

PRIMĂRIA  
ORAȘULUI BRAGADIRU  
JUDEȚUL ILFOV

## RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,  
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+3E, COMERT, SERVICII, AMENAJARE  
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE  
TEREN, RACORD UTILITATI  
Oras Bragadiru, sos.Alexandriei, nr.226  
nr. cadastral 123265, S=8.696,00 mp

La solicitarea beneficiarului Giba Ioana reprezentata de Constantinescu Ileana, proiectant S.C. M&M Studio de Proiectare S.R.L., prin Andrei W.Mlenajek specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr. U.008//2018.

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 8.696,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , sos.Alexandriei, nr.226 si nr.cadastral 123265.

Terenul studiat este amplasat in UTR :**IS 6- Subzona Comert si Servicii** conform PUG – Bragadiru , aprobat prin HCL nr. 98 din 15.10.2015 avand urmatoorii indicatori :

-P.O.T. max = 30 %;  
-C.U.T. max = 1,8 ACD/mp;.  
-Hmax = 17,00 m

Pe amplasamentul studiat se propune :

**Lc-Zona Locuire Colectiva(cu permisivitati de servicii comert)**

-regim de construire :**Cuplat**

-Hmax=**12,00m**  
-Rh max =**P+3E**  
-POT max = **30%**  
-CUT max = **1.8 ACD/mp.**

-retragerea minima fata de aliniament=**50,80 m** ;  
-retragerea minimă față de limitele laterale= **H/2 dar nu mai puțin de 6,50m**;  
-retragerea minimă față de limita posterioara= **H/2 dar nu mai puțin de 9,00m** ;

-Circulatii si accese- se va realiza prin Sos.Alexandriei-DN 6;  
-Echipare tehnico-edilitara : bransament la retele existente-se prevede realizarea unor retele stradale de alimentare cu apa si canalizare, de alimentare cu energie electrica si de gaze ; incalzirea se va realiza cu sisteme proprii ; se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, art 4.

-Cr-Cai de Comunicatie Rutiera

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

Aviz nr.7650/1/8F din 25.06.2019 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov .

**În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea si complemetarea legii nr. 350/2001 privind amenajărea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică**  
**PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,**  
**ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+3E, COMERT, SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI**  
**, initiat de Giba Ioana reprezentata de Constantinescu Ileana, proiectant S.C. M&M Studio de Proiectare S.R.L., prin Andrei W.Mlenajek specialist cu drept de semnătură RUR.**

Arh.A.S.Magureanu,



## REFERAT DE APROBARE

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,  
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+3E, COMERT, SERVICII, AMENAJARE  
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE  
TEREN, RACORD UTILITATI  
Oras Bragadiru, sos.Alexandriei, nr.226  
nr. cadastral 123265, S=8.696,00 mp

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

La solicitarea beneficiarului Giba Ioana reprezentata de Constantinescu Ileana, proiectant S.C. M&M Studio de Proiectare S.R.L., prin Andrei W.Mlenajek specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr. U.008//2018.

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 8.696,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , sos.Alexandriei, nr.226 si nr.cadastral 123265.

Terenul studiat este amplasat in UTR :IS 6- Subzona Comert si Servicii conform PUG – Bragadiru , aprobat prin HCL nr. 98 din 15.10.2015 avand urmatoorii indicatori :

- P.O.T. max = 30 %;
- C.U.T. max = 1,8 ACD/mp;.
- Hmax = 17,00 m

Pe amplasamentul studiat se propune :

**Lc-Zona Locuire Colectiva(cu permisivitati de servicii comert)**

-regim de construire :Cuplat

- Hmax=12,00m
- Rh max =P+3E
- POT max = 30%
- CUT max = 1.8 ACD/mp.

- retragerea minima fata de aliniament=50,80 m ;
- retragerea minimă față de limitele laterale= H/2 dar nu mai puțin de 6,50m;
- retragerea minimă față de limita posterioara= H/2 dar nu mai puțin de 9,00m ;

-Circulatii si accese- se va realiza prin Sos.Alexandriei-DN 6;  
-Echipare tehnico-edilitara : bransament la retele existente-se prevede realizarea unor retele stradale de alimentare cu apa si canalizare, de alimentare cu energie electrica si de gaze ; incalzirea se va realiza cu sisteme proprii ; se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, art 4.

#### **-Cr-Cai de Comunicatie Rutiera**

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

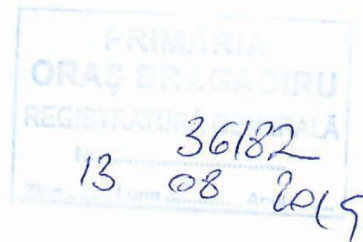
Aviz nr.7650/1/8F din 25.06.2019 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov .

**În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea si completerea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică**  
**PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,**  
**ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+3E, COMERT, SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI**  
, initiat de Giba Ioana reprezentata de Constantinescu Ileana, proiectant S.C. M&M Studio de Proiectare S.R.L., prin Andrei W.Mlenajek specialist cu drept de semnătură RUR.

PRIMAR,  
CIMPOERU VASILE



Catre Primaria Orasului Bragadiru



Domnule Primar,

Subsemnata, Giba Ioana, cu domiciliul in Bucuresti, sector 5, str. Dunavat, nr. 9, bl. 57, sc. 3, et.1, ap. 34 , in calitate de proprietar al terenului situat in Judetul Ilfov, Oras Bragadiru, Sos. Alexandriei, nr. 226 si beneficiar al documentatiei de urbanism P.U.Z. - „construire imobil locuinte colective P+3”, intocmita pentru terenul sus mentionat, va rugam sa aprobati in sedinta CL Bragadiru prezenta documentatie si sa emiteti HCL Bragadiru.

Va multumesc,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.



**ROMÂNIA**  
**Consiliul Județean Ilfov**  
**Arhitect Șef**

Ca urmare a cererii adresate de **GIBA IOANA** reprezentat prin **CONSTANTINESCU ILEANA** cu domiciliul/sediul în București, cod poștal -, str. Dunavăț, nr. 9, bl. 57, sc. 3, et. 1, ap. 34, sectorul 5, telefon/fax: - , e-mail: -, înregistrată la nr. **7650** din **29.05.2019** (completare nr. **9076/26.06.2019; 10600/1.07.2019; 11256/31.07.2019**)

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

**AVIZ**

**Nr. 7650/1/8F din 25.06.2019**

pentru Planul urbanistic zonal pentru **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE P+3E, COMERȚ, SERVICII, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI** generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **123265**.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasat în județul **Ilfov**, orașul **Bragadiru**, str. **Alexandriei**, nr. **226**, tarla -, parcela - și cu o suprafață de: **8.696** mp conform actelor de proprietate.

Inițiatori: **GIBA IOANA**;

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

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

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

**Is6 – zonă de comerț, servicii;**

- P.O.T. maxim = **30%**
- C.U.T. maxim = **1,8**
- H maxim = **17,00 m**

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE

**Lc – Zonă locuire colectivă (cu permisivități de servicii comerț)**

- Regim de construire = **CUPLAT**;
- P.O.T. maxim = **30%**
- C.U.T. maxim = **1,8**
- Rh maxim = **P+3E**
- H max. = **12,00 m**

- retragerea minimă față de aliniament = **50,80 m**;
- retragerea minimă față de limita posterioară = h/2 dar nu mai puțin de **9,00 m**;
- retrageri minime față de limitele laterale = h/2 dar nu mai puțin de **6,50 m**;

- circulații și accese: **se va realiza prin Șos. Alexandriei-DN6;**
- echipare tehnico-edilitară: **bransament la rețelele existente – se prevede realizarea unor rețele stradale de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică și de gaze; încălzirea se va realiza cu sisteme proprii; se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, art.4.**
- **construcțiile de locuințe propuse se vor realiza numai după ce s-au realizat lucrările de infrastructură. Urmărirea implementării investiției conform planului de acțiune stă în sarcina beneficiarului prin actele administrative ce vor fi emise de către autoritatea publică locală.**
- **Cr – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ;**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **25.06.2019** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Respectarea prevederilor ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul, va transmite la Consiliul Județean Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism, structura de specialitate este obligată să aplice măsurile ce se impun.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **1340 din 07.0.2018**, emis de **PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU**.

Prin Hotărârea Consiliului Local se va specifica termenul de valabilitate a documentației PUZ/PUD conform art.56, alin. 4) din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism și art. 30, alin. 2) și 3) din normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism.

**ARHITECT ȘEF**

**Iulian VIȘANU**

Redactat Consilier Florentina Vasile, Pagina **2 din 2**





**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

Nr. 7650/1/8F din 11.07.2019

**Către:** **GIBA IOANA**  
**prin CONSTANTINESCU ILEANA**  
București, strada Dunavăț, nr.9, bl. 57, sc. 3, et. 1, ap. 34, sectorul 5

**Subiect:** **Avizare documentație de urbanism**  
**Data:** **11.07.2019**

In baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,  
**Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului**  
**Ilfov,**  
**întrunită în ședința din data de 25.06.2019 propune**  
**AVIZAREA FAVORABILĂ**

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. privind obiectivul de investiții (funcțiunile) ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE P+3E, COMERȚ, SERVICII, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI amplasat în județul Ilfov, orașul Bragadiru, sat -, str. Alexandriei, nr. 226, tarla -, parcela -, nr. cadastral 123265, suprafața: 8.696 mp. conform actelor de proprietate.

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

Taxa pentru avizare în valoare de 17,8 lei a fost achitată conform chitanței nr. 004793 din 29.05.2019.

PREȘEDINTE,  
**Marian PETRACHE**

prin  
ADMINISTRATOR PUBLIC,  
**Ionel SCRIOȘTEANU**



Pagina 1 din 1

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

**FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI**

**Proiect nr. :** U 008/2018

**Faza de proiectare :** PLAN URBANISTIC ZONAL

**Titlul lucrarii :** PUZ –Construire imobile locuinte colective / comert-servicii cu regim de inaltime P+3E (parter – comert-servicii, etajele 1-3 locuinte colective)

**Amplasament :** Jud Ilfov, Oras Bragadiru, Soseaua Alexandriei, nr. 226

**Beneficiar :** GIBA IOANA, COSTEA MARIUS MARIAN, COSTEA VICTORIA, IANCU VICTOR PETRISOR, IANCU EMILIA-GABRIELA

**Proiectantul lucrarii :** SC M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL

**Data :** August 2018

**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.** U008/ August 2018
- **Denumirea lucrarii** CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE/COMERT-SERVICII CU REGIMDE INALTIME P+3E
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU  
C.L.BRAGADIRU
- **Beneficiar** GIBA IOANA, COSTEA MARIUS MARIAN, COSTEA VICTORIA, IANCU VICTOR PETRISOR, IANCU EMILIA-GABRIELA
  - **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 **8.696,00 mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in orasul **Bragadiru**, Soseaua Alexandriei, nr. 226, nr.cad. 123265, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune completarea utilitatilor admise in subzona functionala existenta si anume, in subzona functionala IS6 - comert-servicii se va permite si locuire colectiva. Obiectivul investitiei fiind construirea a unor locuinte colective cu regim de inaltime P+3E si dotari aferente acestora ce vor fi amplaste la parter.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

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

**PROIECT NR. U008/2018**  
**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. U008/2018**  
**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 breteaua paralele cu Soseaua Alexandriei.

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

### **2.2.Vecinatati**

Vecinatati imediate:

- N – proprietate privata
- S – bretea paralela cu DN 6-Soseaua Alexandriei
- 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. U008/2018**  
**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 8.696,00 mp .

Terenu este proprietate privata a persoanelor GIBA IOANA, COSTEA MARIUS MARIAN, COSTEA VICTORIA, IANCU VICTOR PETRISOR, IANCU EMILIA-GABRIELA.

Terenu studiat are numarul cadastral 123265, iar dreptul de proprietate asupra lui este inregistrat in Cartea Funciara cu nr. 123265.

**2.4. Circulatia**

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

- drumul national DN 6

**PROIECT NR. U008/2018**  
**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. U008/2018**  
**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. U008/2018**  
**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 (SO<sub>2</sub>, NO, CO, CO<sub>2</sub>, cenusa si zgura).

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

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Sabar.

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

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

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

- **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 deeurilor 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. U008/2018**  
**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. U008/2018**  
**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 IS6 - subzona pentru comert si servicii.

Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat 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 IS6 - comert-servicii 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 freactice fiind scazut. nu implica precautii deosebite de fundare.

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

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

**3.4.Organizarea circulatiei**

Asa cum reiese din actele de proprietate terenul studiat se invecineaza in partea de sud 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 31.46m.

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.

Artera locala,parealela 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.

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

Accesul in incinta viitoarei investitii se va realiza din artera locala, prin viraj la dreapta intr-un drum cu sens unic ce urmareste perimetral limita de proprietate si descarca prin viraj de dreapta in aceeasi 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 IS6 - comert-servicii se va permite si locuire colectiva. Astfel prin aceasta adaugare IS6 va deveni Lc. Obiectivul investitiei fiind construirea a unor locuinte colective cu regim de inaltime P+3E si dotari aferente acestora ce vor fi amplaste la parter.

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
<b>Zona Lc-</b> locuire colectiva cu permisivitati de comert-servicii din care :							<b>8.696,00</b>	<b>100</b>
Constructii							2.608,80	30.00
Spatii verzi	--	--	--	--	--	--	2.608,80	30.00
Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament) – modernizare existente si noi din care							3.478,40	40.00
Zona arabil	--	--	<b>8.696,00</b>	<b>100</b>	--	--	--	--
<b>Total</b>	--	--	<b>8.696,00</b>	<b>100</b>	--	--	<b>8.696,00</b>	<b>100</b>

**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 30.00 % x total zona Lc(8.696,00mp)=2.608,80mp	--	--	2.608,80	30.00
<b>Zone verzi in cadrul zonei studiate</b>	--	--	<b>2.608,80</b>	<b>30.00</b>

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

**3.7. Zonificare functionala - Reglementari**

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială.  
Suprafața totală 8.696,00mp

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 – 8.696,00 mp**
  - Construcții cu regim de înălțime P+3E și înălțime maximă la cornișă = 12,00 m – 2.608,80 mp
  - Spații verzi - 2.608,80 mp
  - Circulații străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, santuri, trotuare, modernizare existente și noi – 3.478,40mp

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.

- **Categoriile de intervenții urbanistice:**
  - Amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme colectare gunoier menajer
  - Construire clădiri P+3E – parter comerț-servicii, etajele 1-3 locuințe colective
- **Reglementari**
  - edificabilul va fi delimitat de retragerea cu :
    - 50.80 m față de breteaua colectoare a Soselei Alexandriei
    - 6.50 m față de limita laterală de proprietate din partea de vest
    - 8.80m față de limita laterală de proprietate din partea de est
    - 9.00m față de limita posterioară
  - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
  - folosirea unor materiale de construcție durabile, cu finisaje moderne;
  - plantarea ornamentală și de protecție min 30% din viitoarea incintă.

**INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI**

**Zona Lc – locuire colectivă cu permisivitate de comerț-servicii**

**POT maxim = 30 %**

**CUT maxim = 1.8**

### **3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare**

- **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

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

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

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a Orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 1850 din 01.02.2019.

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

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

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

- **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare a Orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 1851 din 01.02.2019.

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

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

- **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.

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- **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.

- **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

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- 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).

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

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

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

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

- **Poluarea solului**

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

Definitor la impactul asupra solului :

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- 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 redate 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

• **Deseurile**

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

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

Alte deseuri care pot rezulta :

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

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

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

**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 :

- 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 terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 8.696,00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a unor persoane fizice – S= 8.696,00 mp

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

**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 imobile locuinte colective cu regim de inaltime P+3E ” (parter – comert-servicii, etajele 1-3 locuinte colective) 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.

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 inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant Planului Urbanistic Zonal**

### **CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE**

#### **1.1 Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **8.696,00 mp**.

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

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru „Construire imobile locuinte colective cu regim de inaltime P+3E ”** (parter – comert-servicii, etajele 1-3 locuinte colective) de pe teritoriul orasului Bragadiru din judetul Ilfov.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

#### **Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al orasului Bragadiru– aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. nr. 98/15.10.2015.

**Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism**

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR)**, cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

**Capitolul 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota  $\pm 0,00$  fiind situata la min.  $+0,30$  m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

**2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa 3 : Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri si inscrisi in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art. 8 din - R.G.U.).

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

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

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

**2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor**

• **Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U.

• **Amplasarea fata de drumuri publice**

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari ( infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

• **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatia de fata urbanistica, conform art. 23 – R.G.U.

23

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

**Aliniament** - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

**Regim de aliniere** – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament

- **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. si Codului Civil.

- **Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela.**  
**Distante minime obligatorii**

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeași parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ( $H/2$ ), dar nu mai putin de 3,00 m.

#### **2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **Drumuri si accese**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

#### **2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, la instalariile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 – R.G.U.

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico—edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii unui tip de canalizare individuala sau de grup.

**2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

• **Parcelarea**

Nu este reglementat prin R.G.U.

• **Regimul de inaltime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

**Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin- gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

**2.7. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

• **Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 ( si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele vor fi organizate exclusiv in incinta.

• **Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U. Procentul minim de spatii verzi este de 30 % din suprafata destinata functiunii.

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 30% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

- **Imprejmuiiri**

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

### **CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- **Destinatia terenurilor si constructiilor**

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

- **Generalitati: Caracterul zonei**

In cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarele zone fuctionale:

**Zona Lc** – locuire colectiva cu permisivitati de comert-servicii

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

#### **3.1 Utilizare functionala**

##### **Lc – locuire colectiva cu permisivitati de comert-servicii – P+3E**

- **Utilizari admise :**

- locuinte colective cu maximum P+3 etaje in regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat) ;
- spatii pentru functiuni comerciale diverse ;
- alimentatie publica ;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- parcaje supraterane si subterane ;
- locuri de joaca pentru copii ;
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere ;
- spatii pentru showroom;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale ;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- filiale banci, sedii firme ;
- sali de expozitii, biblioteca ;

26

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- mici activitati manufacturiere;
- sali de forta, fitness, infrumusetare, masaj, cabinete cosmetice, fizioterapie,
- saloane prezentare moda, ateliere de pictura, sculptura, arhitectura, birouri si cabinete.

• **Utilizari admise cu conditionari :**

- restaurant, cafenea, bar, berarie, localuri de alimentatie publica
- spalatorii si curatitorii ecologice, statii cosmetica auto
- restaurant, cafenea, bar, berarie, localuri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru invatamant si sanatate și de lacasuri de cult
- mici activitati manufacturiere functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate

**Toate activitatile enumerate mai sus vor avea program de functionare pana la ora 22.00**

• **Utilizari interzise :**

- Depozitare en-gros indiferent de natura produselor
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare 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.

**3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

• **Caracteristici ale parcelelor**

- parcelele au suprafata minima de 8.696,00 mp
- adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- unghiul format de frontal la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei 75<sup>0</sup>÷105<sup>0</sup>.

• **Aliniament**

Lc - aliniamentul variaza in functie de inaltimea cladirilor, acesta fiind stabilit astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

• **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Lc - retragerea fata de aliniament este de minim 50.80 m de la breteaua colectoare a Soselei Alexandriei- DN6 si pe aliniamentul drumului creat pe proprietate.

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

**Lc** - In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

-in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta;

-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 6,50 m;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 9,00 m

**Lc** - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte cladiri.

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului regelementat.

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

**Lc** - Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

**Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.**

• **Circulatii si accese**

Terenul studiat se invecineaza in partea de S cu breteaua colectoare a Soselei Alexandriei- DN6.

In cazul de fata accesul carosabil se va face din direct din breteaua colectoare a Soselei Alexandriei- DN6.

Asa cum reiese din actele de proprietate terenul studiat se invecineaza in partea de sud 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 31.46m.

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.

Artera locala colectoare(parealele cu DN 6) este cu sens unic si 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.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii

28

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Bragadiru :

- pentru drumurile propuse in interiorul ansamblului se propune : un profil de 8.80m cu un carosabil de 3.50m cu rigola inclusa, o zona de parcare laterala cu o latime de 2,30m, un trotuar de 1,00m si o zona verde de 2,00m, respectiv un profil de 6,50m cu un carosabil de 3,50m cu rigola inclusa, un trotuar de 1,00m si o zona verde cu o latime de 2,00m.

Circulatiile din interiorul viitoarei incinte vor avea caracter privat, acestea fiind utilizate pentru intrare/iesire in/din incinta si ca acces la viitoarele constructii.

- **Stationarea autovehiculelor**

**Lc-** pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (afereente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane, special amenajete in afara circulatiilor publice.

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

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

**Lc** – locuire colectiva cu permisivitati de comert-servicii – P+3 – cu inaltimea maxima la cornisa de 12,00 m

- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din din reseaua publica a Orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 1850 din 01.02.2019.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseau de canalizare a Orasului Bragadiru existenta in zona conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 1851 din 01.02.2019.

- 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.

**PROIECT NR. U008/2018**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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.

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

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea retelei de distributie de gaze naturale existente in orasul Bragadiru.

• **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

- Procentul minim de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de **30.00 %**

• **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

**3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

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

- Lc - locuire colectiva cu permisivitati de comert-servicii – 30%.

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

- Lc - locuire colectiva cu permisivitati de comert-servicii – P+3 – 1.8

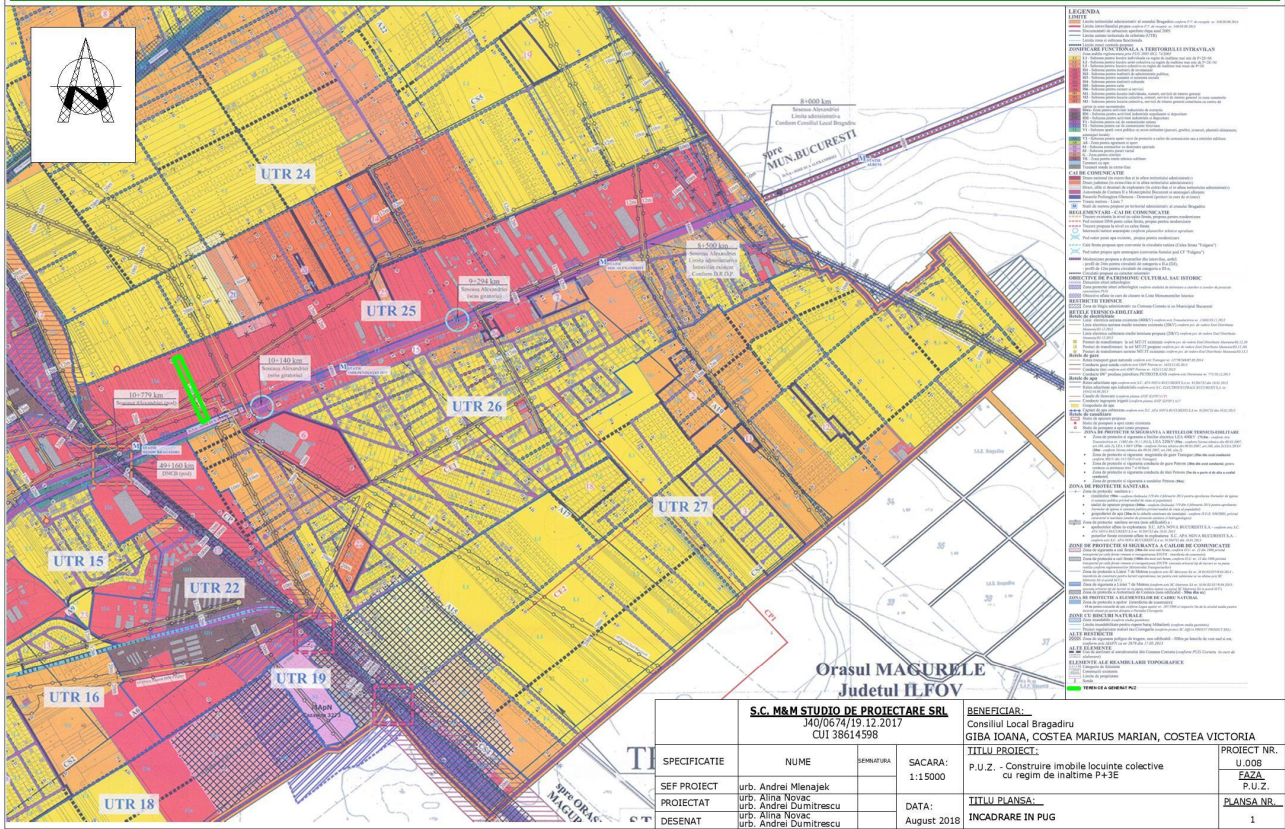
INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

**PUZ** PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. ILFOV - ORASUL BRAGADIRU

PLANSĂ 1 - INCADRARE ÎN PUG



<b>S.C. M&amp;M STUDIO DE PROIECTARE SRL</b> 140/0674/19.12.2017 CUI 38614598				<b>BENEFICIAR:</b> Consiliul Local Bragadiru GIBA IOANA, COSTEA MARIUS MARIAN, COSTEA VICTORIA	
<b>TITLUL PROIECT:</b> P.U.Z. - Construire imobile locuinte colective cu regim de inaltime P+3E				<b>PROIECT NR.</b> U.008	
<b>TITLUL PLANSA:</b> INCADRARE ÎN PUG				<b>FAZA</b> P.U.Z.	
<b>DESENAT</b> urb. Andrei Mienajek urb. Alina Noveac urb. Andrei Dumitrescu				<b>PLANSĂ NR.</b> 1	

# PUZ

PLANSĂ 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

JUD. ILFOV - ORĂȘUL BRAGADIRU

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CAI DE COMUNICĂȚIE, RESTRICTII



## LEGENA

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

## ZONE FUNCȚIONALE

- Zona comert, servicii
- Subzona pentru locuinte individuale cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
- Drum
- Zona protectie drum

## RESTRICTII

- Retea transport gaze naturale conf. aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. - nr. 2080/27.03.2019
- Linie electrica aeriana de medie tensiune existenta 20kV conf. aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Zona protectie retea transport gaze naturale conf. aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. - NR. 2080/27.03.2019
- Zona protectie linie electrica aeriana de medie tensiune existenta 20kV conf. aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Zona de siguranta DN6
- Zona de protectie DN6
- Zona de siguranta minima a 7 de metrou conform aviz METROREX S.A. - nr. M 040101/1339/11.04.2019

## RETELE EXISTENTE

- Retea energie electrica- aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Retea alimentarea apa - aviz SC APA-CANAL ILFOV S.A. -nr. 1850/01.02.2019
- Retea canalizare -aviz SC APA-CANAL ILFOV S.A.- nr. 1851/01.02.2019
- Retea gaze- aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL - nr. 313620394/28.02.2019

Parcela (MOBIL)			
Nr. Parcela	Coordonate pd.de contur	Lungimi (metri)	
	X1	Y1	SU+1
1	212181.881	576555.443	16
2	212187.713	576524.812	16
3	212195.647	576536.364	278
4	212198.988	576602.809	16
5	212194.105	576603.021	16
6	212198.220	576603.430	278

SIMBOL: 18999Seqm: P=018

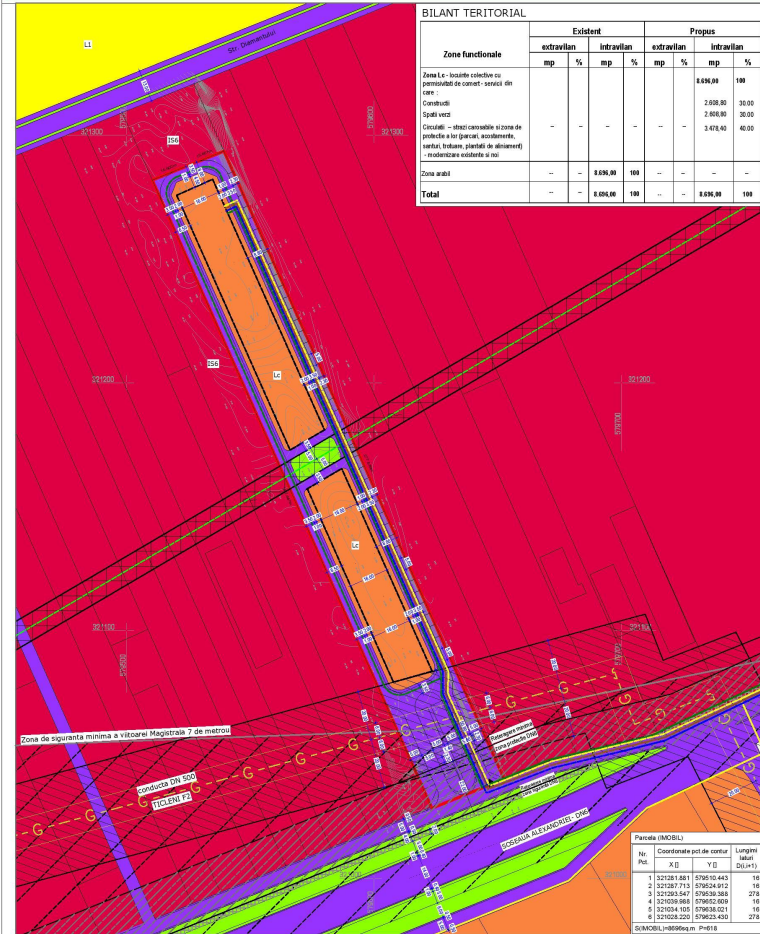
S.C. MMSTUDIO DE PROIECTARE SRL				BENEFICIAR	
RO2020/07/19/12.2017 CUI 38614598				Consiliul Local Bragadiru GHEA IOANA, COSTEA MARIUS MARIAN, COSTEA VICTORIA	
SPECIFICATIE	NUME	SCALA	SAGANA	P.U.Z. - Construire imobile locuinte colective cu regim de inaltime P+3E	PROIECT NR.
SEF PROIECT	Ing. Andrei Mierzjak		1:1000		PROIECT NR.
PROIECTAT	Ing. Andrei Nicolae				CASA
DESNAT	Ing. Andrei Dumitrescu	DATA:	August 2018	TITLUL PLANȘII:	PLANSĂ NR.
				SITUAȚIA EXISTENTĂ	2

# PUZ

PLANSĂ 3 - REGLEMENTARI

JUD. ILFOV - ORASUL BRAGADIRU

- ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE, RESTRICTII



## LEGENA

### LIMITE

— Limita de proprietate

— Limita teren care a generat PUZ

### ZONE FUNCTIONALE

Locuinte colective cu permisivitate de comert si servicii

Drum - circulatie carosabila/pietonala

Zona protectie drum

Subzona comert, servicii

Subzona pentru locuinta individuale cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M

Acces auto

RETELE PROPUSE

Retea energie electrica

Retea alimentare apa

Retea canalizare

Retea gaze

RETELE EXISTENTE

Retea energie electrica - aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019

Retea alimentare apa - aviz SC APA-CANAL ILFOV S.A. - nr. 1850/01.02.2019

Retea canalizare - aviz SC APA-CANAL ILFOV S.A. - nr. 1851/01.02.2019

Retea gaze - aviz DISTRIGAZ SUD RELETE SRL - nr. 313620394/28.02.2019

## RESTRICTII

— Limita edificabil

--- Retragere aliniament

— Retea transport gaze naturale conf. aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. - nr. 2080/27.03.2019

— Linie electrica aeriana de medie tensiune existenta 20kV conf. aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019

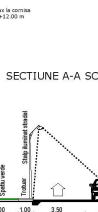
Zona protectie retea transport gaze naturale conf. aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. - nr. 2080/27.03.2019

Zona protectie linie electrica aeriana de medie tensiune existenta 20kV conf. aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019

Zona de siguranta DN6

Zona de protectie DN6

Zona de siguranta minima a viitoarei Magistrale 7 de metrou conform aviz METROREX S.A. - nr. M 040101/1339/11.04.2019

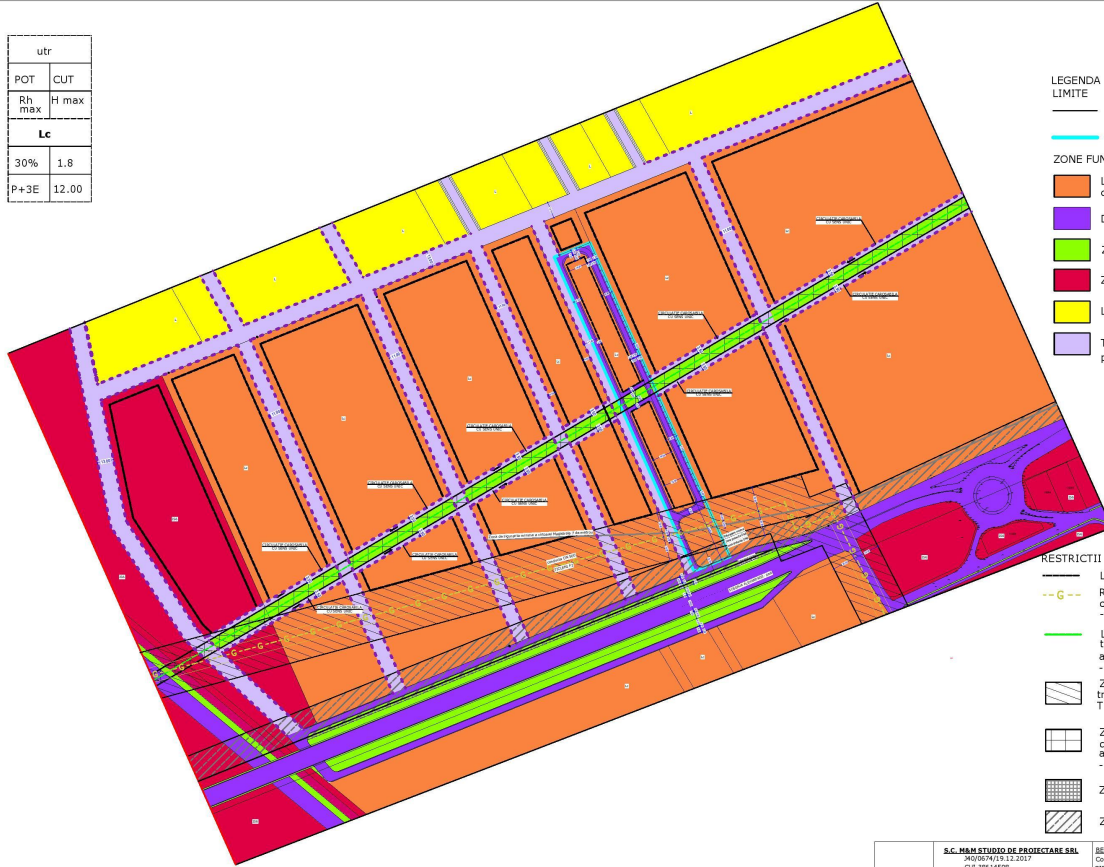


utr		
POT	CUT	
Rh max	H max	
Lc		
30%	1.8	
P+3E	12.00	

Zona verde plantata	Existent		Propus	
	mp	%	mp	% (din total par.)
Scutit veci la limita cu parcela 30,00 % la zona Lt (8.696,00) = 2.608,80mp			2.608,80	30,00
<b>Zona verde in cadrul zonei studiate</b>			<b>2.608,80</b>	<b>30,00</b>

S.C. HMM STUDIO DE PROIECTARE SRL				BENEFICIAR			
14/07/04/19.11.2017				Comitetul Local Bragadiru			
CUI 39814598				GIUHA IOANNA, COSTEA MARIUS MARIAN, COSTEA VICTORIA			
SIRECIFICATIE				TITLU PROIECT			
SEF PROIECT				PROIECT NR.			
PROIECTAT				DATA			
DECIZAT				REGLEMENTARI			
PLANSĂ NR.				3			

utr	
POT	CUT
Rh max	H max
<b>Lc</b>	
30%	1.8
P+3E	12.00



**LEGENDA**

- LIMITE**
- Limita zona studiata - propunere cu caracter orientativ si prospectiv
  - Limita teren reglementat prin PUZ
- ZONE FUNCTIONALE**
- Orange: Locuinte colective cu permisivitati de comert si servicii
  - Purple: Drum - circulatie carosabila/ pietonala
  - Green: Zona protectie drum
  - Red: Zona comert, servicii
  - Yellow: Locuinte individuale
  - Light Purple: Trama stradala cu caracter orientativ si prospectiv

**RESTRICȚII**

- Limita edificabil
- G --- Retea transport gaze naturale conf. aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. - nr. 2080/27.03.2019
- Linie electrica aeriana de medie tensiune existenta 20kV aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Zona protectie retea transport gaze naturale conf. aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. - NR. 2080/27.03.2019
- Zona protectie linie electrica aeriana de medie tensiune existenta 20kV aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Zona de siguranta DN6
- Zona de protectie DN6

Note: Conform tendintei de dezvoltare si pentru a facilita accesibilitatea in zona se recomanda studiul si reglementarea zonei functionale cuprinsa intre strada Diamantului, strada Jadului si Soseaua Alexandriei si trasarea zonelor carosabile si pietonale.

<b>S.C. HMM STUDIO DE PROIECTARE SRL</b>		<b>REVENDIAR:</b>	
MD/0674/19.12.2017 CUI 38634930		Consiliul Local Bragadiru DOMA PAVAN, COSTEA MARIAN, COSTEA VICTORIA	
<b>SPICIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SACABA</b>	<b>TITLU PROIECT</b>
		1:2000	P.U.Z. - Construire imobile locuinte colective cu regim de destinatie P+3E
<b>SEF PROIECT</b>	Ing. Andrei Mandrăș		<b>PROIECT NR.</b>
<b>PROIECTAT</b>	Ing. Andrei Mandrăș		V.2018
<b>DESEINAT</b>	Ing. Andrei Mandrăș	<b>DATA</b>	August 2018
		<b>TITLU PLANȘĂ</b>	PROIECTARE CU CARACTER ORIENTATIV SI PROSPECTIV: Strategie - zonificare functionala, circulatii carosabile si pietonale
			3.1.



**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

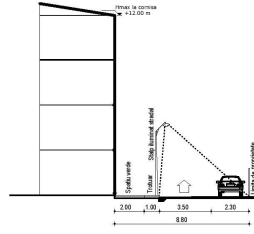
**ZONE FUNCTIONALE**

- Drum - circulatie carosabila/pietonala
- Zona protectie drum
- Acces auto

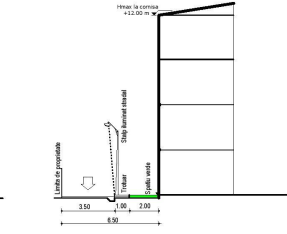
**RESTRICTII**

- Limita edificabil
- Retragere aliniament
- Retea transport gaze naturale conf. aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. - nr. 2080/27.03.2019
- Linie electrice aeriana de medie tensiune existente 20kV conf. aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Zona protectie retea transport gaze naturale conf. aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. - NR. 2080/27.03.2019
- Zona protectie linie electrica aeriana de medie tensiune existente 20kV conf. aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Zona de siguranta DN6
- Zona de protectie DN6
- Zona de siguranta minima a 7 de metrou conform aviz METROREX S.A. - nr. M 040101/1339/11.04.2019

SECTIUNE A-A SC 1:100

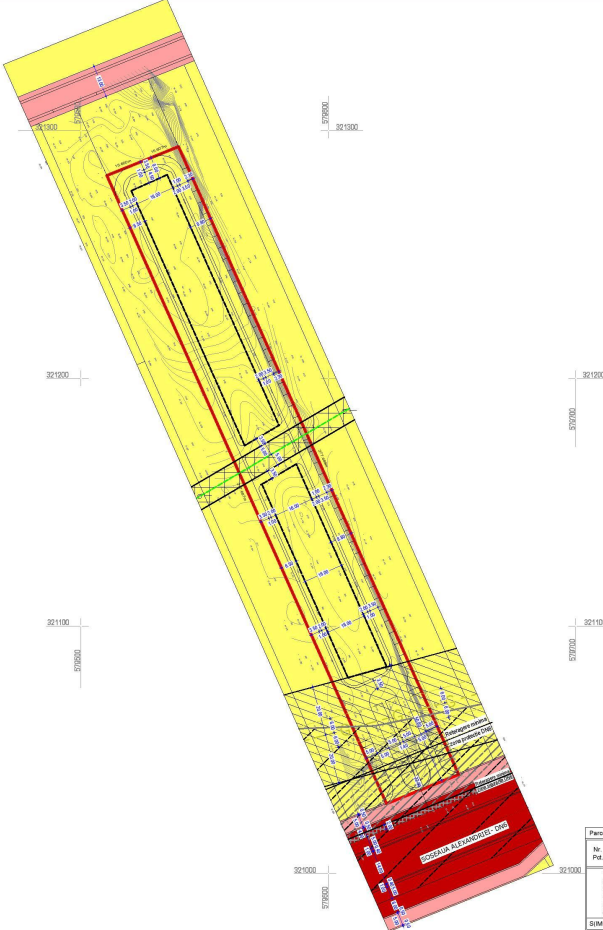


SECTIUNE B-B SC 1:100



Puncte (MORII)			
Nr.	Coordonate x,y de constructii	Latitudine (MOR)	Longitudine (MOR)
1	321281.881 576516.443	16	
2	321281.771 576528.412	16	
3	321281.547 576538.388	16	278
4	321281.688 576550.368	16	
5	321034.100 576438.821	16	
6	321038.220 576523.430	16	278

S.C. H&M STUDIO DE PROIECTARE SRL				BENEFICIAR:	
SIBIU/ROU/ROU/11.11.2017				Consiliul Local Bragadiru	
CUI 39614938				GIBA IOANA, COSTEA MARIUS MARIAN, COSTEA VICTORIA	
SPECIFICATIE	NUME	IMPRIMATA	SAGARA	NUMERUL	PROIECT NR.
SEF PROIECT	Ing. Andrei Mihalache		1.1/000	1411/2018	U.008
PROIECTANT	Ing. Andreea Vasile				FAZA
DESIGNAT	Ing. Andrei Dumitrescu				P.U.Z.
	Ing. Andreea Vasile				PLANSĂ NR.
	Ing. Andrei Dumitrescu				4
			August 2018	REGLEMENTARI CAI DE COMUNICATIE	



**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

**TIPURI DE PROPRIETATE**

- Proprietate privata persoane fizice / juridice
- Domeniul public al orasului
- Domeniul public al statului

**RESTRICTII**

- Limita edificabil
- - - Retragere aliniament
- Retea transport gaze naturale conf. aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. - nr. 2080/27.03.2019
- Linie electrica aeriana de medie tensiune existenta 20kV conf. aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Zona protectie retea transport gaze naturale conf. aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. - NR. 2080/27.03.2019
- Zona protectie linie electrica aeriana de medie tensiune existenta 20kV conf. aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Zona de siguranta DN6
- Zona de protectie DN6
- Zona de siguranta minima a viitoarei Magistrale 7 de metrou conform aviz METROREX S.A. - nr. M 040101/1339/11.04.2019



Parcela (MOBIL)			
No.	Coordonate pol. de contur	Lungime	
PN	X (m)	Y (m)	Sup (m <sup>2</sup> )
1	57610 443	57610 443	16
2	57624 812	57624 812	16
3	57639 363	57639 363	278
4	57652 809	57652 809	16
5	57638 021	57638 021	16
6	57623 430	57623 430	278

SIMBOL: 489994m - P=16

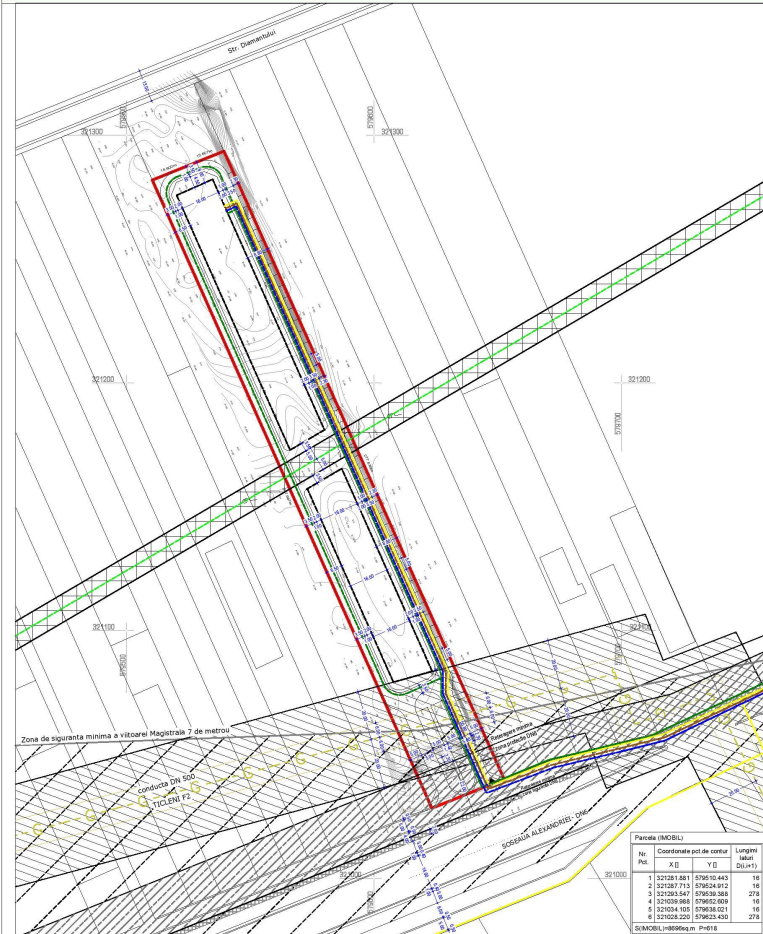
S.C. MAN STUDIU DE PROIECTARE SRL				SEMNEFIASA...	
RO202471736.037				Cantel Lucel Bragadiru	
CUI 38614998				GIBA IOANA, COSTEA MARIUS MARIAN, COSTEA VICTORIA	
SPECIFICATIE				NUME	PROIECT NR.
SFP PROIECT				Andrei Mianajaki	...
PROIECTAT				Andrei Mianajaki	...
DESENAT				Andrei Dumitrescu	...
SACARA: 1:1000				DATA: August 2018	REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR
P.U.Z. - Construire imobile locuinte colective cu regim de inaltimi P+3E				PLANSA DE...	5

# PUZ

PLANSĂ 6 - REGLEMENTARI

JUD. ILFOV - ORASUL BRAGADIRU

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA



## LEGENDA

### LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

### RESTRICTII

- Limita edificabil
- - - Retragere aliniament
- Retea transport gaze naturale conducta DN500 - Ticleni F2 - conform aviz S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. - nr. 2080/27.03.2019
- Linie electrica aeriana de medie tensiune existenta 20kV - conform aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Zona protectie retea transport gaze naturale conform aviz S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. - nr. 2080/27.03.2019
- Zona protectie linie electrica aeriana de medie tensiune existenta 20kV conform aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Zona de siguranta DN6
- Zona de protectie DN6
- Zona de siguranta minima a viitoarei Magistrale 7 de metrou conform aviz METROREX S.A. - nr. M 040101/1339/11.04.2019

### RETELE EXISTENTE

- Retea energie electrica - aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. - nr. 254276736/04.02.2019
- Retea alimentare apa - aviz SC APA-CANAL ILFOV S.A. - nr. 1850/01.02.2019
- Retea canalizare - aviz SC APA-CANAL ILFOV S.A. - nr. 1851/01.02.2019
- Retea gaze - aviz DISTRIGAZ SUD RELETE SRL - nr. 313620394/28.02.2019

### RETELE PROPUSE

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

Puncte (MDEU)			
Nr.	Coordonate pol. de control		Longime
Nr.	X (m)	Y (m)	(m)
1	521281.881	579510.443	16
2	521287.713	579524.812	16
3	521293.547	579539.181	278
4	521039.861	579525.009	16
5	521034.105	579538.021	16
6	521028.201	579524.430	278

SIMBOL: 1:10000 m - P:019

S.C. MM STUDIO DE PROIECTARE SRL				BENEFICIAR:	
Județul Ilfov, Str. 13.11.2017				Consiliul Local Bragadiru	
CUI 38614598				GHEA IOANA, COSTEA MARIUS MARIAN, COSTEA VICTORIA	
SPECIFICATIE	NUME	IMPROVIZAT	SACARA:	F.U.Z. - Construcția mobilă locuințe colective	PROIECT NR.
SEF PROIECT	urb. Andrei Mienastel		1:1000	si regim de inaltime P+1/E	U.009
PROIECTANT	urb. Andrei Dumitrescu				TABLA
DESIGNAT	urb. Andrei Dumitrescu		August 2018		P.U.Z.
					PLANSĂ NR.
					6

