



ROMÂNIA

Consiliul Județean Ilfov

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism

Nr.12409/4/10F din 13.11.2018

- **S.C. BUCEGI INVEST S.R.L.**
Șos. De Centură, nr. 31, et. 2, ap. 11, Berceni, județul Ilfov
- **CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU**

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 13.11.2018 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) **CONSTRUIRE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, MAGAZIN, ATELIER DE ÎNTREȚINERE ȘI SERVICE AUTO, COPERTINĂ POMPE, MONOLIT, SEMNAL LUMINOS H=17,5M, PUNCT AER-APĂ, CATARGE STEAGURI, SEMNE DIRECȚIONALE, PLATFORME CAROSABILE ȘI PIETONALE ȘI CONSTRUCȚII SUBTERANE – 2 REZERVOARE DEPOZITARE CARBURANȚI, SEPARATOR HIDROCARBURI, SEPARATOR DE GRĂSIMI, GURI DESECCARE CARBURANȚI, BAZIN APĂ INCENDIU ȘI POMPE INCENDIU, FORAJE DE MONITORIZARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE ȘANTIER** amplasat în județul Ilfov, orașul **BRAGADIRU**, sat -, **Șos. Alexandriei, nr. 91**, tarla -, parcela -, nr. cadastral **101156**, suprafața: **4751 mp.** conform Proces-Verbal de recepție OCPI nr. **2691/ 2017**.

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. În 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 17,80 lei a fost achitată conform chitanței nr. 004124 din 10.10.2018.

PRESEDINTE,

Marian Petrache

prin Administrator public

Ionel Scrioșteanu

ARHITECT ȘEF,

Iulian Vișanu



R O M Â N I A
Consiliul Județean Ilfov
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. BUCEGI INVEST S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în **Berceni**, cod poștal -, str. **Șos. De Centură**, nr. **31**, bl. -, sc. -, et. **2**, ap. **11**, județul **Ilfov**, telefon/fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **12409** din **10.10.2018**

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

AVIZ

Nr. **12409/4/10F** din **13.11.2018**

pentru Planul urbanistic zonal pentru **CONSTRUIRE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, MAGAZIN, ATELIER DE ÎNTREȚINERE ȘI SERVICE AUTO, COPERTINĂ POMPE, MONOLIT, SEMNAL LUMINOS H=17,5M, PUNCT AER-APĂ, CATARGE STEAGURI, SEMNE DIRECȚIONALE, PLATFORME CAROSABILE ȘI PIETONALE ȘI CONSTRUCȚII SUBTERANE – 2 REZERVOARE DEPOZITARE CARBURANȚI, SEPARATOR HIDROCARBURI, SEPARATOR DE GRĂSIMI, GURI DESECARE CARBURANȚI, BAZIN APĂ INCENDIU ȘI POMPE INCENDIU, FORAJE DE MONITORIZARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE ȘANTIER** generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **101156**.

Inițiator: **S.C. BUCEGI INVEST S.R.L.**

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Eduard Andrei W. MLENAJEK**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasat în județul **Ilfov**, orașul **BRAGADIRU**, sat -, strada **Șos. Alexandriei**, nr. **91**, tarla - și cu o suprafață de: **4751** mp., conform Proces-Verbal de recepție OCPI nr. **2691/ 2017**.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior cu HCL nr. **98/2015**:

-UTR :**L3 - Zonă locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E – P+10E+M;**

- regim de construire = **IZOLAT**

- Rh max = **P+10E+M;**

- H max = **35,00 m;**

- POT max = **25%;**

- CUT max = **3,00;**

- procent spații verzi = **30%;**

- retragerea minimă față de aliniament = **5,00 m;**

- retragerea minimă față de limitele laterale = **H/2;**

- retragerea minimă față de limita posterioară = **H/2 dar nu mai puțin de 5,00 m;**

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR : **IS - Zonă instituții publice și servicii de interes general;**

- regim de construire = **IZOLAT**

- Rh max = **P+4E+M**;
 - H max = **18,00 m**;
 - POT max = **30%**;
 - CUT max = **1,80**;
 - procent spații verzi = **20%**;
-
- retragerea minimă față de aliniament = **22,00 m**;
 - retragerea minimă față de limitele laterale = **H/2 dar nu mai puțin de 5,00m, pentru limita estică, la limita de proprietate cu nr. Cad. 1177/1/1, se va permite retragerea de 2,00 m pentru construcțiile cu regim de înălțime P**;
 - retragerea minimă față de limita posterioară = **5,00 m**;
-
- circulații și accese: **accesul se va realiza din Șos. Alexandriei**;
 - echipare tehnico-edilitară: **bransament la rețelele existente – alimentarea cu apă și canalizare**;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13.11.2018** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism anexate și vizate 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 270/2010 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.

Administrația Publică Locală 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. **230** din **13.02.2018** 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,

Julian VIȘANU

Str. Gheorghe Manu 18, sector 1, București
Tel.: +4021-212.56.93, Fax.: +4021-212.56.99



FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

Proiect nr. : U 007/2018

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ – Constriuire statie de distributie carburanti, constructii supraterane –magazin, atelier de intretinere si service auto, copertina pompe, monolit, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale, platforme carosabile si pietonale constructii subterane, 2 rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti, bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, foraje de monitorizare , imprejmuire, organizare executie

Amplasament : Jud Ilfov, Orasul Bragadiru, nr.cad. 101156

Beneficiar : SC BUCEGI INVEST SRL- imputernicit Velica Marius-Nicusor

Proiectantul lucrarii : S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L

Data : Iulie 2018

COLECTIV DE ELABORARE:

urb. Andrei Mlenajek - sef proiect

urb. Iulia Ioana Serban

urb. Ruxandra Neagu

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** U007/ Iulie 2018
- **Denumirea lucrarii** Constriuire statie de distributie carburanti, constructii supraterane –magazin, atelier de intretinere si service auto, copertina pompe, monolit, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale, platforme carosabile si pietonale constructii subterane, 2 rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti, bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, foraje de monitorizare , imprejmuire, organizare executie- Orasul Bragadiru, judetul Ilfov
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
C.L. BRAGADIRU
- **Beneficiar** SC BUCEGI INVEST SRL
- **Proiectant** S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

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 **5000,00 mp (4751mp conform masuratorilor cadastrale)**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in Orasul Bragadiru, nr.cad.101156, Carte Funciara 101156, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunii terenului in vederera construirii unei statii de distributie carburanti, constructii supraterane –magazin, atelier de intretinere si service auto, copertina pompe, monolit, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale, platforme carosabile si pietonale, constructii subterane, 2

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti, bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, foraje de monitorizare , imprejmuire, organizare executie.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta serviciilor si a comerului-zona mixta cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat adiacent drumului nationa DN 6- Soseaua Alexandriei accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se 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

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

• **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;
- 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 DN6- Soseaua Alexandriei.

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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

2.2.Vecinatati

Vecinatati imediate:

- N –DN 6- Soseaua Alexandriei
- S – proprietate privata- NC 973
- V – proprietate privata- NC 973
- E – proprietate privata- NC-1177/2, 1177/1/1,1177/1/2

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.

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freatice 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 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°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°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°C/-20°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 investitii se afla in intravilanul Orasului Bragadiru, accesul facandu-se din DN 6-Soseaua Alexandriei.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 4751,00 mp conform masuratorilor cadastrale si 5000,00mp din acte .

Terenu este proprietate privata a SC BUCEGI INVEST SRL.

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

Terenul studiat are numar cadastral 101156, iar dreptul de proprietate asupra lui este inregistrat in Cartea Funciara 101156.

2.4. Circulatia

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

- drumul judetean DN 6
- Dj 401 A
- Dc 126
- soseaua de centura DNCB

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 localitatii.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinta 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

• Alimentare cu apa potabila

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

Majoritatea gospodariilor se alimenteaza cu apa potabila din puturi individuale de tip rural, care exploateaza panza freatica aflata la 8-15 m adancime.

• Canalizarea apelor uzate

Un mare numar de locuinte existente nu dispun de retele interioare, utilizand inca closete uscate. Celelalte gospodarii, care dispun de un sistem local de canalizare utilizeaza pentru

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

colectarea apelor uzate fose septice vidanjabile sau fose absorbante, care insa pun in pericol panza freatica.

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.

- **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.

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

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.

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

• **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 depozite si birouri aferente acestei functiuni, 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;
 - 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 :**
- dotari edilitare inexistente
 - starea drumurilor, care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor.

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.

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud 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 zona mixta-comert-servicii.
- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telercomunicatii se vor extinde in zona
- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

- **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 studiată, ca situata in zona L3- subzona pentru locuire colectiva cu regim de inaltime cuprins intre P+2E – P+10E+M.. Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca arabil-intravilan conform extrasului de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale .

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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 freatică 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

Trenul studiat se invecineaza in partea de nord cu DN 6- Soseaua Alexandriei. Accesul in incinta viitoarei investitii se va realiza din DN 6 . Profilul drumului DN6-Soseaua Alexandriei va avea un profil propus de 19,00m cu doua benzi pe sens fiecare de 3,50m-banda, acostament de 1,00m pe ambele parti ale carosabilului si o zona de siguranta de 1,50m pe fiecare parte a drumului. Se prevede o zona de protectie a drumului DN6 care se prevede de la limita exterioara a zonei de siguranta si este de 22,00m latime. Circulatia in interiorul zonei studiate va fi cu sens unic banda carosabila fiind prevazuta cu o latime de min. 5.50m.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede schimbarea functiunii terenului, propusa prin planul urbanistic general al orasului Bragadiru astfel : din zona de locuinte colective -L3 se propune incadrarea in zona functionala IS6- comert si servicii- statie de distributie carburanti, constructii supraterane –magazin, atelier de intretinere si service auto, copertina pompe, monolit, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale, platforme carosabile si pietonale constructii subterane, rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti, bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, foraje de monitorizare , imprejmuire.

**PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov**

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona IS6- comert si servicii din care :							4751,00	100.00
Constructii	--	--	--	--	--	--	1297.56	27.31
Spatii verzi							950.20	20.00
Alei pietonale							358.82	7.55
Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare.) – modernizare existente si noi	--	--	--	--	--	--	2144.42	45.14
Zona arabil	--	--	4751,0	100	--	--	--	--
Total	--	--	4751,0	100	--	--	4751,0	100

3.6. Spatii verzi. Bilant teritorial propus pentru UTR IS6

Zone verzi plantate	Existent		Propus	
	intravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%
Spatii verzi plantate pe parcela 20 % x total (4751.00mp)= 950.20mp	--	--	950.20	20.00
Total spatii verzi	-	-	950.20mp	20.00%

3.7. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea mixta-comert și servicii - stație de distribuție carburanți, construcții supraterane –magazin, atelier de întreținere și service auto, copertina pompe, monolit, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale,

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

platforme carosabile si pietonale constructii subterane, rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti, bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, foraje de monitorizare.

In cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica o unitate teritoriale de referinta:

UTR IS6

Suprafata totala 4751,00mp

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea investitie va cuprinde urmatoarele zone functionale:

Zona IS6– zona mixta- comert si servicii - statie de distributie carburanti, constructii supraterrane –magazin, atelier de intretinere si service auto, copertina pompe, monolit, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale, platforme carosabile si pietonale constructii subterane, rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti, bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, foraje de monitorizare-
4751.00- mp

-constructii P si P+4E+M, cu inaltime maxima la cornisa = 18,00 m

- **Circulatii** – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, – modernizare existente si noi – **2144.42 mp**

Sunt prevazute imprejuriri atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare care 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, cat si cele din inspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

- **Categorii de interventii urbanistice:**
 - Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru intoarcere).
- **Reglementari**
 - edificabilul va fi delimitat de retragerea cu :
 - 3.00 m fata zona de limita de nord
 - 5.00 m fata de limita de sud
 - 5.00 m fata de limita de vest
 - 5.00 m fata de limita de est pentru constructii cu regim de inaltime maxim de P+4E+M
 - 2.00 m fata de limita de est pentru constructii cu regim de inaltime Parter

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul 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 20% din viitoarea incinta.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

Zona M2a1– unitati industriale si depozitare, institutii publice si 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 pe Soseaua Alexandriei- DN6 conform aviz S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 16532 din 17.08.2018.

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 pe Soseaua Alexandriei-DN6 conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. cu nr. 16533/17.08.2018.

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

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul 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 de pe suprafata partii carosabile, parcarilor si suprafetelor de andocare sunt dirijate prin rigole in separatoare de hidrocarburi, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **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. U007/2018
PUZ –Orasul 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 utilizate si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehicolelor, 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 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. U007/2018
PUZ –Orasul 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 izolatie, fittinguri 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 Comunei Stefanestii de jos.

- **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.

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

• **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 inaltimei, 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 20% din suprafata totala a terenului.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 4751,0 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a unor persoane juridice – S= 4751,0mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul statie de distributie carburanti, constructii supraterane –magazin, atelier de intretinere si service auto, copertina pompe, monolit, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale, platforme carosabile si pietonale constructii subterane, rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti, bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, foraje de monitorizare nu se inscrie in propunerile actuale din PUG –orasul Bragadiru, astfel a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata pentru schimbarea functiunii zonei. Acest obiectiv se 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.

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 unitati industriale si depozitare, institutii publice si servicii 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 afereent 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 afereent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **4751,0 mp** .

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

Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal** pentru „ **comert si servicii - statie de distributie carburanti, constructii supraterane –magazin, atelier de intretinere si service auto, copertina pompe, monolit, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale, platforme carosabile si pietonale constructii subterane, rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti, bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, foraje de monitorizare** ” de pe teritoriul orasului Bragadiru din judetul Ilfov.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob 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 afereent 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.

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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

In cadrul Regulamentului local de urbanism 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. 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:

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- 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;
- 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 2 : 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.).

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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.

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.

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 aceeasi parcela.**
Distante minime obligatorii

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi 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.

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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.

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, eutorizarea 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**

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza R.G.U., este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii, conform art. 30 – R.G.U.

- front la strada: minim 12,00 m (constructii izolate);
- suprafata minima a parcelei: 250 mp (constructii izolate);
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **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 20 % din suprafata destinata functiunii.

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. 20% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

Se prevede o perdea verde de protectie de minim 3,00m latime pe toate laturile terenului care se invecineaza cu zone de locuinte.

- **Imprejuriri**

Pentru realizarea imprejuririlor 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 intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica o unitate teritoriala de referinta: **UTR IS6**

In cadrul UTR IS6, se disting urmatoarele zone :

Zona IS6 – comert si servicii - statie de distributie carburanti, constructii supraterane – magazin, atelier de intretinere si service auto, copertina pompe, monolit, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale, platforme carosabile si pietonale constructii subterane, rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti, bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, foraje de monitorizare.

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

3.1 Utilizare functionala

ZONA IS6- comert si servicii

Utilizari admise :

- comert alimentar si nealimentar
- magazine generale si supermarketuri si hipermarketuri
- alimentatie publica
- servicii
- autoservice
- statie de distributie carburanti,
- atelier de intretinere si service auto
- copertina pompe,
- monolit,
- semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale,

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- platforme carosabile si pietonale
- constructii subterane, rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti,
- bazin apa incendiu, si pompe de incendiu,
- foraje de monitorizare.
- birouri, zona administrativa
- spatii de recreere pentru angajati
- parcaje supraterane
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere
- spatii tehnice , cabina poarta
- spatii pentru functiuni comerciale diverse
- spatii pentru showroom;
- plantatii ornamentale

3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

• Caracteristici ale parcelelor

- parcelele au suprafata minima de 4751,00mp
- 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 $75^{\circ} \div 105^{\circ}$.

• Aliniament

IS6 - 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

IS6 - retragerea fata de aliniament este conform plansei 4/6 circulatii.

• Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

IS6 - 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 cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctual cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3 m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realize in regim izolat;

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

-cladirile izolate si cuplate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 2,00 m;

-cladirile izolate se vor putea retrage fata de limitele laterale ale parcelei si cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 2,00 m conf. Codului civil; in conditiile in care retragere fata de una din limitele laterale va fi de minimum 3.00 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate, iar diferenta de distanta corespunzand inaltimei pe latura cu retragere de 2,00 m este preluata de retragerea mai mare a vecinului;

-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 5.00 m

IS6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

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

IS6 - 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**

Trenurile studiate se invecineaza in partea de nord cu DN6-Soseaua Alexandriei.

In cazul de fata accesul carosabil se va face direct din drumul national DN6.

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

- pentru drumul national DN6, profilul este unul corespunzator unui drum national in localitate cu un profil de 19,00m

- pentru drumul propus in interiorul incintei se propune un profil de 5.50 m cu sens unic.

• **Stationarea autovehiculelor**

IS6 pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane si subterane, special amenajate in afara circulatiilor publice.

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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

• **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Zona IS6 – zona comert si servicii - statie de distributie carburanti, constructii supraterane –magazin, atelier de intretinere si service auto, copertina pompe, monolit, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne directionale, platforme carosabile si pietonale constructii subterane, rezervoare depozitare carburanti, separator de hidrocarburi, de grasimi si descarcare carburanti, bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, foraje de monitorizare– cu inaltimea maxima de 18,00 m la cornisa.

• **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ restructiile 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, conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 16532/17.08.2018

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseau de canalizare a orasului Bragadiru, conform avizului emis de S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nr. 16533/17.08.2018.

- apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor sunt dirijate prin rigole in separatoare de hidrocarburi, 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 orasului Bragadiru.

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

• **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- pentru UTR IS6 procentul de spatii verzi va fi de minim 20.00%

PROIECT NR. U007/2018
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **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**

- **Zona IS6** –zona mixta-servicii si comert— **30%**.

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

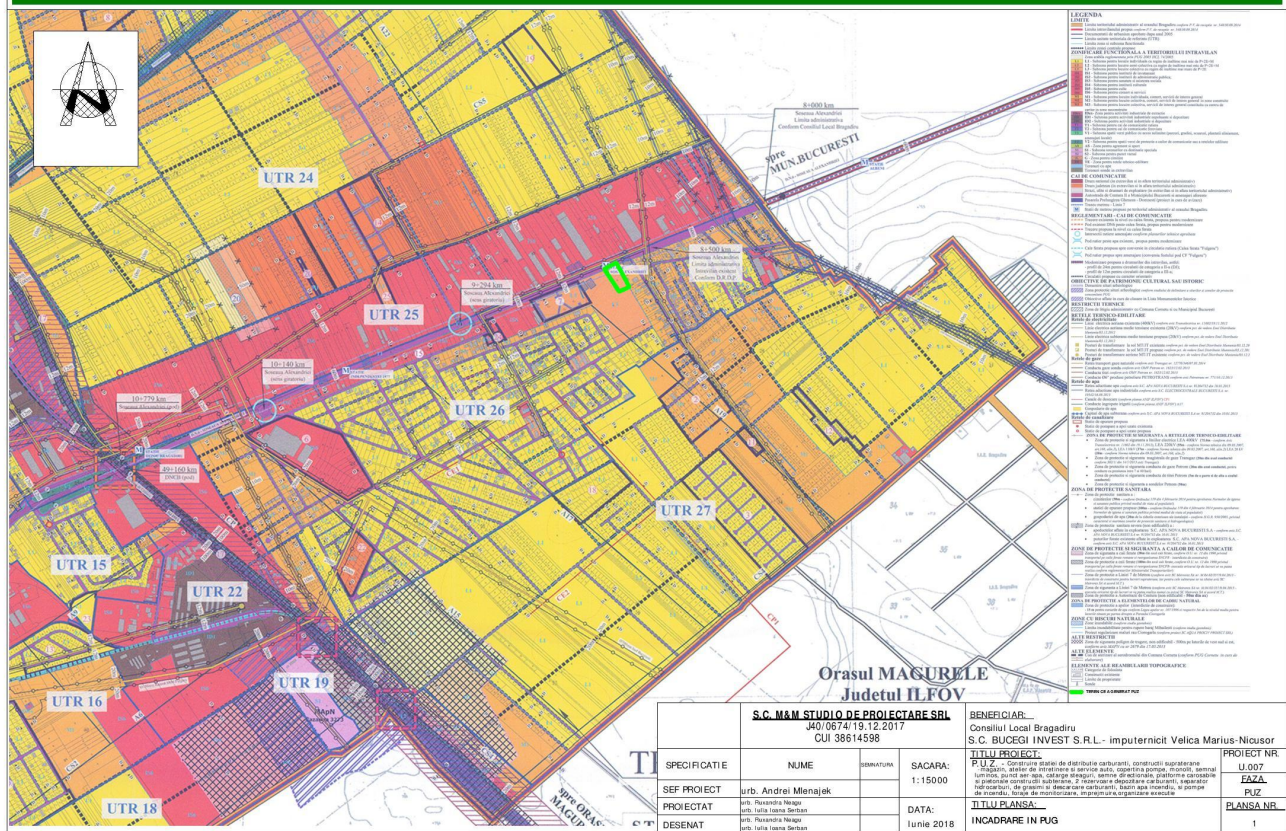
- **Zona IS6** –zona mixta-servicii si comert— **1.8**

INTOCMIT,
urb. Andrei Mlenajek

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

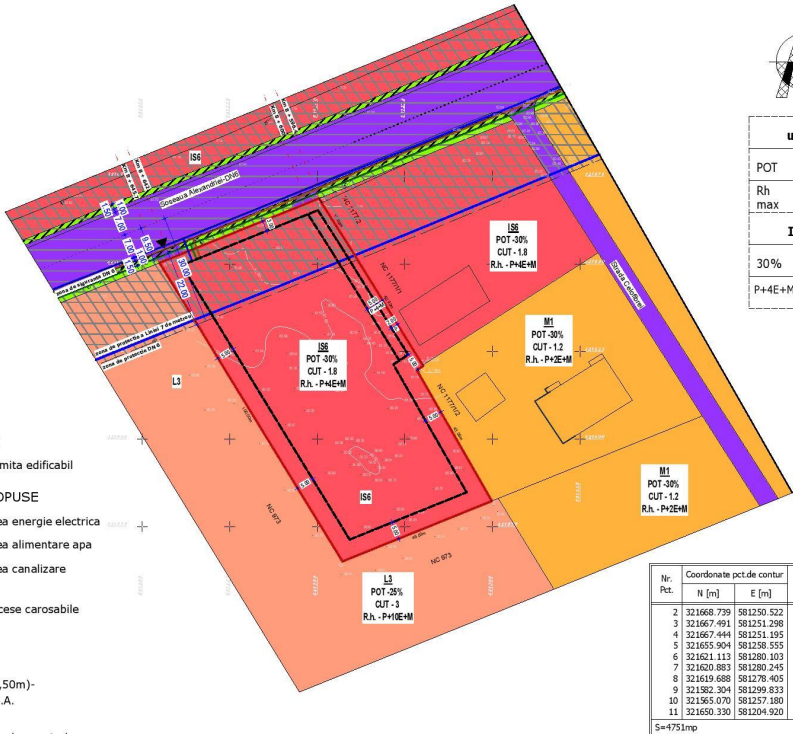
JUD. ILFOV - ORASUL BRAGADIRU

PLANSĂ 1 - INCADRARE ÎN PUG



S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598				BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru S.C. BUCEGI INVEST S.R.L. - imputernicit Velica Marius-Nicusor	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA	
SEF PROIECT		urb. Andrei Menajek		SACARA: 1:15000	
PROIECTAT		urb. Roxandra Neaga urb. Iana Iana Serban		DATA: Iunie 2018	
DESENAT		urb. Iana Iana Serban		TITLU PLANȘA: ÎNCADRARE ÎN PUG	
				PROIECT NR. UJ.007	
				PLANȘA NR. PUA	

Zona functionala	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona IS6 - comert si servicii din care: constructii spatii verzi	--	--	--	--	4751.00	100.00	1297.56	27.31
alei pietonale	--	--	--	--	950.20	20.00	368.82	7.55
Circulatii - strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, sanaturi, posturi, spatii verzi de aliniament) modernizare existente si noi	--	--	--	--	2144.42	45.14	--	--
Zona arabil	--	--	4751.00	100	--	--	--	--
Total	--	--	4751.00	100	4751.00	100	--	--



utr	
POT	CUT
Rh max	H max la comisa
IS6	
30%	1.8
P+4E+M	18.00

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- ZONE FUNCTIONALE**
- L3- Subzona pentru locuinte semi-colective cu regim de inaltime: minim P+2E si maxim P+10E+M
 - M1- Subzona pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general
 - IS6- Subzona pentru comert si servicii
 - Drum
- ZONE DE PROTECTIE CAI DE COMUNICATIE**
- Zona de siguranta DN 6 - E70-Sos. Alexandriei (distanța de la axul DN la limita exterioara a zonei de siguranta-9,50m)- cf. Proces verbal de constatare NR.5572/27.09.2017- C.N.A.I.R-S.A.
 - Zona de protectie DN6-E70-Sos. Alexandriei (limita exterioara a zonei de protectie este de 22,00m fata de marginea exterioara a zonei de siguranta a acestuia)-cf. Proces verbal de constatare NR.5572/27.09.2017-C.N.A.I.R.-SA
 - Zona de protectie a Liniei 7 de Metrou

- RESTRICTII**
- Limita edificabil
- RETELE PROPUSE**
- Retea energie electrica
 - Retea alimentare apa
 - Retea canalizare
 - ▲ Accese carosabile

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(U+1)
	N [m]	E [m]	
2	321668.739	581250.522	1.470
3	321667.491	581251.298	0.113
4	321667.444	581251.195	13.687
5	321655.904	581250.555	40.923
6	321621.113	581280.103	0.270
7	321620.883	581280.245	2.194
8	321619.688	581278.405	43.090
9	321592.304	581259.833	46.003
10	321565.070	581257.180	100.002
11	321650.330	581204.920	49.178

S=4751mp

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598				BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru S.C. BUCEGI INVEST S.R.L. - impunitnicit Velica Marius-Nicusor	
SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA	SACARA:	TITLU PROIECT	
SEF PROIECT	urb. Andrei Mienajek		1:1000	P+10E+M - Sistem de distributie caldurii, constructii supaterne	
PROIECTAT	urb. Ruxandra Neagu		DATA:	desigur, alinae de intretinere si servicii auto, reparatii, mentenanta	
DESENAT	urb. Ruxandra Neagu		Iunie 2018	si protectia constructiilor existente, 2. Inlocuire depozitare caldurii, instalatii hidrotermice, de gaze si de aer condiționat, bazine apa calduta, si pompe de caldura, frigid, de racoritoare, refrigeratoare, grupuri electrogene	
				TITLU PLANSĂ:	PROIECT NR. U.007
				REGLEMENTARI	PUZ
					PLANSĂ NR. 3

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. MAGAZIN "AERO S" | 8. SEPARATOR HIDROCARBURI |
| 2. COPERTINA POMPE | 9. MONOLIT |
| 3. POMPA MULTIPRODUS - Q510T 4-8 | 10. PLATFORMA DESEURI |
| 3". POMPA RAPIDA - Q510T 1-2 | 11. STEAGURI |
| 3". DISTRIBUTOR AdBlue | 12. SEMNAL LUMINOS H = 17,5m |
| 4. REZERVOARE SUBTERANE - 60 m³ | 13. STATIE ELECTRICA DE INCARCARE AUTO |
| 4". REZERVOR AdBlue - 10 m³ | 14. ATELIER DE INTRETINERE SI SERVICE |
| 5. GURA DESCARCARE CARBURANTI | RI - rezerva apa incendiu |
| 6. BLOC AERISIRE VAPORI | CP - camin pompe |
| 7. PUNCT AER - APA | HI - hidrant incendiu |
| | SG - separator de grasimi |
| | FM1, FM2 - foraje monitorizare |



LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

RESTRICTII

- Limita edificabil

TIPURI DE PROPRIETATE

- Proprietate privata persoane fizice / juridice
- Domeniul public de interes national

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(L±1)
	N [m]	E [m]	
2	321668.739	581250.522	1.470
3	321667.491	581251.298	0.113
4	321667.444	581251.195	13.687
5	321655.904	581250.555	40.923
6	321621.113	581280.103	0.270
7	321620.883	581280.245	2.194
8	321619.688	581278.405	43.090
9	321582.304	581299.833	46.003
10	321565.070	581257.180	100.002
11	321650.330	581204.920	49.178

Sc=4751mp

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL J40/0674/19.12.2017 CUI 38614598		BENEFICIAR: Consiliul Local Bragadiru S.C. BUCEGI INVEST S.R.L. - impuțernicit Velica Marius-Nicusor	
SPECIFICATIE	NUME	SACARA: 1:1000	PROIECT NR. U.007
SEF PROIECT	urb. Andrei Mienajek	SIGNATURA	FAZA PUZ
PROIECTAT	urb. Rosarina Neagu	DATA: Iunie 2018	TITLU BANSĂ REGIM JURIDIC AL PROPRIETATILOR
DESENAT	urb. Iulia Ioana Seban		PLANSĂ NR. 5

