



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind obiectivul de investiții (funcțiunile)
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E+6 RETRAS,
AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCARI, IMPREJMUIRE SI ASIGURARE UTILITĂȚI
Oras Bragadiru, strada Sos.Alexandriei nr.188-190, tarla 20, parcela 95/44
nr. cadastral 720, 721

Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov ;

Având în vedere:

- expunerea de motive a domnului Cimpoeru Vasile – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- raportul de specialitate al serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- Avizul favorabil nr. 4668/8/5F din 08.05.2018 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Consiliului Județean Ilfov;
- raportul Comisiei de specialitate pentru pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru județul Ilfov;

În conformitate cu prevederile:

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

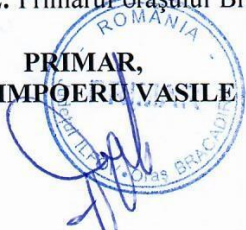
În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit.”c” coroborat cu alin.(5), lit.”c” și art.45, alin.(1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicata, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal -privind obiectivul de investiții (funcțiunile),
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E+6 RETRAS,
AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCARI, IMPREJMUIRE SI ASIGURARE UTILITĂȚI
amplasat în orașul Bragadiru, Sos.Alexandriei nr.188-190, județul Ilfov, identificat cu nr.cadastral 720 si 721 – tarla 20, parcela 95/44 în suprafața de 12.500,00 mp, inițiat de Grigore Ion, elaborat de S.C. GEOID S.R.L. prin master urbanist. Martian S. Berbenita.

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

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



VIZAT DE LEGALITATE,
Secretar,
IONITA VERONICA

ORASUL BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV
NR. _____ / _____.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

**PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E+6 RETRAS,
AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCARI, IMPREJMUIRE SI ASIGURARE UTILITĂȚI
Oras Bragadiru, strada Sos.Alexandriei nr.188-190, tarla 20, parcela 95/44
nr. cadastral 720, 721**

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

La solicitarea beneficiarului Grigore Ion si Grigore Nicoleta prin reprezentant S.C. GEOID S.R.L. prin Martian S. Brebenita specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal- ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E+6 RETRAS, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCARI, IMPREJMUIRE SI ASIGURARE UTILITĂȚI.

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 12.500,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , str. Sos.Alexandriei nr.188-190 , tarla 20, parcela 95/44, si nr.cadastral 720 si 721.

Terenul studiat este amplasat in UTR :IS6-subzona pentru comert si servicii conform PUG – Bragadiru , aprobat prin HCL nr. 98 din 15.10.2015 avand urmatoorii indicatori :

-regim de construire:**Izolât/Cuplat**

-Hmax cornisa= **17.00m**

-P.O.T. max = **30 %**

-C.U.T. max = **1.8 ACD/mp.**

Pe amplasamentul studiat se propune :

UTR M : M-Zona mixtă pentru locuire si servicii complementare locuirii .

-regim de construire : **Izolât/Cuplat**

-Hmax=**18,00m(S+P+5E+6 Retras) ;**

-POT max = **30%**

-CUT max = **1,8 ACD/mp.**

-retragerea minima fata de aliniament=conform aviz Metrorex nr. M.04.02/660/27.04.2017, 10,00 m fata de sos. Alexandriei
=45,00 m fata de DE 94

-retragerea minimă față de limitele laterale =H/2 dar nu mai puțin de 5,00 m ;

Bilanț teritorial

- S construita cladiri	2352,00 mp	
- S parcar+platforme de acces	5996,00mp	
- S terenuri verzi	3878,00 mp	31,03 %

-echipare tehnico-edilitara :conform avizelor Administratia Nationala „Apele Romane” si Agenția pentru Protectia Mediului Ilfov ;
-circulatii si accese :conform accesului si circulatiilor propuse prin documentatie ;

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

Aviz nr.4668/8/5F din 08.05.2018 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov .

În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea si completerea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică Plan Urbanistic Zonal pentru ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E+6 RETRAS, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCARI, IMPREJMUIRE SI ASIGURARE UTILITĂȚI initiat de domnul Grigore Ion si elaborat de S.C. Geoid S.R.L. prin Martian S. Berbenita, specialist cu drept de semnatura RUR.

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



RAPORT DE SPECIALITATE

**PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E+6 RETRAS,
AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCARI, IMPREJMUIRE SI ASIGURARE UTILITĂȚI
Oras Bragadiru, strada Sos.Alexandriei nr.188-190, tarla 20, parcela 95/44
nr. cadastral 720, 721**

La solicitarea beneficiarului Grigore Ion si Grigore Nicoleta prin reprezentant S.C. GEOID S.R.L. prin Martian S. Brebenita specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal- ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E+6 RETRAS, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCARI, IMPREJMUIRE SI ASIGURARE UTILITĂȚI.

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 12.500,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , str. Sos.Alexandriei nr.188-190 , tarla 20, parcela 95/44, si nr.cadastral 720 si 721.

Terenul studiat este amplasat in UTR :IS6-subzona pentru comert si servicii conform PUG – Bragadiru , aprobat prin HCL nr. 98 din 15.10.2015 avand urmatoorii indicatori :

-regim de construire:**Izolat/Cuplat**

-Hmax cornisa= **17.00m**

-P.O.T. max = **30 %**

-C.U.T. max = **1.8 ACD/mp.**

Pe amplasamentul studiat se propune :

UTR M : M-Zona mixtă pentru locuire si servicii complementare locuirii .

-regim de construire : **Izolat/Cuplat**

-Hmax=**18,00m(S+P+5E+6 Retras) ;**

-POT max = **30%**

-CUT max = **1,8 ACD/mp.**

-retragerea minima fata de aliniament=conform aviz Metrorex nr. M.04.02/660/27.04.2017, 10,00 m fata de sos. Alexandriei
=45,00 m fata de DE 94

-retragerea minimă față de limitele laterale =H/2 dar nu mai puțin de 5,00 m ;

Bilanț teritorial

- S construita cladiri	2352,00 mp	
- S parcare+platforme de acces	5996,00mp	
- S terenuri verzi	3878,00 mp	31,03 %

-echipare tehnico-edilitara :conform avizelor Administratia Nationala „Apele Romane” si Agentia pentru Protectia Mediului Ilfov ;

-circulatii si accese :conform accesului si circulatiilor propuse prin documentatie ;

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

Aviz nr.4668/8/5F din 08.05.2018 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov .

În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea si completerea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică Plan Urbanistic Zonal pentru ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E+6 RETRAS, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCARI, IMPREJMUIRE SI ASIGURARE UTILITĂȚI inițiat de domnul Grigore Ion si elaborat de S.C. Geoid S.R.L. prin Martian S. Berbenita, specialist cu drept de semnatura RUR.

Arh.A.S.Magureanu,



MEMORIU TEHNIC

Denumire proiect:	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE S+P+5E+6RETRAS
Proiectant general:	S.C. GEOID S.R.L.
Beneficiar:	Consiliul local al orașului Bragadiru
Inițiator:	Grigore Ion
Adresa lucrării :	Tarla 20, Parcela95/44, oraș Bragadiru, Județul Ilfov

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE S+P+5E+6RETRAS
BENEFICIAR:	CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
INIȚIATOR:	GRIGORE ION
PROIECTANT GENERAL	S.C. GEOID S.R.L
MANAGER PROIECT	ING. UNGUREANU ALEXANDRU
PROIECTAT	ARH. GHEORGHE MIHAELA
DATA	IULIE 2017

BORDEROU

I. Piesescrise

1. Titlu
2. Foaie de capăt
3. Memoriu
4. Regulament Local de Urbanism

II. Piese desenate

1	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	01	1:10 000
2	SITUATIE EXISTENTĂ- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	02	1:1000
3	SITUATIE EXISTENTĂ- CAI DE COMUNICATIE	03	1:1000
4	SITUATIE EXISTENTĂ- REGIM JURIDIC	04	1:1000
5	REGLEMENTĂRI – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	05	1:1000
6	REGLEMENTĂRI- CAI DE COMUNICATIE	06	1:1000
7	REGLEMENTĂRI – REGIM JURIDIC	07	1:1000
8	REGLEMENTĂRI – REȚELE EDILITARE	08	1:1000
9	REGLEMENTĂRI – PLAN DE SITUAȚIE	09	1:1000
10	PLAN TOPOGRAFIC	10	1:1000

MEMORIU TEHNIC

I. DATE GENERALE

1. Denumire obiect de investitie: "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE S+P+5E+6 RETRAS"
2. Amplasament: Tarla20, Parcela95/44, oraș Bragadiru, Județul Ilfov
3. Nr. Cadastral: 720,721
4. Beneficiar: Consiliul local al orașuluiBragadiru
5. Inițiator: Grigore Ion
6. Regim juridic al terenului : Proprietate privată a inițiatorului
7. Suprafata teren : 12500mp
8. Suprafata construita propusa : 2 352mp
9. Proiectant general : S.C. GEOID S.R.L.

II. DATE SPECIFICE PROIECTULUI:

1. Descrierea situatiei existente

Inițiatorul acestui proiect are la dispozitie un teren in proprietate, amplasat in **Jud. Ilfov, oraș Bragadiru, Tarla 20, Parcela 95/44, nr. cad. 720,721.**

Terenul are o forma dreptunghiulara, cu suprafată totală de 12 500 mp.

Terenul se află în zona de protecție a Liniei 7 de Metrou proiectată și în zona de protecție sanitară a cimitirelor și adiacent DN6 București – Alexandria.

Conform P.U.G. Oraș Bragadiru, terenul are regim tehnic –zonă instituții și servicii și se află în intravilanul localității.

Este delimitat la capete de un drum de exploatare, De 94 si de DN6 București - Alexandria conform actului de vanzare-cumparare si documentatiei cadastrale.

2. Vecinătăți

- La nord-Drum DE 94
- La vest-Iancu Nicolae
- La sud- Drum DN6 București - Alexandria
- La est -Baran Ioana

3. Relatii în teritoriu

Terenul se afla la aproximativ 3,5 km de la soseaua de centura a Bucurestiului (intrarea în Rahova) pe DN 6.

Amplasamentul studiat se află atât pe marginea DN 6, dar și pe un drum de exploatare la stânga de DN6 pe direcția Bragadiru – București.

La aproximativ 380m (pe strada Diamantului, paralelă cu DN6) se află un cartier rezidențial – Fortuna.

Prima comuna limitrofă cu Bragadiru, mergând spre Alexandria pe DN 6, este comuna Cornetu, jud. Ilfov.

Din centrul Bucureștiului până la amplasament sunt aproximativ 9 km.

4. Elemente ale cadrului natural

Conform Strategiei de dezvoltare durabilă a Orașului Bragadiru, jud. Ilfov 2016-2020, orașul este așezat în partea de sud-vest a județului, la sud-vest de București, fiind străbătut de râul Sabar și afluentul acestuia Ciorogârla.

Este traversat de șoseaua națională DN6, care leagă Bucureștiul de Alexandria.

DN6 se intersectează la Bragadiru cu șoseaua județeană DJ401A, care duce spre nord-vest la Domnești, Ciorogârla și, mai departe, în județul Giurgiu la Bolintin-Vale; și spre sud-est la Măgurele, Jilava (unde se intersectează cu DN5) și Vidra. 5

Orașul Bragadiru aparține administrativ județului Ilfov și se întinde pe o suprafață de 2.179 ha, cu 1929,02 ha de intravilan și 228 ha extravilan. Are o suprafață agricolă de 1378 ha din care arabil 1365 ha.

Coordonatele geografice ale localității sunt 44° 21' lat. N și 25° 58' long. E.

5. Istoria așezării

În Bragadiru, pe ambele maluri ale râului Sabar, există vestigii de așezări din epoca neolitică, a bronzului, geto-dacică, de formare a poporului român și din feudalism.

De asemenea, pe malul nordic al râului Ciorogârla, la est de localitate, sunt așezări din epoca geto-dacică, vestigii ce atestă continuitatea locuirii pe aceste teritorii.

Localitatea Bragadiru este atestată documentar pentru prima dată la 12 decembrie 1830.

Documentul în care se amintește de moșia Bragadiru, este o jalbă adresată de Constantin Glogoveanu către judecătorul Divan al Principatului Valachiei.

Numele de Bragadiru se întâlnește ca nume de persoană într-un document din 26 mai 1825, referitor la răscumpărarea venitului munților moșnenilor Dragosloveni din județul Muscel de către Ion și Nițu, feciorii Bragadirului.

Pe teritoriul actualului oraș Bragadiru și al comunei vecine Cornetu exista înainte de 1593 o singură moșie care aparținea moșnenilor Măicănești.

Relatări despre moșia Măicănești apar în documentele publicate în cartea de hotărnicie a moșiei Cometu – Bragadiru din județul Ilfov, plasa Sabaru, proprietatea lui Marinescu Bragadiru, făcută în 1900 de către inginerul hotarnic Ștefan Georgeta.

Prin Decretul Domnesc nr. 394 din 31 martie 1864 s-a instituit comuna ca unitate administrativă, alcătuită din mai multe sate.

Astfel comuna Bragadiru – Bulgaru era alcătuită din satele Bragadiru, Bulgaru și Cometu – Glogoveanu. După tabloul înproprietăririi de la 1864, comuna Bragadiru – Bulgaru cuprindea 134 de case, populația fiind de 1541 locuitori, din care satul Bragadiru avea 1144 locuitori.

Până în anul 1950, localitatea Bragadiru a aparținut județului Ilfov, din 1950 până în 1968 a fost încorporată Municipiului București, fiind subordonată direct raionului Tudor Vladimirescu, astăzi sectorul 5 al Capitalei.

Din 1968 până în 1981 a fost subordonată Municipiului București, iar din ianuarie 1981 fosta comună Bragadiru a fost trecută la Sectorul Agricol Ilfov, creat în urma desființării județului Ilfov.

Din 1997, localitatea Bragadiru este arondată județului Ilfov, după ce Sectorul Agricol Ilfov a fost la rândul lui desființat.

În 2002 s-a organizat un referendum în cadrul căruia populația localității Bragadiru a votat în proporție de 80% în favoarea schimbării statutului localității din comună în oraș. Datorită puternicei dezvoltări și în urma referendumului organizat, localitatea Bragadiru a fost numită oraș la data de 2 ianuarie 2006, prin Legea nr.415/30.12.2005.

6. Relieful

Relieful județului Ilfov este unul de câmpie, întreg teritoriul său încadrându-se în unitatea majoră de relief a Câmpiei Române, sub-unitatea Câmpiei Vlăsiei, cu altitudini cuprinse între 50 și 120 de metri.

Interfluviile sunt largi și au o orientare generală NV-SE.

Relieful din Bragadiru se încadrează în cel de câmpie cu văi largi ale râurilor Sabar și Ciorigârla din Câmpia Vlăsiei.

Structura geologică a solului este compusă din argile, luturi și nisipuri, dar și soluri dure cu prundișuri, formațiuni calcaroase și chiar roci.

Altitudinea medie a orașului Bragadiru este de cca. 75-85 m, având un câmp neted, puțin fragmentat de văi.

7. Clima

Clima este temperat continentală cu nuanță excesivă, cu veri călduroase și secetoase și ierni friguroase, dominate de prezența frecventă a maselor de aer rece-continental din E, sau arctic din N și de vânturi puternice care viscolesc zăpada.

Cantitatea medie multianuală a precipitațiilor oscilează în jurul valorii de 500 mm.

Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor dinspre NE și E, care bat cu viteze medii anuale de circa 10 km/h, iar iarna, cu maxime ce pot depăși chiar și 100 km/oră.

Temperatura medie anuală este de aproximativ 10°, temperaturile medii cele mai scăzute din ianuarie coboară până la -3,2°, iar cele mai ridicate din iulie urcă până la 22°.

Precipitațiile medii anuale sunt de 556-580 l/mp ceea ce reprezintă o medie sub cea națională. În timpul verii ploile au adesea un caracter torențial și uneori sunt însoțite de grindină.

Vânturile cele mai frecvente sunt Crivățul, Austrul care aduce seceta și Baltărețul care aduce ploaia.

Brunele se semnalează începând din luna septembrie până în luna aprilie.

Există perioade de secetă provocate de pierderile de apă din sol prin evaporație și de faptul că precipitațiile nu au caracter uniform în timpul anului.

8. Rețea hidrografică

Principalele râuri ce compun rețeaua hidrografică a județului Ilfov sunt Ialomița, Argeș, Colentina, Sabar și Dâmbovița, la care se adăugă o serie de râuri cu scurgere semipermanentă a apei, precum Snagov, Cociovaliștea, Pasărea, Călnău, Cocioc, Slotea.

Lacurile naturale și antropice se găsesc preponderent în partea de vest, nord și est a județului, suprafața lucii de apă din județ având o valoare ridicată. Cele mai mari întinderi le înregistrează lacurile Snagov (575 ha), Căldărușani (224 ha), Scroviștea (135 ha).

Rețeaua hidrografică a orașului Bragadiru este constituită de două râuri care îl străbat, Sabar și Ciorogârla (afluent al Sabarului). În ceea ce privește apele subterane, sunt adâncimi diferite la care se găsesc, acest indicator fiind influențat de condițiile hidrografice specifice fiecărui anotimp și de constituția geologică a solului. Bilanțul hidric al suprafeței terestre este primul factor care determină valorile specifice pânzei freatice, regimul precipitațiilor variind în timpul anului.

9. Regulament Local de Urbanism

Se propune prin prezenta solicitare, realizarea unui cartier residential -**“Construire ansamblu locuințe S+P+5E+6 Retras”**.

Având în vedere că lotul pe care urmează a fi realizată investiția, are funcțiunea zonă instituții și servicii și se află în intravilanul localității. (conform P.U.G. al orașului Bragadiru), se propun ca operațiuni urbanistice, schimbarea funcțiunii de instituții și servicii (prezent) cu funcțiunea de locuire.

Definire termeni (conform lege 350/2001, actualizată):

Suprafata construita a unui imobil reprezinta aria construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces.

Suprafata construita desfasurata a unui imobil reprezinta suma ariilor sectiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor cladirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei cladirii. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice, etc.

Calcul suprafete:

Pentru un imobil:

- Suprafata construita = 588 mp
- Numar de niveluri = 7
- Suprafata construita desfasurata = 588 mp x 7 = 4116 mp

Pentru 4 imobile:

- Suprafata construita = 588 mp x 4 = 2352 mp
- Suprafata construita desfasurata = 4116 mp x 4 = 16 464 mp

Indicatorii urbanistici conform P.U.G. Bragadiru:

- **POT** (procent de ocupare a terenului) - 30.0%.
- **CUT** (coeficient de utilizare a terenului) - 1.8.

Valorile indicatorilor urbanistici propusi se incadreaza in valorile prevăzute în P.U.G.

Se vor realiza spatii verzi ce reprezinta 31.03% din suprafata totala a lotului.

Utilizari admise:

- locuințe în proprietate privată;

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Utilizări admise cu conditionari:

Conform DPG nr. 1431 / 2000:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau 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;

Utilizări interzise:

În conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

- 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.;

- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări: curățătorii chimice; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze; stații de întreținere auto peste 5 mașini; 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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Cladirile se vor retrage 30.0m fata de axul drumului DN 6 Bucuresti – Alexandria, respectandu-se retragerile obligatorii impuse de Metrorex: distanta minima de 10 m fata de limita de proprietate adiacenta Soselei Alexandria; prin **aviz nr. M.04.02/660 din data 27.04.2017.**

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

Cladirile se vor retrage 45,50m fata de limita posterioara - DE 94 respectandu-se zona de protectie sanitara impusa de cimitir.

Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei cu minim 5,0m și nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren (conform P.U.G. Bragadiru).

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Drumurile vor fi reglementate la gabaritul de 13,00 m și 18,00 m și 26,00m, conform O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobată prin legea 82/ 1998, modificată prin O.G. 38/2006;

Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, prin amenajarea unor parcuri subterane și supraterane, în număr de 264 de locuri de parcare. Acestea asigurând un loc de parcare pentru fiecare unitate locative și 20% din numărul acestora pentru vizitatori.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de P+5 niveluri (H=18,0 m), se admite depășirea cu maxim un nivel cu condiția ca acesta să fie retras cu jumătate din înălțimea nivelului.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare.
Dezvoltarea unităților de locuit, serviciilor și comerțului cunosc o tendință de extindere.
2. Accesul în zona propusă, a fi destinată construcțiilor, se face prin DE94 și DN6.
3. Forța de muncă este locală.
4. Construcțiile se vor realiza pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați. Efectuarea prealabilă a studiului geotehnic și topografic, respectarea normelor și normativelor în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

III. Bilanț teritorial

Suprafață proprietate		mp
Suprafață totală ocupată de drumuri		6269,20
Suprafață ocupată de zone de parcare, platforme și acces incintă	5996,0	
Suprafață ocupată pentru modernizare drumuri existente	273,20	
Suprafață ocupată de zona verde		3878,80
Suprafață ocupată de clădiri		2352,0
TOTAL SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE		12500

Bilanț spații verzi

Suprafață proprietate	mp	%
Spații verzi de aliniament	41,9	0,33
Zone verzi în cadrul parcelei studiate	3878,8	31,03
Total suprafață spațiu verde	3920,7	31,36
TOTAL SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE	12500	100

IV. **Structura de rezistență** a clădirilor propuse va fi realizată din:

- Stâlpi din beton armat turnat monolit
- Grinzi din beton armat turnat monolit
- Sușineri ale golurilor prin buiandrugi
- Planșeu de beton armat
- Zidarie portanta de 30cm

V. ECONOMIC

Economic, investiția nu face decât să aduca un aport atât la dezvoltarea U.A.T. cât și la dezvoltarea orașului (din punct de vedere al spațiilor locative dar și comercial și al serviciilor), precum și din punct de vedere urbanistic prin reglementările ce se propun prin P.U.Z.

În ceea ce privește **categoriile de costuri, investiția este privată sută la sută**. Toate costurile atât ale investiției directe cât și cele de bransament la rețelele edilitare (utilități) existente în zonă vor fi suportate de investitor.

De asemenea intra în sarcina investitorului întreținerea spațiului verde din incintă, precum și evacuarea gunoierului menajer.

VI. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare

Alimentarea cu apă și canalizare a obiectivului se va face prin bransarea la conducta de apă și racordarea la sistemul de canalizare ale orașului.

Colectarea apelor pluviale

Pentru colectarea apelor pluviale, se propune realizarea unui separator de hidrocarburi și a unui bazin de retenție, ce vor fi amplasate în partea de sud a terenului, la 10.0m de limita cu Șoseaua Alexandriei.

Apele pluviale vor fi dirijate către separatorul de hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție, urmând a fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi. (conform aviz Metrorex).

Alimentare cu energie termică

Alimentarea cu căldura a imobilelor se va realiza în sistem local, prin montarea unor centrale termice pe gaz.

În zona PUZ nu există capacități de producere a agentului termic și nici rețele majore de transport al acestuia.

Alimentare cu gaze naturale

Se va avea în vedere alimentarea cu gaze natural, prin bransarea zonei de investiții la rețeau locală de gaze.

Alimentarea cu energie electrica

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

Pentru noii consumatori se va realiza bransarea la rețeaua existenta conform unui studiu/proiect electric de specialitate.

Iluminatul public va fi realizat de asemenea printr-un studiu/proiect electric de specialitate.

Terenul este traversat de LEA 20kv. Zona de protecție și siguranță cu lățimea de 10m centrata pe axul LEA de 20kv este instituită în conformitate cu prevederile legii nr. 123/2012 "Legea energiei electrice" și are ca scop asigurarea funcționării în siguranță a LEA și protejării vieții persoanelor și a bunurilor materiale.

VII. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent cu P.U.Z.-ul :

- Plan Urbanistic General oraș Bragadiru ;
- Studiul topografic

1. Surse de informații utilizate, date statistice:

- Documentatia cadastrala a terenului studiat;
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov ;
- Date culese de proiectant in teren.

2. Baza topografica

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta Stereo 70 nivel de referinta Marea Neagra.

3. Metodologia utilizata

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

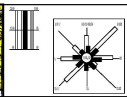
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- O.G. 69/ 2004; Legea nr. 289/2006;
- Codul Civil;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar; legea nr. 247/2005;
- Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor ;legea nr. 376/ 2006.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica; legea nr. 316/ 2004;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;

- O.U.G. nr. 195/ 2005;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara; modificata prin legea nr. 78/2002;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor abrogate prin Legea 247/2005;
- O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobata prin legea 82/ 1998, modificata prin O.G. 38/2006;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Secțiunea a IV-a: Reteaua de localitati, modificata prin legea nr. 308/2006;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat in M.O. nr. 856/ 27.11.2002;
- HGR nr. 349 / 2005 privind depozitarea deseurilor;
- Ordinul nr. 34/ 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, modificat prin O.M.S. nr. 1028/ 2004;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 2264/2004;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale;

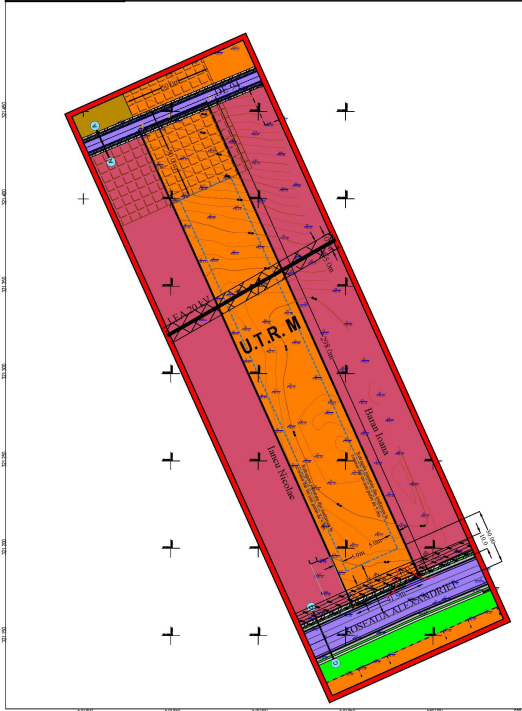
Intocmit,
Arh. Gheorghe Mihaela

Coordonator,
Arh. Berbenita Martian

Manager,
Ungureanu Alexandru



PLAN URBANISTIC ZONAL



CENTRALIZATOR SUPRAFATTE

SUPRAFATA PROPRIETATE	mp
Suprafata totala ocupata de drumuri si canale	6269.2
Suprafata ocupata de zone de parcare, platforme si accese la locuinte	5096
Suprafata ocupata pentru amenajarea drumurilor existente din zona	273.2
Suprafata ocupata de terenuri, zonele pentru servicii si activitati	231.3
Suprafata ocupata de spatiu verde din terenuri	41.9
Suprafata ocupata de zona verde	3878.8
Suprafata totala de terenuri	2332.8
Total suprafata proprietate	12500

BILANT TERITORIAL SPATII VERZI

SUPRAFATA PROPRIETATE	mp	%
Spatii verzi de amenajare	41.9	0.33
Zona verde in cadrul parcurilor urbane	3878.8	31.03
Total suprafata spatii verzi	3920.7	31.36
Total suprafata proprietate	12500	100

Suprafata construita = 2332 mp
Suprafata defunctivata = 1048 mp
Suprafata de spatiu verde = 3878.8 mp = 31.03%
Suprafata teren = 12500 mp
P.O.T max = 30.0% - conform regulamentului P.U.G.
C.U.T. max = 1.8 - conform regulamentului P.U.G.

Plan Urbanistic de Zona
P. U. Z.
Construire ansamblu locuinte S+P+5E+6Retras
ORAS BRAGADIRU
Judetul ILFOV
Zona: T.26, P.5544
PL.4 REGULAMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA
Scara 1:1000

LEGENDA

- Limita zona studiată
- Limita proprietate studiată
- Limita edificabilă conform regulamentului P.U.G.
- Limita proprietate
- Limita constructivă
- Zona interzisa de constructii - terenuri de la limita de proprietate
- Infrastructura pentru canalizare si servicii - conform P.U.G. aprobat
- Zona functionala: locuinte colective S+P+5E+6 Retras
- Zona pentru canalizare
- Zona protectie sanitara verde - cincta - 500 m
- Zona de protectie LEA 200v - 5m distanta de la ac
- Teren aferent modernizarii drumurilor
- Drumuri si parcuri urbane
- Reprezentarea zona utilitatii de locuinte si servicii complementare locuintelor, propuse prin studiul de amenajare

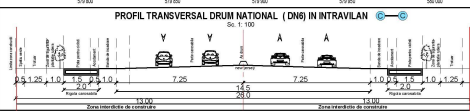
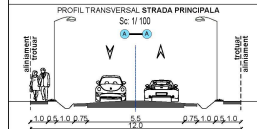
Distanța din axul drumului până la prima clădire este de 30.0m.

AVIZE OBTINUTE - P.U.Z. BRAGADIRU

DENUMIRE AVIZ	HUMAN AVIZ
Aviz de oportunitate	30.02 din 12.05.2017
Aviz de amplasament ENEL	19188820 din 04.04.2017
Aviz S.C. APA ILFOV S.A.	17020 din 20.10.2017
Aviz Inspectoratului General al Pompierilor Romani	67920 din 30.10.2017
Aviz METROREX S.A.	M04.02.0605 din 27.04.2017
Aviz APELE ROMANE	11183 din 31.10.2017
Aviz Agentia nationala pentru Protectia Mediului	15 din 21.02.2018

Inventar de coordonate - Proprietate

Pct	Est (m)	Nord (m)
1	5799059.308	321173.682
2	579954.335	321166.274
3	579831.944	321430.077
4	579847.416	321445.573
5	579870.623	321455.316
6	579992.606	321183.426



Coordonator proiect: arh. Marian Berbenita

S.C. GEOID S.R.L.

R.C. J40/24583/1994

NUMELE SEMNATURA DATA

Manager proiect Ing. D. Ursulescu 2017

Proiectant arh. Maria Iliescu

Verificat arh. Maria Iliescu

BENEFICIAR

Consiliul Local al Orașului Bragadiru

INITIATOR: Ovidiu Ios

Proiectant

Zona: s-a realizat

Conținutul ansamblului locuinte S+P+5E+6 Retras

REGULAMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA

PL.4

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - P.U.Z.

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE
S+P+5E+6RETRAS**

Tarla 20, Parcela 95/44, oraș Bragadiru, Județul Ilfov

INIȚIATOR P.U.Z. : GRIGORE ION

I. DOMENIU DE APLICARE

1.1 Prezentul regulament de urbanism este parte integrată a Planului Urbanistic Zonal **“Construire ansamblu locuințe S+P+5E+6Retras”**, oras Bragadiru, județul Ilfov.

1.2 Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe zona studiata.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Având în vedere că lotul pe care urmează a fi realizată investiția, are funcțiunea zonă instituții și servicii și se află în intravilanul localității. (conform P.U.G. al orașului Bragadiru), se propun ca operațiuni urbanistice, schimbarea funcțiunii de instituții și servicii (prezent) cu funcțiunea de locuințe și servicii, astfel parcela se va încadra în **U.T.R. M.**

U.T.R. M se definește ca zona mixta de locuințe și servicii complementare locuințelor, propusa prin actuala documentație.

Se propune prin prezenta solicitare, realizarea unui cartier residential -**“Construire ansamblu locuințe S+P+5E+6 Retras”**.

Definire termeni (conform lege 350/2001, actualizata):

Suprafata construita a unui imobil reprezinta aria construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces.

Suprafata construita desfasurata a unui imobil reprezinta suma ariilor sectiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor cladirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei cladirii. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice, etc.

Calcul suprafete propuse:

Pentru un imobil:

- Suprafata construita = 588 mp
- Numar de niveluri = 7
- Suprafata construita desfasurata = 588 mp x 7 = 4116 mp

Pentru 4 imobile:

- Suprafata construita = 588 mp x 4 = 2352 mp
- Suprafata construita desfasurata = 4116 mp x 4 = 16 464 mp

Indicatorii urbanistici conform P.U.G. Bragadiru:

- **POT** (procent de ocupare a terenului) - 30.0%.
- **CUT** (coeficient de utilizare a terenului) - 1.8.

Valorile indicatorilor urbanistici propusi se încadrează în valorile prevăzute în P.U.G.

Se vor realiza spatii verzi ce reprezinta 31.03% din suprafata totala a lotului.

Utilizari admise:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Utilizari admise cu conditionari:

Conform DPG nr. 1431 / 2000:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau 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;

Utilizari interzise:

În conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

- 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.;

- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări: curățătorii chimice; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări 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 peste 5 mașini; 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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Cladirile se vor retrage 30.0m fata de axul drumului DN 6 Bucuresti – Alexandria, respectandu-se retragerile obligatorii impuse de Metrorex: distanta minima de 10 m fata de limita de proprietate adiacenta Soselei Alexandria; prin **aviz nr. M.04.02/660 din data 27.04.2017.**

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

Cladirile se vor retrage 45,50m fata de limita posterioara - DE 94 respectandu-se zona de protectie sanitara impusa de cimitir.

Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei cu minim 5,0m si nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren (conform P.U.G. Bragadiru).

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Drumurile vor fi reglementate la gabaritul de 13,00 m și 18,00 m și 26,00m, conform O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobată prin legea 82/ 1998, modificată prin O.G. 38/2006;

Stationarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, prin amenajarea unor parcuri subterane și supraterane, în număr de 264 de locuri de parcare.

Acestea asigurând un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă și 20% din numărul acestora pentru vizitatori.

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor:

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor este de P+5niveluri (H=18,0 m), se admite depasirea cu maxim un nivel cu conditia ca acesta sa fie retras cu jumatate din inaltimea nivelului.

III. **Bilant teritorial**

Suprafață proprietate		mp
Suprafață totală ocupată de drumuri		6269,20
Suprafață ocupată de zone de parcare, platforme și acces incintă	5996,0	
Suprafață ocupată pentru modernizare drumuri existente	273,20	
Suprafața ocupată de zona verde		3878,80
Suprafața ocupată de clădiri		2352,0
TOTAL SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE		12500

Intocmit,
Arh. Gheorghe Mihaela

Coordonator,
Arh. Berbenita Martian

Manager,
Ungureanu Alexandru