare

Sursa de alimentare cu apă – rețeaua publică, prin racordarea construcțiilor propuse la rețeaua existentă sub coordonarea și respectând condițiile operatorului rețelei de apă.

Colectarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea construcțiilor propuse la rețeaua existentă sub coordonarea și respectând condițiile operatorului rețelei de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, după care împreună cu apele pluviale de pe acoperișuri vor fi stocate în bazine de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor realiza prin racordarea construcțiilor propuse la rețelele existente sub coordonarea și respectând condițiile operatorilor rețelelor.

Pentru colectarea deșeurilor sterile și biodegradabile, se va institui un regim special, prin care să se protejeze pânza freatică din această zonă. Astfel, colectarea se va face în europubele în spații special amenajate de depozitare în interiorul construcțiilor până la preluarea acestora spații care să respecte reglementările în vigoare privind normele de igienă și sănătatea populației.

Deșeurile menajere se vor colecta pe platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; vor fi preluate de cisterne auto speciale și transportate la cea mai apropiată platformă de gunoi amenajată special pentru a nu se produce în această zonă nici cea mai mică poluare a factorilor de mediu (apă, aer, sol, subsol).

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri neautorizate.

3.7 – Protecția mediului

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Spațiile verzi la sol din incintă vor reprezenta minimum 30% din suprafața terenului studiat.

Pe limita de Sud-Vest a ambelor incinte se rezervă teren pentru realizare perdea de protecție (plantație cu arbori înalți) cu o lățime minima de 5,0m de la limita de proprietate.

În incinta de Sud se rezervă teren pentru realizarea unui scuar verde care va include loc de joacă și teren de sport.

Prin prezenta propunere, neexistând surse majore de poluare și/sau degradare a mediului, nu se prevăd măsuri speciale pentru protecția mediului.

3.8 – Obiective de utilitate publică

În vederea realizării supralărgirii și modernizării tramei stradale existente (str.Safirului - De 83, str. Perlelor - De 17/88/10 și str.Rubinului - De 17/88/1) din zona studiată prin PUZ,



precum și pentru realizarea circulației carosabile publice din incinta ansamblului s-a rezervat suprafața de teren de 13.180mp pentru a fi trecută cu titlu gratuit din Proprietate Privată a Persoanelor juridice în Domeniul Public al Orașului Bragadiru, după realizarea ansamblului și recepția finală a acestuia.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Măsuri ce decurg în continuarea P.U.Z.:

Ca măsuri ulterioare se impun:

- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire a rețelelor și construcțiilor propuse;
- Branșarea la rețelele tehnico – edilitare existente în vederea demarării etapei de construire;
- Cedarea cu titlu gratuit în Domeniul Public al localității Bragadiru a suprafețelor de teren propuse prin PUZ, după realizarea ansamblului și recepția finală a acestuia.

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor au fost stabilite lucrările admise să se realizeze sau cele interzise.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism se vor elabora documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de Construire.

Proiectant specialitate URBANISM
TELLURIS PROIECT S.R.L.

Întocmit,
Urb. Mădălina Mareș

REGULAMENT DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

TITLUL 1: PRESCRIPTII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe terenurile situate **în Orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – parcela 88/1, Tarlaua 17/6 – parcela 88, Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov.**

1.2 CORELARE CU ALTE DOCUMENTE DE URBANISM

Prezentul regulament de urbanism reprezintă o detaliere a prevederilor Planului Urbanistic General al orașului Bragadiru, ceea ce presupune preluarea prevederilor regulamentului local de urbanism aferent PUG. Actualul PUG al orașului este reactualizat în anul 2015 de MINA-M-COM S.R.L. și URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. și aprobat de Consiliul Local Bragadiru prin HCL nr.98 din 15.10.2015.

Elementele de reglementare se referă la:

- Detalierea condițiilor de construibilitate;
- Propunerea unei operațiuni urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică.

După aprobarea de către Consiliul Local al orașului Bragadiru a prezentului regulament, prevederile acestuia vor fi preluate de către viitorul Plan Urbanistic General al localității. De asemenea, până la elaborarea viitorului PUG, regulamentele documentațiilor ulterioare de tip PUZ pentru zonele învecinate se vor corela cu prevederile acestui regulament.

Prezentul Plan urbanistic Zonal s-a corelat cu:

- Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru – documentația proiect nr.U73/2012 elaborată de MINA-M-COM S.R.L. și URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L., aprobat de către Consiliul Local al comunei Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în limitele teritoriului studiat prin PUZ, **Orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – parcela 88/1, Tarlaua 17/6 – parcela 88, Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov.**



TITLUL 2: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

Orice construcție (clădire cu amenajările sale exterioare), drumuri, rețele edilitare, împrejurimi etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza eliberării Certificatelor de Urbanism și avizării, aprobării și eliberării Autorizațiilor de Construire cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Zonificarea funcțională a terenurilor este prevăzută în **plansa nr.2.1 – Reglementări Urbanistice – scara 1:1.000.**

2.1 REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Conform art.8 (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

2.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, canalizare și ale căilor de comunicație conform art.11 din R.G.U. și condițiilor impuse prin avize de deținătorii/operatorii rețelelor existente din zona studiată.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art.11 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în zona se va face cu respectarea art.13 – R.G.U.

Conform art.16 – R.G.U. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Conform Aviz favorabil doar pentru faza PUZ nr.6188 din 17.02.2025 – Electrocentrale București S.A. precizează că la limita terenurilor cu numerele cadastrale 129986 și 107024 este amplasată conducta de aducțiune metalică Dn 800mm, deținută de ELCEN – CTE Progresu, care alimentează cu apă industrială CTE Progresu și CTE București – Sud din stația de pompe Dragomirești Argeș. Conform Autorizația de funcționare emisă de Autoritatea

Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) pentru CET Progresu cu nr.175/17.04.2003 zona de siguranță este "în limita a 10m în exteriorul zonei de protecție", care este determinate de proiecția la sol a conductei de aducțiune apă industrială. Astfel că asupra terenurilor menționate anterior, cuprinse în zonele de protecție și siguranță, se stabilește drept de servitute legală în conformitate cu prevederile art.15 alin.(3) din Legea nr.123/2012 – legea energiei electrice și a gazelor naturale.

Pentru construcțiile propuse a căror înălțime depășește cota de 108m față de nivelul Mării Negre se va solicita avizul M.Ap.N. – Statul Major al Forțelor Aeriene (cea mai înaltă cotă a terenului natural este de 85,84m față de nivelul Mării Negre conform ridicării topografice).

TITLUL 3: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- **Destinația terenurilor și construcțiilor**

Conform art.37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

În vederea respectării legislației în vigoare s-a întocmit un Studiu de Oportunitate având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR EXISTENTE prin P.U.G.-ul orașului Bragadiru, cu păstrarea caracterului rezidențial al zonei, a terenului studiat în suprafață de 67.756mp situat în Orașul Bragadiru, Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1 și Tarlaua 17/6, Parcela 88 – Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, județul Ilfov.

Terenul va fi reglementat în corelare cu Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru după cum urmează:

Lc - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+2E+3R+4R, S+P+3E+4R+5R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE LOCUIRII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,68 ACD/mp teren

H maxim la atic = 18m (S+P+2E+3R+4R)

H maxim la atic = 21m (S+P+3E+4R+5R)

IS1 - SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

P.O.T. maxim = 25%

C.U.T. maxim = 1,5 ACD/mp teren

H maxim la cornișă/atic = 16m (P+3E)

Propunerea se încadrează în strategia de dezvoltare a zonei conform PUG Bragadiru din punct de vedere al dezvoltării funcțiunii rezidențiale și completează zona rezidențială cu servicii și echipamente specifice acestei zone, funcțiuni complementare care reies din necesitățile populației, în vederea creșterii calității vieții populației din zonă:

- Amenajarea spațiilor publice, atât cele pietonale cât și cele verzi;
- Asigurarea locurilor de parcare necesare supraterrane și subterane conform RLU PUG Oraș Bragadiru;

- Asigurarea procentului de spații verzi conform reglementărilor din RLU PUG Oraș Bragadiru;
- Asigurarea unei coerențe urbanistice la nivelul întregului ansamblu rezidențial;
- Realizarea unui mod corect de colectare a deșeurilor;
- Susținerea dezvoltării proiectelor de dezvoltare a dotărilor destinate locuitorilor zonei.

Ansamblul va funcționa după cum urmează:

În zona de Nord (amplasată între str.Rubinului și str.Perlelor) sunt propuse locuințe colective cu parcare la nivelul subsolului. Pe anumite tronsoane sunt prevăzute funcțiuni complementare locuirii (la nivelul parterului). Locurile de parcare la nivelul solului sunt grupate în fața spațiilor destinate funcțiilor complementare și perimetral ansamblului rezidențial, cu excepția laturii dinspre Sud-Vest care va fi rezervată pentru realizare perdea de protecție (plantație cu arbori înalți) cu o lățime minimă de 5,0m de la limita de proprietate. Spațiile verzi la sol din incintă vor reprezenta minimum 30% din suprafața terenului studiat.

În zona de Sud (amplasată între str.Perlelor și str.Safirului) sunt propuse locuințe colective cu parcare la nivelul subsolului. Este propus un centru medical cu deservire dinspre str. Safirului la nivelul parterului și etajului 1 și funcțiuni complementare locuirii (comerț - servicii) la nivelul parterului cu deservire dinspre str.Safirului și str.Perlelor. Locurile de parcare la nivelul solului sunt grupate în fața spațiilor destinate centrului medical și funcțiilor complementare, iar pentru funcțiunea de locuire sunt prevăzute locuri de parcare atât pe axul central cât și perimetral, cu excepția laturii dinspre Sud-Vest care va fi rezervată pentru realizare perdea de protecție (plantație cu arbori înalți) cu o lățime minimă de 5,0m de la limita de proprietate. Spațiile verzi la sol din incintă vor reprezenta minimum 30% din suprafața terenului studiat și cuprind un teren rezervat realizării unui scuar verde cu loc de joacă și teren de sport. Adiacent acestui teren rezervat este propusă o zonă destinată instituțiilor de învățământ, care se va conecta cu zona verde și va avea accesul principal din partea vestică, fiind prevăzută cu parcare, zonă de acces, spații exterioare amenajate și teren de sport.

• **Circulații și accese – date generale**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil de minimum 3,50 m lățime dintr-o circulație publică sau privată în mod direct.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Accesul carosabil și pietonal vor fi asigurate din str.Safirului (De 83), str. Perlelor (De 17/88/10) și str.Rubinului (De 17/88/1) propuse spre supralărgire și modernizare conform Reactualizare PUG Bragadiru aprobat cu HCL Bragadiru nr.98/15.10.2015.

Străzile existente str. Perlelor – str. Rubinului, care conform PUG Bragadiru sunt reglementate ca străzi de categoria a III-a (colectoare) au un profil reglementat de 13,00m după cum urmează:

- o bandă pe sens de 3,50m, spații verzi aferente circulațiilor (plantație de aliniament) de 1,00m pe ambele sensuri și trotuare de 2,00 m pe ambele sensuri, echipate cu casete pentru rețele edilitare.

Strada Safirului, este propusă ca stradă de categoria a III-a (colectoare) cu un profil propus de 15,00m după cum urmează:

- o bandă pe sens de 3,50m, spații verzi aferente circulațiilor (plantație de aliniament) de 1,00m pe ambele sensuri și trotuare de 3,00 m pe ambele sensuri, echipate cu casete pentru rețele edilitare.

Circulațiile propuse în incintă au rol de deservire locală, având viteza de deplasare de maxim 20km/h, cu semnalizare rutieră: zonă rezidențială, și au profile după cum urmează:

- pentru zona de Nord (amplasată între str.Rubinului și str.Perlelor):
 - o circulația mediană va avea un profil 11,00m: carosabil 6,00m (2 benzi), spații verzi aferente circulației 1,00m și trotuare de 1,50m amplasate stânga-dreapta.
 - o circulațiile perimetrare vor avea un profil 14,00m: carosabil 6,00m (2 benzi), locuri de parcare (la 90°) de 5,00m bordate de spații verzi 0,50m, spații verzi aferente circulației 1,00m, trotuare de 1,50m amplasate pe o parte a drumului.
 - o Circulația care dublează strada Perlelor (De 17/88/10) și strada Rubinului (De 17/88/1) va avea un carosabil de 4,00m (sens unic - 1 bandă), locuri de parcare (la 45°), trotuar de 1,50m pe partea cu construcțiile propuse.
- pentru zona de Sud (amplasată între str.Perlelor și str.Safirului):
 - o circulația mediană va avea un profil 19,00m (în zona locurilor de parcare): carosabil 6,00m (2 benzi), locuri de parcare (la 90°) de 5,00m și trotuare de 1,50m amplasate stânga-dreapta.
 - o circulațiile perimetrare vor avea un profil 14,00m: carosabil 6,00m (2 benzi), locuri de parcare (la 90°) de 5,00m bordate de spații verzi 0,50m, spații verzi aferente circulației 1,00m, trotuare de 1,50m amplasate pe o parte a drumului.
 - o Circulația care dublează strada Perlelor (De 17/88/10) și strada Safirului (De 83) va avea un carosabil de 4,00m (sens unic - 1 bandă), locuri de parcare (la 90°), trotuar de 1,50m pe partea cu construcțiile propuse.

În vederea realizării supralărgirii și modernizării tramei stradale existente (str.Safirului - De 83, str. Perlelor - De 17/88/10 și str.Rubinului - De 17/88/1) din zona studiată prin PUZ, precum și pentru realizarea circulației carosabile publice din incinta ansamblului s-a rezervat suprafața de teren de 13.180mp pentru a fi trecută cu titlu gratuit din Proprietate Privată a Persoanelor juridice în Domeniul Public al Orașului Bragadiru, după realizarea ansamblului și recepția finală a acestuia.

3.1 Lc - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PESTE P+2E+M, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Art. 3.1.1 Utilizări admise

- > Locuințe colective cu regim de înălțime peste P+2E+M;
- > Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- > Servicii și echipamente specifice zonei rezidențiale (centru medical, centru educațional), funcțiuni complementare locuirii;



- > Parcaje, garaje semi-îngropate și subterane;
- > Spații verzi amenajate;
- > Spații libere pietonale;
- > Spații pentru sport și recreere.

Art. 3.1.2 Utilizări admise cu condiționări

- > Se admit funcțiuni complementare locuirii la nivelul parterului și maxim etajul 1: comerț de proximitate, centru medical, centru educațional, servicii financiar-bancare, farmacii, alimentație publică, sedii sau reprezentanțe etc. cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu fie poluante fonic sau vizual sau să creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor;
 - să respecte numărul minim de locuri de parcare conform art.3.1.4 privind parcare/staționarea autovehiculelor;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 22:00.
- > În cazul existenței unor echipamente destinate locuitorilor zonei la parterul și maxim etajul 1 al blocurilor de locuit se recomandă:
 - să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - centrul educațional să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor.
- > Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, agenții imobiliare etc., iar cele prevăzute la nivelul parterului vor fi condiționate de asigurarea unui acces din windfang sau hol comun;
- > Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent;
- > Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct;
- > Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.
- > Pe străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12mp (o față) și înălțime maximă de 8,00 m;
- > Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor și ale altor funcțiuni protejate;
- > Pentru panourile/firmele amplasate pe pereții clădirilor se admite depășirea suprafeței și înălțimii menționate mai sus;



- › Utilizările admise cu condiționări vor respecta, pe lângă reglementările prevăzute prin prezentul RLU, prevederile legislației în vigoare referitoare la integrarea și funcționarea lor în cadrul ansamblului rezidențial propus.

Art. 3.1.3 Utilizări interzise

- › Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- › Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- › Realizarea unor false mansarde;
- › Construcții provizorii de orice natură;
- › Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:
 - spălătorii și curățătorii chimice;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul utilizat, prin deșeurile produse sau prin programul prelungit după ora 22:00;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Art. 3.1.4 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- › **caracteristicile parcelelor:**
Conform Planșa 2.1 Reglementări urbanistice – scara 1:1.000.
 - › Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- › **amplasarea clădirilor față de aliniament**
 - › La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;
 - › Construcțiile propuse vor fi retrase la minim 12,00m față de aliniamentul propus pentru str.Safirului - De 83 (minim 19,50m din axul existent), str. Perlelor -



De 17/88/10 (minim 18,50m din axul existent) și str.Rubinului - De 17/88/1 (minim 18,50m din axul existent).

- › Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m;

b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;

c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

› **amplasarea clădirilor față de limitele laterale**

- › Retragera față de limitele laterale ale parcelei de minim 15,00m;

- › În zona terenului rezervat realizării scuarului verde (conform Planșei 2.1 – Reglementări urbanistice – scara 1:1.000) nu vor fi amplasate construcții cu excepția celor aferente funcționării scuarului: alei, teren de sport, loc de joacă, mobilier urban, spații verzi, spații plantate.

- › Parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10,00 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor.

› **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- › Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

- › Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 15,00 metri, în următoarele cazuri:

- dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minimum 1 ½ ore de însorire la solstițiu de iarnă pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

- › Se recomandă în vederea respectării intimității locuințelor orientate spre alte locuințe ce sunt situate la mai puțin de 10,00m distanță, ca parapetul ferestrelor să fie situat la minim 1,50m de la pardoseală.

› **circulații și accese**

- › Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;

- › Pot fi realizate pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;



- Pagina 9 din 15**



Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, după care împreună cu apele pluviale de pe acoperișuri vor fi stocate în bazine de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor realiza prin racordarea construcțiilor propuse la rețeaua existentă în zona studiată prin PUZ sub coordonarea și respectând condițiile operatorilor rețelelor.

Pentru *colectarea deșeurilor* sterile și biodegradabile, se va institui un regim special, prin care să se protejeze pânza freatică din această zonă. Astfel, colectarea se va face în europubele în spații special amenajate de depozitare în interiorul construcțiilor până la preluarea acestora spații care să respecte reglementările în vigoare privind normele de igienă și sănătatea populației.

Deșeurile menajere se vor colecta pe platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; vor fi preluate de cisterne auto speciale și transportate la cea mai apropiată platformă de gunoi amenajată special pentru a nu se produce în această zonă nici cea mai mică poluare a factorilor de mediu (apă, aer, sol, subsol).

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri neautorizate.

› **stationarea/parcarea autovehiculelor**

- › Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități trebuie asigurată doar în interiorul parcelelor;
- › În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în interiorul parcelelor, se va efectua o documentație de urbanism în vederea realizării unui parcaj colectiv (în cooperare ori concesionare) a locurilor necesare într-o zonă adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri;
- › Pentru **locuințele colective** se prevede un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili.
- › Pentru **spații comerciale** se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%.
- › Pentru **centrul medical** se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20%.
- › Pentru **centrul educațional** vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- › Pentru **spații de alimentație publică** va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- › Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare - *Conform Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap – indicativ NP 051-2012 – Revizuire NP 051/2000.*
- › **spații libere și spații plantate**
 - › Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
 - › Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;
 - › Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - › Se vor prevedea spații de joacă pentru copii (conform utilizărilor admise din prezentul regulament), amenajate și echipate cu mobilier urban specific;
 - › La nivelul întregului ansamblu de locuințe colective se vor asigura spațiile verzi minim 30% din suprafața parcelei.
 - › Conform Deciziei etapei de încadrare nr.144 din 30.12.2024 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov obligațiile titularului cu privire la spațiile verzi propuse prin plan sunt:
 - Amenajarea spațiilor verzi trebuie să respecte cerințele privind tipul de vegetație folosită. Se încurajează plantarea arborilor, arbuștilor și gazonului.
 - Orice intervenție majoră, cum ar fi tăierea arborilor existenți, plantarea unor specii noi sau construcția de lemenete în spațiile verzi (fântâni, locuri de joacă, alei pavate), poate necesita aprobări suplimentare;
 - Proprietarii sau administratorii spațiilor verzi trebuie să asigure întreținerea lor regulată, inclusiv tăierea ierbii, îngrijirea arborilor și eliminarea deșeurilor;
 - Pentru spațiile verzi destinate utilizării publice, trebuie să fie asigurat accesul facil, iar terenul trebuie să fie bine întreținut și securizat, inclusiv cu elemente precum alei, bănci și iluminat public.
- › **împrejmuiri**
 - › Se recomandă separarea parcelelor spre zona de locuințe individuale (limitele laterale ale terenurilor) cu garduri opace de 2,00 metri înălțime, dublate de gard viu unde este posibil;
 - › Spațiile comerciale și alte servicii sau funcțiuni destinate locuitorilor zonei, care sunt retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Art. 3.1.5 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 1,68 ACD/mp teren



3.2 IS1 - SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Art. 3.2.1 Utilizări admise

- › Învățământ preșcolar (grădinițe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli profesionale și postliceale.

Art. 3.2.2 Utilizări interzise

- › Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

Art. 3.1.4 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

› caracteristicile parcelelor:

- › În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20,00m.

› amplasarea clădirilor față de aliniament

- › Construcțiile propuse vor fi retrase la minim 12,00m față de aliniamentul propus pentru str. Perlelor - De 17/88/10 (minim 18,50m din axul existent).

› amplasarea clădirilor față de limitele laterale

- › Retragerea față de limita laterală de Vest a parcelei de minim 18,00m;
- › Retragerea față de limitele laterale ale subzonei IS1 de minim 3,00m;
- › Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;
- › În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streașină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,50m;
- › Retragerea față de limita posterioară (limita de Sud) la minim 5,00m.

› amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- › Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- › Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00m, în următoarele cazuri:
 - dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente.



› **circulații și accese**

- › Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
- › Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

› **înălțimea maximă admisibilă**

- › Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 16,00 m la atic măsurată în planul fațadei de la CTN pentru construcțiile cu regim de înălțime maxim P+3E.

› **aspectul exterior al clădirilor**

- › Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- › Tipul de acoperire al locuințelor colective va fi tip terasă;
- › Aspectul clădirilor va ține cont atât de cerințele funcționale și ale investitorilor, cât și de identitatea locală, însă va fi condiționat de regulile compoziționale care trebuie adaptate țesutului respectiv;
- › Cromatica arhitecturală trebuie să se apropie cât mai mult de culorile naturale;
- › Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor;
- › Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.

› **condiții de echipare edilitara**

Sursa de alimentare cu apă – rețeaua publică, prin racordarea construcțiilor propuse la rețeaua existentă în zona studiată prin PUZ sub coordonarea și respectând condițiile operatorului rețelei de apă.

Colectarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea construcțiilor propuse la rețeaua existentă în zona studiată prin PUZ sub coordonarea și respectând condițiile operatorului rețelei de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, după care împreună cu apele pluviale de pe acoperișuri vor fi stocate în bazine de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor realiza prin racordarea construcțiilor propuse la rețeaua existentă în zona studiată prin PUZ sub coordonarea și respectând condițiile operatorilor rețelelor.

Pentru *colectarea deșeurilor* sterile și biodegradabile, se va institui un regim special, prin care să se protejeze pânza freatică din această zonă. Astfel, colectarea se va face în europubele în spații special amenajate de depozitare în interiorul construcțiilor până la preluarea acestora spații care să respecte reglementările în vigoare privind normele de igienă și sănătatea populației.



Deșeurile menajere se vor colecta pe platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; vor fi preluate de cisterne auto speciale și transportate la cea mai apropiată platformă de gunoi amenajată special pentru a nu se produce în această zonă nici cea mai mică poluare a factorilor de mediu (apă, aer, sol, subsol).

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri neautorizate.

› **stationarea/parcarea autovehiculelor**

- › Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- › Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare - *Conform Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap – indicativ NP 051-2012 – Revizuire NP 051/2000.*

› **spații libere și spații plantate**

- › Pentru construcțiile de învățământ vor fi prevăzute spații verzi cu rol de odihnă și de spațiu de joacă (în funcție de capacitatea construcției) - minim 30% din suprafața terenului.
- › Conform Deciziei etapei de încadrare nr.144 din 30.12.2024 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov obligațiile titularului cu privire la spațiile verzi propuse prin plan sunt:
 - Amenajarea spațiilor verzi trebuie să respecte cerințele privind tipul de vegetație folosită. Se încurajează plantarea arborilor, arbuștilor și gazonului.
 - Orice intervenție majoră, cum ar fi tăierea arborilor existenți, plantarea unor specii noi sau construcția de lemenete în spațiile verzi (fântâni, locuri de joacă, alei pavate), poate necesita aprobări suplimentare;
 - Proprietarii sau administratorii spațiilor verzi trebuie să asigure întreținerea lor regulată, inclusiv tăierea ierbii, îngrijirea arborilor și eliminarea deșeurilor;
 - Pentru spațiile verzi destinate utilizării publice, trebuie să fie asigurat accesul facil, iar terenul trebuie să fie bine întreținut și securizat, inclusiv cu elemente precum alei, bănci și iluminat public.

› **împrejmuiri**

- › Clădirile de învățământ și sănătate vor avea împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale.
- › Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.



Art. 3.1.5 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- › Amplasamentul construcțiilor de învățământ va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
 - zonă ocupată de construcție;
 - zonă curții de recreație, de regulă asfaltată;
 - zona terenurilor și instalațiilor sportive;
 - zonă verde, inclusiv grădină de flori.
- › Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev;

P.O.T. maxim = 25%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 1,5 ACD/mp teren;

Intocmit,
Proiectant specialitate URBANISM
TELLURIS PROIECT S.R.L.

Întocmit,
Urb. Mădălina Mareș

