



**PROIECT
DE
HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind obiectivul de investiții (funcțiunile) IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, AMENAJARE CIRCULAȚII, ANEXE ȘI UTILITĂȚI, amplasat în orașul Bragadiru, str.Celofibre(DE118) nr.48-50, județul Ilfov

Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov ;

Având în vedere:

- expunerea de motive a domnului Grigore Marian Dumitru – viceprimarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- raportul de specialitate al serviciului Urbanism, Amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- Avizul favorabil nr.10856/4/13F din 03.10.2017 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Consiliului Județean Ilfov;
- raportul Comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru județul Ilfov;

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 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - proiect nr. 02.08U/2017, privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **REALIZARE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCARI, UTILITĂȚI**, amplasat în orașul Bragadiru, str. Celofibre(DE118) nr. 48-50, județul Ilfov, identificat cu nr.cadastrale 118666,121846 - tarla 34, parcela 142/56/1,142/55 în suprafața de 4.800 mp, inițiat de S.C.GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.-prin reprezentant Lupulescu Gabriel, elaborat de S.C.TELLURIS PROIECT S.R.L. - master urb. Madalina A.Mares.

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

(p)PRIMAR,
CIMPOERU VASILE
VICEPRIMAR,
GRIGORE MARIAN DUMITRU

VIZAT DE LEGALITATE,
Secretar,
IONITA VERONICA

MEMORIUL DE PREZENTARE

al Planului Urbanistic Zonal – Str. CELOFIBREI nr.48 – 50
TARLAUA 34, PARCELELE 142/56/1, 142/55
Oraș BRAGADIRU, Județul ILFOV

1. INTRODUCERE

1.1 – Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M
- Beneficiari: GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.
pentru LUPULESCU GABRIEL ȘI LUPULESCU DIANA
CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
- Amplasament: Str. Celofibre nr.48-50
Tarlaua 34, Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV
Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666
Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846
- Proiectant: TELLURIS PROIECT S.R.L.
Tel. 0723.485.546
- Data elaborării: AUGUST 2017

1.2 – Obiectul PUZ:

Prezenta documentație are ca temă modificarea reglementărilor stabilite prin P.U.G. Bragadiru aprobat conform HCL Bragadiru nr.98/15.10.2015 pentru realizarea unui Plan Urbanistic Zonal având ca obiectiv „Imobil locuințe colective P+3E+M” pe amplasamentul situat în Oraș Bragadiru, Str. Celofibre nr.48-50, Tarlaua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.

Funcțiunile propuse răspund cerințelor din domeniul investițional și au fost avizate de către Primăria Orașului Bragadiru conform Avizului de Oportunitate nr.36040 din 21.08.2017.

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;

- Studiu geotehnic preliminar întocmit de Ing. Diana Banu (GEOPROIECTFORAJE 2012 S.R.L.).

Baza topografică:

- Planul topografic a fost întocmit în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră de către inginer autorizat – CONEA SERGIU și avizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform Procesului Verbal nr.1686/25.09.2017 și a planurilor anexate vizate de către OJCP.

Surse de informații utilizate, date statistice:

- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informații obținute de proiectant de la Primăria Orașului Bragadiru și Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Ilfov.

Metodologia utilizată:

- Metodologia utilizată este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborarea și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16 august 2000;

Baza legală întocmirii Planului Urbanistic Zonal:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată prin O.G. nr.69/2004;
- Legea nr.289/2006 privind modificarea și completarea Legii nr.350/2001;
- Legea nr.242/2009 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001;
- O.G. nr.7/2011 privind modificarea și completarea Legii nr.350/2001;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- H.G.R. nr.525/1996 modificată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr.855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr.525/1996;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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 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 5-10 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 construirea unor IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M cu amenajările exterioare necesare în orașul Bragadiru este situat în zona Șoselei Alexandria dinspre București, în planul al doilea Estic al acesteia, în vecinătatea limitei cu comuna Măgurele în cadrul unei zone rezidențiale nou dezvoltate, constituită atât din locuințe individuale cât și unele colective. Legătura zonei la nivel funcțional este mult mai puternic dezvoltată în relația cu municipiul București decât este cu centrul localității Bragadiru, datorită amplasării în imediata vecinătate a limitei administrative cu municipiul București – cartierul Rahova – cât și a arterei de importanță teritorială Șoseaua Alexandria – DN6, prelungire a Căii Rahova.

Principalele *caracteristici ale amplasamentului* studiat sunt: situarea lui în interiorul unei zone dinamice din punct de vedere al dezvoltării urbanistice, acces la infrastructură existentă din zonă, suprafață de teren mare și lipsa unor construcții pe teren (greenfield – posibilitate de construire imediată).

Amplasamentul este încadrat în INTRAVILANUL orașului Bragadiru și are o suprafață de **4.800 mp**, după cum urmează:

- > **Nr. Cadastral 118666 – CF 118666 UAT Bragadiru**, situat în Tarla 34, Parcela 142/56/1, Bragadiru, este proprietatea soților LUPULESCU GABRIEL și LUPULESCU DIANA conform Contractului de Vânzare - Cumpărare nr.206 din 01.02.2017 emis de BIN Terzea – Matei Cristina - Maria.
- >
- > **Nr. Cadastral 121846 – CF 121846 UAT Bragadiru**, situat în Tarla 34, Parcela 142/55, Bragadiru, este proprietatea soților LUPULESCU GABRIEL și LUPULESCU DIANA conform Contractului de Vânzare - Cumpărare nr.1633 din 19.07.2017 emis de BIN Terzea – Matei Cristina - Maria.

Pentru terenurile susmenționate s-a încheiat Contractul de Execuție încheiat între proprietarii terenurilor, Lupulescu Gabriel și Lupulescu Diana, și GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L., prin care societatea GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L. devine EXECUTANTUL tuturor serviciilor și lucrărilor care participă la dezvoltarea și realizarea obiectivului propus prin prezentul studiu: IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M.

Conform documentației cadastrale terenul situat în orașul Bragadiru, Tarla 34, Parcela 142/56/1 având Nr. Cadastral 118666 și intabulat în Cartea Funciară nr.118666 a localității Bragadiru, județul Ilfov, are o suprafață de **2.800mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD-VEST lungime 40,08 ml : Proprietate Privată - Nr.cadastral 113520
- > la NORD-EST lungime 70,12 ml : Domeniu Public – str. Celofibrei (De 118)
- > la SUD-EST lungime 39,83 ml : Proprietate Privată - Nr.cadastral 121846
- > la SUD-VEST lungime 70,12 ml : Proprietate Privată – Nr.cadastral 109205.

La data întocmirii prezentei documentații terenul situat în orașul Bragadiru, Tarla 34, Parcela 142/56/1, Str. Celofibrei nr.48B având Nr. Cadastral 118666 și intabulat în Cartea Funciară nr.118666 a localității Bragadiru, județul Ilfov este liber de construcții.

Conform documentației cadastrale terenul situat în orașul Bragadiru, Tarla 34, Parcela 142/55 având Nr. Cadastral 121846 și intabulat în Cartea Funciară nr.121846 a localității Bragadiru, județul Ilfov, are o suprafață de **2.000mp** conform actelor de proprietate, respectiv **2.000mp** conform măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD-VEST lungime 39,83 ml : Proprietate Privată - Nr.cadastral 118861
- > la NORD-EST lungime 50,35 ml : Domeniu Public – str. Celofibrei (De 118)
- > la SUD-EST lungime 39,65 ml : Proprietate Privată - Nr.cadastral 2430/1
- > la SUD-VEST lungime 50,36 ml : Proprietate Privată – Nr.cadastral 117734-117736.

La data întocmirii prezentei documentații terenul situat în orașul Bragadiru, Tarla 34, Parcela 142/55 având Nr. Cadastral 121846 și intabulat în Cartea Funciară nr.121846 a localității Bragadiru, județul Ilfov este liber de construcții.

Terenul este cuprins în intravilanul orașului Bragadiru.
Folosința actuală este: arabil.

Pentru terenul situat în Orașul Bragadiru, Tarlaua 34, Parcelele 142/56/1 și 142/55, Nr. Cadastrale 118666 și 121846, județul Ilfov, Primăria Orașului Bragadiru a emis, Certificatul de Urbanism nr.1427 din 10.08.2017, prin care se înștiințează că în vederea modificării prevederilor urbanistice actuale se va întocmi o documentație de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal, care va fi aprobată conform legislației în vigoare.

2.3 – Elemente ale cadrului natural:

Considerații geomorfologice și geologice

Teritoriul administrativ al orașului Bragadiru se situează în marea unitate de vorland denumită "Platforma Moesică". Această unitate se sprijină pe roci de fundament, sisturi cristaline epimetamorfice ce se găsesc la peste 4000m adâncime. De la acest reper tectonic – stratigrafic rocile de deasupra sunt alcătuite din formațiuni Neogene și Cuaternare, cu unele discontinuități, ceea ce indică faze în care teritoriul a fost exsondat și deci au lipsit condițiile de sedimentare. Acest lucru se poate constata la sfârșitul Cretacicului până la începutul Sarmațianului.

Cotele terasei variază între 78,0m NMN în partea estică a teritoriului și 88,2m NMN în partea Nordică. Cotele porțiunii de frunte de terasă variază între 74,5m NMN și 78m NMN. Atât terasa cât și fruntea terasei înclină către Sud dar pantele diferă. Astfel terasa are o înclinare de 1,7% iar fruntea acesteia de 7%.

În partea de Nord-Est a teritoriului, din care se încadrează și terenul studiat prin prezentul PUZ, relieful este relativ neted, lipsit de văi lungi, singurele denivelări fiind cauzate de crovuri.

Considerații hidrogeologice

Cele mai importante roci acvifere sunt cele Quaternare. Stratele de Frățești construie acviferul de mare adâncime. Adâncimea lor crește de Sud spre Nord, prezentându-se sub forma a trei orizonturi A, B și C care se reduc spre Sud la unul singur. Stratele de Frățești prezintă o scădere generală a granulației de la Sud spre nord. Pleistocenul mediu este marnos iar cel superior cuprinde nisipurile de Mostiștea (Riss) și Pietrișurile de Colentina (Wurm). Nisipurile Mostiștea au 15-25cm grosime cu direcție de curgere NV-SE și debite până la 4l/s.

Apele freatice din terasa râului Colentina sunt cantonate în Pietrișurile de Colentina. Direcția de curgere a apei este emergentă spre sud-est, către râul Ciorogârla. Nivelul hidrostatic al apelor freatice este de 6,5m cu variații de până la 2m în funcție de regimul pluviometric. Apa prezintă agresivitate sulfatică medie față de betoane și metale cu mineralizație de aproximativ 0,5g/l.

Considerații geotehnice

Desigur ca pe fruntea terasei aceasta succesiunea litologică nu se mai păstrează și variază în funcție de mai mulți factori. Studiind condițiile de constructibilitate, zona se împarte în două părți. Astfel Nordul zonei cercetate și anume cea care cuprinde platoul terasei se încadrează în categoria terenurilor cu condiții bune de constructibilitate. Sudul zonei, malurile râurilor Ciorogârla și Sabar, cea care corespunde frunții terasei se încadrează în categoria terenurilor cu declivități moderate, cu condiții dificile de constructibilitate.

Considerații hidrologice

Orașul Bragadiru aparține bazinului hidrografic al râurilor Dâmbovița și Colentina.

Principalele cursuri de apă, cu debit permanent, sunt Sabar și afluentul său stâng, Ciorogârla, ce traversează orașul dinspre nord-vest către sud-est și sunt însoțite de lunci cu lățimi variabile între 4-7 km.

Sabarul este râu de câmpie alimentat mai ales de precipitații iar înainte de amenajarea sa și de racordarea la râul Argeș, era supus unor puternice fluctuații de nivel, în special după ploi abundente.

Ciorogârla a fost regularizată prin crearea de diguri, adâncirea albiei minore, plantații de arbori cu esență moale și nu mai prezintă fenomenul de revărsare sau mari fluctuații de nivel.

Condiții de fundare, seismicitate

Teritoriul orașului Bragadiru se află, din punct de vedere seismic, în zona C pentru care $k_s = 0,20$ (k_s este raportul dintre accelerația maximă a mișcării seismice a terenului și accelerația gravitației) și T_c (perioada de colt) = 1,6sec.

Adâncimea de îngheț a zonei este de 80-90cm de la suprafața terenului, conform STAS 6054-85.

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 comunei este drumul național nr.6, DN6, București – Alexandria, care străbate localitatea prin mijlocul ei (pe direcția Est - Vest).

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

Accesul în zona studiată se va face din Șoseaua Alexandriei, continuat prin strada Celofibrei – stradă de categoria a III-a, propusă spre supralărgire și modernizare, din care se face accesul direct în incintă.

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 comunală
- 3,38 hectare (0,18%) zona terenuri tehnico edilitare
- 100,82 hectare (5,22%) zona spații verzi
- 341,91 hectare (17,73%) zona mixta – locuire individuală, comerț, servicii
- 79,75 hectare (4,13%) zona mixta – 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 și edilitară, imagine de ansamblu, configurație etc.

2.6 – Echipare edilitară:

În orașul Bragadiru există rețele de alimentare cu apă și rețele de canalizare aflate în administrarea APĂ-CANAL ILFOV S.A.

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 Romtelecom S.A. și UPC România S.A.

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

2.7 – Probleme de mediu:

Disfuncționalitățile Orașului Bragadiru în ceea ce privește Mediul conform PUG Bragadiru sunt:

- Traversarea de DN6, intens circula de cisterne auto încărcate cu produse petroliere care pot reprezenta sursa unor accidente cu consecințe grave asupra mediului (explozii, scurgeri de produse petroliere etc.);
- Depozitarea produselor petroliere se face în bazine subterane la cele 3 stații de distribuție a carburanților, existând pericole, reduse însă, de incendieri sau explozii;
- Transportul de carburanți și alte mărfuri explozibile pe calea ferată de Centură;
- Existența unor exploatări petroliere (sonde, conducte subterane, rezervoare). Toate acestea constituie, în caz de avarie, un mare pericol de poluare a solului, subsolului și aerului. De asemenea pot avea loc incendii, explozii etc.
- Starea proastă a drumurilor care necesită modernizări;
- Terenurile valoroase, aferente cursurilor de apă, neamenajate corespunzător;
- Lipsa de terenuri în domeniul Primăriei pentru amenajarea unor spații verzi publice aferente noilor zone de locuințe în curs de dezvoltare;
- Existența unor suprafețe mari de intravilan neracordate la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, gaze.

În contrabalans cu aceste probleme se remarcă și aspecte pozitive, cum ar fi existența zonelor cu vegetație înaltă în parcul din zona centrală a orașului și plantațiile dense de-a lungul râului Ciorogârla. Acestea din urmă sunt specifice malurilor de ape, au apărut spontan și nu sunt amenajate corespunzător pentru locuitori.



Tot un aspect pozitiv este și desființarea în ultimii ani a unităților industriale de pe teritoriul orașului ca urmare a migrării către activități de sector terțiar, dar trebuie menționat că această schimbare în structura activităților economice a generat apariția de zone cu terenuri degradate, care nu beneficiază încă de o strategie de devoltare, cu recomandarea ca ele să fie întâi ecologizate.

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 comunei nu corespund din punct de vedere al conformării acestora, actualelor cerințe de organizare interioară, ele fiind conformate vechilor cerințelor agricole mai mult decât rezidențiale.

Administrația publică locală încurajează investițiile private locale (punctuale), întrucât participă fiecare la creșterea dezvoltării unor subzone, apoi ale treptat a unor zone mai largi din orașul Bragadiru.

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 a terenului studiat în suprafață de 4.800mp conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale, situat în Orașul Bragadiru, Str. Celofibrei nr.48-50, Tarlăua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.

Funcțiunile propuse sunt:

- **UTR M2 – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+4E+M**

Propunerea participă la întregirea dezvoltării zonei rezidențiale nou dezvoltate din zona de Sud-Est a localității, constituindu-se ca următorul plan de dezvoltare a funcțiunilor din Municipiul București

Intervenția este una punctuală, integrându-se în tendința de dezvoltare a zonei adiacente Șoselei Alexandria.

Documentația s-a avizat favorabil de către Primăria Orașului Bragadiru cu Avizul de Oportunitate nr.36040 din 21.08.2017.

3.2 – Prevederi ale PUG:

Regim economic: folosința actuală a terenului este curți construcții.

Regim tehnic: potrivit reglementărilor din Planul Urbanistic General aprobat al Orașului Bragadiru conform HCL nr.98/2015, terenul studiat se încadrează în:

M - Zona Mixtă

M1 – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+2E+M

P.O.T. MAXIM:

- Pentru locuințe P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 25%;
- Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 20%;
- Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 30%.

C.U.T. MAXIM:

- Pentru locuințe C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
- Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 1,0 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 0,8 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren.

H. MAXIM:

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;
- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;
- Pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornișă.

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se propune Consiliului Local Bragadiru aprobarea unui Regulament de Construire pentru obiectivul „**Imobil locuințe colective P+3E+M**” pe amplasamentul situat în Orașul Bragadiru, Str. Celofibre nr.48-50, Tarlaua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.

3.3 – Modernizarea circulației:

Accesul în zona studiată se va asigura din Șoseaua Alexandriei propusă spre modernizare având ampriza drumului propus la 27,4m, la care se adaugă și lățimile zonelor de siguranță de 1,50m stânga-dreapta, cu două benzi pe sens, conform documentația de urbanism – PUG Bragadiru aprobat de către Consiliul Local al orașului Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015



Accesul se continuă prin strada Celofibrei (De 118), amplasat pe limita de Nord-Est a terenului studiat, propusă spre supralărgire și modernizare ca stradă de categoria a III-a, după cum urmează:

- Profil total 13,00m: 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.

Supralărgirea drumurilor se va face respectând condițiile impuse de Avizul de Drumuri Locale nr. 36042 din 21.08.2017.

3.4 – Zonificare funcțională

– **reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:**

Propunere: **IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M**

Terenul studiat va fi reglementat prin:

M - Zona Mixtă

M2 – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+4E+M

și va respecta următorii indicatori de **BILANȚ MAXIM** și anume:

P.O.T. max. = 30%

C.U.T. max. = 1,44 mp ADC/mp teren

H max.cornișă = 13,00 m

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.

Construcțiile se vor înscrie în edificabile maxime determinate de următoarele retrageri astfel:

- Retragera construcțiilor la **minim 11,50 m** față axul existent la Str. Celofibrei (De 118);
- Retragera construcțiilor la **minim 10,0 m** față limita de proprietate Sud-Est (laterală) a terenului;
- Retragera construcțiilor la **minim 19,0 m** față limita de proprietate Nord-Vest (laterală) a terenului;
- Retragera construcțiilor la **minim 8,0 m** față limita de proprietate Sud-Vest (posterioară) a terenului.



BILANȚ FUNCȚIONAL

UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ(mp)	PROCENT (%)
Construcții	1.200,0	25,0
Circulații carosabile	587,7	12,2
Circulații pietonale	824,8	17,2
Parcaje	747,5	15,6
Spații verzi	1.440,0	30,0
TOTAL	4.800,0	100,0

Parcarea și gararea

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

Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili.

0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile.

3.5 – Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă conform Aviz de Principiu nr.13375 din 25.08.2017 anexat prezentei documentații emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A. cu respectarea condițiilor din aviz.

Canalizarea se va realiza în sistem divizor, după cum urmează:

- *Evacuarea apelor menajere* se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă conform Aviz de Principiu nr. 13376 din 25.08.2017 anexat prezentei documentații emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A. cu respectarea condițiilor din aviz.
- *Evacuarea apelor pluviale* se va realiza prin colectarea separată a apelor de pe șarpanta imobilului propus, care vor fi dirijate către un bazin de retenție echipat cu dren întors propus în incinta imobilului, iar cele colectate de pe suprafețele betonate carosabile și pietonale vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și ulterior dirijate către bazinul de retenție.

Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă.

- pentru alimentare cu gaze naturale S.C. DISTRIGAZ SUD S.A. a emis Aviz Favorabil nr.311.869.554/08.09.2017 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.
- pentru alimentare cu energie electrică S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. a emis Aviz de Amplasament Favorabil nr.193433008/04.09.2017 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.

Pentru *colectarea deşeurilor* sterile şi biodegradabile, se va institui un regim special, prin care să se protejeze pânza freatică din această zonă. Astfel, colectarea se va face prin intermediul ghenelor de gunoi în europubele în spaţii special amenajate de depozitare din interiorul imobilului până la preluarea acestora şi care să respecte reglementările în vigoare privind normele de igienă şi sănătatea populaţiei.

Deşeurile menajere vor fi preluate de cisterne auto speciale şi vor fi 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 deşeurilor în locuri neautorizate.

Preluarea deşeurilor de firme specializate se va face ritmic în vederea evitării depozitării gunoiului pe termen care să nu respecte legislaţia în vigoare.

3.6 – Protecţia mediului

Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă.

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

Arborii se amplasează la minim 2,0m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălţime.

Spaţiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafaţa parcelei.

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

Planul Urbanistic Zonal a fost avizat de către Agenţia Regională pentru Protecţia Mediului Ilfov conform Deciziei Etapei de Încadrare nr.86 din 27.09.2017.

3.7 – Obiective de utilitate publică

În vederea realizării unei trame stradale coerente pe măsura dezvoltării noii zone rezidenţiale s-au rezervat zone de teren în vederea supralărgirii circulaţiilor existente.

Astfel suprafaţa de teren afectată de supralărgirea De 118 – Strada Cefofibrei va fi : *414mp*, teren fiind propus a fi trecut din domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în domeniul public al oraşului Bragadiru.

Suprafaţa exactă va fi stabilită în momentul realizării investiţiilor de supralărgire a drumului De 118 – strada Cefofibrei.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 – Consecinţele realizării obiectivului propus:

Propunerea participă la întregirea dezvoltării zonei rezidenţiale nou dezvoltate din oraşul Bragadiru, constituindu-se ca următorul plan de dezvoltare a funcţiunilor din Municipiul Bucureşti



Intervenția este una punctuală, integrându-se în tendința de dezvoltare a zonei.

Dezvoltarea de-a lungul timpului a fost una de tip punctual și astfel s-a ajuns în actualul stadiu – acela al unei dezvoltări zonale – bine corelate și coordonate, participând astfel la creșterea valorii întregii zone.

Astfel, ținând cont de tendințele de dezvoltare din zonă, de vecinătățile existente, și ținând cont și de analiza urbanistică a zonei, se consideră ca fiind oportună soluția pentru obiectivul propus.

4.2 – Măsurile ce decurg în continuarea P.U.Z.:

Ca măsuri ulterioare se impun:

- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire;
- Amenajarea drumurilor de acces și branșarea la rețelele tehnico – edilitare, cele existente (realizarea unei zone administrative care să deservească întreaga suprafață).

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. În vederea realizării investiției se consideră necesară elaborarea unui studiu geo-hidrotehnic pentru determinarea capacității portante a terenului în corelare cu regimul de înălțime propus și pentru determinarea nivelului și a agresivității apelor freatice.

Alte avize obținute:

- Raport preliminar privind informarea publicului nr.32767 din 15.09.2017 emis de Primăria Orașului Bragadiru conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010.
- Aviz favorabil nr.678429 din 12.09.2017 emis de Inspectoratul de Poliție al Județului Ilfov.

Proiectant specialitate URBANISM

S.C. 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

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

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, Str. Celofibre nr.48-50, Tarlăua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.**

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă conform legislației în vigoare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor regulamentului general de urbanism.

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: aliniere; POT; CUT; regim de înălțime.

Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

1.2 CADRUL LEGAL

Baza legală a elaborării Regulamentului local de urbanism este Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată prin O.G. nr.69/2004, Legea nr.289/2006 și Legea nr.242/2009, O.G. nr.7/2011 și Legea nr.190/2013, completate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și proiectele întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ.

1.3 CORELARE CU ALTE DOCUMENTE DE URBANISM

Prezentul regulament de urbanism reprezintă o derogare de la prevederile Planului Urbanistic General al orașului Bragadiru, ceea ce presupune modificarea și adaptarea 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 derogatorii sunt:

- Modificarea condițiilor de constructibilitate;
- 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:

- 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 comunei Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015;

1.4 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, Str. Celofibre nr.48-50, Tarlaua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.**

Pentru o bună reglementare a zonei, terenul a fost împartit în zone funcționale – UTR-uri = Unități teritoriale de referință, cu prevederi specifice pentru fiecare.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor obținute, prevăzute prin lege.

În conformitate cu H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, se va avea în vedere:

- › păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- › protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- › respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

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.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor verifica următoarele:

- › dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- › respectarea condițiilor impuse de Certificatul de Urbanism în vederea obținerii Autorizației de Construire;
- › respectarea funcțiunii prevăzute de regulament de către funcțiunea propusă;
- › respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform prezentului Regulament;
- › respectarea indicilor și indicatorilor urbanistici prevăzuți prin prezentul Regulament;
- › asigurarea acceselor, circulațiilor interioare și numărului de parcaje conform normelor în vigoare;
- › asigurarea utilităților.

Zonificarea funcțională a terenurilor este prevăzută în **plansa nr.2.1 – Reglementări Urbanistice – scara 1:500**.

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

În vederea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii Apelor nr.107/1996 – Anexa 2.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

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.

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.

2.3 INDICATORII URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de

nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coefficientul de ocupare a terenului (C.U.T.) în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

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 REGLEMENTĂILOR EXISTENTE prin P.U.G.-ul orașului Bragadiru a terenului studiat în suprafață de 4.800mp conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, situat în Orașul Bragadiru, Str. Celofibre nr.48-50, Tarlăua 34, Parcela 142/56/1 – Nr. Cadastral 118666 și Parcela 142/55 – Nr. Cadastral 121846, județul Ilfov.

Funcțiunile propuse sunt:

- **LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+4E+M**

Propunerea participă la întregirea dezvoltării zonei rezidențiale nou dezvoltate din zona de Sud-Est a localității, constituindu-se ca următorul plan de dezvoltare a funcțiunilor din Municipiul București

Intervenția este una punctuală, integrându-se în tendința de dezvoltare a zonei adiacente Șoselei Alexandria.

Documentația s-a avizat favorabil de către Primăria Orașului Bragadiru cu Avizul de Oportunitate nr.36040 din 21.08.2017.

- **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 în zona studiată se va asigura din Șoseaua Alexandriei propusă spre modernizare având ampriza drumului propus la 27,4m, la care se adaugă și lățimile zonelor de siguranță de 1,50m stânga-dreapta, cu două benzi pe sens, conform documentația de urbanism – PUG Bragadiru aprobat de către Consiliul Local al orașului Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015

Accesul se continuă prin strada Celofibrei (De 118), amplasat pe limita de Nord-Est a terenului studiat, propusă spre supralărgire și modernizare ca stradă de categoria a III-a, după cum urmează:

- Profil total 13,00m: 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.

Supralărgirea drumurilor se va face respectând condițiile impuse de Avizul de Drumuri Locale nr. 36042 din 21.08.2017.

În vederea realizării unei trame stradale coerente pe măsura dezvoltării noii zone rezidențiale s-au rezervat zone de teren în vederea supralărgirii circulațiilor existente.

Astfel suprafața de teren afectată de supralărgirea De 118 – Strada Celofibrei va fi : 414mp, teren fiind propus a fi trecut din domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în domeniul public al orașului Bragadiru.

Suprafața exactă va fi stabilită în momentul realizării investițiilor de supralărgire a drumului De 118 – strada Celofibrei.

- **3.1 UTR M – ZONĂ MIXTĂ**

M2 - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+4E+M

Art. 3.1.1 Utilizări admise

- › Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere;
- › Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- › Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;

- > Servicii sociale, colective și personale;
- > Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- > Spații sociale și medicale;
- > Comerț cu amănuntul;
- > Unități de cazare;
- > Parcaje la sol sau multietajate;
- > Spații verzi amenajate;
- > Spații libere pietonale;
- > Locuințe colective cu regim de înălțime peste P+2E+M;
- > Locuințe colective care includ spații pentru profesii libere cu regim de înălțime peste P+2E+M;
- > Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe).

Art. 3.1.2 Utilizări interzise

- > Depozitare en-gros;
- > Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- > Depozitare de materiale refolosibile;
- > Platforme de precollectare a deșeurilor menajere;
- > Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- > Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață desfășurată peste 600 mp.

Art. 3.1.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**- caracteristicile parcelelor:**

- > Se vor respecta condițiile de construibilitate pentru funcțiunea de locuire.
- > Conform PUZ.

- amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare

- > 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 se vor înscrie în edificabile maxime determinate de următoarele retrageri astfel:

- Retragerea construcțiilor la **minim 11,50 m** față axul existent la Str. Celofibre (De 118);

- Retragera construcțiilor la **minim 10,00 m** față limita de proprietate Sud-Est (laterală) a terenului;
- Retragera construcțiilor la **minim 19,00 m** față limita de proprietate Nord-Vest (laterală) a terenului;



- Retragera construcțiilor la **minim 8,00 m** față limita de proprietate Sud-Vest (posteroară) a terenului.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcella**

- › 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 5,00 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 minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

- **circulații și accese**

- › Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct.
- › Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public;
- › În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- › Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 50 mp.);
- › În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- **înălțimea maximă admisibilă**
 - › Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 16 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
 - › Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;
 - › În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.
 - › Pentru construcțiile de **locuire** înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13,00 m la cornișă/streașină.

- **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;
 - › 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 recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
 - › Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu 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 edilitară**

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă conform Aviz de Principiu nr.13375 din 25.08.2017 anexat prezentei documentații emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A. cu respectarea condițiilor din aviz.

Canalizarea se va realiza în sistem divisor, după cum urmează:

 - *Evacuarea apelor menajere* se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă conform Aviz de Principiu nr. 13376 din 25.08.2017 anexat prezentei documentații emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A. cu respectarea condițiilor din aviz.
 - *Evacuarea apelor pluviale* se va realiza prin colectarea separată a apelor de pe șarpanta imobilului propus, care vor fi dirijate către un bazin de retenție echipat cu dren întors propus în incinta imobilului, iar cele colectate de

pe suprafețele betonate carosabile și pietonale vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și ulterior dirijate către bazinul de retenție.

Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se va realiza prin bransarea la rețelele existente în zonă.

- pentru alimentare cu gaze naturale S.C. DISTRIGAZ SUD S.A. a emis Aviz Favorabil nr.311.869.554/08.09.2017 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.

- pentru alimentare cu energie electrică S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. a emis Aviz de Amplasament Favorabil nr.193433008/04.09.2017 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.

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 prin intermediul ghenelor de gunoi în europubele în spații special amenajate de depozitare din interiorul imobilului până la preluarea acestora și care să respecte reglementările în vigoare privind normele de igienă și sănătatea populației.

Deșeurile menajere vor fi preluate de cisterne auto speciale și vor fi 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.

Preluarea deșeurilor de firme specializate se va face ritmic în vederea evitării depozitării gunoiului pe termen care să nu respecte legislația în vigoare.

Preluarea deșeurilor de firme specializate se va face ritmic în vederea evitării depozitării gunoiului pe termen care să nu respecte legislația în vigoare.

- **stationarea/parcarea autovehiculelor**

- > Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități trebuie asigurată doar în interiorul parcelor;

- > În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în interiorul parcelor, 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;

- > 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;

- > 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 **construcțiile 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 **restaurante** 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;
 - › Pentru **construcții de învățământ** vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
 - › Pentru **construcțiile de sănătate** (dispensare, conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20%;
 - › În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
 - › Pentru **construcții și amenajări de agrement** vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
 - › Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului;
 - › Pentru toate categoriile de **construcții și amenajări sportive** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportive, în funcție de capacitatea construcției – un loc de parcare la 5-20 locuri;
 - › 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.
- **spații libere și spații plantate**
- › Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - › Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurare cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
 - › În **zonele de locuit**, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
 - › Pentru **construcțiile de sănătate** (dispensare, conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/bolnav;
 - › Pentru **grădinițe, creșe și creșe speciale pentru copii** vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil;
 - › Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

- **împrejmuiiri**

- › Pentru **construcțiile de locuit** se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri;
- › Clădirile de **învățământ și sănătate** vor avea împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale;
- › Spațiile comerciale și alte servicii 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 aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Art. 3.1.4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- › Pentru **locuințe** P.O.T. maxim = 30%;
- › Pentru **construcțiile comerciale** P.O.T. maxim = 30%;
- › Pentru **clădirile de învățământ** P.O.T. maxim = 25%;
- › Pentru **clădirile de sănătate** P.O.T. maxim = 20%;
- › Pentru **clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii** P.O.T. maxim = 30%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 1,44 mp ADC/mp teren

Intocmit,
Proiectant specialitate URBANISM

TELLURIS PROIECT S.R.L.

Întocmit,
Urb. Mădălina Mareș