

**PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

Proiect nr. : U 017/2019

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii :PUZ- Intocmire si aprobare documentatie PUZ si obtinerea autorizatiei de construire pentru ansamblu locuinte colective, comert si servicii D+P+5E, amenajare incinta, instalatii aferente imobilului

Amplasament : Jud Ilfov, Oras Bragadiru, Soseaua Alexandriei, nr. 101C, nr.cad. 126228, 126229, nr. cf. 126228, 126229

Beneficiar : ION ALEXANDRU, ION CRACIUNITA

Proiectantul lucrarii : SC M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL

Data : Octombrie 2019

Colectiv de elaborare:

urb. Andrei Mlenajek - sef proiect

urb. Alina Novac

urb. Andrei Dumitrescu

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** U017/ Octombrie 2019
- **Denumirea lucrarii** INTOCMIRE SI APROBARE DOCUMENTATIE PUZ SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII D+P+5E, AMENAJARE INCINTA, INSTALATII AFERENTE IMOBILULUI
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
C.L.BRAGADIRU
- **Beneficiar** ION ALEXANDRU, ION CRACIUNITA
- **Proiectant** SC M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **8.183,00 mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in orasul **Bragadiru**, Soseaua Alexandriei, nr. 101C, nr.cad. 126228, 126229, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune completarea utilitatilor admise in subzona functionala existenta si anume, in subzona functionala M1 - locuinte individuale, comert-servicii se va permite si locuire colectiva. Obiectivul investitiei fiind construirea a unor locuinte colective cu permisivitatea de comert si servicii cu regim de inaltime D+P+5E si dotari aferente acestora ce vor fi amplaste la parter.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premise de dezvoltare, zona aferenta locuirii cunoaste actualmente o tendinta de extindere.

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

2. Terenul este amplasat la breteaua paralele cu Soseaua Alexandriei accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se direct din acestea.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania
4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
5. Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan.

Surse documentare :

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

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

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

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

• **Baza topografica**

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

• **Metodologia utilizata**

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

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Orasul Bragadiru este situat in partea de sud-vest a judetului, fiind traversata de DN 6, Dj 401 A si Dc 126 si beneficiind si de acces la Sos. de Centura.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul celor acestor drumuri.

Teritoriul administrativ al Orasului Bragadiru se invecineaza la nord si nord-est cu teritoriul administrativ al municipiului Bucuresti, la est si sud-est cu teritoriul administrativ al orasului Magurele, la sud si sud-vest cu teritoriul administrativ al comunei Cornetu si la vest cu teritoriul administrativ al comunei Clinceni.

Suprafata de teren care face obiectul studiului se afla in Orasul Bragadiru accesul facandu-se din bretea paralela cu Soseaua Alexandriei.

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

2.2. Vecinatati

Vecinatati imediate:

- N – bretea paralela cu DN6- Soseaua Alexandriei
- S – proprietate privata
- V – proprietate privata
- E – proprietate privata

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

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

- **Conditii hidrogeologice**

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

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

- **Conditii geotehnice**

Conform studiului geotehnic intocmit ing. Costin Emanuel Bunda, pe amplasamentul viitorului ansamblu de locuinte s-au executat 4 foraje geotehnice realizate pana la 6 m adancime fata de nivelul terenului natural.

Stratificatia rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic

Studiul recomanda ca fundarea sa se faca direct. incepand de la 1,20 m adancime de la suprafata terenului.

Presiunea conventionala de calcul de care se va tine seama la proiectare va fi de 220 KPa.

Adancimea de inghet este de 0,90 m.

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul « C » cu un coeficient de intensitate $K_s = 0,20$. Pentru perioadele de colt se va considera $T_c = 1,5$ sec.

• **Conditii climatice**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: $10,0^{\circ}\text{C}$;
- temperatura medie a lunii ianuarie: $-3,3^{\circ}\text{C}$;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: $22,5^{\circ}\text{C}$;
- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de $-10^{\circ}\text{C}/-20^{\circ}\text{C}$ cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

In regimul vanturilor, pe teritoriul orasului Bragadiru ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

• **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investiti se afla in intravilanul orasului Bragadiru, accesul facandu-se din breteaua paralela cu Soselei Alexandriei.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 8.183,00 mp .

Terenurile sunt proprietatea privata a persoanelor ION ALEXANDRU si ION CRACIUNITA.

Terenurile studiate au numerele cadastrale 126228, 126229, iar dreptul de proprietate asupra lor este inscris in Cartea Funciara cu nr. 126228, 126229.

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al orasului este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumul national DN 6

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- Dj 401 A
- Dc 126
- soseaua de centura DN CB

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015, terenul se afla in intravilanul orasului.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinte de dezvoltare.

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu $K_s = 0,20$ si $T_c = 1,5$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

Localitatile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de apa potabila detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

- **Canalizarea apelor uzate**

Localitatile dispun de instalatii centralizate de canalizare in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de canalizare detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

- **Alimentare cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a imobilelor din orasul Bragadiru este realizata in general in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in orasul Bragadiru.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatile sunt alimentate din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

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

Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de betan destinati retele; de joasa tensiune.

Zona studiata in PUZ este departe de retea locala de distributie de joasa tensiune, dar in apropierea unor retele de medie tensiune.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a orasului Bragadiru se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

2.8. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Bragadiru este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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

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

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

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Sabar si Ciorogarla.

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

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (6- 8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza In limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuinte colective, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.9. Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- gradul redus de racordare a constructiilor la retelele de alimentare cu apa si canalizare;

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- gradul de incarcare foarte mare al retelelor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
 - grad de telefonizare scazut;
 - insuficienta spatiilor plantate;
 - poluarea apelor;
 - nivelul de dezvoltare economica destul redus ;
 - populatie redusa si imbatranita ;
 - lipsa multor dotari necesare.
- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**
 - Terenurile sunt afectate de zone de protectie a retelelor si a infrastructurii de transport
 - Dezvoltarea usor haotica a fondului construit

2.10. Necesitati si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

- **Alegerea amplasamentului**

Amplasamentul se afla in intravilanul orasului Bragadiru.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de locuinte colective/comert-servicii.
- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare existente in zona
- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

• **Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Planul urbanistic general al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca situata in subzona M1 - subzona pentru locuinte individuale, comert si servicii de interes general.

Din punct de vedere al regimul economic, terenurile sunt incadrate ca arabil-intravilan conform extraselor de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale, in speta, prin adaugarea utilitatii admise de locuire colectiva, subzona M1- locuinte individuale,comert si servicii de interes general va deveni Lc – locuire colectiva cu permisivitati de comert-servicii.

3.3.Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

Conditii de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investitii se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existente in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

3.4.Organizarea circulatiei

Asa cum reiese din actele de proprietate terenul studiat se invecineaza in partea de nord cu DN6 , el insa neavand acces direct din acesta, intrucat DN6 sa afla la o inaltime de 5.00m fata de cota terenurilor studiate. Accesul se va realiza din breteaua paralela cu DN6, conform proiect giratie Km 10+190 si Autorizatie nr. 270/25.06.2015. Deschiderea la breteaua de acces avand o lungime de 50.40m.

DN 6 (la km 10+442) are un profil de 26.80 m : cu un carosabil de 14.00 m (2 benzi pe sens), doua acostamente de 1.00 m, taluz in rambleu cu latimea in plan de 5.00 m si inaltimea de 3.00 m.

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Artera locala, paralela cu DN 6, este cu sens unic si are un profil de 6.00 m, respectiv cu un carosabil de 5.00 m, un sant de scurgere a apelor pluviale de 0.50 m si o zona verde de 0.50 m.

Accesul in incinta viitoarei investitii se va realiza din artera locala, prin viraj la dreapta intr-un drum cu dublu sens pe o portiune de 45,00m care se transforma intr-un drum cu sens unic ce urmareste perimetral limita de proprietate si descarca prin viraj de dreapta in aceeași artera locala pentru iesirea din incinta.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic se propune completarea utilitatilor admise in subzona functionala existenta si anume, subzona functionala M1- locuinte individuale, comert-servicii de interes general se va permite si locuire colectiva. Astfel prin aceasta adaugare M1 va deveni Lc. Obiectivul investitiei fiind construirea a unor locuinte colective cu regim de inaltime D+P+5E cu permisivitati de comert-servicii si dotari aferente acestora ce vor fi amplasate la parter.

Bilant teritorial

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective cu permisivitatea de comert si servicii din care :								
Constructii	--	--	--	--	--	--	2.454,90	30.00
Spatii verzi	--	--	--	--	--	--	2.454,90	30.00
Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament) – modernizare existente si noi, parcari si trotuare	--	--	--	--	--	--	3.273,20	40.00
Zona arabil	--	--	8.183,00	100	--	--	--	--
Total	--	--	8.183,00	100	--	--	8.183,00	100

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

3.6. Spatii verzi. Bilant teritorial propus

Zone verzi plantate	Existent		Propus	
	intravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%(din S total puz)
Spatii verzi plantate pe parcela	--	--	2.454,90	30.00
30.00 % x total zona Lc(8.183,00mp)= 2.454,90mp	--	--	2.454,90	30.00
Zone verzi in cadrul zonei studiate	--	--	2.454,90	30.00

3.7. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială.
Suprafața totală 8.183,00mp

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

- **Zona Lc – locuire colectivă cu permisivitate de comerț-servicii – 8.183,00 mp**
 - Construcții cu regim de înălțime D+P+5E și înălțime maximă la cornișă = 20,00 m
– 2.454,90 mp
 - Spații verzi - 2.454,90 mp
 - Circulații străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, santuri, trotuare, modernizare existente și noi, parcuri, trotuare– 3.273,20mp

Sunt prevăzute împrejurări atât spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, cât și cele din înspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m.

- **Categorii de intervenții urbanistice:**
 - Amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme colectare gunoi menajer
 - Construire clădiri D+P+5E
- **Reglementari**
 - edificabilul va fi delimitat de retragerea conform **Plansei 3- Reglementari urbanistice**

cu :

- 4.00 m față de drumul propus în incinta în partea de nord-vest
- 10.50 m față de limita laterală de proprietate din partea de sud-vest
- 10.50m față de limita laterală de proprietate din partea de nord-est
- 9.00m față de limita posterioară din partea de sud-est

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentala si de protectie min 30% din viitoarea incinta.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Zona Lc – locuire colectiva cu permisivitati de comert-servicii

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 1.44

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

• **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

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

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

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din rețeaua publica a Orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. .

Rețeaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului .

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre rețeaua de canalizare a Orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A.

Solutia de canalizare se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului.

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

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

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile si a parcarilor sunt dirijate prin rigole in separatoare de hidrocarburi si stocate in bazine de retentie, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului.

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua de distributie de gaze naturale existenta in Orasul Bragadiru.

La executarea retelei de gaze se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte : apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, CATV, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare si pentru montarea acestora, realizandu-se o coordonare corespunzatoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza Orasul Bragadiru.

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

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

Printre acestea enumeram :

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

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

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

3.9. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei viitoarei investitii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehiculele riveranilor si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatic.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitoarele investitii conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **poluarea chimica** : nu este cazul
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatia, fitinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

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

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

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Deseurile rezultate in timpul exploatarei, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Bragadiru, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea viitoarei investitii nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;
- amenajari peisagere de-a lungul canalului de descare situat la limita de sud a terenului studiat ;(posibil cu rol de protectie impotriva inzapezirii).
- suprafata plantata va insuma min 30% din suprafata totala a terenului.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenurile care fac obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 8.183,00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a unor persoane fizice – S= 8.183,00 mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul locuinte colective, nu se inscrie in propunerile PUG – orasul Bragadiru, motiv pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata in vederea modificarii functiunilor satabilite prin PUG. Acest obiectiv se va inscrie in tendinta de dezvoltare a Orasului Bragadiru.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului si/sau parteneriat public-privat cu operatorii de retele tehnico-edilitare din zona si primaria localitatii.

Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii „Construire ansamblu locuinte colective, comert si servicii D+P+5E, amenajare incinta, instalatii ” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- efectuarea operatiunilor de dezmembrare cadastrala a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (dezmembrare parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice);

- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransarea a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona ;

- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat ;
- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;

- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat ;
- efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatiilor verzi ;

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

PROIECT NR. U017/2019
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul locuinte colective se va face pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

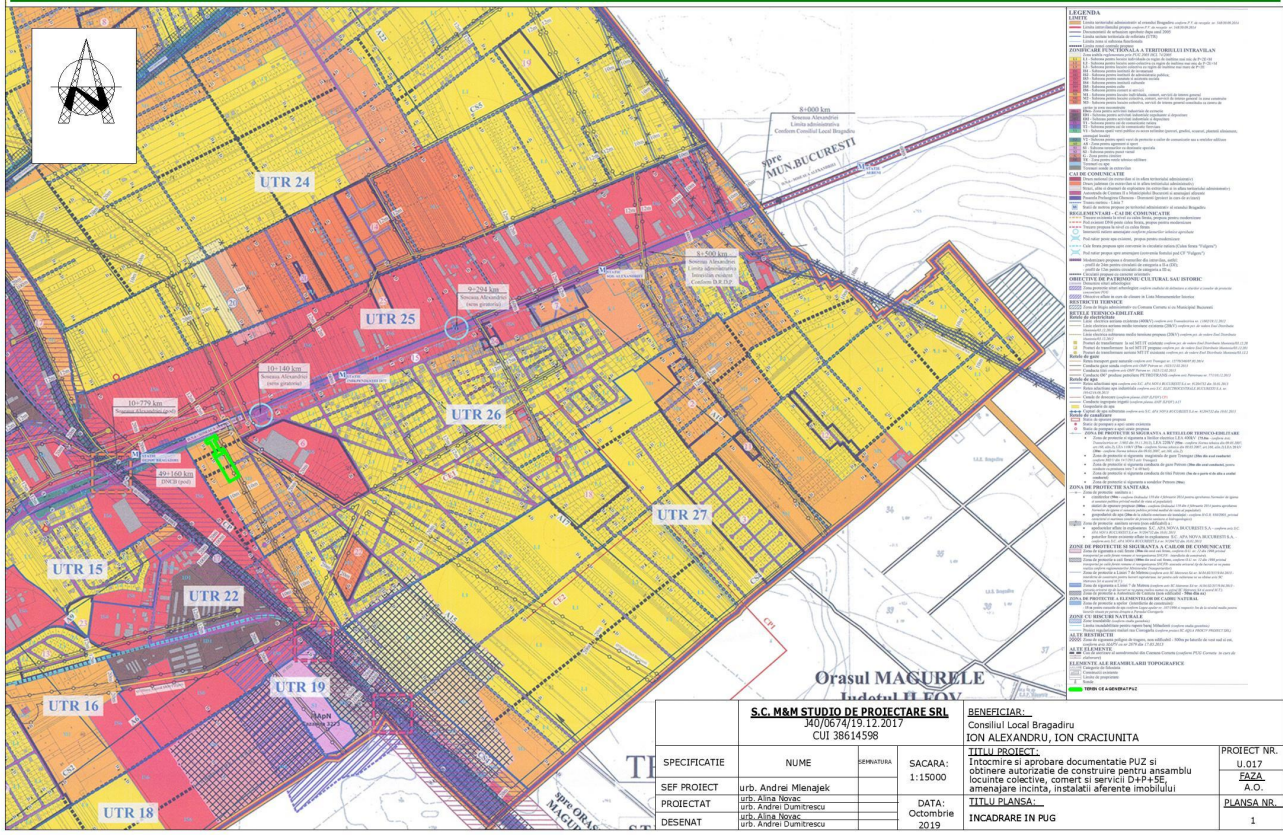
INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

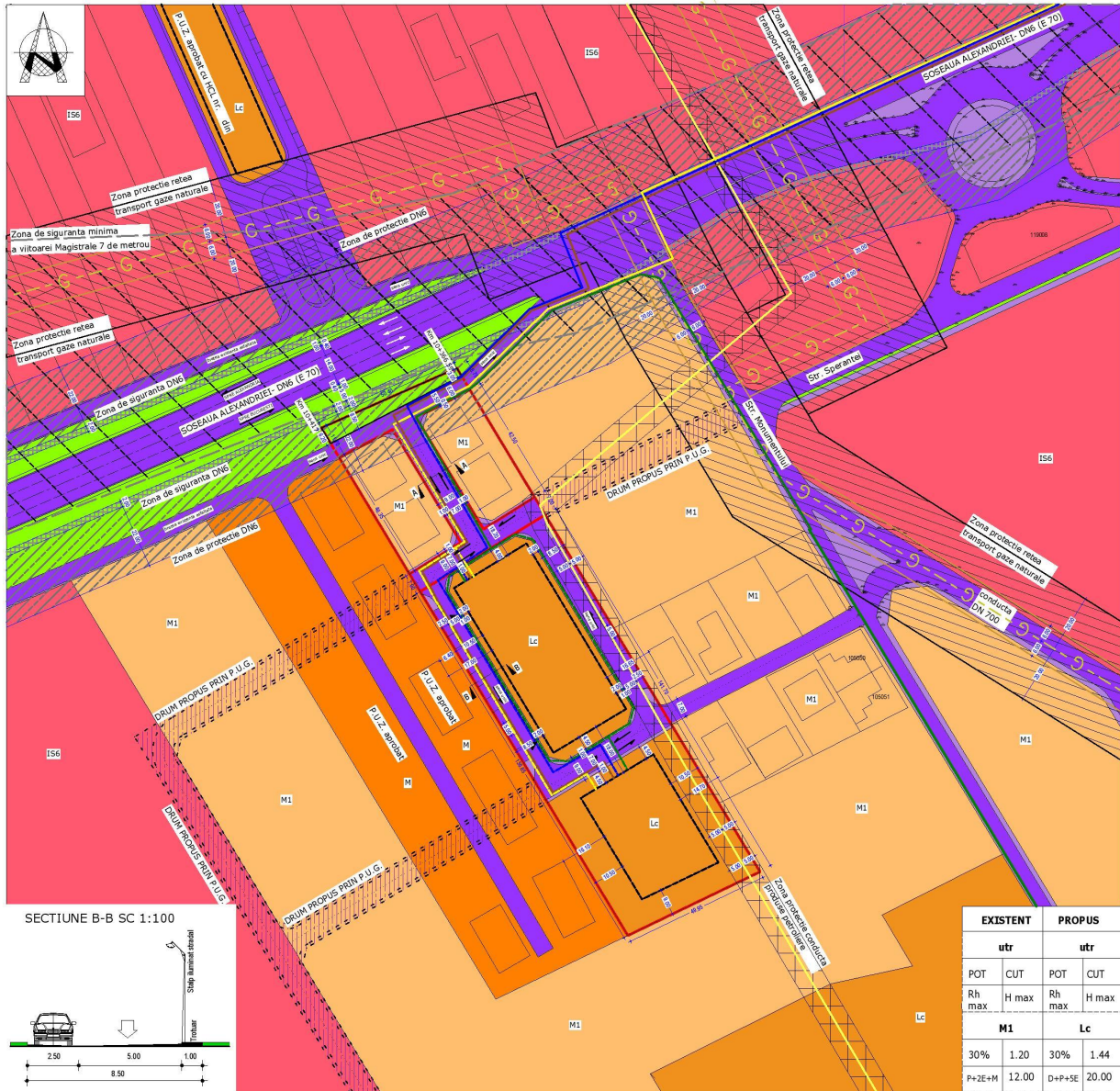
PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. ILFOV - ORASUL BRAGADIRU

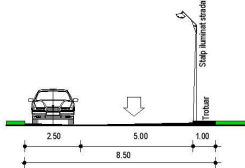
PLANSĂ 1 - INCADRARE ÎN PUG



S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL 140/06/74/19.12.2017 CUI 38614598				BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru ION ALEXANDRU, ION CRACIUNITA	
TITLU PROIECT:	Intocmire și aprobare documentației PUZ și căminare autorizată de construire pentru ansamblu locuințe colective, comerț și servicii D+P+SE, amenajare incintă, instalații aferente imobilului				PROIECT NR. U.017
SEF PROIECT	urb. Andrei Mienajek	SACARA: 1:15000			FAZA A.O.
PROIECTAT	urb. Alina Noyac	DATA: Octombrie 2019			PLANSĂ NR.
DESENAT	urb. Andrei Dumitrescu			TITLU PLANSĂ: INCADRARE ÎN PUG	1



SECTIUNE B-B SC 1:100



EXISTENT		PROPOS	
utr	utr	utr	utr
POT	CUT	POT	CUT
Rh max	H max	Rh max	H max
M1	Lc		
30%	1.20	30%	1.44
P+2E+M	12.00	D+P+SE	20.00

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

ZONE FUNCTIONALE

- Lc** Locuinte colective cu permisivitatii de comert si servicii
- IS6** Subzona comert, servicii
- M** Subzona comert-servicii/locuinte colective S+P+SE
- M1** Subzona locuinte individuale, comert, servicii de interes general
- Drum** - circulatie carosabila/pietonala
- Zona protectie drum**

RESTRICTII

- Limita edificabil
- Conducta transport produse petroliere
- Retea transport gaze naturale
- Zona protectie retea transport gaze naturale
- Zona de siguranta DN6
- Zona de protectie DN6
- Zona de siguranta minima a viitoarei Magistrale 7 de metrou
- Zona de protectie conducta produse petroliere

RETELE EXISTENTE

- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Retea gaze

RETELE PROPUSE

- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Retea gaze

◀ Acces auto

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent		Propus	
	extravilan	intravilan	extravilan	intravilan
	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective cu permisivitatii de comert si servicii din care:				
- constructii	--	--	--	2.454,90
- spatii verzi	--	--	--	2.454,90
- circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trobare spatii verzi de aliniament) modernizati existente si noi, parcuri si trobare	--	--	--	3.273,20
Zona arabil	--	8.183,00	100	--
Total	--	8.183,00	100	8.183,00

Zone verzi plantate	Existent		Propus	
	mp	%	mp	% (din S total puz)
Spatii verzi plantate pe parcela 30.00% total zona (8.183,00) = 2.454,90 mp	--	--	2.454,90	30,00
Zone verzi in cadrul zonei studiate	--	--	2.454,90	30,00

S.C. MBM STUDIO DE PROTECTARE SRL 140/06/14/19.12.2017 CUI 38614598				BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru ION ALEXANDRU, ION CRACIUNTA	
SPECIFICATIE	NUME	OPERTATA	SACARA:	TITLUL PROIECTULUI: Intocmirea si aprobarea documentatiei PUZ si obtinere autorizatie de construire pentru ansamblu locuinte colective, comert si servicii D+P+SE, amenajari incinta, instalatii aferente imobilului	
SEF PROIECT	urb. Andrei Mienajak		1:1000	PROIECT NR. U.017 E.A.Z. A.O.	
PROIECTAT	urb. Alina Nisic urb. Andrei Dumitrescu		DATA:	TITLUL PLANSAI:	
DESENAT	urb. Alina Nisic urb. Andrei Dumitrescu		2019	REGLEMENTARI	
				PLANSĂ NR. 2	



LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

- Constructii
- Spatii verzi
- Trotuar
- Carosabil
- ▲ Acces auto

RESTRICTII

- Limita edificabil
- Conducta transport produse petroliere
- Retea transport gaze naturale
- Zona protectie retea transport gaze naturale
- Zona de siguranta DN6
- Zona de protectie DN6
- Zona de siguranta minima a viitoarei Magistrale 7 de metrou
- Zona de protectie conducta produse petroliere

RETELE EXISTENTE

- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Retea gaze

RETELE PROPUSE

- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Retea gaze

- 1. parcuri aferente locuintelor
- 2. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi
- 3. Loc de joaca

111 locuri de parcare din care: 24 locuri la sol
87 locuri la demisol

S.C. MBM STUDIO DE PROTECTARE SRL 140/06/14/19.12.2017 CUI 38614598				BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru ION ALEXANDRU, ION CRACIUNTA	
SPECIFICATIE	NLME	OPRIȘTURA	SACARA:	TITLUL PROIECTULUI: Documentație de aprobare documentație PUZ și obținere autorizație de construire pentru ansamblu locuine colective, comerț și servicii DA+SE, amenajare incintă, instalații aferente imobilului	
SEF PROIECT	urb. Andrei Mienajak		1:1000	PROIECT NR. U.017 EAZA A.O.	
PROIECTAT	urb. Alina Neșuc, urb. Andrei Dumitrescu		DATA:	TITLUL PLANȘII:	
DESENAT	urb. Alina Neșuc, urb. Andrei Dumitrescu		2019	PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV	
				PLANSĂ NR. 3	