HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind obiectivul de investiţii (funcţiunile) - "P.U.Z. Cartierul Independenţei – oraş Bragadiru", oraşul Bragadiru, judeţul Ilfov

Consiliul Local al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov;
Având în vedere:

a) Referatul de aprobare nr. 65160/23.10.2025 al domnului Lupulescu Gabriel – primarul oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov;
b) Raportul de specialitate nr. 65161/23.10.2025al arhitectului-şef al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov;
c) Avizul nr. 30208/22.10.2025 emis de Consiliul Judeţean Ilfov – Direcţia Generală arhitect şef;
d) Avizul nr. 2/24.10.2025 al arhitectului-şef oraş Bragadiru, judeţul Ilfov;
e) Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activităţi economico-financiare, amenajarea teritoriului şi urbanism, protecţia mediului şi turism din cadrul Consiliului Local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov;
f) Raportul Comisiei de specialitate juridică şi de disciplină din cadrul Consiliului Local al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov;

În conformitate cu prevederile:

a) art. 47, art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare;
b) art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
c) art. 3, alin. (2) şi Cap. IX, art. 80, art. 81 şi art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (7) lit. k) şi art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. – Se aprobă Planului Urbanistic Zonal privind obiectivul de investiţii (funcţiunile), " "P.U.Z. Cartierul Independenţei – oraş Bragadiru", în suprafaţă de 306,12 ha conform Procesului verbal OCPI nr. 232/2019, iniţiat de U.A.T. Bragadiru., s-a întocmit de către proiectantul general S.C. Synergitics Corporation S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, urb. Alexandra Fetter, lit. D, E şi s-a elaborat documentaţia (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal, conform anexei 1, ataşat la prezenta hotărâre în format electronic.

Art. 2. – Se împuterniceşte arhitectul-şef al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, să comunice Consiliului Judeţean Ilfov şi Oficiului de cadastru şi publicitate imobiliară Ilfov, prezenta hotărâre cu anexele aferente, documentaţiei P.U.Z.-ului menţionat la art. 1,

Art. 3. - Se stabileşte perioada de valabilitate a documentaţiilor de 10 ani de la aprobarea prezentei hotărâri.

Art. 4. - Primarul oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, prin direcţiile şi serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărârii.

Art. 5. - Prezenta hotărâre se va comunica prin grija secretarului general al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, primarului oraşului Bragadiru, Instituţiei Prefectului – judeţul Ilfov şi direcţiilor şi serviciilor de specialitate din cadrul instituţiei, precum şi publicarea acesteia pe pagina de internet

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Andrei MOZARA

Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar general U.A.T.,
Veronica IONIŢĂ

ORAŞUL BRAGADIRU, JUDEŢUL ILFOV
NR. 159 / 30 10 **2025**

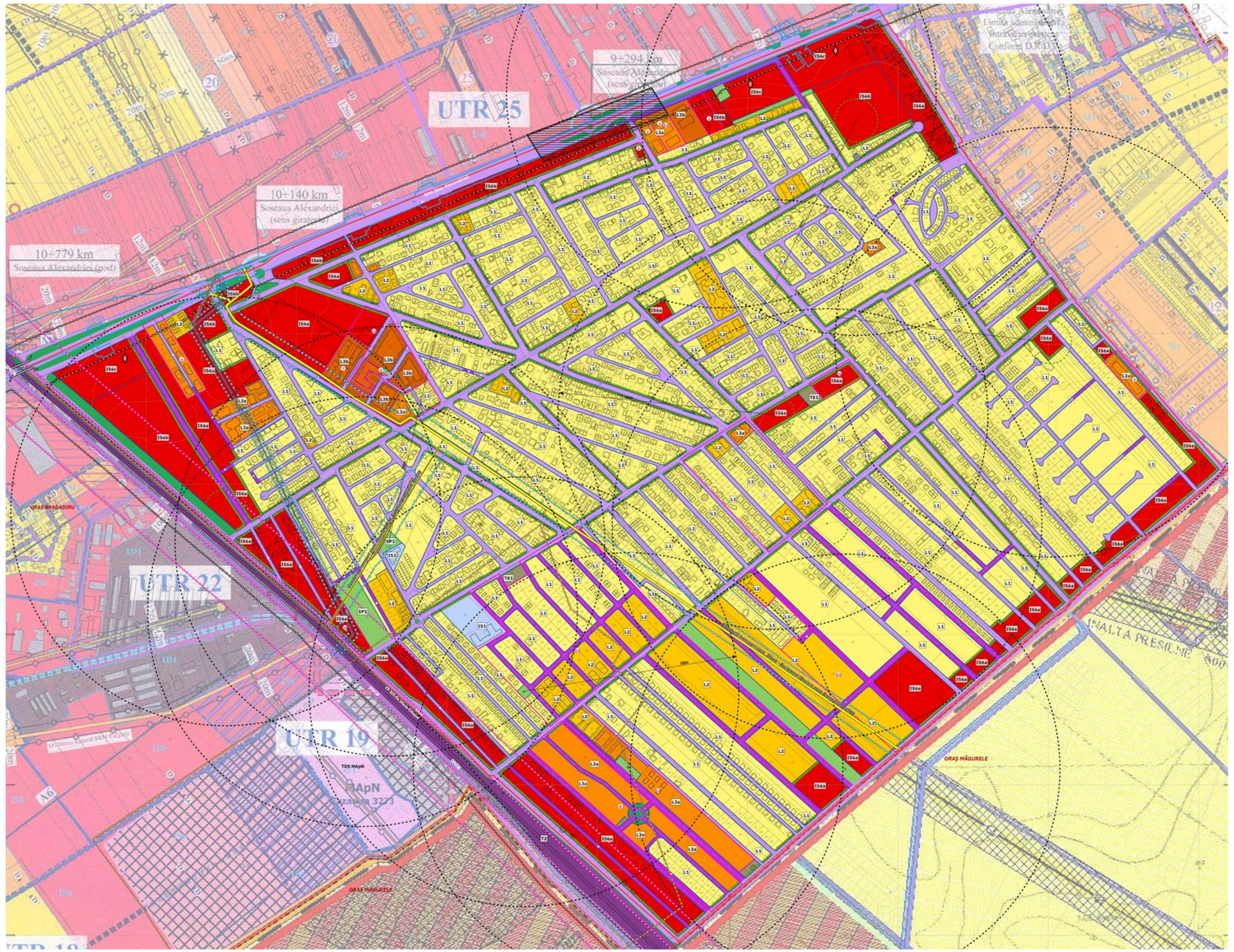
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu: 14 ***voturi "pentru,*** 4 ***"împotrivă" şi*** – ***"abţineri"***
din 18 ***consilieri prezenţi la şedinţă din totalul de 18 consilieri în funcţie***

PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU
DATA ANUNȚULUI: **16.09.2025**

CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR

PLAN URBANISTIC ZONAL „CARTIER INDEPENDENȚEI, ORAȘ BRAGADIRU”

ADRESA: CARTIER INDEPENDENȚEI, ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
ARGUMENTARE: P.U.Z.-UL URMĂREȘTE REGENERAREA CARTIERULUI PRIN REGLEMENTAREA MAI MULTOR ZONE FUNCȚIONALE ȘI EXTINDEREA CIRCULAȚIILOR, PENTRU O MAI BUNA DEZVOLTARE ECONOMICĂ ȘI CREȘTEREA CALITĂȚII VIEȚII URBANE.
INIȚIATOR: PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU
ELABORATOR: SC SYNERGETICS CORPORATION SA



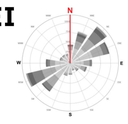
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

ASUPRA DOCUMENTELOR EXPUSE PE PAGINA DE INTERNET A UAT-ULUI BRAGADIRU - HTTPS://WWW.PRIMARIAORASBRAGADIRU.RO/, LA SECȚIUNEA BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI.
CONSULTAREA PUBLICULUI SE VA REALIZA PE O PERIOADA DE 25 ZILE DIN MOMENTUL AFIȘĂRII PE PAGINA DE INTERNET A UAT-ULUI BRAGADIRU - HTTPS://WWW.PRIMARIAORASBRAGADIRU.RO/

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI POSTAT PE PAGINA DE INTERNET A UAT-ULUI BRAGADIRU - HTTPS://WWW.PRIMARIAORASBR/, LA SECȚIUNEA BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI.
STRUCTURA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: **PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU**
ADRESA: ȘOS. ALEXANDRIEI NR. 249, ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV,

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

01.01. Încadrarea în teritoriu



0 150 300 600 900 1.200 1.500 1.800 2.100 2.400 2.700 m

LEGENDĂ:

LIMITE

- Limite UAT
- Limita Municipiului București
- Limita UAT Oraș Bragadiru
- Limita intravilan conform PUG (H.C.L. nr.98/2015)
- Limita ce a generat P.U.Z.

CĂI DE COMUNICAȚIE MAJORE

- DN6 (Șoseaua Alexandriei)
- DNCB (Șoseaua de Centură a Municipiului București)
- Căi de comunicație feriviară

ELEMENTE DE CADRU NATURAL

- Ape
- Paduri

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- Parcele
- Cladiri

În zona supusă studiului nu se găsesc imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice actualizată și nici vestigii arheologice înscrise in Repertoriul Arheologic Național. Aria de intervenție nu se află în zona de protecție a unui alt imobil clasat în LMI2015 sau a vreunui sit arheologic.

Zona care a generat Planul Urbanistic Zonal nu se suprapune cu situri ale ariilor de protecție specială avifaunistică (SPA) și nici cu situri de importanță comunitară (SCI) ce aparțin rețelei ecologice Natura 2000 în România.

Orașul Bragadiru este localizat în partea de sud-vest a județului Ilfov, la sud-vest de municipiul București, fiind străbătut de râul Sabar și de afluentul său, Ciorogârla. Orașul este traversat de DN6, șoseaua națională, ce leagă Bucureștiul de Municipiul Alexandria. Această șosea se intersectează în zona administrativă a orașului Bragadiru cu șoseaua județeană DJ401A, ce duce spre:

-Nord-Vest – Domnești, Ciorogârla, județul Giurgiu la Bolintin-Vale;

-Sud-Est – Măgurele și Jilava (unde se intersectează cu DN5), Vidra;

Din punct de vedere administrativ, orașul aparține de județul Ilfov și se întinde pe o suprafață de 2.179 ha (din care 1.929 ha de intravilan și 228 ha extravilan). Suprafața agricolă deținută este de 1.378 ha, din care suprafața arabilă ocupă 1.365 ha.

Rețeaua națională de localități a României este compusă din localități urbane și din localități rurale, ierarhizate pe ranguri, în funcție de evoluția, mărimea și importanța economico-socială a fiecăruia, Orașul Bragadiru încadrându-se în categoria localităților de rangul III.

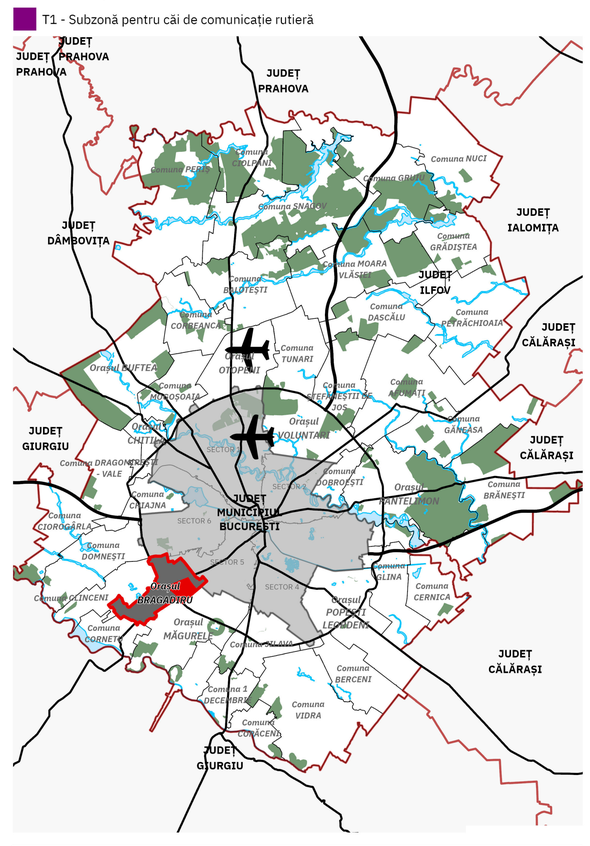
Din punct de vedere geomorfologic, orașul Bragadiru este situat pe Câmpia Bucureștiului, componentă a Câmpiei Vlâsiei, subunitate a Câmpiei Române.
Câmpia Bucureștiului care se caracterizează printr-o succesiune de câmpuri (interfluvii) și văi (cu terase și lunci largi).

Rețeaua majoră de circulații a orașului este formată din drumuri naționale și județene. Relația în teritoriul administrativ este asigurată prin rețeaua de drumuri principale și secundare (străzi și drumuri de exploatare).

Zona studiată este amplasată la intersecția a două artere de circulație majoră la nivelul județului Ilfov, respectiv la intersecția Drumul Național 6 (Șoseaua Alexandriei) cu Șoseaua de centură a Bucureștiului (DNCB). Acest fapt caracterizează zona ca fiind accesibilă din punct de vedere al relațiilor în teritoriu, fiind plasată într-un nod important al județului. De asemenea, raportat la vecinătăți, aceasta este amplasată la 12 km de centrul istoric al Municipiului București, la 66 km față de Giurgiu și la 77 km față de Alexandria.

ZONE/SUBZONE FUNCȚIONALE CE SE ÎNADREAZĂ ÎN TERITORIUL STUDIAT

	POT max.	CUT max.	RMH
ZONA L - ZONĂ PENTRU LOCUIRE			
L1 - Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M			
- comercial	30	1,8	P+4E+M
- servicii			
- financiar - bancar			
L3 - Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M			
- locuințe	30	1,2	P+2E+M
- comerciale	30	1,2	P+2E+M
- învățământ	25	1	P+2E+M
- sănătate	20	0,8	P+2E+M
ZONA M - ZONĂ MIXTĂ			
M1 - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general			
- financiar - bancar; birouri; servicii	30	1,2	P+2E+M
- locuințe	30	1,8	P+4E+M
- comerciale	30	1,8	P+4E+M
- învățământ	25	1,5	P+4E+M
- sănătate	20	1,2	P+4E+M
M3 - Subzonă pentru locuire colectivă, cu regim mare de înălțime, comerț și servicii de interes general constituită ca centru de cartier în zone neconstruite			
- financiar - bancar; birouri; servicii	30	1,8	P+4E+M
ZONA IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII			
IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii	25	3	P+10E+M
	35	1,4	P+2E+M
ZONA T – ZONĂ PENTRU TRANSPORTURI / CĂI DE COMUNICAȚIE			
T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră			



PROIECT:	**P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI**
ETAPA III:	ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM
PLANȘA:	01.01. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU
BENEFICIAR:	ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV
PROIECTANT GENERAL:	SYNERGETICS CORPORATION

NR. CONTRACT PROIECTANT:	NOTĂ COMANDĂ:	SCARĂ:	DATA:	REVIZIA:
29302/13.07.2018	30036/18.07.2018	-	2024	02

MANAGER PROIECT

urb. Alexandra FETTER

Specialist atestat R.U.R. cu literele Dzö, E

PROIECTAT/ÎNTOCMIT

Synergetics

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

02.01. Analiza situației existente

Zonificare funcțională și disfuncționalități

0 25 50 100 150 200 250 300 350

LEGENDĂ:

LIMITE
- Limita UAT Oraș Bragadiru
- Limita intravilan conform PUG (H.C.L. nr.98/2015)
- Limita ce a generat P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- Zona pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E
- Zona pentru locuire semicolectivă și colectivă cu regim de inaltime de maxim P+3E
- Zona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de maxim P+4E-P+5E
- Zona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de P+6E-P+8E
- Zona pentru instituții de învățământ
- Zona pentru comerț și servicii
- Zona spațiilor verzi
- Zona construcțiilor aferente lucrărilor edilitare
- Teren liber de construcții
- Zona căilor de comunicație rutieră
- Zona căilor de comunicație rutieră private
- Zona căilor de comunicație feroviară
- Zona terenurilor cu destinație specială

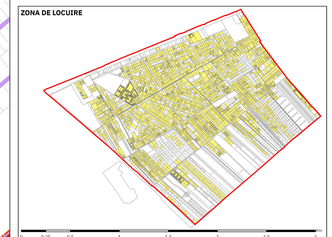
INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ
- Pod rutier peste liniile C.F. Jilava-Chiajna

REȚELE EDILITARE MAJORE
- Conductă transport gaze. Deviere Racord S.R.M. Fulgerul Bragadiru Dn150
- Conductă transport gaze. Jilava - Bucimeni (Deviere zona Bragadiru) Dn700
- Conductă transport gaze. Racord S.R.M. Fulgerul Bragadiru Dn150
- Conductă transport petrol

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE
- Zona minimă de siguranță, protecție și funcționalitatea rețelei de METROU conf. aviz S.C. Metrorex S.A. nr. M.04.02/357/9.04.2013
- Zone de protecție a infrastructurii feroviare cf. Ordonanței nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR:
  - zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (20 m);
  - zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m).
- Zone de protecție și siguranță a drumurilor cf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor:
  - zona de siguranță - 1,5 m măsurată de la marginea exterioară a amprizei drumului;
  -zona de siguranță a podului, care include și suprafețe de teren aflate sub pod:
  - 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul;
  - zona de protecție este măsurată de la marginea exterioară a zonei de siguranță astfel:
  - la drumurile naționale - 22,0 m;
- Zone de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare majore:
  Conform Ordinului nr. 118/2013, „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale:
  - Zonă de protecție, măsurată din axul conductei de transport gaze naturale - 200,00 m
  - Zona de siguranță/protecție a conductei de transport produse petroliere: - 10 m (conf. Aviz PETROTANS nr. 154 din 22.02.2019)
- Zonă de protecție conform răspunsului emis de MApN nr. 04362/19.09.2014
  - Fâșă de zona militară restricționată - 200,00 m
- Interdicție definitivă de construire

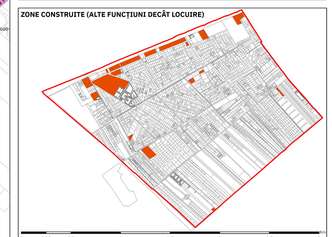
ELEMENTE ALE SUPORTULUI TOPOGRAFIC
- Fond construit existent
- Parcele existente
- Curbe de nivel

ZONA DE LOCUIRE



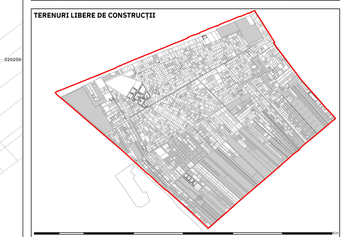
0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

ZONE CONSTRUITE (ALTE FUNCȚIUNI DECÂT LOCUIRE)



0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII



0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

BILANȚ TERITORIAL. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

ZONA FUNCTIONALĂ	SUPRAFAȚA (ha)	SUPRAFAȚA (%)
Zona locuințelor individuale	110.03	35.94%
Zona pentru locuire semicolectivă și colectivă cu regim de inălțime de maxim P+3E	5.08	1.66%
Zona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de maxim P+4E-P+5E	5.74	1.88%
Zona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de P+6E-P+8E	4.02	1.31%
Zona pentru instituții de învățământ	1.16	0.38%
Zona pentru comerț și servicii	11.16	3.65%
Zona spațiilor verzi	0.14	0.04%
Zona construcțiilor aferente lucrărilor edilitare	0.12	0.04%
Teren liber de construcții	120.8	39.46%
Zona căilor de comunicație rutieră	32.68	10.68%
Zona căilor de comunicație rutieră private	15.19	4.96%
TOTAL	306.12	100.00%

PROIECT:
P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

ETAPA III:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

PLANȘA:
02.01. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

BENEFICIAR:
ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV

PROIECTANT GENERAL:
SYNERGETICS CORPORATION

NR. CONTRACT PROIECTANT:	NOTĂ COMANDĂ:	SCARĂ:	DATA:	REVIZIA:
29302/13.07.2018	30026/18.07.2018	1	2.000 2025	03

MANAGER PROIECT | PROIECTAT/ÎNTOCMIT

urb. Alexandra FETTER
Specialist atestat R.U.R. cu libertate Dpfl. E

Synergetics

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

02.02. Analiza situației existente - Zonificarea funcțională - în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate

0 25 50 100 150 200 250 300 350

LEGENDĂ:

LIMITE
- Limita UAT Oraș Bragadiru
- Limita intravilan conform PUG (H.C.L. nr.98/2015)
- Limita ce a generat P.U.Z.
- Limită documentații de urbanism aprobate

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- Subzonă mixtă pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de înălțime de până la P+2E+M
- Subzonă pentru locuire, comerț și servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+3E+M
- Subzonă mixtă pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de înălțime de până la P+5E+M
- Subzonă mixtă pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+6E+M
- Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M
- Subzonă pentru locuire semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M
- Subzonă pentru locuire semi-colectivă sau locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+3E
- Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+4E-P+6E
- Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M
- Subzonă pentru locuire colectivă, cu regim înalt de înălțime, comerț și servicii de interes general constituită ca centru de cartier în zone neconstruite
- Subzonă pentru comerț și servicii
- Zonă pentru gospodărie comunală
- Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, plantații alinamament, amenajări locale
- Subzonă pentru spatiile verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare
- Subzonă pentru căi de comunicație feroviară
- Subzonă pentru căi de comunicație rutieră
- Subzonă pentru căi de comunicație rutieră private

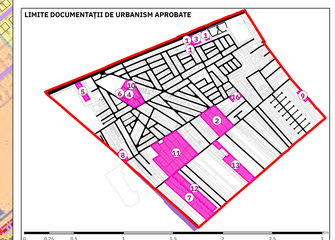
INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ
- Pod rutier peste liniile C.F. Jilava-Chiajna

REȚELE EDILITARE MAJORE
- Conductă transport gaze. Deviere Racord S.R.M. Fulgerul Bragadiru Dn150
- Conductă transport gaze. Jilava - Buciumeni (Deviere zona Bragadiru) Dn700
- Conductă transport gaze. Racord S.R.M. Fulgerul Bragadiru Dn150
- Conductă transport petrol

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE
- Zona minimă de siguranță, protecție și funcționalitatea rețelei de METROU conf. aviz S.C. Metrorex S.A. nr. M.04.02/357/9.04.2013
- Interdicție definitivă de construire
- Zone de protecție a infrastructurii feroviare cf. Ordonanței nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR:
  - zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (20 m);
  - zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m).
- Zone de protecție și siguranță a drumurilor cf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor:
  - zona de siguranță - 1,5 m măsurată de la marginea exterioară a santurilor;
  - zona de protecție este măsurată de la marginea exterioară a zonei de siguranță astfel:
    - la drumurile naționale - 22,0 m;
- Zone de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare majore:
  Conform Ordinului nr. 118/2013, „Norme tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale:
  - Zonă de protecție, măsurată din axul conductei de transport gaze naturale - 200,00 m
  - Zona de siguranță/protecție a conductei de transport produse petroliere - 10 m (conf. Aviz PETROTANS nr. 154 din 22.02.2019)
- Zonă de protecție conform căspunsului emis de MApN nr. 04362/19.09.2014
  - Față de zona militară restricționată - 200,00 m.

ELEMENTE ALE SUPORTULUI TOPOGRAFIC
- Fond construit existent
- Parcele existente
- Curbe de nivel

LIMITE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE



0 0.25 0.5 1 1.5 2 3

TABEL DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

crt	DENUMIRE_DOC_URB	HCL
1	PUD "Hală spații servicii - depozitare, amenajare acces circulații, parcări, utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 26/20.03.2018
2	PUZ "Imobile cu destinația comerț, servicii, locuire RHmax.=S+P+4E+5Er, Hmax.=15 m"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 120/30.12.2013
3	PUZ "Ansamblu locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare RHmax.=P+2E+M, anexe și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 108/26.11.2015
4	PUZ "Spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare, hală depozitare aferentă, birouri administrative, anexe și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 67/12.08.2015
5	PUZ "Ansamblu locuințe colective și semicolective, funcțiuni complementare, amenajare circulații, parcări, anexe, branșamente și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 28/24.03.2016
6	PUZ "Ansamblu locuințe colective/comerț - servicii RHmax.=S+P+5E, amenajare circulații, parcări, branșamente și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 65/29.06.2016
7	PUZ "Modificare plan urbanistic zonal - reconfigurare circulații, parcări"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 99/09.09.2016
8	PUZ "Ansamblu locuințe individuale P+2E+M Hmax=10 m, colective la P+4E+5E retras Hmax= 18 m, comert, servicii și funcțiuni complementare, amenajare acces și circulații interioare, împrejmuire, anexe și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 118/17.10.2017
9	PUZ "Imobil locuințe colective P+3E+M, amenajare circulații, parcări, utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 6/25.01.2018
10	PUZ "Ansamblu locuințe colective P+3E, amenajare circulații auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcări, branșamente și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 102/26.07.2018
11	PUZ "Modificare PUZ Locuințe colective P+4E+5E retras, amenajare circulații, împrejmuire, utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 25/20.03.2018
12	PUZ "Modificare plan urbanistic zonal, ansamblu locuințe colective - suplimentare regim de înălțime, reamenajare circulații auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcări, branșamente și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 70/28.06.2018
13	PUZ "Lotizare teren pentru construire locuințe, amenajare circulații auto și pietonale, parcări, spații verzi, împrejmuire teren, racord utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru nr. 93/23.09.2021
14	PUZ "Strada Dunării 146-148"	
15	PUZ "Ansamblu locuințe colective S+P+3E, comerț-servicii, amenajare circulații"	Aviz Favorabil Nr. 106/95/2/6F din 01.08.2023
16	PUZ "În vederea edificării ulterioare a unui magazin Penny, magazin cu produse alimentare, carne și brânzeturi, drum de acces, alei pietonale și carosabile, spațiu de parcare, amenajare exterioare, sistematizare verticală, panouri firmă și publicitate, signalistică, post trafo, branșamente și utilități, organizare de santier"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 160/28.12.2023

BILANȚ TERITORIAL. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN CONFORMITATE CU DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE

FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚA [ha]	SUPRAFAȚA [%]
Subzonă mixtă pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de înălțime de până la P+2E+M	36.66	11,98%
Subzonă pentru locuire, comerț și servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+3E+M	0.44	0,14%
Subzonă mixtă pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de înălțime de până la P+5E+M	1.96	0,64%
Subzonă mixtă pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+6E+M	7.57	2,47%
Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M	162.21	52,99%
Subzonă pentru locuire semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M	1.31	0,43%
Subzonă pentru locuire semi-colectivă sau locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+3E	6.39	2,09%
Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+4E-P+6E	0.5	0,16%
Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M	7.09	2,32%
Subzonă pentru locuire colectivă, cu regim înalt de înălțime, comerț și servicii de interes general constituită ca centru de cartier în zone neconstruite	1.86	0,61%
Subzonă pentru comerț și servicii	23.06	7,53%
Zonă pentru gospodărie comunală	0.02	0,01%
Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, plantații alinament, amenajări locale	0.18	0,06%
Subzonă pentru spatiile verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare	1.7	0,55%
Subzonă pentru spații verzi private	0.04	0,01%
Subzonă pentru căi de comunicație feroviară	0.02	0,01%
Subzonă pentru căi de comunicație rutieră	49.76	16,25%
Subzonă pentru căi de comunicație rutieră private	4.46	1,46%
TOTAL	306.12	100,00%

PROIECT:
P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

ETAPA III:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

PLANȘA:
02.02. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ÎN CONFORMITATE CU DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE

BENEFICIAR:
ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV

PROIECTANT GENERAL:
SYNERGETICS CORPORATION

NR. CONTRACT PROIECTANT:	NOTĂ COMANDĂ:	SCARA:	DATA:	REVIZIA:
29002/13.07.2018	30026/18.07.2018	1	2.000	2023	03

MANAGER PROIECT
urb. Alexandra FETTER
Specialist atestat R.U.R. cu dreptul înscris: E

Synergetics

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

02.03. Analiza situației existente

Rețeaua de circulații și de transport

0 25 50 100 150 200 250 300 350

LEGENDĂ:

LIMITE
- Limita UAT Oraș Bragadiru
- Limita intravilan conform PUG (H.C.L. nr.98/2015)
- Limita ce a generat P.U.Z.

TRASEELE LINIILOR DE TRANSPORT PUBLIC
- Traseu linie de autobuz (L302)
- Traseu linie de autobuz Regio (R421, R424, R481)

STAȚII TRANSPORT PUBLIC
- Stație transport public (existentă)

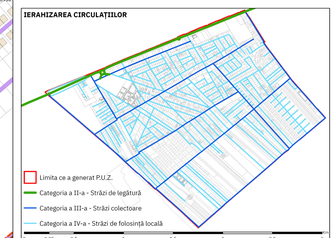
ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA DE CIRCULAȚII
- Interdicție definitivă de construire
- Zone de protecție a infrastructurii feroviare cf. Ordonanței nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR:
  - zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (20 m);
  - zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m).
- Zone de protecție și siguranță a drumurilor cf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor:
  - zona de siguranță - 1,5 m măsurată de la marginea exterioară a amprizei drumului;
  - zona de siguranță a podului, care include și suprafețe de teren aflate sub pod:
    - 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul;
  - zona de protecție este măsurată de la marginea exterioară a zonei de siguranță astfel:
    - la drumurile naționale - 22,0 m;
- Zona minimă de siguranță, protecție și funcționalitatea rețelei de METROU conf. aviz S.C. Metrorex S.A. nr. M.04.02/357/9.04.2013

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- Zona căilor de comunicație feroviară
- Zona căilor de comunicație rutieră
- Zona căilor de comunicație rutieră private

INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ
- Pod rutier peste liniile C.F. Jilava-Chiajna

ELEMENTE ALE SUPORTULUI TOPOGRAFIC
- Fond construit existent
- Parcele existente
- Curbe de nivel

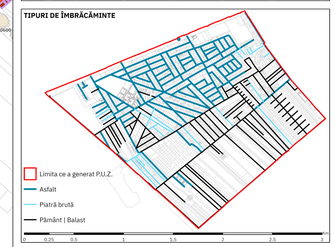
IERARHIZAREA CIRCULAȚIILOR



- Limita ce a generat P.U.Z.
- Categoria a II-a - Străzi de legătură
- Categoria a III-a - Străzi colectoare
- Categoria a IV-a - Străzi de folosință locală

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

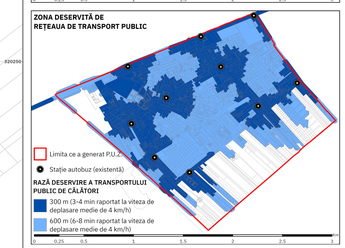
TIPURI DE ÎMBRĂCĂMINTE



- Limita ce a generat P.U.Z.
- Asfalt
- Piatră brută
- Pământ | Balast

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

ZONA DESERVITĂ DE REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC

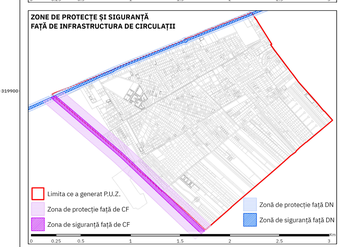


- Limita ce a generat P.U.Z.
- Stație autobuz (existentă)

RAZĂ DESERVIRE A TRANSPORTULUI PUBLIC DE CĂLĂTORI
- 300 m (3-4 min raportat la viteza de deplasare medie de 4 km/h)
- 600 m (6-8 min raportat la viteza de deplasare medie de 4 km/h)

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA DE CIRCULAȚII



- Limita ce a generat P.U.Z.
- Zona de protecție față de CF
- Zona de siguranță față de CF
- Zonă de protecție față DN
- Zonă de siguranță față DN

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

PROIECT:
P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

ETAPA III:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

PLANȘA:
02.03. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
REȚEAUA DE CIRCULAȚII ȘI DE TRANSPORT

BENEFICIAR:
ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV

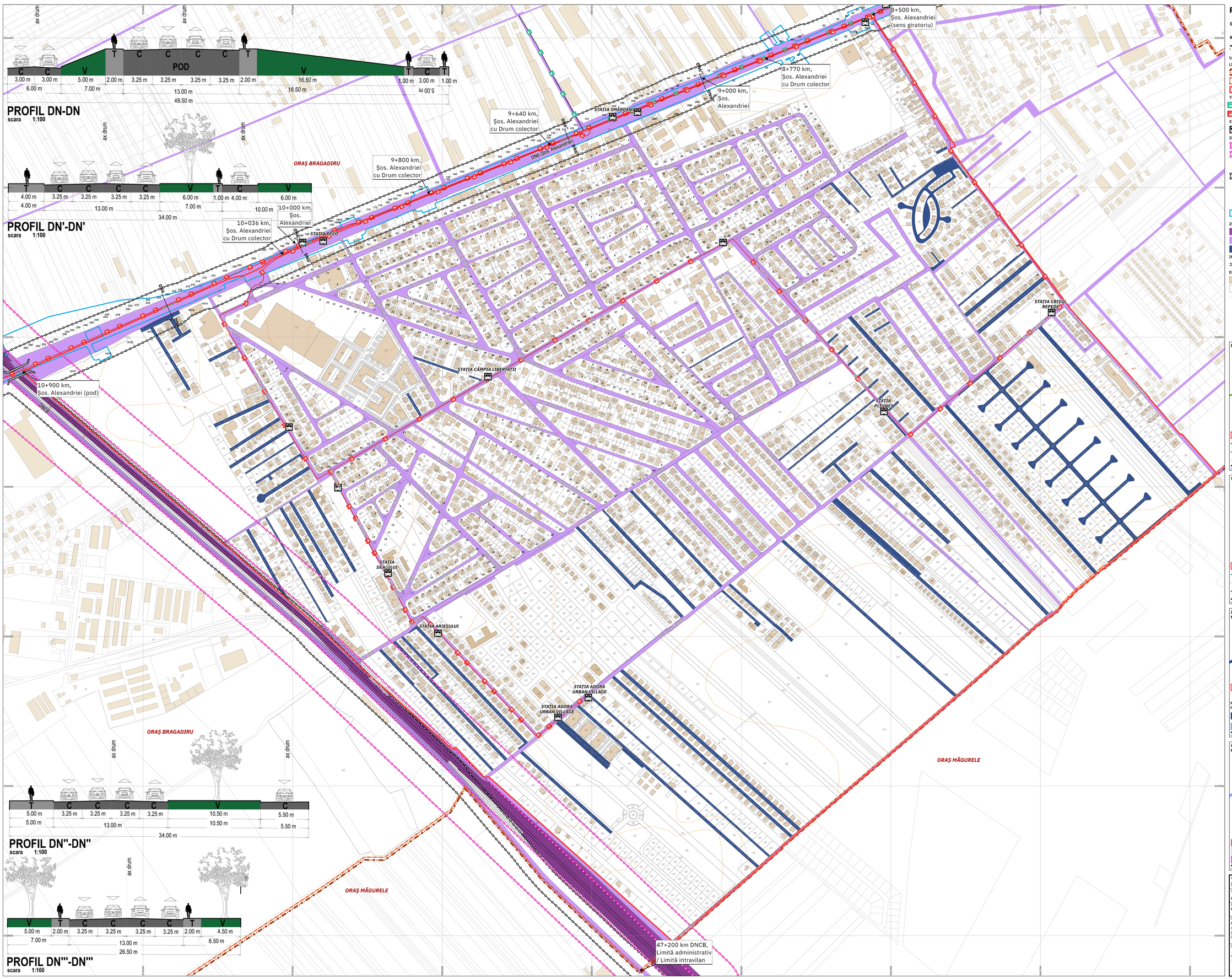
PROIECTANT GENERAL:
SYNERGETICS CORPORATION

NR. CONTRACT PROIECTANT:	NOTĂ COMANDĂ:	SCARĂ:	DATA:	REVIZIA:
29302/13.07.2018	30026/18.07.2018	1:2.000	2025	03

MANAGER PROIECT / PROIECTANT/DESIGNER

urb. Alexandra FETTER
Specialist atestat R.U.R. cu literele DdSL E

Synergetics



P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

02.04. Analiza situației existente

Rețele tehnico-edilitare

0 25 50 100 150 200 250 300 350

LEGENDĂ:

LIMITE

- Limita UAT Oraș Bragadiru
- Limita intravilan conform PUG (H.C.L. nr.98/2015)
- Limita ce a generat P.U.Z.

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE

- Zone de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare majore:
  Conform Ordinului nr. 118/2013, „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale:
  - Zonă de protecție, măsurată din axul conductei de transport gaze naturale - 200,00 m
  - Zona de siguranță/protecție a conductei de transport produse petroliere: - 10 m (conf. Aviz PETROTANS nr.154 din 22.02.2019)
- Zonă de protecție conform răspunsului-emis de MApN nr. D4362/19.09.2014
  - Față de zona militară restricțională - 200,00 m

REȚELE EDILITARE MAJORE

- Conductă transport gaze. Deviere Racord S.R.M. Fulgerul Bragadiru Dn150
- Conductă transport gaze. Jilava - Bucuimeni (Deviere zona Bragadiru) Dn700
- Conductă transport gaze. Racord S.R.M. Fulgerul Bragadiru Dn150
- Conductă transport petrol

ALIMENTAREA CU APĂ

- Rețea distribuție apă existentă
- Rețea distribuție apă proiectată

CANALIZAREA APELOR UZATE

- Rețea canalizare existentă
- Rețea canalizare proiectată

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

- Rețea distribuție cu energie electrică existentă

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- Rețea alimentare cu gaze naturale existentă

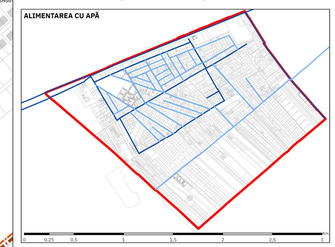
ELEMENTE ALE SUPORTULUI TOPOGRAFIC

- Fond construit existent
- Parcele existente
- Curbe de nivel

NOTĂ:

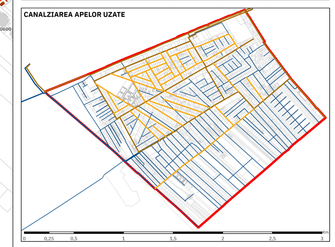
* Rețeaua a fost proiectată prin "PROIECTUL REGIONAL DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII DE APĂ ȘI APĂ UZATĂ DIN JUDEȚUL ILFOV, ÎN PERIOADA 2014-2020"

ALIMENTAREA CU APĂ



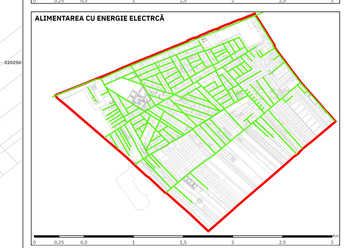
0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

CANALIZAREA APELOR UZATE



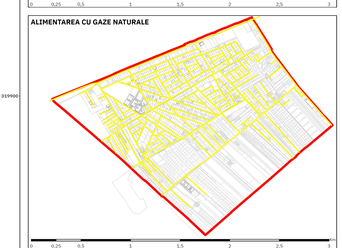
0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRCĂ



0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE



0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

PROIECT:
P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI
ETAPA IE:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM
PLANȘA:
02.04. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - REȚELE TEHNICO-EDILITARE
BENEFICIAR:
ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV
PROIECTANT GENERAL:
SYNERGETICS CORPORATION

NR. CONTRACT PROIECTANT:	NOTĂ COMANDĂ:	SCARĂ:	DATA:	REVIZIA:
29302/13.07.2018	30036/18.07.2			

MANAGER PROIECT
urb. Alexandra FETTER
Parcurtul Jimbolia Nr.1-3, cu.Literele Sala 4

Synergetics

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

03.01. Reglementări urbanistice

Zonificare funcțională

0 25 50 100 150 200 250 300 350

LEGENDĂ:

LIMITE
- Limita UAT Oraș Bragadiru
- Limita intravilan conform PUG (H.C.L. nr.98/2015)
- Limita ce a generat P.U.Z.
- Limita documentațiilor aprobate pentru care se păstrează prescripțiile și reglementările
- Limita zonelor și subzonelor funcționale

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

L - ZONĂ PENTRU LOCUIRE
- L1 - Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E
- L2 - Subzona pentru locuire semicolectivă și colectivă cu regim de înaltime de maxim P+3E
- L3a - Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de maxim P+4E+5Eretras *
- L3b - Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de P+6E-P+8E * *Pentru imobilele existente nu se admite supraetajarea.*

IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
- IS1 - Subzonă pentru instituții de învățământ
- IS5 - Subzonă pentru comerț și servicii

SP - ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI
- SP1 - Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații alinament, amenajări locale)
- SP2 - Subzonă spații verzi de protecție sau de alinament

TE - ZONĂ PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE
- TE1 - Subzonă pentru construcții aferente lucrărilor edilitare

T - ZONĂ PENTRU TRANSPORTURI/CĂI DE COMUNICAȚIE
- T1a - Subzonă pentru circulații rutiere existente
- T1b - Subzonă pentru circulații rutiere propuse pe trasee noi
- T2 - Subzonă pentru căi de comunicație feroviară

REȚELE EDILITARE MAJORE
- Conductă transport gaze. Deviere Racord S.R.M. Fulgerul Bragadiru Dn150
- Conductă transport gaze. Jilava - Bucuiemni (Deviere zona Bragadiru) Dn700
- Conductă transport gaze. Racord S.R.M. Fulgerul Bragadiru Dn150
- Conductă transport petrol

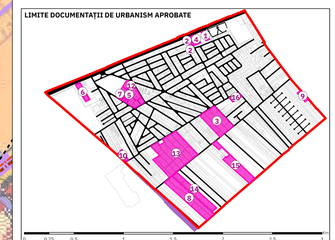
INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ
- Pod rutier peste linille C.F. Jilava-Chiajna

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE
- Zona minimă de siguranță, protecție și funcționalitatea rețelei de METROU conf. Aviz S.C. Metrorex S.A. nr. M.04.02/357/9.04.2013
- Zona de siguranță și de protecție față de infrastructura CF
- Zone de protecție și siguranță a drumurilor cf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor:
  - zona de siguranță - 1,5 m măsurată de la marginea exterioară a amprizei drumului;
  - zona de siguranță a podului, care include și suprafețe de teren aflate sub pod:
    - 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul;
  - zona de protecție este măsurată de la marginea exterioară a zonei de siguranță astfel:
    - la drumurile naționale - 22,0 m;
- Zone de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare majore: Conform Ordinului nr. 118/2013, „Norme tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale:
  - Zonă de protecție, măsurată din axul conductei de transport gaze naturale - 20,00 m
  - Zona de siguranță/protecție a conductei de transport produse petroliere: - 10 m (conf. Aviz PETROTRANS nr. 154 din 22.02.2019)
- Zonă de protecție conform răspunsului emis de MApN nr. D436/19.09.2014
  - Față de zona militară restricționată - 200,00 m
- Interdicție definitivă de construire

REGLEMENTĂRI
- Zone prioritare pentru amenajarea spațiilor verzi publice
- Raze deservire spații verzi (500m =7-8 minute de mers pe jos)
- Spații verzi private (retragere 5m față de limitele de proprietate)
- Accente de înălțime/dominante volumetrice
- Propunere pasaj denivelat subteran (Soluția tehnică pentru configurarea zonei va fi detaliată prin studiul de fezabilitate și proiectul pentru autorizarea lucrărilor, documentații aflate în elaborare, Beneficiar CNAIR).

ELEMENTE ALE SUPORTULUI TOPOGRAFIC
- Fond construit existent
- Parcele existente
- Curbe de nivel

LIMITE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE



0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

TABEL DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

	DENUMIRE DOCUMENTAȚIE	HCL
1	PUD "Hală spații servicii - depozitare, amenajare acces circulații, parcări, utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 26/20.03.2018
2	PUZ "Imobile cu destinația comerț, servicii, locuire RHmax.=S+P+4E+5Er, Hmax.=15 m"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 120/30.12.2013
3	PUZ "Ansamblu locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare RHmax.=P+2E+M, anexe și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 108/26.11.2015
4	PUZ "Spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare, hală depozitare aferentă, birouri administrative, anexe și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 67/12.08.2015
5	PUZ "Ansamblu locuințe colective și semicolective, funcțiuni complementare, amenajare circulații, parcări, anexe, branșamente și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 28/24.03.2016
6	PUZ "Ansamblu locuințe colective/comerț - servicii RHmax.=S+P+5E, amenajare circulații, parcări, branșamente și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 65/29.06.2016
7	PUZ "Modificare plan urbanistic zonal - reconfigurare circulații, parcări"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 99/09.09.2016
8	PUZ "Ansamblu locuințe individuale P+2E+M Hmax=10 m, colective la P+4E+5E retras Hmax= 18 m, comerț, servicii și funcțiuni complementare, amenajare acces și circulații interioare, împrejmuire, anexe și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 118/17.10.2017
9	PUZ "Imobil locuințe colective P+3E+M, amenajare circulații, parcări, utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 6/25.01.2018
10	PUZ "Ansamblu locuințe colective P+3E, amenajare circulații auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcări, branșamente și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 102/26.07.2018
11	PUZ "Modificare PUZ Locuințe colective P+4E+5E retras, amenajare circulații, împrejmuire, utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 25/20.03.2018
12	PUZ "Modificare plan urbanistic zonal, ansamblu locuințe colective + suplimentare regim de înălțime, reamenajare circulații auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcări, branșamente și utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 70/28.06.2018
13	PUZ "Lotizare teren pentru construire locuințe, amenajare circulații auto și pietonale, parcări, spații verzi, împrejmuire teren, racord utilități"	H.C.L. Orașul Bragadiru nr. 93/23.09.2021
14	PUZ "Strada Dunării 146-148"	
15	PUZ "Ansamblu locuințe colective S+P+3E, comerț-servicii, amenajare circulații"	
16	PUZ "În vederea edificării ulterioare a unui magazin Penny, magazin cu produse alimentare, carne și brânzeturi, drum de acces, alei pietonale și carosabile, spațiu de parcare, amenajare exterioare, sistematizare verticală, panouri firmă și publicitate, signalistică, post trafo, branșamente și utilități, organizare de santier"	H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 160/28.12.2023

BILANȚ TERITORIAL. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA (ha)	PROCENT (%)
ZONĂ PENTRU LOCUINȚE	168.51	61.58%
Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E	157.46	51.44%
Subzona pentru locuire semicolectivă și colectivă cu regim de inaltime de maxim P+3E	18.68	6.10%
Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de maxim P+4E+5Eretras	9.44	3.08%
Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de P+6E-P+8E	2.93	0.96%
ZONĂ INSTITUȚIILOR DE INTERES PUBLIC	46.83	15.30%
Subzonă pentru instituții de învățământ	1.16	0.38%
Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+2E	28.06	9.17%
Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+4E	12.67	4.14%
Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime P+4E și accente de înălțime de maxim P+6E	4.94	1.61%
ZONĂ SPAȚIILOR VERZI	9.67	3.16%
Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, amenajări locale	3.18	1.04%
Subzonă spații verzi de protecție sau de alinament	6.49	2.12%
ZONĂ PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	0.49	0.16%
Subzonă pentru construcții aferente lucrărilor edilitare	0.49	0.16%
ZONĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	60.62	19.80%
Subzonă pentru circulații rutiere existente	49.92	16.31%
Subzonă pentru circulații rutiere propuse pe trasee noi	10.7	3.50%
TOTAL	306.12	100.00%

AXE ȘI ZONE DE SPAȚII VERZI PROPUSE

SPAȚIU VERDE LA NIVELUL ORAȘULUI BRAGADIRU

	EXISTENT (2021)	PROPUS PRIN P.U.G. (H.C.L. nr.98/2015) (2020)	PROPUS PRIN PREZENTUL P.U.Z. (2031)
Suprafață spații verzi [ha]	24 ha	100,82 ha	195.23 ha
Populație	27.540 loc.	18.577 loc.	46.602 loc.
Suprafață spații verzi [mp] / cap de locuitor	8,71	54,27	41.89

SPAȚIU VERDE LA NIVELUL CARTIERULUI INDEPENDENȚEI

	EXISTENT (2021)	PROPUS PRIN P.U.G. (H.C.L. nr.98/2015) (2020)	PROPUS PRIN PREZENTUL P.U.Z. (2031)
Suprafață spații verzi [ha]	0,14 ha	1,33 ha	94.41 ha
Populație	15.168 loc.	10.217 loc.	28.093 loc.
Suprafață spații verzi [mp] / cap de locuitor	0,09	,1,30	33.61

NOTĂ METODOLOGICĂ:

Populația existentă este preluată din datele puse la dispoziție de INS, baza de date Tempo online, ultimele date finale la nivelul populației Orașului Bragadiru fiind cele din 2021 și din aceasta sumă a fost preluată și suprafața de spațiu verde existentă a orașului. Numărul locuitorilor din prezent de la nivelul cartierului au fost calculați având ca bază numărul corpurilor funcționale, astfel parcelele pentru locuințele individuale au fost înmulțite cu coeficientul de 2,5 (numărul de oameni per gospodărie), iar în cazul locuințelor colective, a fost calculată suprafața desfășurată a blocurilor, împărțită la suprafața minimă medie a unui apartament de la o cameră și până la trei camere (Suprafață construită a apartamentelor, care cuprinde și suprafețele părților comune ale clădirilor –pasărele, uscătorii, casa scării, incluziv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc. , conform Legii nr.114 din 11 octombrie 1996, Legea locuinței). Suprafețele spațiilor verzi și populația, la nivelul orașului, propusă prin P.U.G. au fost preluate, fără a fi prelucrate, din memoriul aferent documentației și calculată pentru zona cartierului, numărul de locuitori din cartier reprezentând aproximativ 55% din total. Pentru populația propusă prin prezentul P.U.Z. metoda de calcul urmează metodologia enunțată mai sus pentru existent, iar la nivelul orașului s-a determinat prin metoda de creștere tendențială lineară, pornind de la sporul mediu anul dintre anii 2018-2021 și presupunând ca se va respecta aceeași tendință de creștere.

BILANȚUL DETALIAT AL SPAȚIILOR VERZI

ZONĂ SPAȚII VERZI	SUPRAFAȚĂ [HA]
Spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații alinament, amenajări locale)	3.18
Spații verzi de protecție sau de alinament	6.49
Spații verzi aferente locuințelor individuale	68.04
Spații verzi aferente locuințelor colective	9.32
Spații verzi aferente spațiilor comerciale	12.89
Spații verzi aferente instituțiilor publice	0.35
Spații verzi aferente lucrărilor edilitare	0.20
Spații verzi private (retragere 5m de la alinament)	13.94
TOTAL:	94.41

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI INDICATORI URBANISTICI

	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	P.O.T. MAX. [%]	C.U.T. MAX. [ACD/MP TEREN]	R.M.H.	SPAȚIU VERDE MIN. [%]	SPAȚIU VERDE MIN. [HA]
L	**ZONĂ PENTRU LOCUINȚE**					57.36
L1	Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E	35%	1,00	P+2E	30%	48.04
L2	Subzona pentru locuire semicolectivă și colectivă cu regim de inaltime de maxim P+3E	35%	1,40	P+3E	30%	5.60
L3a	Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de maxim P+4E+5Eretras	35%	1,75 / 1,95	P+4E / P+5Eretras	30%	2.83
L3b	Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de P+6E-P+8E	30%	2,10 / 2,70	P+6E / P+8E	30%	0.88
IS	**ZONĂ INSTITUȚIILOR DE INTERES PUBLIC**					14.05
IS5	Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+2E	30%	0,90	P+2E	30%	8.42
IS6a	Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+4E	30%	0,90 / 1,50	P+2E / P+4E	30%	3.80
IS6c	Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime P+4E și accente de înălțime de maxim P+6E	30% / 40%	0,90 / 1,50 / 2,00	P+2E / P+4E / P+6E	30%	1.48
IS1	Subzonă pentru instituții de învățământ	30%	0,90	P+2E	30%	0.35
SP	**ZONĂ SPAȚIILOR VERZI**					7,73
SP1	Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații alinament, amenajări locale)	10%	0,10	P+1E	90%	2,86
SP2	Subzonă spații verzi de protecție sau de alinament	25%	0,10	Nu se aplică	75%	4.87
TE	**ZONĂ PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**					0,20
TE1	Subzonă pentru construcții aferente lucrărilor edilitare	50%	1,50	P+1E	40%	0,20
T	**ZONĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**					4.93
T1a	Subzonă pentru circulații rutiere existente	Nu se aplică	Nu se aplică	Nu se aplică	Nu se aplică	Nu se aplică
T1b	Subzonă pentru circulații rutiere propuse pe trasee noi	Nu se aplică	Nu se aplică	Nu se aplică	Nu se aplică	Nu se aplică

PROIECT:

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

ETAPA III:

ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

PLANȘA: **VARIANTA 2**

03.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

BENEFICIAR:
ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV

PROIECTANT GENERAL:
SYNERGETICS CORPORATION

NR. CONTRACT PROIECTANT:	NOTĂ COMANDĂ:	SCARĂ:	DATA:	REVIZIA:
29302/13.07.2018	30036/18.07.2018	1 | 2.000	2025	03

MANAGER PROIECT
urb. Alexandra FETTER
Răspunderea asumă în conf. cu Legea nr. 184

Synergetics

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

03.02. Reglementări urbanistice

Rețeaua de circulații și de transport

0 25 50 100 150 200 250 300 350

LEGENDĂ:

LIMITE
- Limita UAT Oraș Bragadiru
- Limita intravilan conform PUG (H.C.L. nr.98/2015)
- Limita ce a generat P.U.Z.
- Propunere pasaj - zonăce se va reconfigura prin studii de specialitate ulterioare

INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ
- Pod rutier peste liniile C.F. Jilava-Chiajna

STRUCTURA CIRCULAȚIILOR ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE

Căi de comunicație rutieră
- Circulații rutiere existente
- Circulații rutiere propuse pe trasee noi
- Spații verzi aferente căilor de comunicație
- Spații verzi private (retragere 5m de la aliniament)

Căi de comunicație feroviară
- Limita cadastrală a zonei C.F.

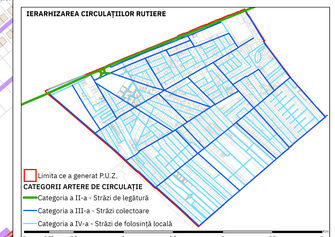
TRANSPORT PUBLIC DE CĂLĂTORI
- Traseu al transportului public

STAȚII
- Stație autobuz
- M Stație metrou

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA DE CIRCULAȚII
- Interdicție definitivă de construire
- Zone de protecție a infrastructurii feroviare cf. Ordonanței nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR:
  - zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (20 m);
  - zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m).
- Zone de protecție și siguranță a drumurilor cf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor:
  - zona de siguranță - 1,5 m măsurată de la marginea exterioară a amprizei drumului;
  - zona de siguranță a podului, care include și suprafețe de teren aflate sub pod:
    - 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul;
  - zona de protecție este măsurată de la marginea exterioară a zonei de siguranță astfel:
    - la drumurile naționale - 22,0 m;
- Zona minimă de siguranță, protecție și funcționalitatea rețelei de METROU conf. aviz S.C. Metrorex S.A. nr. M.04.02/3579/04.2013

ELEMENTE ALE SUPORTULUI TOPOGRAFIC
- Fond construit existent
- Parcele existente
- Curbe de nivel

IERARHIZAREA CIRCULAȚIILOR RUTIERE



- Limita ce a generat P.U.Z.

CATEGORII ARTERE DE CIRCULAȚIE
- Categoria a II-a - Străzi de legătură
- Categoria a III-a - Străzi colectoare
- Categoria a IV-a - Străzi de folosință locală

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

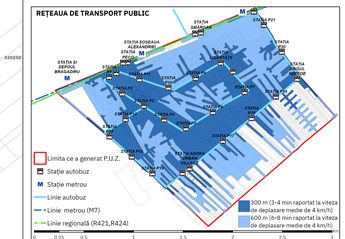
ORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR RUTIERE FUNCȚIE DE SENSURILE DE MERS



- Limita ce a generat P.U.Z.
- Arteră de circulație rutieră cu dublu sens
- Arteră de circulație rutieră cu sens unic
- Arteră de circulație rutieră de tip fundătură

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

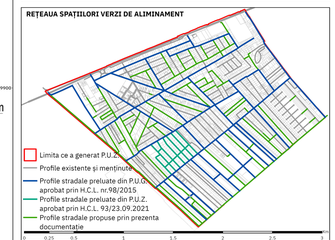
REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC



- Limita ce a generat P.U.Z.
- Stație autobuz
- M Stație metrou
- Linie autobuz
- Linie metrou (M7)
- Linie regională (R421,R424)
- 300 m (3-4 min raportat la viteza de deplasare medie de 4 km/h)
- 600 m (6-8 min raportat la viteza de deplasare medie de 4 km/h)

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

REȚEAUA SPAȚIILORI VERZI DE ALIMINAMENT



- Limita ce a generat P.U.Z.
- Profile existente și mentinute
- Profile stradale preluate din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.98/2015
- Profile stradale preluate din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 93/23.09.2021
- Profile stradale propuse prin prezenta documentație

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

PROIECT:
P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

ETAPA III:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

PLANȘA:
03.02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE
REȚEAUA DE CIRCULAȚII ȘI DE TRANSPORT

BENEFICIAR:
ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV

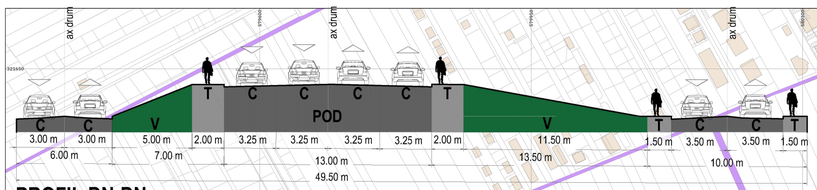
PROIECTANT GENERAL:
SYNERGETICS CORPORATION

NR. CONTRACT PROIECTANT:	NOTĂ COMANDĂ:	SCARĂ:	DATA:	REVIZIA:
29302/13.07.2018	30036/18.07.2018	1:1.500	2018	03

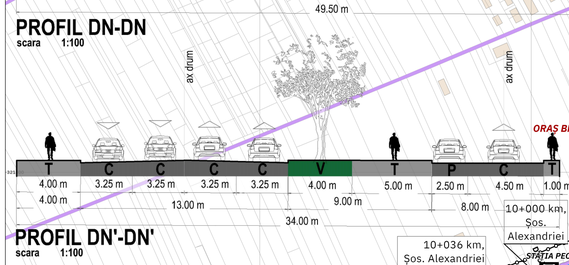
MANAGER PROIECT
urb. Alexandra FETTER
Specialist atestat R.U.R. cu Dreptul Exc. E

Synergetics

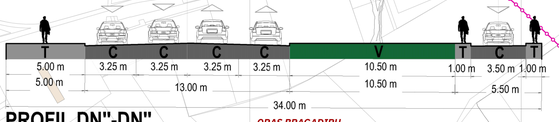
PROFIL DN-DN
scara 1:100



PROFIL DN'-DN'
scara 1:100



PROFIL DN"-DN"
scara 1:100



PROFIL DN'''-DN'''
scara 1:100

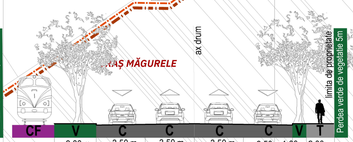


PROFIL A-A
scara 1:100

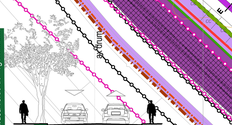


PROFIL B-B
scara 1:100

PROFIL B'-B'
scara 1:100



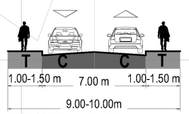
PROFIL C-C
scara 1:100



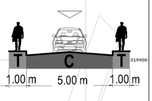
47+200 km DNCB, Limită administrativ / Limită intravilan

PROFILE PRELUATE DIN P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 93/23.09.2021

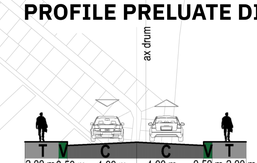
PROFIL D-D
scara 1:100



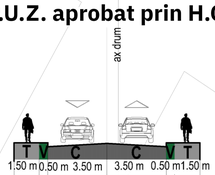
PROFIL E-E
scara 1:100



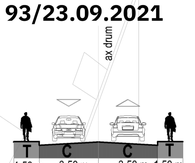
PROFIL F-F
scara 1:100



PROFIL G-G
scara 1:100



PROFIL H-H
scara 1:100





P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

03.03a. Reglementări urbanistice

Rețele tehnico-edilitare

0 25 50 100 150 200 250 300 350

LEGENDĂ:

LIMITE

- Limita UAT Oraș Bragadiru
- Limita intravilan conform PUG (H.C.L. nr.98/2015)
- Limita ce a generat P.U.Z.

ALIMENTAREA CU APĂ

- Rețea distribuție apă existentă
- Rețea distribuție apă proiectată*
- Rețea distribuție apă propusă prin PUZ

CANALIZAREA APELOR UZATE

REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ

- Rețea canalizare existenă
- Rețea canalizare proiectată*
- Conductă de refulare stații pompare existentă
- Rețea canalizare propusă prin PUZ
- Conductă de refulare proiectată*

REȚEA DE CANALIZARE PLUVIALĂ

- Traseu canalizare pluvială existentă
- Traseu extindere rețea de canalizare pluvială**
- Rețea de canalizare pluvială proiectată din conductă PVC multistrat, SDR 34, SN8, De 315, 400 mm, 500 mm și conductă din PAFSIN**
- Rețea de canalizare pluvială propusă prin PUZ
- Conductă de refulare proiectată din PEID, PE100, SDR17, Pn10 De 400 mm**
- Conductă de refulare stații pompare propusă prin PUZ

DOTARI

- Stație de pompare apă uzată menajeră existentă
- Stație de pompare apă uzată menajeră proiectată*
- Gospodărie de apă existentă S=1000 mp
- Bazin retenție și stație de pompare proiectată**

DISTANȚE MINIME DE PROTECȚIE SANITARĂ:

Conf. Hotărârii 930/2005 - Norme speciale privind caracterul și mărimea zonei de protecție sanitară și hidrogeologică:

- Stațiile de pompare - 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirii.

ELEMENTE ALE SUPORTULUI TOPOGRAFIC

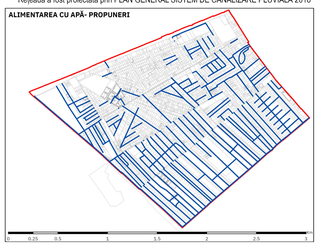
- Fond construit existent
- Parcele existente
- Curbe de nivel

NOTĂ:

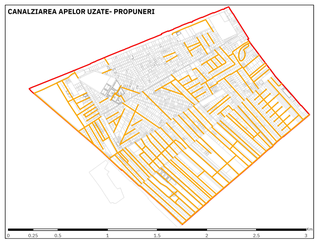
* Rețeaua a fost proiectată prin "PROIECTUL REGIONAL DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII DE APĂ ȘI APĂ UZATĂ DIN JUDEȚUL ILFOV, ÎN PERIOADA 2014-2020"

** Rețeaua a fost proiectată prin PLAN GENERAL SISTEM DE CANALIZARE PLUVIALĂ 2018

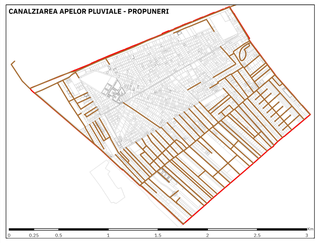
ALIMENTAREA CU APĂ- PROPUNERI



CANALIZAREA APELOR UZATE- PROPUNERI



CANALIZAREA APELOR PLUVIALE - PROPUNERI



PROIECT:

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

ETAPA III:

ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

PLANȘA:

03.03a. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REȚELE TEHNICO-EDILITARE

BENEFICIAR:

ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV

PROIECTANT GENERAL:

SYNERGETICS CORPORATION

NR. CONTRACT PROIECTANT:	NOTĂ COMANDĂ:	SCARĂ:	DATA:	REVIZIA:
29302/13.07.2018	30036/18.07.2018	1 | 2.000	2025	03

MANAGER PROIECT

urb. Alexandra FETTER

Specialist atestat R.U.R. cu Viterbe Dati, E

Synergetics



P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

03.03b. Reglementări urbanistice

Rețele tehnico-edilitare

0 25 50 100 150 200 250 300 350

LEGENDĂ:

LIMITE

- Limita UAT Oraș Bragadiru
- Limita intravilan conform PUG (H.C.L. nr.98/2015)
- Limita ce a generat P.U.Z.

REȚELE EDILITARE MAJORE

- Conductă transport gaze. Deviere Racord S.R.M. Fulgerul Bragadiru Dn150
- Conductă transport gaze. Jilava - Buciumeni (Deviere zona Bragadiru) Dn700
- Conductă transport gaze. Racord S.R.M. Fulgerul Bragadiru Dn150
- Conductă transport petrol

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

- Rețea distribuție cu energie electrică existentă
- Rețea distribuție cu energie electrică propusă prin PUZ

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- Rețea alimentare cu gaze naturale existentă
- Rețea alimentare cu gaze naturale propusă prin PUZ

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE

Zone de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare majore:
Conform Ordinului nr. 118/2013, „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale:
- Zonă de protecție, măsurată din axul conductei de transport gaze naturale - 200,00 m
- Zona de siguranță/protecție a conductei de transport produse petroliere: - 10 m (conf. Aviz PETROTANS nr. 154 din 22.02.2019)

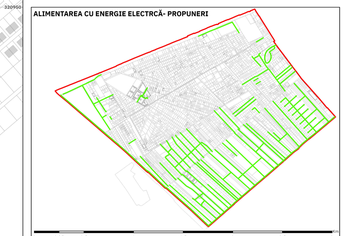
ELEMENTE ALE SUPORTULUI TOPOGRAFIC

- Fond construit existent
- Parcele existente
- Curbe de nivel

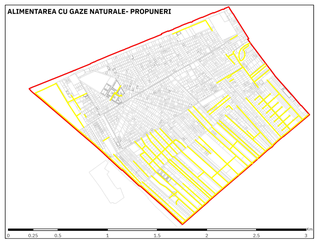
NOTĂ:

* Rețeaua a fost proiectată prin "PROIECTUL REGIONAL DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII DE APĂ ȘI APĂ UZATĂ DIN JUDEȚUL ILFOV, ÎN PERIOADA 2014-2020"

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRCĂ- PROPUNERI



ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE- PROPUNERI



PROIECT:

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

ETAPA III:

ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

PLANȘA:

03.03b. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REȚELE TEHNICO-EDILITARE

BENEFICIAR:

ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV

PROIECTANT GENERAL:

SYNERGETICS CORPORATION

NR. CONTRACT PROIECTANT:	NOTĂ COMANDĂ:	SCARĂ:	DATA:	REVIZIA:
29302/13.07.2018	30036/18.07.2018	1 | 2.000	2025	03

MANAGER PROIECT

PROIECTAT/ÎNTOCMIT

urb. Alexandra FETTER

Specialist atestat R.U.R. cu Utevele Dzll. E

Synergetics

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

03.04. Reglementări urbanistice

Tipul de proprietate asupra terenurilor și circulația terenurilor. Obiective de utilitate publică

0 25 50 100 150 200 250 300 350

LEGENDĂ:

LIMITE

- Limita UAT Oraș Bragadiru
- Limita intravilan conform PUG (H.C.L. nr.98/2015)
- Limita ce a generat P.U.Z.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public prin operațiuni de expropriere sau proceduri de transfer cu titlu gratuit
- Terenuri destinate circulațiilor, care vor fi preluate în domeniul public prin proceduri de transfer cu titlu gratuit

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- Terenuri aflate în domeniul public de interes național
- Terenuri aflate în domeniul public de interes local
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ

- Pod rutier peste liniile C.F. Jilava-Chiajna

ELEMENTE ALE SUPORTULUI TOPOGRAFIC

- Fond construit existent
- Parcele existente
- Curbe de nivel

CIRCULAȚIA TERENURILOR	SUPRAFAȚĂ [ha]	PROCENT [%]
Terenuri destinate circulațiilor, care vor fi preluate în domeniul public prin proceduri de transfer cu titlu gratuit	10.74	31.87%
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public prin operațiuni de expropriere sau proceduri de transfer cu titlu gratuit	22.97	68.13%
TOTAL:	33.72	100.00%

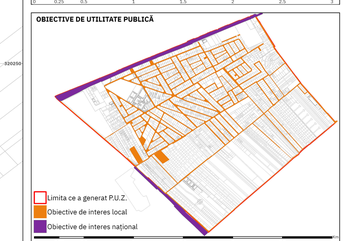
TERENURI AFLATE ÎN PROPRIETATE PUBLICĂ



- Limita ce a generat P.U.Z.
- Terenuri aflate în domeniul public de interes național
- Terenuri aflate în domeniul public de interes local

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

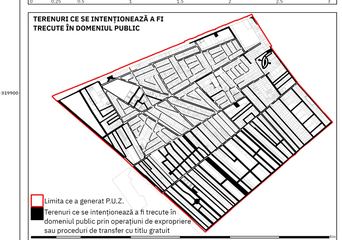
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ



- Limita ce a generat P.U.Z.
- Obiective de interes local
- Obiective de interes național

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC



- Limita ce a generat P.U.Z.
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public prin operațiuni de expropriere sau proceduri de transfer cu titlu gratuit

0 0.25 0.5 1 1.5 2 2.5 3

PROIECT:

P.U.Z. CARTIER INDEPENDENȚEI

ETAPA III:

ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

PLANȘA:

03.04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

BENEFICIAR:

ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV

PROIECTANT GENERAL:

SYNERGETICS CORPORATION

NR. CONTRACT PROIECTANT:	NOTĂ COMANDĂ:	SCARĂ:	DATA:	REVIZIA:
29302/13.07.2018	**30036/18.07.2018**	**1	2.000**	**2025**	**03**

MANAGER PROIECT

urb. Alexandra FETTER

Synergetics

Document printat în A1 - La rezoluția 500 X



VOLUMUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal Cartierul Independenței – Oraș Bragadiru

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE 4

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism 4
1.2. Baza legală a elaborării 4
1.3. Domeniul de aplicare 4

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 5

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 5
2.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor 9
2.2.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii 9
2.2.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 11
2.2.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară 11
2.2.4. Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor 14
2.2.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri 15
2.3. Dispoziții finale 16

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ 18

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE 20

IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII 20
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI 20
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 20
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 22
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI 29
L - ZONĂ PENTRU LOCUIRE 31
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI 31
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 31
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 33
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI 41
SP – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI 42
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI 42
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 42
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 43
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI 44
T – ZONĂ PENTRU TRANSPORTURI/CĂI DE COMUNICAȚIE 45
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI 45
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 45
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 48
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI 50
TE – ZONĂ PENTRU LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE 51
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI 51
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 51
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 52

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI _____ 53

5. ANEXA 1 – CERINȚE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE _____ 54

LISTĂ TABELE

Tabelul 1 – Dimensiuni minime de parcele 14
Tabelul 2 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile.....22
Tabelul 3 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile.....33
Tabelul 4 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile.....34

1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Cartierul Independenței din Orașul Bragadiru este adoptat de către Consiliul Local Bragadiru în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c din Legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la zonei care face obiectul documentației de urbanism, cu scopul de a reglementa aplicarea principiilor de dezvoltare ale cartierului Independenței în raport cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

1.2. Baza legală a elaborării

(2) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. Cartierul Independenței stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:

- H.G.R. nr. 525/27.05.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordin nr. 176/N/ din 16.10.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM0102000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
- Ordin nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”.
- Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

1.3. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

(2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism împreună cu Planul Urbanistic Zonal stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul Cartierului Independenței, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ARTICOLUL 1. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

(1) Teritoriul Cartierului Independenței a fost introdus integral în intravilanul localității prin Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. 98/15.10.2015.

ARTICOLUL 2. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

(1) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

ARTICOLUL 3. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

(1) Pe teritoriul Cartierului Independenței nu există terenuri forestiere.

ARTICOLUL 4. RESURSELE SUBSOLULUI

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Cartierul Independenței este traversat de conducte de petrol și gaze, care generează zone de siguranță/ protecție, după cum urmează:

a) 5 m față de traseul conductelor de țiței Petrom, de o parte și de alta a axului conductei;

b) 20 m din axul conductei de gaze, pentru conductele de presiune între 7 și 40 bari.

ARTICOLUL 5. RESURSE DE APĂ

(1) Teritoriul Cartierului Independenței nu este traversat de cursuri de apă.

ARTICOLUL 6. ZONE PROTEJATE

(1) Conform Listei Monumentelor Istorice din România 2015 (anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordin publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, Nr. 113bis/15.II.2016) în Cartierului Independenței nu figurează obiective de natură arheologică și nici obiective de arhitectură.

ARTICOLUL 7. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

(1) În sensul prezentului regulament și în conformitate cu prevederilor H.G.R. 642/2005 riscurile naturale care se iau în considerație în vederea clasării unităților teritoriale din punct de vedere al protecției civile sunt: cutremurele, alunecările și prăbușirile de teren, inundațiile, fenomenele meteorologice periculoase, avalanșele și incendiile de pădure.

ARTICOLUL 8. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

(1) În sensul prezentului regulament și în conformitate cu prevederilor H.G.R. 642/2005 riscurile tehnologice care se iau în considerație în vederea clasării unităților teritoriale din punct de vedere al protecției civile sunt: accidente chimice, accidente nucleare, incendii în masă, accidente grave pe căi de transport și eșecul utilităților publice.

ARTICOLUL 9. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau alte tipuri de fonduri, este interzisă.

ARTICOLUL 11. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

ARTICOLUL 12. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General și prin prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea 33/1994, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

ARTICOLUL 13. MĂSURI PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ

(1) Terenurile aflate în proprietate privată, destinate prin prezenta documentație realizării de obiective de utilitate publică (ex. spații verzi, echipamente și servicii publice, infrastructură tehnico-edilitară), vor fi transmise în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, prin procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, conform legislației în vigoare, sau, cu acordul proprietarilor, prin acte de cedare sau donație cu titlu gratuit, în baza unui act juridic încheiat între aceștia și autoritatea publică locală.

(2) Pentru toate zonele funcționale, unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, în cazul utilizării procedurii de transfer cu titlu gratuit în domeniul public cu respectarea alin. (3) de la prezentul articol și valorile maximale ale valorilor P.O.T. și C.U.T. stabilitate prin prescripțiile specifice ale fiecărei zone funcționale, proprietarii pot beneficia integral de indicatorii urbanistici după cum urmează:

a) P.O.T. raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), cu condiția să nu depășească 80% din terenul rămas neafectat de propunerea transferului în domeniul public;

b) C.U.T. raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), la care se adaugă un spor de C.U.T., prin suplimentarea la suprafața construită desfășurată admisă, egal cu suprafața de teren propusă să fie transferată spre domeniul public potrivit alin. (3), precum și supliment corespondent în regimul de înălțime Rhmax și înălțimea maximă admisă Hmax în vederea compensării C.U.T. suplimentat.

(3) Pentru a beneficia de prevederile alin.(2), la autorizarea construcțiilor, proprietarul va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

a) Să dezmembreze suprafața de teren care este necesar a fi transferată în domeniul public și să înscrie în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public la solicitarea autorității administrației publice locale competente (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale).

b) Pentru terenurile unde vor fi necesare documentații de urbanism de palier P.U.D. se va prezenta în cadrul acesteia propunerea de dezmembrare, iar după aprobare, în cadrul procedurii de autorizare se va aplica lit. a).

(4) Pentru toate zonele funcționale unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, iar proprietarii nu îndeplinesc condițiile prevăzute la alin.(3), indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. se calculează exclusiv prin raportare la suprafața terenului neafectat de necesitatea realizării unor obiective de interes public, suprafeței de teren afectate fiindu-i aplicabile prevederile legale în materie.

(5) Circulațiile realizate pe terenuri proprietate privată vor fi transmise în proprietatea publică, prin acte de cedare sau donație cu titlu gratuit, în baza unui act juridic încheiat între proprietar și autoritatea publică locală, după executarea acestora conform profilurilor stabilite prin prezenta documentație de urbanism.

ARTICOLUL 14. MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA REALIZĂRII DE NOI SPAȚII VERZI PUBLICE

(1) În toate zonele funcționale parcelele beneficiază de un spor de C.U.T., raportat la întreaga suprafață a terenului înainte de dezmembrare, pentru amenajarea unui spațiu verde (pe teren natural) cu acces public nelimitat, în sensul Legii nr. 24/2007, după cum urmează:

a) un spor de C.U.T. de 0,15 pentru amenajare suprafața de minim 500 mp,

b) un spor de C.U.T. de 0,30 pentru amenajare suprafața minimă de 1.000mp,

c) un spor de C.U.T. de 0,45 pentru amenajare suprafața minimă de 1.500mp,

d) un spor de C.U.T. de 0,60 pentru amenajare suprafața minimă de 2.000mp.

(2) Prevederile alin.(1) sunt aplicabile prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

a) Suprafața delimitată conform alin.1. urmează să se dezmembreze și să se înscrie în cartea funciară a parcelei pentru a trece în domeniu public, servitutea administrativă a destinației de spațiu verde, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale), înainte de obținerea autorizației de construire.

b) Suprafața destinata amenajării de spații verzi cu acces public nelimitat să fie compactă, accesibilă și suplimentară față de suprafața minimă de spațiu verde pe sol natural necesară conform prevederilor Art.13 de la aferent zonelor și subzonelor funcționale.

(3) Transferul dreptului de proprietate cu titlu gratuit în proprietatea publică al terenului dezmembrat se va realiza după recepția la terminarea lucrărilor.

(4) Pentru proprietarii terenurilor care îndeplinesc prevederile alin (1) și (2), P.O.T. și C.U.T. (inclusiv suplimentul acordat) se vor raporta la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), iar regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă se vor mări corespunzător în vederea compensării C.U.T. suplimentat.

2.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.2.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

ARTICOLUL 15. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform Anexei nr. 3 a H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

ARTICOLUL 16. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți (sau cu energie electrică) și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

ARTICOLUL 17. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

(1) Conform O.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, art. 29, alin. (1): În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

(2) Teritoriul administrativ al Orașului Bragadiru este traversat de linia de calea ferată 301 Eb Jilava-Chiajna, a cărei zona de siguranță și protecție afectează și teritoriul Cartierul Independenței.

(3) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

(5) În Zona minimă de protecție a Liniei 7 de Metrou[1] (conform aviz S.C. METROREX S.A. nr. M.04.02/357/9.04.2013) este instituită interdicție de construire pentru lucrări supraterane, iar pentru cele subterane se va obține aviz S.C. METROREX S.A. și acord de la Ministerul Transporturilor.

(6) În Zona minimă de siguranță a Liniei 7 de Metrou[2] (conform aviz S.C. METROREX S.A. nr. M.04.02/357/9.04.2013) execuția oricărui tip de lucrări se va putea realiza numai cu avizul S.C. METROREX S.A. și acord de la Ministerul Transporturilor.

---

[1] Trasată în planșa *03.2 Reglementări urbanistice – Căi de comunicație*
[2] Trasată în planșa *03.2 Reglementări urbanistice – Căi de comunicație*

ARTICOLUL 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

(1) Pe teritoriul Cartierului Independenței nu există servituții aeronautice.

ARTICOLUL 19. AMPLASAREA FAȚĂ DE OBIECTIVE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

(1) În conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, pe teritoriul administrativ al Orașului Bragadiru se află imobilele cu nr. 3273, 1525 și 2542, terenuri cu destinație specială aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale prin U.M. 02514 „D". Imobilul 3273 generează o zonă de siguranță de 500 m în spațiul din vecinătate pe laturile de vest, sud și est, conform P.U.G. Oraș Bragadiru aprobat prin HCL nr. 98/15.10.2015.

(2) În vedere obținerii autorizației de construire se va solicita avizul specific al Statului Major al Apărării pentru investițiile ce urmează a se realiza în zona studiată.

ARTICOLUL 20. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

ARTICOLUL 21. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Retragerile față de limitele laterale se bazează pe prevederile Codului Civil (servitutea și vederea) și pe normele de protecție contra incendiilor. Acestea au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru respectarea unor exigențe în vederea asigurării confortului urban precum:

a) Normelor de însorire și iluminat natural;

b) Condiții de vizibilitate în acord cu respectarea intimității de locuire pentru clădirile învecinate;

c) Protecția împotriva incendiilor prin asigurarea accesului utilajelor mobile de pompieri;

d) Protecția împotriva poluării fonice și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare;

e) Conservarea țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor (izolat, cuplat, înșiruit sau în sistemul curților închise sau deschise);

f) Referindu-ne ansambluri noi, gruparea construcțiilor în vederea unei dezvoltări coerente.

(3) În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi dispuse în regim cuplat (alipită pe una din limitele laterale la calcanul parcelei învecinată), în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți);

(4) Este interzisă dispunerea construcțiilor astfel încât să rezulte calcane vizibile din circulația publică, iar în cazul în care acestea există, regula de construire va fi prin cuplare la calcan.

(5) Retrageri față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente / echilibrate pe parcelele învecinate.

2.2.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 22. ACCESE CAROSABILE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 23. ACCESE PIETONALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.2.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

ARTICOLUL 24. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de apă, canalizare și de energie electrică.

(2) Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).

(3) De la dispozițiile alin. (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, cu următoarele condiții:

a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(4) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, cu următoarele condiții:

a) Dacă există aprobate sau în curs de aprobare strategii, programe și/sau proiecte de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare care vor asigura deservirea ulterioară a imobilelor, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

b) Dacă nu există programe și proiecte de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua

existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

ARTICOLUL 25. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz. În urma exprimării posibilităților de extindere a rețelelor publice existente în zona Cartierului Independenței, autoritățile publice vor decide, în conformitate cu atribuțiile care le revin cf. Legii, modul prin care vor fi realizate noile lucrări.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În lipsa echipării edilitare centralizate și a unei infrastructuri rutiere dimensionate corespunzător, nu sunt permise densificări de tipul locuințelor *înșiruite* sau *covor*.

ARTICOLUL 26. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

(1) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri publice, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar constituirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Acestea sunt, după caz, în proprietatea statului sau unităților administrativ teritoriale.

(2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în sectorul public, sunt proprietate publică a unităților administrative, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

(4) Fac excepție de la alin. (3) rețelele edilitare sau drumurile aflate în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele sau drumurile publice, până la branșamentele și racordurile clădirilor situate pe parcelă, cu precizarea că ele pot constitui proprietate privată doar dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați, iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

ARTICOLUL 27. PROTECȚIA SANITARĂ A CAPTĂRILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ

(1) Conform prevederilor cuprinse în ”Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă” aprobate prin H.G.R. nr. 101/1997, sunt supuse protecției sanitare următoarele obiective: sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a populației, lucrările de captare, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare, aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile.

ARTICOLUL 28. NORME DE IGIENĂ PENTRU FÂNTÂNI PUBLICE ȘI INDIVIDUALE DE APĂ POTABILĂ

(1) Pentru a fi potabilă, apa trebuie să corespundă calitativ standardului național 1342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară, zilnică pentru locuitorii deserviți. Amplasarea acesteia trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare. Adâncimea acviferului folosit este recomandat a fi realizat la 10,00 m, iar stratul de apă nu trebuie să fie mai mic de 4,00 m. Materialul din care sunt realizați pereții fântânii vor fi din material rezistent și impermeabil.

ARTICOLUL 29. NORME DE IGIENĂ LA COLECTAREA ȘI ÎNDEPĂRTAREA REZIDUURILOR LICHIDE

(1) Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură. Aceste activități se subordonează prevederilor cap IV. din ”Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 și dispozițiile din Legea Protecției Mediului nr. 137/1995.

(2) În lipsa posibilității de racordare la sistemele publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalați proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol, în bazine naturale de apă sau în zonele de protecție sanitară a surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă. Canalele deschise se vor utiliza numai pentru evacuarea apelor meteorice. Apele uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se va face prin instalații de pre epurare sau fose septice vidanjabile, proiectate și executate cf. normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m față de cea mai apropiată locuință; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

2.2.4. Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 30. PARCELAREA

(1) Parcelarea reprezintă acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

a) Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lățimea acesteia;

b) Dimensiunile minime ale parcelelor:

Regim de construire	Valoare minimă ale lotizărilor existente		Valoare minimă ale noilor lotizări	
	Suprafață (m^2)	Front la stradă (m)	Suprafață (m^2)	Front la stradă (m)
Înșiruit	150	8	300	12
Cuplat	200	10	500	15
Izolat	200	12	500	15

Tabelul 1 – Dimensiuni minime de parcele

(3) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (2), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

a) Parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;

b) Pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu aprobat conform legislației în vigoare.

(4) În cazul locuințelor construite în regim înșiruit se acceptă grupuri de maxim 4 locuințe.

(5) Planuri urbanistice de detaliu sunt obligatorii pentru următoarele categorii de terenuri:

a) Pentru parcele care nu au adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

b) Pentru parcele cu suprafața între 3.000 și 5.000 mp.

(6) Planuri urbanistice zonale sunt obligatorii pentru următoarele categorii de terenuri:

a) Pentru parcelele cu front la stradă peste 30 metri ;

b) Pentru parcele mai mari de 5.000 mp.

(7) Fac excepție de la alin. (4) și (5), investițiile publice al căror beneficiar este Autoritatea Publică Locală.

ARTICOLUL 31. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament și fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(3) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor propuse.

(4) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii construcției, dar se pot autoriza lucrări de întreținere, reabilitare sau consolidare.

ARTICOLUL 32. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

2.2.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

ARTICOLUL 33. PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Pentru calculul necesarului de parcări se va respecta ANEXA 1.

ARTICOLUL 34. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.

ARTICOLUL 35. ÎMPREJMUIRI

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Accesul pe parcelă se va realiza prin porți care se deschid numai prin translare în planul împrejmuirii sau prin rabatare către interiorul parcelei;

(3) Asigurarea condițiilor de montare a firidelor de branșare utilități în nișe de protecție (firide încastrate), amplasate la limita de proprietate, cu acces din afara proprietății.

2.3. Dispoziții finale

ARTICOLUL 36. DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII

(1) Prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în cadrul zonelor și subzonelor funcționale detaliate în prezentul regulament.

ARTICOLUL 37. LITIGIILE

(1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

ARTICOLUL 38. INTRAREA ÎN VIGOARE

(1) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Bragadiru.

(2) Prezentul regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin H.C.L. nr. 98/15.10.2015.

(3) Prezentul regulament păstrează prescripțiile și reglementările stabilite prin următoarea documentație de tip P.U.Z.:

a) Planul urbanistic zonal ”Imobile cu destinația comerț, servicii, locuire” aprobat prin HCL 120/30.12.2013;

b) Planul urbanistic zonal ”Spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare(preambalate sau proaspete), hală depozitare aferentă, birouri administrative, anexe și utilități” , aprobat prin HCL 67/12.08.2015;

c) Planul urbanistic zonal ”Ansamblu de locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare Rh max= P+2E+M, anexe și utilități”, aprobat prin HCL 108/26.11.2015;

d) Planul urbanistic zonal ”Ansamblu de locuințe colective, Rh max= S+P+4E+M- D+P+4E+M și semicolective Rh max= P+2E+M, funcțiuni complementare, amenajare circulații, parcări, anexe, branșamente și utilități ” , aprobat prin HCL 28/24.03.2016;

e) Planul urbanistic zonal ” Ansamblu locuințe colective/comerț- servicii Rh max= S+P+5E, amenajare circulații, parcări, branșamente și utilități ” , aprobat prin HCL 65/29.06.2016;

f) Planul urbanistic zonal ”Modificare plan urbanistic zonal (aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 28/24.03.2016) – reconfigurare circulații, parcări”, aprobat prin HCL 99/09.09.2016;

g) Planul urbanistic zonal ”Ansamblu locuințe individuale P+2E+M Hmax = 10m, colective P+4E+5E retras Hmax= 18m , comerț, servicii și funcțiuni complementare , amenajare acces și circulații interioare, împrejmuire, anexe și utilități”, aprobat prin HCL nr. 118/17.10.2017;

h) Planul urbanistic zonal ” Modificare PUZ – locuințe colective P+4E+5E retras, amenajare circulații, împrejmuire, utilități” , aprobat prin HCL nr. 25/20.03.2018;

i) Planul urbanistic zonal ” Modificare plan urbanistic zonal, ansamblu locuințe colective-suplimentare regim de înălțime, reamenajare circulații auto și pietonale , spații verzi, asigurare parcări, branșamente și utilități” aprobat prin HCL nr. 70/28.06.2018;

j) Planul urbanistic zonal ”Ansamblu de locuințe colective P+3E, amenajare circulații auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcări, branșamente și utilități”, aprobat prin HCL nr. 102/26.07.2018;

k) Planul urbanistic zonal "În vederea edificării ulterioare a unui magazin Penny, magazin cu produse alimentare, carne și brânzeturi, drum de acces, alei pietonale și carosabile, spațiu de parcare, amenajare exterioare, sistematizare verticală, panouri firmă și publicitate, signalistică, post trafo, branșamente și utilități, organizare de șantier")” aprobat prin H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 93/23.09.2021.

l) Planul urbanistic zonal "Strada Dunării 146-148";

m) Planul urbanistic zonal "Ansamblu locuințe colective S+P+3E, comerț-servicii, amenajare circulații" cu Aviz Favorabil Nr. 10695/2/6F din 01.08.2023.

ARTICOLUL 39. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

(1) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a certificatelor. În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

(2) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.

(3) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament își pierd valabilitatea, cu excepția celor menționate la art.38, alin. (3).

(4) Prin excepție de la prevederile alineatului 3, Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament și pe baza cărora au fost emise autorizații de construire își păstrează valabilitatea până la finalizarea investiției, respectiv până la expirarea perioadei de valabilitate a autorizației de construire.

(5) După aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, prescripțiile acestuia nu pot fi modificate prin Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu pe o perioadă de 36 de luni. Se pot elabora doar documentații de urbanism prin care se detaliază prescripțiile prezentului Plan Urbanistic Zonal.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

(1) Zona funcțională reprezintă parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezultă din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale. (conform Legii 350, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

(2) Diviziunea teritoriului în zone funcționale a avut la bază funcțiunea dominantă existentă și propusă în relație cu strategia generală de dezvoltare a localității și cu competențele distinctive ale anumitor zone.

(3) Diviziunea teritoriului în subzone funcționale a urmărit următorii parametri:

a) Situarea în vecinătatea Drumului Național DN6 și a liniei de cale ferată;

b) Funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

c) Tipul de țesut urban (constituit, slab constituit sau neconstituit/fost agricol).

(4) Prin Planul Urbanistic Zonal al Cartierului Independenței au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

IS ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

IS1 Subzona pentru instituții de învățământ;

IS6 Subzona pentru comerț și servicii

IS6a Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+2E;

IS6b Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+4E;

IS6c Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+4E și cu accente de înălțime de maxim P+6E;

L ZONĂ PENTRU LOCUIRE

L1 Subzonă pentru locuire individuală, cu regim de înălțime de până la P+2E;

L2 Subzona pentru locuire semicolectivă și colectivă cu regim de înălțime de maxim P+3E;

L3a Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de maxim P+4E+5Eretras;

L3b Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de P+6E-P-8E.

SP ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI

SP1 Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale);

SP2 Subzonă spații verzi de protecție sau de aliniament

T	ZONĂ PENTRU TRANSPORTURI/CĂI DE COMUNICAȚIE
	T1a Subzonă pentru căi de comunicație rutieră - existente;
	T1b Subzonă pentru căi de comunicație rutieră – propuse pe trasee noi;
	T2 Subzonă pentru căi de comunicație feroviară.
TE	ZONĂ PENTRU LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
	TE1 Subzonă pentru lucrări tehnico-edilitare și construcții aferente.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona de instituții și servicii se desfășoară în țesutul constituit și se diferențiază din punct de vedere funcțional. Astfel, subcategoriile funcționale ale acestei zone sunt următoarele:

IS1 Subzona pentru instituții de învățământ;

IS6 Subzona pentru comerț și servicii

IS6a Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+2E;

IS6b Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+4E;

IS6c Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+4E și cu accente de înălțime de maxim P+6E .

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

IS1:

(1) Învățământ preșcolar (grădinițe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli profesionale și postliceale, școală de arte și meserii, centru educațional, spații de cazare pentru elevi sau studenți, cantine, afterschool, spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei;

IS6a, IS6b, IS6c:

(2) Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;

(3) Sedii ale unor organizații politice, ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

(4) Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;

(5) Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (grădinițe, creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate , spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială etc).

(6) Funcțiuni culturale (sală de concerte, teatru, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, expoziție, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de conferințe, cinematograf, sală polivalentă, sală de spectacole, clubul copiilor, club vârstnici, alte tipuri de cluburi);

(7) Construcții destinate sportului și agrementului (sala de sport, bazin de înot acoperit, patinoar, alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului);

(8) Lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici, mănăstiri), anexe (pentru: arderea lumânărilor, vânzare de materiale specifice, garaje, depozitare etc), parcaje; spații libere pietonale; spații plantate, locuri de joaca pentru copii;

(9) Unități de cazare;

(10) Parcaje la sol sau multietajate;

(11) Spații verzi amenajate;

IS6a:

(12) Locuințe semicolective[3] și colective;

IS6b, IS6c:

(13) Locuințe colective.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS1:

(1) Spații pentru spectacole cu condiția:

- Să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile pentru astfel de spații;
- Să se asigure w.c.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor.

IS6a, IS6b, IS6c:

(2) Comerț cu amănuntul cu condiția să aibă un impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;

(3) Alimentație publică - se poate amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:

- Admite accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 și care poate produce astfel disconfort locuitorilor;
- Produce un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de cult;
- Panouri publicitare cu condiția să respecte regulamentul local de publicitate;

(4) Restaurante, baruri, cofetării și cafenele, care comercializează băuturi alcoolice, cu condiția să fie amplasate la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de lăcașuri de cult și să aibă un program de activitate maxim până orele 22:00;

(5) În cazul locuințelor individuale existente se pot autoriza doar lucrări de întreținere, reabilitare sau consolidare.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

IS1, IS6a,IS6b, IS6c:

(1) Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 si 2;

(2) În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de la ultima linie de cale ferată) este interzisă autorizarea funcțiunii de locuire.

(3) Nu este acceptată funcțiunea de locuire sub nivelul parterului.

---

[3] Locuințe semicolective – reprezintă (în sensul prezentului regulament) cel mult șase unități locative, cuprinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spatii de parcare etc.

(4) Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona;

(5) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

(6) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:

- Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz);
- Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
- Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în Tabelul de mai jos;

Caracteristică parcele	Valoare limită
Front minim (lățime)	≥15,0 m
Suprafața minimă (m$^{2)}$	500 m^2
Raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L	1/1 ÷ 1/5
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale	75^0 ÷ 105^0

Tabelul 2 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

(2) O parcelă care conține clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare, a unei documentații de tip PUZ, anterior prezentului regulament, situație în care noua construcție se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;

(3) O parcelă libera de construcții, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament, situație în care pentru parcelă se va întocmi și aproba un Plan Urbanistic de Detaliu în conformitate cu legislația în vigoare, prin care se vor stabili retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament, cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul regulament;

(4) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite la alin.(1)-(3) poate deveni construibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS1, IS6a, IS6b, IS6c:

(1) Retragerea minimă admisibilă este de 3,00 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;

(2) În cazul străzilor cu profil A-A fronturi retrase față de aliniament vor respecta retragerea minimă a clădirilor față de aliniament de 5,00m.

(3) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

IS1, IS6a, IS6b, IS6c:

1) Clădirile publice se amplasează izolat;

2) Se interzice dispunerea clădirilor in regim cuplat cu calcanul vizibil din circulația publică;

3) Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15,00 metri de la aliniament;

4) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la atic, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

5) Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și servicii, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m;

6) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

7) Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor.

IS6:

8) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 10,00 metri;

9) Pentru case parohiale distanța construcțiilor față de limitele laterale a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la atic dar nu mai puțin de 5,00m si față de limita posterioară se va face la o distanta de 6,00m. Se interzice construirea pe limita parcelei.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

IS1, IS6a, IS6b, IS6c:

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la atic a celei mai înalte;

(2) Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, în următoarele cazuri:

- Dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- Dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS1, IS6a, IS6b, IS6c:

(1) Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;

(2) Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

IS6a, IS6b, IS6c:

(3) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică;

(4) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun, prin două accese carosabile separate, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.;

(5) Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- Cu o bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00m;
- Cu două benzi de circulație de 7,00 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00m;

(6) Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

(7) Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

(8) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.);

(9) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS1, IS6a, IS6b, IS6c:

(1) Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

(2) Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

(3) Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare[4].

IS6a, IS6b, IS6c:

(4) Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, potrivit normelor din ANEXA 1.

(5) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- Pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe - câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
- Pentru celelalte construcții de sănătate (dispensare, dispensare policlinice, centre de asistență de specialitate, spitale) - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

(6) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

(7) Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

(8) Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili;

(9) Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;

(10) Se recomandă ca parcările aferente super/hypermarketurilor să se realizeze în volumul construcției în vederea creării unui spațiu verde public pe terenul rămas liber de construcții;

(11) Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

[4] Conform Lege nr.448/2006 republicată 2008, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, art65., alin(1)

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS1, IS6a

(1) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,00 m la atic (P+2E);

IS6a, IS6b, IS6c

(2) Pentru biserici se va menține configurația existentă;

(3) Pentru case parohiale înălțimea maximă admisă va fi de 7,00 m la atic;

(4) Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre aliniamente.

IS6b, IS6c

(5) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,00 m la atic (P+2E) pentru parcelele cu o suprafață mai mică de 800mp;

(6) Se permite înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei de 16,00 m la atic (P+4E) pentru parcele cu o suprafață de minim 800mp;

IS6c

(7) Se admit accente de înălțime de maxim P+6E, conform Planșei 3.1. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională. Amplasarea accentelor de înălțime se va detalia printr-o documentație de urbanism de detaliu.

IS6b, IS6c

(8) Înălțimea maximă a clădirilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1, IS6a, IS6b, IS6c

(1) Condiții generale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Proiecția consolelor, a balcoanelor, a logiilor și a cornișelor sau bovindo-urilor va fi strict în interiorul proprietății, indiferent de înălțimea la care se află;
- Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană;
- Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițiala a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice.

(2) Acoperiș și învelitori:

- Acoperirea construcțiilor va fi de tip terasă.

(3) Materiale pentru fațadă:

- Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră;

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc) la exterior;
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe, imitarea stilurilor istorice) care creează o imagine inadecvată locului;
- Pentru alegerea culorii fațadelor se vor avea în vedere următoarele criterii:
  - Dimensiunea: în cazul suprafețelor mari se vor alege culori în tonuri cât mai deschise;
  - Vecinătatea: alegerea culorii se va face în armonie cu clădirile învecinate; spațiile verzi sunt elemente cromatice de care se va ține seama la alegerea culorilor;
  - Lumina: în cazul fațadelor expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate;
  - Elementele arhitecturale: propunerile de zugrăvire a fațadelor trebuie corelate cu geometria și elementele fațadei;
- Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață.

(4) Tâmplării:

- Pentru tâmplărie și alte elemente aparente din lemn se admite lemnul natur (baițuit+lăcuit);
- Se admite utilizarea înlocuitorilor de bună calitate (PVC, aluminiu etc), cu finisaj exterior similar lemnului;
- Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropriate de acestea.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS1, IS6a, IS6b, IS6c

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;

(3) Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;

(4) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS1

(1) Pentru construcțiile de învățământ vor fi prevăzute spații verzi cu rol de odihnă și de spațiu de joacă (în funcție de capacitatea construcției) - minim 30% din suprafața terenului;

IS6a, IS6b, IS6c

(2) Pentru construcțiile de sănătate - spital, asistență de specialitate, dispensar și alte unități (recoltare sânge, medicină preventivă, farmacii) vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, astfel:

- Aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- Parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav;

(3) Pentru creșe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15 mp/copil;

(4) Spațiile verzi și plantate nu vor putea totaliza mai puțin de 30% din suprafața terenului.

(5) Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism[5], dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei;

(6) Pentru construcțiile de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului.

(7) În cazul parcelelor cu acces la străzile cu profil A-A, zona liberă determinată de retragerea față de aliniament (5,00m) va fi amenajată cu spațiu verde;

(8) Pentru parcelele care se învecinează cu *L1 - Subzonă pentru locuire individuală, cu regim de înălțime de până la P+2E*- zona liberă determinată de retragerile față de limite laterale și posterioare va fi amenajată cu spațiu verde;

(9) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

IS1, IS6a, IS6b, IS6c

(1) Clădirile de învățământ și sănătate vor avea împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale.

(2) Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) Accesul pe parcelă se va realiza prin porți care se deschid numai prin translare în planul împrejmuirii sau prin rabatare către interiorul parcelei;

(4) Asigurarea condițiilor de montare a firidelor de branșare utilități în nișe de protecție (firide încastrate), amplasate la limita de proprietate, cu acces din afara proprietății.

IS6a, IS6b, IS6c

(5) Separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor se va putea face cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau garduri vii și vor avea înălțimea de 2,00 metri,

(6) Clădirile comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

---

[5] Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism – Republicare*, Anexa nr. 6: Spații verzi și plantate, art. 6.3.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

IS1, IS6a, IS6b, IS6c

(1) P.O.T. maxim = 30%.

IS6c

(2) P.O.T. maxim = 40% - Pentru zonele unde se admit accente de înălțime conform Planșei 3.1. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, respectând condiționările art. 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

IS1:

(3) Amplasamentul construcțiilor de învățământ va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- Zonă ocupată de construcție;
- Zonă curții de recreație, de regulă asfaltată;
- Zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- Zonă verde, inclusiv grădină de flori.

(4) Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev;

IS6a, IS6b, IS6c

Sănătate și asistență socială:

(5) Capacitatea dispensarelor se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare;

(6) Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale - construcții, circulații, spații verzi - este de 5,00 mp/consultație;

(7) Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente;

(8) Pentru construcțiile de creșe trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- Zonă ocupată de construcții;
- Zonă ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- Zonă pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- Zonă verde de parc și alei.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

IS1, IS6a:

(1) C.U.T. maxim = 0,90 ACD/mp. teren;

IS6b, IS6c

(2) C.U.T. maxim = 0,90 ACD/mp. teren pentru P+2E;

(3) C.U.T. maxim = 1,50 ACD/mp. teren pentru P+4E;

IS6c

(4) Pentru zonele unde se admit accente de înălțime conform Planșei 3.1. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională:

- C.U.T. maxim = 2,00 ACD/mp. teren;
- C.U.T. maxim = 2,10 ACD/mp. teren, dacă se va realiza parcaj subteran etajat și spațiu verde public de 30% din suprafața terenului.

L - ZONĂ PENTRU LOCUIRE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(1) Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone) după cum urmează:

L1 Subzonă pentru locuire individuală, cu regim de înălțime de până la P+2E;

L2 Subzona pentru locuire semicolectivă și colectivă cu regim de înălțime de maxim P+3E;

L3a Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de maxim P+4E+5Eretras;

L3b Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de P+6E-P-8E.

(2) Evoluția ipotetică a cartierului, susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- Menținerea zonelor bine constituite, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- Tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie, de o calitate superioara celor existente;
- Reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- Extinderea pe terenuri neconstruite, a noi zone de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare;
- Restructurarea unor zone prin inserția de locuințe;

(3) Structurarea reglementărilor zonei rezidențiale s-a făcut pe mai multe criterii:

- Amplasamentul în cadrul cartierului;
- Regimul de înălțime;
- Tip de intervenție;

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

L1:

1) Locuințe individuale[6];

L2:

2) Locuințe semicolective[7] și colective cu regim de înălțime de max- P+3E;

L3a:

3) Locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+4E+5Eretras;

L3b:

4) Locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+6E-P+8E;

---

[6] Locuința individuală (unifamilială), în sensul prezentului regulament, este o clădire cu destinația de locuință, care satisface cerințele de locuit ale unei singure persoane sau familii și este constituită dintr-o singură unitate locativă.

[7] Locuințe semicolective – reprezintă (în sensul prezentului regulament) cel mult șase unități locative, cuprinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spatii de parcare etc.

L1, L2, L3a, L3b:

5) Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe, etc).
6) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
7) Parcaje la sol, garaje semi-îngropate și subterane;
8) Locuri de joacă pentru copii;
9) Spații pentru recreere;
10) Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
11) Spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1:

1) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale, cu condiția ca acestea să facă parte din activitățile pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8.00 și 20.00), ca de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, agenții imobiliare etc.;
2) Anexe ale locuințelor, cu condiția să nu fie generatoare de dezagremente (bucătării de vară, garaj, magazie, piscine neacoperite etc.) În suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;

L2, L3a, L3b:

3) Parterul clădirilor poate adăposti activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu condiția ca acestea sa producă grad redus de perturbare a locuirii și să aibă program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între ora 8.00 și 20.00), ca de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, agenții imobiliare etc.; in aceleași condiții sunt permise activități cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

L1, L2, L3a, L3b:

4) Alimentație publică - se poate amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
   - Admite accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 și care poate produce astfel disconfort locuitorilor;
   - Produce un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de cult;
   - Panouri publicitare cu condiția să respecte regulamentul local de publicitate;
5) Restaurante, baruri, cofetării și cafenele, care comercializează băuturi alcoolice, cu condiția să fie amplasate la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de lăcașuri de cult și să aibă un program de activitate maxim până orele 22:00;

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1, L2, L3a, L3b:

1) Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 si 2;
2) Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți);
3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
5) Nu este acceptată funcțiunea de locuire sub nivelul parterului.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1:

1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
   - Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)
   - Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
   - Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în tabelul de mai jos:

Caracteristică parcele	Regim de construire	Valoare minimă ale lotizărilor existente	Valoare minimă ale noilor lotizări
Front minim (lățime)	înșiruit	≥8,00 m	≥12,0 m
	cuplat	≥10,0 m	≥15,0 m
	izolat	≥12,0 m	≥15,0 m
Suprafața minimă ($m^{2)}$	înșiruit	≥150 m^2	300 m^2
	cuplat	≥200 m^2	500 m^2
	izolat	≥200 m^2	500 m^2
Raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L			1/1 ÷ 1/5
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale			75^0 ÷ 105^0

Tabelul 3 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

2) O parcelă care conține clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare, a unei documentații de tip PUZ, anterior prezentului regulament, situație în care noua construcție se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament, cu excepția cazului în care se măresc suprafețele de spații verzi.

3) O parcelă libera de construcții, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament, situație în care pentru parcelă se va întocmi și aproba un Plan Urbanistic de Detaliu în conformitate cu legislația în vigoare, prin care se vor stabili retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament, cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul regulament;

4) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite la alin.(1)-(3) poate deveni construibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

5) În cazul locuințelor construite în regim înșiruit se acceptă grupuri de maxim 4 locuințe.

L2, L3a, L3b:

6) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
   - Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)
   - Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
   - Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în tabelul de mai jos:

Caracteristică parcele	Valoare minimă
Front minim (lățime)	L2: ≥15,00 m L3a, L3b: ≥20,00 m
Suprafața minimă (m^2)	≥Nr. ap. x 75 m^2/ap
Raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L	1/1 ÷ 1/5
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale	750 ÷ 1050

Tabelul 4 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

7) O parcelă care conține clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare și care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(5), se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare a unei documentații de urbanism, anterior aprobării prezentului regulament, situație in care noua construcția se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;

8) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite alin.(5)-(6) poate deveni construibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1:

1) Retragerea minima admisibilă este de 3,00 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima este de 10,00 m de la aliniament;

2) Anexele permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă.

L2, L3a, L3b:

3) Retragerea minimă admisibilă este de 5,00 m, dacă nu intervine regula realinierii parcelelor.

L1, L2, L3a, L3b:

4) În cazul străzilor cu profil A-A fronturi retrase față de aliniament vor respecta retragerea minimă a clădirilor față de aliniament de 5,00m

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1:

1) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fața de care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică care are un regim de construire discontinuu;
2) Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, pe o adâncime de maxim 15,00 metri;
3) Se interzice dispunerea clădirilor in regim cuplat cu calcanul vizibil din circulația publică
4) Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, pe o adâncime de maxim 15,00 metri, după cum urmează:
   - Retragere 3,00m = H cornișă 6,00m;
   - Retragere 4,00m = H cornișă 8,00m;
   - Retragere 5,00m = H cornișă 10,00m;
5) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea noua se va realiza în regim izolat, pe o adâncime de maxim 15,00 metri;
6) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea noua se va realiza în regim cuplat, alegându-se punctul cardinal favorabil, pe o adâncime de maxim 15,00 metri.

L2, L3a, L3b:

7) Retragerea față de limitele laterale și posterioară ale parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la atic măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m, după cum urmează:
   - Retragere 5,00m = H atic 10,00m
   - Retragere 10,00m = H atic 20,00m
8) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea noua se va realiza în baza unei documentații de tip PUD.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1:

1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

L2, L3a, L3b:

2) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la atic a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1:

1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

2) Se admite și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servituții fiind de minim 4 m)

L2, L3a, L3b:

3) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

L1:

4) In zonele de locuințe înșiruite se vor asigura soluții de acces în curtea posterioară pentru intervenții în caz de incendiu. Soluțiile vor fi:
   - individuale (ganguri la fiecare parcelă sau cel puțin la distanța de maxim 30m, dacă este posibilă trecerea ocazională dintr-o parcelă în alta în curțile posterioare);
   - colective - prin parcelare se va prevede o alee semicarosabilă la limita posterioară a parcelărilor, care să asigure un parcurs de maxim 100 m de la locul de acces pentru autospeciala de intervenție și până la orice punct de intervenție.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1:

1) Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului.

L1, L2, L3a, L3b:

2) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;

3) Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, potrivit normelor din ANEXA 1.

L2, L3a, L3b:

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

5) Pentru restul funcțiunilor permise prin prezentul regulament se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate cu suprafața mai mică de 50 mp utili; Pentru spatiile cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari;

6) 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1, L2, L3a, L3b:

1) În planul fațadei frontului către stradă se va prelua înălțimea maximă a clădirilor învecinate;

2) Pentru realizarea oricărei construcții înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

3) Nu se acceptă mansardele pentru alte funcțiuni în afara de locuințe individuale.

L1:

4) Înălțimea maximă la cornișă/streașină: Hmax =10,00 m (P+2E);

L2:

5) Înălțimea maximă la atic: Hmax =13,00m (pentru Rh.max = P+3E);

L3a:

6) Înălțimea maximă la atic: Hmax =16,00 m (pentru Rh max= P+4E);

7) În cazul construcțiilor prevăzute cu etaj retras, acesta se va amplasa cu o retragere minimă de 3,00 m față de planul fațadelor nivelului inferior, pe toate laturile construcției.

L3b:

8) Înălțimea maximă la atic: Hmax =21,00 m (pentru Rh max= P+6E).

9) Înălțimea maximă la atic: Hmax =28,00 m (pentru Rh max= P+8E).

L3a, L3b:

10) Nu se acceptă supraetajarea construcțiilor existente.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1, L2, L3a, L3b:

1) Condiții generale:
   - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
   - Proiecția consolelor, a balcoanelor, a logiilor și a cornișelor sau bovindo-urilor va fi strict în interiorul proprietății, indiferent de înălțimea la care se află;
   - Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană;
   - Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițiala a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice.

2) Acoperiș și învelitori:
   - Acoperirea construcțiilor pentru alte funcțiuni în afară de locuințe individuale[8], va fi de tip terasă.
   - Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:
     - Nu este recomandată utilizarea lucarnelor; pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre în planul acoperișului (tip „velux”);
     - Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat;
     - Se interzice folosirea azbocimentului;
     - Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
     - Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Este interzisă utilizarea culorilor stridente;
     - Sunt interzise finisajele bicolore/ în degrade la învelitori;
     - Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor.

3) Materiale pentru fațadă:
   - Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
   - Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc) la exterior.
   - Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe, imitarea stilurilor istorice) care creează o imagine inadecvată locului;

[8] Locuința individuală (unifamilială), în sensul prezentului regulament, este clădire cu destinația de locuință, care satisface cerințele de locuit ale unei singure persoane sau familii și este constituită dintr-o singură unitate locativă.

- Pentru alegerea culorii fațadelor se vor avea în vedere următoarele criterii:
  - Dimensiunea: în cazul suprafețelor mari se vor alege culori în tonuri cât mai deschise;
  - Vecinătatea: alegerea culorii se va face în armonie cu clădirile învecinate; spațiile verzi sunt elemente cromatice de care se va ține seama la alegerea culorilor;
  - Lumina: în cazul fațadelor expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate;
  - Elementele arhitecturale: propunerile de zugrăvire a fațadelor trebuie corelate cu geometria și elementele fațadei.
- Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisa pentru finisajele exterioare de suprafață.

4) Tâmplării:
   - Pentru tâmplărie și alte elemente aparente din lemn se admite lemnul natur (baițuit+lăcuit);
   - Se admite utilizarea înlocuitorilor de bună calitate (PVC, aluminiu etc), cu finisaj exterior similar lemnului;
   - Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropriate de acestea.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, L2, L3a, L3b:

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale;
2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective;
3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat, iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;
4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice;
5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă;
6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;

7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
   - La nivel de parcelă:
     - Soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă;
     - Va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
   - Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

8) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

9) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate;

10) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie;

L1:

11) Se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile) pentru locuințele individuale, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului, cu avizul AN Apele Române și Agenția pentru protecția Mediului Ilfov;

L2, L3a, L3b:

12) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile);

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, L2, L3a, L3b:

1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc);

2) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde;

3) Procentul minim de spatii verzi ce trebuie asigurat obligatoriu în incinte este de 30%.

L2, L3a, L3b:

4) În situația unor noi parcelări sau parcelări existente, dar neconstituite/neconstruite, se vor asigura spații verzi de minim 30%, din care min. 5% spații verzi publice.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

L1, L2, L3a, L3b:

1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m;
3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat (locuințe în condominium) se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii;
4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
5) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace;
6) Accesul pe parcelă se va realiza prin porți care se deschid numai prin translare în planul împrejmuirii sau prin rabatare către interiorul parcelei;
7) Asigurarea condițiilor de montare a firidelor de branșare utilități în nișe de protecție (firide încastrate), amplasate la limita de proprietate, cu acces din afara proprietății.

L2, L3a, L3b:

8) Sunt permise si împrejmuirile joase, cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L1, L2, L3a:

1) P.O.T. maxim = 35%.
2) P.O.T. maxim = 40% în cazul în care se realizează 5% din suprafața terenului spații verzi ce vor fi transferate în domeniul public.

L3b:

3) P.O.T. maxim = 30%.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

L1:

1) C.U.T. maxim = 1,00 ACD/mp teren.

L2:

2) C.U.T. maxim = 1,40 ACD/mp teren.

L3a:

3) C.U.T. maxim = 1,75 ACD/mp teren pentru P+4E.
4) C.U.T. maxim = 1,95 ACD/mp teren pentru P+5Eretras.

L3b:

5) C.U.T. maxim = 2,10 ACD/mp teren pentru P+6E.
6) C.U.T. maxim = 2,70 ACD/mp teren pentru P+8E.

SP – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(1) Zona pentru spații verzi se compune din două tipuri de țesut urban (subzone) după cum urmează:

SP1 Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale).

SP2 Subzonă spații verzi de protecție sau de aliniament

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spații plantate;

(2) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

(3) Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc si odihnă;

(4) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

(5) Instalații de alimentare cu apă potabilă;

(6) Colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

(7) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca împreună cu circulațiile și platformele betonate să nu depășească 15% din suprafața întregii subzone;

(2) Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

(2) Se interzic orice intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului verde plantat și care contravin legilor și normelor în vigoare;

(3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

(4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;

(5) Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
(2) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
(3) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP1:

(1) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși la cornișă Hmax = 7m (pentru Rh = P+1E).

SP2:

(2) Nu se aplică.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public;
(2) Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

(2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

(3) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(1) Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu;

(2) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar pot fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

SP1:

(1) P.O.T. maxim = 10%, cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale;

SP2:

(2) P.O.T. maxim = 25%, cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale;

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

SP1, SP2:

(1) C.U.T. maxim = 0,1 ACD/mp teren;

T – ZONĂ PENTRU TRANSPORTURI/CĂI DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor conține ansamblul rețelei de transport rutier (drumuri), sistemele de parcare/garare diferitelor mijloace de transport precum și stațiile și alveolele mijloacelor de transport în comun.

Teritoriul cartierului Independenței este traversat de Drumul Național DN6 și de străzi de importanță locală.

Astfel, subcategoriile funcționale ale acestei zone sunt următoarele:

T1a Subzonă pentru circulații carosabile;

T1b Subzonă pentru circulații pietonale;

T2 Subzonă pentru căi de comunicație feroviară

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

T1a:

(1) Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție împotriva poluării, stații de transport în comun, etc);

(2) Refugii și treceri de pietoni;

(3) Piste de biciclete;

(4) Parcări și spații pentru servicii;

(5) Stații de încărcare electrică;

(6) Stații de taxare și puncte de control;

(7) Spații verzi și amenajate;

(8) Rețele tehnico-edilitare;

(9) Lucrări de terasamente.

T1b:

(10) Trotuare;

(11) Stații de transport în comun și amenajări aferente transportului public;

(12) Spații verzi și amenajate;

(13) Rețele tehnico-edilitare;

(14) Lucrări de terasamente.

T2:

(15) Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale sunt admise:

- Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

(16) În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt admise:

- elemente ale infrastructurii feroviare – căile de rulare;
- elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant;
- instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației;
- cele de conducere operativă a circulației trenurilor;
- instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc;
- alte utilizări în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T1a, T1b:

(1) Amplasarea panourilor publicitare se va face cu condiția respectării regulamentului local de publicitate, să nu stânjenească circulația rutieră și pietonală si cu acordul administratorului drumului;

(2) Mobilierul stradal este permis cu condiția să nu stânjenească circulația rutieră și pietonală;

(3) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale DN 6 trebuie:

- Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);

(4) Se admit panouri pentru semnalizarea rutieră.

T2:

(5) Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii;

(6) Se impune delimitarea clară prin garduri sau garduri vii a terenului aferent activității feroviare, vizibile de pe drumurile publice în conformitate cu regulile de securitate feroviare.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

T1a, T1b:

(1) Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

(2) Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona;

(3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

(4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;

(5) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;

(6) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a circulațiilor carosabile și pietonale la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul puz și proiectele de specialitate ulterioare;

(7) Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

T2:

(8) În zonele de siguranță aferente infrastructurii feroviare publice (20 m din axul CF) este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, fie și cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;

(9) În zonele de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

T1a, T1b, T2:

(1) Se vor respecta normele în vigoare și indicațiile prevăzute în planșa „03.1 Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională".

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T1a, T1b, T2c:

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1a, T1b, T2:

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

T1a, T1b, T2:

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T1a, T1b:

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

T1a:

(1) Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate de-a lungul drumurilor publice;

T1b, T2:

(2) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1a, T1b, T2:

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1a, T1b, T2:

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1a, T1b:

(1) In interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune;

(2) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

T2:

(3) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1a:

(1) Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și reglementările privind securitatea rutieră;

(2) În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii cartierului;

(3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

(4) Parcările vor fi amenajate astfel încât să fie umbrite de copaci sau arbuști;

T1a, T1b:

(5) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

T2:

(6) Conform studiilor de specialitate, se recomandă realizarea unor bariere verzi între calea ferată și zonele funcționale situate în zona de protecție a căii ferate.

(7) În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii localității.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

T1a:

(1) Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat.

(2) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar pot fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

T2:

(3) Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criterii de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice;

(4) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari;

(5) Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

T1a, T1b, T2:

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

T1a, T1b, T2:

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

TE – ZONĂ PENTRU LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Gospodăria comunală include toate funcțiunile care aparțin gospodăriei și asigură servirea populației cu echipare edilitară- alimentare cu apă și canalizare, respectiv terenurile pentru gospodăriile de apă și stațiile de epurare și instalațiile acestora, salubritate.

Astfel, categoria funcțională a acestei zone este următoarea:

TE1 Subzonă pentru lucrări tehnico-edilitare și construcții aferente;

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Construcții, instalații și amenajări:

- Birouri autonome;
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Nu se aplică.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

(2) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

(3) Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se vor respecta normele în vigoare și indicațiile prevăzute în planșa „03.1 Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională".

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă a clădirilor față de aliniament de 5,00m.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona pentru lucrări tehnico-edilitare și construcții aferente și restul zonelor, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;

(2) În zonele de activități productive/depozitare și transporturi, în cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, noua clădire se va cupla cu construcțiile de pe parcelele alăturate dacă au funcțiuni similare și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) și dacă se poate obține un ansamblu compozițional coerent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri;

(3) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

(2) Distanța de 6,00 m se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; în mod excepțional se admite accesul din drumuri aflate în proprietate și administrare privată pentru incintele tehnice care deservesc exclusiv ansamblurile administrate în sistem privat.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

(2) Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

(3) În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

(2) Înălțimea clădirilor nu va depăși 10 m (pentru Rhmax= P+1E).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

(2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

(3) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile de birouri vor fi racordate la rețelele publice și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

(2) Clădirile de birouri vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

(2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

(3) Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(1) Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri semi-transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

(2) Este posibilă creșterea înălțimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;

(3) În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

(1) P.O.T. maxim = 50 %.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

(1) C.U.T. maxim = 1,50 mp ADC / mp. teren.

5. ANEXA 1 – CERINȚE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE

A. **CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI**

a) Câte un loc de parcare la 100 mp ACD;

b) Locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. A), după cum urmează:

- Un spor de 30% pentru vizitatori în cazul funcțiunilor cu acces public;
- Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și, facultativ, 1 loc de parcare pentru autocare.

c) Parcaje pentru biciclete: câte un loc de parcare la 150 mp ACD, cu un spor de 30% pentru vizitatori în cazul funcțiunilor cu acces public, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

B. **CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE**

a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 100 mp ACD la care se adaugă un spor de 50% pentru clienți în cazul funcțiunilor cu acces public;

b) Parcaje pentru biciclete: câte un loc de parcare la 200 mp ACD, cu un spor de 50% pentru clienți în cazul funcțiunilor cu acces public, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

C. **CONSTRUCȚII COMERCIALE**

a) Se recomandă ca parcările aferente super/hypermaketurilor să se realizeze în volumul construcției în vederea creării unui spațiu verde public pe terenul rămas, liber de construcții.

b) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare pentru unități de până la 400 mp suprafața de vânzare;
- Un loc de parcare la 25 mp suprafață de vânzare pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafața de vânzare.

c) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 8 locuri de servire dar nu mai puțin de un loc de parcare la 25 mp Svan;

d) La numărul de locuri de parcare stabilit potrivit lit.a-b se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;

e) Prin excepție de la lit.a-c:

- Nu sunt obligatorii locuri de parcare pentru unități comerciale/ de alimentație publică de foarte mică capacitate - cu Svan ≤ 25 mp - amplasate izolat (negrupate cu alte unități cu destinație comercială);
- Pentru grupări de unități comerciale de foarte mică capacitate numărul locurilor de parcare vor fi calculate pentru suprafața de vânzare însumată a de unităților comerciale.

f) Parcaje pentru biciclete: un loc de parcare la 100 mp Svan.

D. **CONSTRUCȚII DE CULT**

a) Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Normă orientativă: 1 loc parcare/20 persoane (locuri în sală);

b) Prin excepție de la lit. a, pentru lăcașuri de cult cu rază de servire locală (parohială) care nu depășește 500 m se admite un număr de minim 2 locuri de parcare[9];

c) Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare/50 persoane.

E. **CONSTRUCȚII CULTURALE**

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

a) pentru muzee și expoziții :

- Câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere sau 1 loc de parcare / 30 vizitatori;
- Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare/100 mp spațiu de expunere sau 1 loc de parcare / 50 vizitatori.

b) Pentru celelalte construcții cu destinație culturală(punct 1.5 din anexa 1 la R.G.U.):

- Un loc de parcare la 10 locuri în sală;
- Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare/30 locuri în sală.

Construcții de învățământ

a) Pentru creșe, grădinițe, școli gimnaziale, afterschool:

- 1 loc de parcare la 4 săli de clasă/grupă, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare;
- Parcaje pentru biciclete:1 loc de parcare la 4 săli de clasă/grupă dar nu mai puțin de 2 locuri; pentru școlile gimnaziale se recomandă și parcaje pentru biciclete pentru elevi: 2 locuri/ sală de clasă.

b) Pentru licee, școli postliceale:

- 1 loc de parcare la 2 săli de clasă, cu un plus de 20% din total;
- Facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (și după caz, pentru elevii din alte forme de învățământ decât cel de zi) potrivit normei de la punctul c;
- Parcaje pentru biciclete: pentru cadre didactice 1 loc de parcare la 4 săli de clasă, plus câte 2 locuri/ sală de clasă pentru elevi.

c) Pentru instituții de învățământ superior:

- 1,5 locuri de parcare la fiecare sală de curs, cu un plus de 20% vizitatori;
- 1 loc de parcare la 20 studenți;
- Parcaje pentru biciclete: 2 locuri la fiecare sală de curs, pentru cadre didactice și studenți.

d) Pentru cămine studențești se va asigura:

- 1 loc de parcare auto la 10 locuri de cazare;
- 1 loc de parcare biciclete la 10 locuri de cazare.

[9] Pentru persoane cu handicap, potrivit Legii 448/2006, cu modif. ulterioare

e) Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proporție de 10% din numărul de locuri din tabără.

F. **CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

a) Pentru spitale, instituții de asistență de specialitate cu staționar:
- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
- Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 5% pentru vizitatori;

b) Pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale:
- Câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
- Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20% pentru vizitatori;

c) Pentru alte tipuri de unități medicale:
- Câte un loc de parcare la 5 persoane angajate sau, după caz, 1 loc/100 mp acd;
- Parcaje pentru biciclete:1 loc de parcare la 10 persoane angajate sau, după caz, 1 loc/150 mp acd.

d) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru vizitatori și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

G. **CONSTRUCȚII SPORTIVE**

a) Pentru terenuri și săli de sport fără tribune:
- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport;
- Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport.

b) Pentru terenuri și săli de sport cu tribune:
- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 20 locuri pentru public;
- Pentru terenurile și sălile de sport competiționale se vor adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-4 locuri de parcare pentru autocare;
- Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 40 locuri pentru public.

c) Pentru ștranduri (plaje):
- 1 loc de parcare la 250 mp teren;
- Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare la 250 mp teren.

d) Pentru piscine acoperite fără tribune:
- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă;
- Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă.

e) Pentru piscine acoperite sau descoperite cu tribune:
- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă + 1 loc de parcare la 20 locuri pentru public;
- Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă+ 1 loc de parcare la 40 locuri pentru public.

f) Bowling, popicărie:
- 1 loc de parcare pentru fiecare pistă;
- Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare pentru fiecare pistă.

g) La locurile de parcare auto rezultate potrivit lit. anterioare, pentru complexe sportive, stadioane, săli de sport competiționale se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare;

h) Locurile de parcare se asigură, de regulă diferențiat (în funcție de capacitatea construcției) pentru personal, pentru public și pentru sportivi.

H. **CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI DE AGREMENT**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitate și specific:
- 1 loc de parcare pentru 5-10 utilizatori;
- Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare pentru 5-10 utilizatori.

I. **CONSTRUCȚII DE TURISM**

a) Pentru toate categoriile de construcții de cazare turistică vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, după cum urmează:
- Hotel, hotel de apartamente:
  - 20%-50% x nr. camere, funcție de clasificarea unității[10];
  - Pentru personal se va asigura suplimentar un loc de parcare auto și un loc de parcare biciclete la 20 locuri de cazare.
- Motel:
  - 100% x nr. camere;
  - Pentru personal se va asigura suplimentar un loc de parcare auto și un loc de parcare biciclete la 20 de camere.
- Hostel, youth hostel:
  - 1 loc pe parcare/ 20 locuri de cazare;
  - Parcare pentru biciclete: 1 loc pe parcare/ 20 locuri de cazare.
- Vile turistice și pensiuni:
  - 20%-30% x nr. camere, funcție de clasificarea unității;
  - Pentru personal se va asigura suplimentar un loc de parcare auto și un loc de parcare biciclete la 20 locuri de cazare.

b) Pentru construcțiile care în afară de spațiile de cazare cuprind și funcțiuni conexe - de tipul alimentație publică, agrement, tratament, comerț și altele asemenea - necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

[10] Potrivit Ordinului ANT nr.65/2013

J. **CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE**

a) Pentru construcțiile de locuințe individuale se vor asigura:

- Câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp;
- Câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp.

b) Pentru locuințe colective/ construcții multi-apartament:

- Câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața utilă până la 100 mp;
- Câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața utilă peste 100 mp;
- La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori;
- Pentru clădiri cu mai mult de 8 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.

K. **CONSTRUCȚII INDUSTRIALE DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

a) Pentru gospodărie comunală și incinte aferente echipării tehnico-edilitare care sunt deservite de personal permanent:

- Pentru personal: un loc de parcare auto și un loc de parcare biciclete la 200 mp ACD;
- Pentru parcul propriu: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare autovehicul necesar conform specificului unității;

b) Pentru clădirile destinate birourilor din incintele industriale necesarul de locuri de parcare (inclusiv pentru vizitatori/ clienți) se calculează separat, potrivit prevederilor de la punctul *A. Construcții administrative, birouri*.

L. **PENTRU CONSTRUCȚII CE ÎNGLOBEAZĂ SPATII CU DIFERITE DESTINAȚII**

Pentru construcțiile care înglobează spații cu destinații diferite, pentru care sunt prevăzute norme diferite de dimensionare a parcajelor vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare dacă nu este posibilă stabilirea exactă a numărului de locuri aferente fiecărei activități.

M. **PRECIZĂRI PENTRU PARCAREA MIJLOACELOR DE TRANSPORT ALE PERSOANELOR CU HANDICAP**

În spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, precum și în cele organizate vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcarea gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap[11].

Dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

[11] Cond.art.65 alin.(1) din Legea 448/2006 cu modif. ulterioare

N. PRECIZĂRI PENTRU PARCAREA BICICLETELOR

Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

PUZ

Cartierul Independenței - Oraș Bragadiru

Synergetics

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIERUL INDEPENDENȚEI

Beneficiar
Primăria Orașului Bragadiru

Proiectant General
SC Synergetics Corporation SA



STRUCTURA ȘI ETAPELE DOCUMENTAȚIEI

Etapa 1.	**Elaborarea studiilor de fundamentare**
	1.1. Studiu de actualizare suport topografic pentru zona de studiu ce va fi avizat O.C.P.I
	1.2. Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice
	1.3. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică
	1.4. Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice
	1.5. Studiu de fundamentare privind impactul asupra mediului
	1.6. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și a transportului, mobilitate și transport
	1.7. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate
	1.8. Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară
	1.9. Analiza spațial – volumetrică
	1.10. Analiza diagnostic multicriterial integrată
Etapa 2.	**Elaborarea Planului Director (Masterplan)**
Etapa 3.	**Elaborarea formei preliminare a Planului Urbanistic Zonal**
Etapa 4.	**Obținerea de avize și/sau acorduri, redactarea finală a Planului Urbanistic Zonal**

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Plan Urbanistic Zonal Cartierul Independenței – Oraș Bragadiru
Beneficiar	Primăria Orașului Bragadiru
Proiectant general	S.C. Synergetics Corporation S.A
Etapa	Elaborarea formei preliminare a Planului Urbanistic Zonal
Data elaborării	2025

BORDEROU

Părți scrise	Memoriu tehnic	
	Regulamentul local de urbanism	
Părți desenate	01.01.	Încadrare în teritoriu;
	02.01.	Analiza situației existente – Zonificare funcțională și disfuncționalități;
	02.02.	Varianta 1 – Zonificare funcțională în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate;
	02.03.	Analiza situației existente – Rețeaua de circulații și de transport;
	02.04.	Analiza situației existente – Rețele tehnico-edilitare;
	03.01.	Varianta 2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
	03.02.	Reglementări urbanistice – Rețeaua de circulații și de transport;
	03.03.	Reglementări urbanistice – Rețele tehnico-edilitare;
	03.04.	Reglementări urbanistice – Regimul juridic și circulația terenurilor, obiective de utilitate publică.

COLECTIV DE ELABORARE

Șef Proiect Complex		
Coordonator		
Colectiv de elaborare		



VOLUMUL I

MEMORIU TEHNIC

Plan Urbanistic Zonal Cartierul Independenței – Oraș Bragadiru

CUPRINS

1. INTRODUCERE 5

1.1. Date de recunoaștere a documentației 5
1.1.1. Denumire proiect 5
1.1.2. Beneficiar 5
1.1.3. Proiectant General 5
1.1.4. Data elaborării 5
1.2. Obiectivul P.U.Z. 5
1.2.1. Cerințele caietului de sarcini 5
1.2.2. Teritoriul studiat 5
1.2.3. Culegerea de date 6
1.3. Cadrul legislativ 6
1.4. Surse documentare 8

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII. SINTEZA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE. DIAGNOSTIC. 11

2.1. Evoluția zonei 11
2.2. Încadrare în localitate 12
2.3. Elemente ale cadrului natural 14
2.3.1. Caracteristici ale reliefului 14
2.3.2. Hidrografia 16
2.3.3. Geologia 17
2.3.4. Hidrogeologia 17
2.3.5. Clima 17
2.3.6. Solurile 18
2.4. Resursele solului si subsolului 20
2.5. Relații în teritoriu 20
2.6. Dezvoltarea economică 21
2.7. Evoluția socio-demografică 23
2.8. Circulații 24
2.8.1. Corelarea cu documentații strategice de dezvoltare și planificare 24
2.8.2. Rețeaua rutieră 28
2.8.3. Transportul pe cale ferată 30
2.8.4. Mijloace alternative de mobilitate 32
2.8.5. Rețeaua de transport public de călători 32
2.9. Zonificarea teritoriului 34
2.10. Ocuparea terenurilor 35
2.10.1. Relaționări între funcțiuni 35
2.10.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit 35
2.10.3. Aspecte calitative ale fondului construit 38
2.10.4. Asigurarea cu servicii zonei 38
2.10.5. Asigurarea cu spații verzi 39
2.10.6. Riscuri naturale si/sau antropice/ tehnologice în zona de studiu 40
2.11. Echipare edilitară 41
2.11.1. Alimentarea cu apă 41

2.11.2. Canalizarea 43
2.11.3. Alimentarea cu energie electrică 43
2.11.4. Rețele telecomunicații 44
2.11.5. Alimentarea cu gaze naturale 44
2.12. Probleme de mediu 44
2.12.1. Calitatea aerului 44
2.12.2. Calitatea apei 47
2.12.3. Calitatea solurilor 48
2.12.4. Zgomot 48
2.12.5. Gestiunea deșeurilor 48
2.13. Diagnostic 50

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 54

3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate 54
3.2. Strategia de dezvoltare spațială 55
3.2.1. Viziunea 56
3.2.2. Obiective strategice 56
3.3. Dezvoltarea activităților 57
3.4. Evoluția populației 58
3.5. Mobilitate și transport 58
3.5.1. Rețeaua rutieră 58
3.5.2. Transportul pe cale ferată 60
3.5.3. Rețeaua de transport public de călători 60
3.5.4. Mijloace alternative de mobilitate 61
3.6. Zonificarea teritoriului propus 62
3.6.1. Varianta 1 62
3.6.2. Varianta 2 64
3.7. Măsuri în zonele cu riscuri 66
3.8. Dezvoltarea echipării edilitare 67
3.8.1. Alimentarea cu apă 67
3.8.2. Canalizarea 67
3.8.3. Alimentarea cu energie electrică 68
3.8.4. Rețele de telecomunicații 68
3.8.5. Alimentarea cu gaze naturale 69
3.8.6. Gestiunea deșeurilor 69
3.9. Protecția mediului 70
3.10. Obiective de utilitate publică 71
3.10.1. Obiective de utilitate publică propuse prin documentații de urbanism aprobate 71
3.10.2. Obiective de utilitate publică propuse 73
3.11. Consecințe economice și sociale 74
3.12. Categorii de costuri 74

4. MĂSURI ÎN CONTINUARE 75

4.1. Concluzii 75
4.2. Politici de dezvoltare durabilă și portofoliu de proiecte 75
4.3. Plan de acțiune 78

LISTĂ FIGURI

Figura 1 – Încadrare la nivelul Județului Ilfov 13

Figura 2 – Delimitarea amplasamentului care face obiectul documentației de urbanism P.U.Z. Cartierul Independenței 14

Figura 3 – Harta solurilor la nivelul Orașului Bragadiru 19

Figura 4 – Relația cu polii de creștere învecinați și influențele acestora 20

Figura 5 – Ponderea sectoarelor economice din numărul de salariați în orașul Bragadiru 22

Figura 6 – Evoluția numărului de locuitori în orașul Bragadiru.....24

Figura 7 – Ponderea populației din cartierul Independenței din populația totală a orașului Bragadiru (2019) 24

Figura 8 – Structura pe grupe de vârstă a populației din cartierul Independenței (2019).....24

Figura 9 –Profil propus DN6 25

Figura 10 – Traseu Autostrada A0.....25

Figura 11 – Modernizarea și crearea de noi circulații rutiere 26

Figura 12 – Rețea de 250 km piste biciclete, orizont 2030.....28

Figura 13 – Învelișul străzilor 30

Figura 14 – Zonă protecție calea ferată 31

Figura 15 – Accesibilitatea transportului public - autobuz.....33

Figura 16 – Imobile intabulate conform ANCPI.....36

Figura 17 – Clasificarea parcelelor în raport cu suprafața acestora 37

Figura 18 – Amplasarea stațiilor de monitorizare a calității aerului în Județul Ilfov și în Municipiul București.....45

Figura 19 – Varianta 1 - Zonificare funcțională în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate.....63

Figura 20 – Varianta 2 - Zonificare funcțională propusă 65

Figura 21 – Localizarea obiectivelor de utilitate publică existente 72

Figura 22 – Localizarea zonelor recomandate pentru obiectivele de utilitate publică propuse.....73

Figura 23 – Etapizarea investițiilor propuse.....80

LISTĂ TABELE

Tabelul 1 – Proiecte P.M.U.D 27

Tabelul 2 – Listă trasee transport public.....32

Tabelul 3 – Bilanț teritorial – zonificare funcțională – situația existentă în teren 35

Tabelul 4 – Compoziția procentuală, pe tip de material, a deșeurilor menajer și asimilabile la nivelul anului 2019 49

Tabelul 5 – Listă drumuri principale ce traversează orașul Bragadiru 58

Tabelul 6 – Zonele de protecție ale drumurilor.....60

Tabelul 7 – Bilanț teritorial varianta 1 – zonificare funcțională în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate 62

Tabelul 8 – Bilanț teritorial varianta 2 – zonificare funcțională – situația propusă 64

Tabelul 9 – Disfuncționalități și priorități de intervenții.....70

Tabelul 10 – Clasificarea obiectivelor de utilitate publică la nivelul teritoriului studiat.....71

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumire proiect

Plan Urbanistic Zonal Cartierul Independenței – Oraș Bragadiru.

1.1.2. Beneficiar

Oraș Bragadiru

1.1.3. Proiectant General

S.C. Synergetics Corporation S.A.

1.1.4. Data elaborării

2025

1.2. Obiectivul P.U.Z.

1.2.1. Cerințele caietului de sarcini

Conform Caietului de Sarcini se solicită analizarea documentațiilor de urbanism aprobate anterior și analizarea reglementărilor urbanistice în vigoare în raport cu nevoile unei dezvoltări urbane integrate.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului, implicând:

- Creșterea gradului de coerență a structurii urbane;
- Dezvoltarea de instituții și servicii publice de interes public (utilități publice – apă curentă, canalizare, educație – creșă, grădiniță, școală primară, centru multifuncțional);
- Reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- Creșterea gradului de mixaj funcțional prin integrarea de noi activități;
- Reconsiderarea/eficientizarea mobilității și extinderea/modernizarea infrastructurii rutiere;
- Ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale (amenajare spații verzi, parc, locuri de joacă și recreere, etc.);
- Propuneri de trecere a unor terenuri din domeniul privat în domeniul public de interes local, pentru a asigura posibilitatea realizării investițiilor publice.

1.2.2. Teritoriul studiat

Teritoriul studiat este delimitat de(DN6) Șos. Alexandriei; DNCB (Șos. de Centură a Municipiului București),Str. Legendei; Str. Celofibrei.

Proximitatea față de Municipiul București, cea mai mare aglomerare urbană din România și care a înregistrat o creștere economică constantă în ultimii 15 ani, a influențat natura dezvoltării pentru majoritatea localităților din Județul Ilfov.

1.2.3. Culegerea de date

În vederea acoperirii întregului spectru de date și informații, datele au fost colectate prin trei activități, ce reflectă gradul de obiectivitate pe care îl dorim a obține în rezultatele proiectului:

- **Solicitări** către direcțiile Primăriei, instituțiile publice locale sau alți actori/membri ai comunității locale;
- **Cercetare și extragere** din surse documentare sau baze de date online, oficiale sau ale instituțiilor publice;
- **Observare** - vizite pe teren;

1.3. Cadrul legislativ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are la bază Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației nr. 233/2016, precum și următoarele acte normative:

În domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000;
- Ordinul Nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000;
- Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)";
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;

În domenii conexe

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil;

- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 107/25.09.1996 – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Legea fondului funciar nr. 18/19.02.1991, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 33/27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/13.03.1996a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 378/2001, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 49/2011 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea nr. 481/8.11.2004 privind protecția civilă;
- O.U.G. nr. 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Ordinul nr. 34/N/7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul nr. 46/27.01.1998pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, cu modificările și completările ulterioare
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare

- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ANRE nr.59/2013, pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr.1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr.4/2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice revizia I, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ANRE nr.128/11.12.2008 „ Codul Tehnic al rețelelor electrice de distribuție”
- Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr.20/2004 pentru aprobarea Codului tehnic al rețelei de transport, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr.35/2016 pentru aprobarea Procedurii de soluționare a neînțelegerilor legate de încheierea contractelor dintre operatorii economici din sectorul energiei electrice, a contractelor de furnizare a energiei electrice și a contractelor de racordare la rețea

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate;

1.4. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul de amenajare a teritoriului național- elaborat de Urban Proiect 1997-2006
- Planul de amenajare a teritoriului județean Ilfov- elaborat de I.N.C.D. Urban Proiect
- Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 98/15.10.2015
- Planul de mobilitate urbană durabilă 2016 – 2030 Regiunea București – Ilfov.
- Planul urbanistic zonal ”Imobile cu destinația comerț, servicii, locuire” aprobat prin HCL 120/30.12.2013;
- Planul urbanistic zonal ”Spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare(preambalate sau proaspete), hală depozitare aferentă, birouri administrative, anexe și utilități” , aprobat prin HCL 67/12.08.2015;
- Planul urbanistic zonal ”Ansamblu de locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare Rh max= P+2E+M, anexe și utilități”, aprobat prin HCL 108/26.11.2015;
- Planul urbanistic zonal ”Ansamblu de locuințe colective, Rh max= S+P+4E+M- D+P+4E+M și semicolective Rh max= P+2E+M, funcțiuni complementare, amenajare circulații, parcări , anexe, branșamente și utilități ” , aprobat prin HCL 28/24.03.2016;
- Planul urbanistic zonal ” Ansamblu locuințe colective/comerț- servicii Rh max= S+P+5E, amenajare circulații, parcări, branșamente și utilități ” , aprobat prin HCL 65/29.06.2016;

- Planul urbanistic zonal ”Modificare plan urbanistic zonal (aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 28/24.03.2016) – reconfigurare circulații, parcări”, aprobat prin HCL 99/09.09.2016;
- Planul urbanistic zonal ”Ansamblu locuințe individuale P+2E+M Hmax = 10m, colective P+4E+5E retras Hmax= 18m , comerț, servicii și funcțiuni complementare , amenajare acces și circulații interioare, împrejmuire, anexe și utilități”, aprobat prin HCL nr. 118/17.10.2017;
- Planul urbanistic zonal ” Imobil locuințe colective P+3E+M, amenajare circulații, parcări, utilități” , aprobat prin HCL nr. 6/25.01.2018;
- Planul urbanistic zonal ” Modificare PUZ – locuințe colective P+4E+5E retras, amenajare circulații, împrejmuire, utilități” , aprobat prin HCL nr. 25/20.03.2018;
- Planul urbanistic de detaliu ” Hală spații servicii- birouri și depozitare, amenajare acces circulații , parcări, utilități ”, aprobat prin HCL nr. 26.03.2018;
- Planul urbanistic zonal ” Modificare plan urbanistic zonal, ansamblu locuințe colective-suplimentare regim de înălțime, reamenajare circulații auto și pietonale , spații verzi, asigurare parcări, branșamente și utilități” aprobat prin HCL nr. 70/28.06.2018;
- Planul urbanistic zonal ”Ansamblu de locuințe colective P+3E, amenajare circulații auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcări, branșamente și utilități”, aprobat prin HCL nr. 102/26.07.2018;
- Planul urbanistic zonal „Lotizare teren pentru construire locuințe, amenajare circulații auto și pietonale, parcări, spații verzi, împrejmuire teren, racord utilități în județul Ilfov, oraș Bragadiru, str. Crișul Repede, tarla 25, parcela 107/2, LOT 2, numărul cadastral 127535, suprafață 116.000mp (conform actelor de proprietate)” aprobat prin H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 93/23.09.2021;
- Planul urbanistic zonal "Strada Dunării 146-148";
- Planul urbanistic zonal "Ansamblu locuințe colective S+P+3E, comerț-servicii, amenajare circulații";
- Planul urbanistic zonal "În vederea edificării ulterioare a unui magazin Penny, magazin cu produse alimentare, carne și brânzeturi, drum de acces, alei pietonale și carosabile, spațiu de parcare, amenajare exterioare, sistematizare verticală, panouri firmă și publicitate, signalistică, post trafo, branșamente și utilități, organizare de șantier".

Alte date:

- Strategia de dezvoltare durabilă a orașului Bragadiru, jud. Ilfov 2016-2022
- Informații și date puse la dispoziție de autoritățile administrației publice locale

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu Planul Urbanistic Zonal

- Studiu de actualizare suport topografic pentru zona de studiu, vizat O.C.P.I;
- Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice;
- Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică;
- Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice;
- Studiu de fundamentare privind impactul asupra mediului;
- Studiu de fundamentare organizarea circulației și a transporturilor, mobilitate și transport;
- Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate ;
- Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară;

- Analiza spațial-volumetrică având la bază un model 3D georeferențiat al zonei de studiu ce va fi elaborat și predat;
- Analiza diagnostic multicriterial integrată, prin care se vor corela toate propunerile studiilor de fundamentare în scopul generării unei concepții unitare de dezvoltare urbanistică a zonei.

Suportul topografic al Planului Urbanistic Zonal

- Piesele desenate ale Planului Urbanistic Zonal al orașului Bragadiru au fost lucrate în format digital, coordonate Stereo '70, folosind ca suport topografic documentație realizată de S.C. General Survey Corporation S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII. SINTEZA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE. DIAGNOSTIC.

2.1. Evoluția zonei

Data primei atestări documentare a actualului nume al localității a fost la 12 decembrie 1830. Documentul, în care se amintește de Moșia Bragadiru, este o jalbă adresată de Constantin Glogoveanu către Judecătorescul Divan al Principatului Valahiei.

Numele de Bragadiru se întâlnește pentru prima dată, ca nume de persoană într-un document din 26 mai 1825.

În județul Muscel exista în secolul al XVII-lea familia boierească Braga, iar cu mai mult de o sută de ani în urmă un boier Braga fusese Domn sub numele de Vintilă - Vodă.

Se presupune că Ion și Nițu din Muscel, numiți la 1825, feciorii Bragadirului sunt descendenți ai familiei boierești Braga. Este posibil ca unul dintre Bragadiri să fi fondat satul Bragadiru din Teleorman (cel mai vechi amintit din satele cu acest nume), după care, coloniștii bragadireni au format și cele două sate Bragadiru din județul Ilfov.

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

La 1704 boierii Leordeni devin stăpâni peste întreaga moșie Măicănești și peste Clincenii de Jos, formând moșia Măicănești - Clinceni, care s-a transformat apoi în comuna Cornetu. între 1721 și 1758 Cornetu a fost stăpânit de boierii Krețulești.

De la 1864 Bragadiru și Cornetu din Vale devin două moșii deosebite.

La 1893 dl. D. Marinescu este proprietar al moșiei Bragadiru și al moșiei Cornetu - Bulgaru.

Prin decretul Domnesc nr. 394 din 31 martie 1864 s-a instituit comuna ca unitate administrativă, alcătuită din mai multe sate. Astfel, comuna Bragadiru - Bulgaru era alcătuită din satele: Bragadiru, Bulgarușl Cornetu - Glogoveanu.

După tabloul împroprietăririlor de la 1864, comuna Bragadiru - Bulgaru cuprindea 134 case. Numărul populației în 1905 era de 1.541 locuitori, din care, satul Bragadiru avea 1.144 locuitori. La 1905 populația comunei cuprindea în marea majoritate locuitori de naționalitate română, dar și unguri, bulgari, germani, francezi, italieni, albanezi, greci și turci.

Înființată la 1882 Fabrica de Spirt de Bragadiru, folosea muncitori străini, iar începând cu 1898 deja exporta în Italia, Turcia, Germania, Egipt și Bulgaria.

În timpul celor două războaie mondiale comuna Bragadiru și-a dat patriei tributul său de eroi. în cinstea acestora s-a ridicat, în fața Consiliului Local, un monument.

Până la 1950 Comuna Bragadiru a aparținut de Județul Ilfov. Din 1950 până în 1968 a fost trecută la Municipiul București, fiind subordonată direct raionului Tudor Vladimirescu, astăzi sectorul 5 al Capitalei. Din 1968 până în 1981 a fost subordonată direct Municipiului București.

Din ianuarie 1981, comuna Bragadiru a fost trecută la Sectorul Agricol Ilfov, creat în urma desființării Județului Ilfov, recreat ca județ în 1997 prin legea 50/97.

În 2005 comuna Bragadiru a fost declarată oraș prin Legea nr. 415 din 29 Decembrie 2005.

Terenul pe care se solicită întocmirea Planului Urbanistic Zonal este amplasat în partea de est a orașului Bragadiru și reprezintă întreg cartierul Independenței. La momentul anului 2005, când comuna a fost declarată oraș, pe terenul care este obiect de studiu al planului urbanistic zonal nu erau

prezente construcții, acesta fiind predominant arabil. După anul 2005 au apărut o serie de locuințe individuale , amplasat dispersat în cadrul zonei, trama stradală a fost conturată și astfel zona a început să se dezvolte. În anul 2015 cartierul este predominant ocupat de locuințe individuale , locuințe colective cu regim de înălțime redus, cu o densitate mai ridicată în partea vestică. Ulterior, au apărut noi zone rezidențiale, dezvoltate în partea estică a cartierului.

2.2. Încadrare în localitate

Orașul Bragadiru este localizat în partea de sud-vest a județului Ilfov, la sud-vest de municipiul București, fiind străbătut de râul Sabar și de afluentul său, Ciorogârla. Orașul este traversat de DN6, șoseaua națională, ce leagă Bucureștiul de Municipiul Alexandria. Această șosea se intersectează în zona administrativă a orașului Bragadiru cu șoseaua județeană DJ401A, ce duce spre:

- Nord-Vest – Domnești, Ciorogârla, județul Giurgiu la Bolintin-Vale;
- Sud-Est – Măgurele și Jilava (unde se intersectează cu DN5), Vidra;

Din punct de vedere administrativ, orașul aparține de județul Ilfov și se întinde pe o suprafață de 2.179 ha (din care 1.929 ha de intravilan și 228 ha extravilan). Suprafața agricolă deținută este de 1.378 ha, din care suprafața arabilă ocupă 1.365 ha.

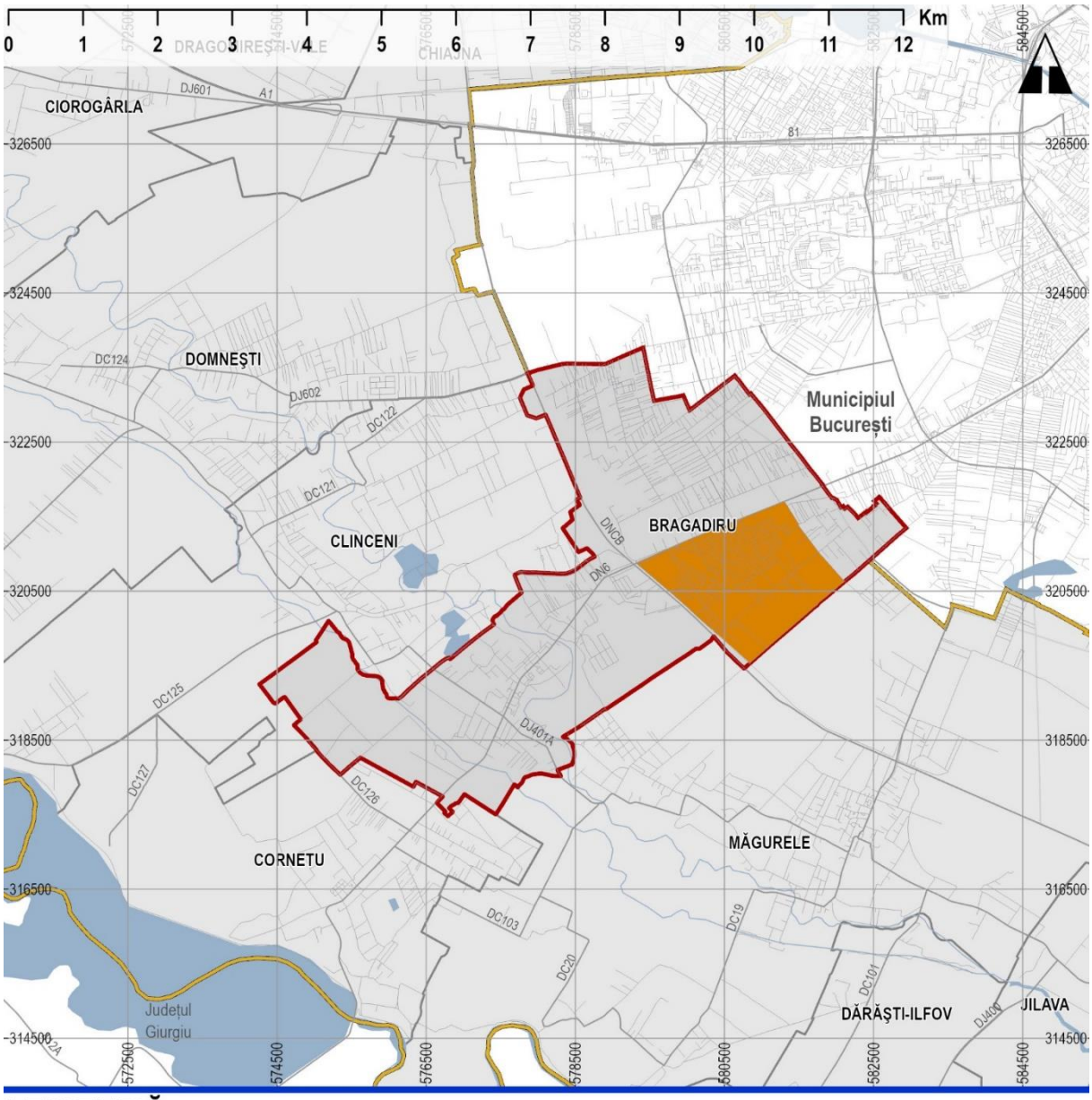
Localitățile cu care se învecinează sunt:

- Nord-Est – Municipiul București;
- Sud-Est – Orașul Măgurele;
- Sud – Comuna Cornetu;
- Vest – Comuna Clinceni.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al orașului Bragadiru și se învecinează astfel :

- la nord-est –Strada Celofibrei;
- la sud-vest –Calea ferată de centură și Șoseaua de centură a Bucureștiului (DNCB);
- la nord-vest –Șoseaua Alexandriei (DN6);
- la sud-est –Strada Legendei și Orașul Măgurele.

Terenul supus studiului se afla în partea de est a orașului, accesul făcându-se prin Șoseaua Alexandriei, artera ce traversează orașul pe direcția NE-SV și asigură legătura cu Municipiul București la nord-est și cu Municipiul Alexandria la sud-vest.



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita teritoriului județean
- Limita administrativă a U.A.T. -urilor din județul Ilfov
- Limita administrativă Bragadiru
- Limită P.U.Z. Cartierul Independentei

REȚEA CIRCULAȚII

- Rețea circulații majore
- Rețea circulații secundare

REȚEA HIDROGRAFICĂ

- Lacuri

Figura 1 – Încadrare la nivelul Județului Ilfov
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

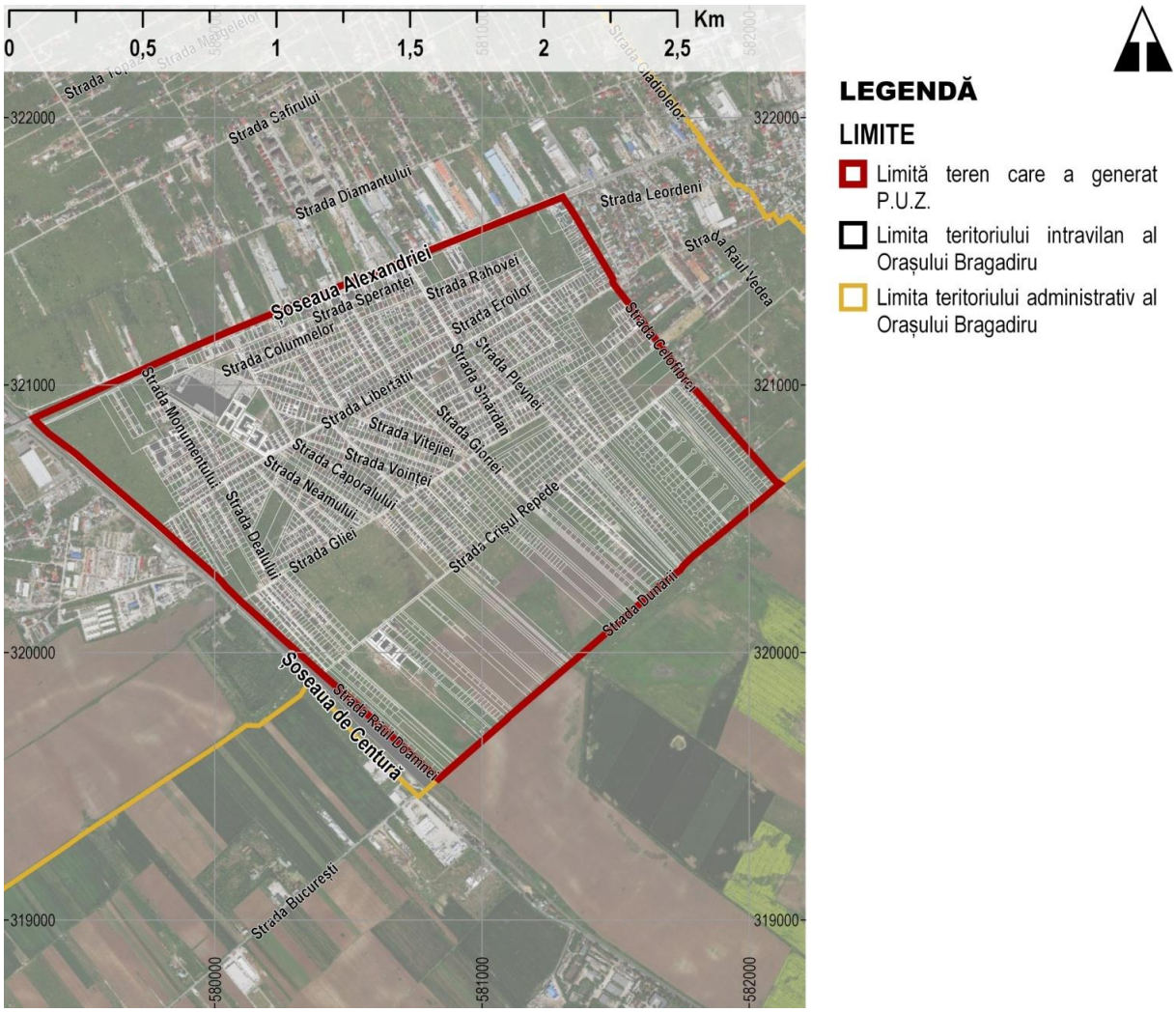


Figura 2 – Delimitarea amplasamentului care face obiectul documentației de urbanism P.U.Z. Cartierul Independenței
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Caracteristici ale reliefului

Din punct de vedere geomorfologic, orașul Bragadiru este situat pe Câmpia Bucureștiului, componentă a Câmpiei Vlâsiei, subunitate a Câmpiei Române.

Câmpia Bucureștiului care se caracterizează printr-o succesiune de câmpuri (interfluvii) și văi (cu terase și lunci largi). Principalele subdiviziuni ale Câmpiei Bucureștiului sunt:

- Câmpul Otopeni - Cemica, cu altitudinea de 90 - 95 m, densitatea fragmentării de 0,5 - 1 km/km2 (în sud) și panta de cca 5 grade;
- Valea Colentinei, asimetrică, puternic meandrată, cu o luncă largă bine dezvoltată pe ambele maluri, două terase joase (de 2 - 3 m, respectiv 4 - 6 m) și patru popine (Plumbuita, Ostrov, Dobrești, Pantelimon); prin lucrări de regularizare vechea luncă a râului Colentina a fost acoperită de apele lacurilor de acumulare (Mogoșoaia, Străulești, Băneasa, Herăstrău, Floreasca, Tei, Fundeni, Cemica, Pantelimon).

- Câmpul Colentinei (cuprins între cartierele Giulești și Floreasca) cu altitudini de 60 - 80 m și densitatea fragmentării 0-1 km/km2;
- Valea Dâmboviței, al cărei curs amenajat a dus la dispariția majorității popinelor, piscurilor, reniilor, grindurilor, ostroavelor și malurilor abrupte din lunca râului. Se mai observă un pisc (Uranus - Mihai Vodă) și mai multe popine (Dealul Mitropoliei, Dealul Spirii, Colina Radu Vodă, Movila Mare).
- Câmpul Cotroceni - Berceni, cu altitudini de la 60 m (în est) până la 90 m (în vest) și densitatea fragmentării de 0,5 - 1 km/km2

Teritoriul administrativ al orașului Bragadiru aparține Câmpului Cotroceni - Berceni, care ocupă interfluviul Dâmbovița - Argeș, caracterizându-se în general printr-un relief relativ plan, cu denivelări în zona de trecere dintre terase și câmp (*Enciu et al., 2008*). Această subunitate are în alcătuire un câmp înalt și trei terase modelate de râul Argeș.

Câmpul înalt este limitat la nord de lunca Dâmboviței, iar la sud de terasa t3. Conform *Enciu et al. (2008)*, câmpul reprezintă o porțiune dintr-o imensă popină cu roci de vârstă Pleistocen mediu. înaintea etapei de definitivare a actualelor trăsături ale reliefului, această suprafață acumulativă a avut o extindere semnificativ mai mare. Apoi, timp de aproximativ 100 000 ani, o parte din ea a fost îndepărtată prin eroziunea fluviatilă a Argeșului în sud și a Dâmboviței, pe marginea de nord. Festonarea s-a derulat pe fondul mișcării de ușoară basculare de la sud la nord a subasmentului Câmpiei Bucureștiului și de continuă acoperire a suprafețelor exondate cu prafuri eoliene.

La nord de zona studiată, pe teritoriul municipiului București, câmpul înalt Cotroceni se mai păstrează sub forma unei fâșii de 0.9 - 3.2 km lățime, orientată NV - SE, paralelă cu direcția de curgere a celor două cursuri.

Câmpul înalt prezintă altitudini absolute de la 95 m în marginea vestică a localității Chiajna, la 86 m la popina „Mitropolie” și la 73 m în localitatea Popești-Leordeni. Altitudinea relativă, în raport cu lunca Dâmboviței, este de circa 15 m.

Taluzul dintre câmp și terasa t3 a Argeșului are un ecart de 2,0 - 2,5 m și o pantă de 1,9 - 2,3%. Microrelieful câmpului înalt este reprezentat prin numeroase crovuri, cu o mai mare dezvoltare în partea de nord-vest și vest.

Terasa t3, cu altitudinea relativă medie de 12 m, se dezvoltă între limita cu câmpul înalt, în nord, și terasa cu altitudinea relativă de 9 - 10 m, în sud. Altitudinea absolută la nivelul podului variază de la 91 m la CET București Vest, la 89 m pe strada Valea Cascadelor și la 84 m la autogara Rahova.

Partea de nord-vest și nord a teritoriului administrativ al orașului Bragadiru se suprapune terasei t3, partea de nord-est este situată pe terasa ti, iar zona mediană, cea mai întinsă, aparține terasei ti.

Terasa t2 a Argeșului, cu altitudinea relativă de 9 - 10 m, are o lățime medie de 3.5 - 6 km și se caracterizează printr-o pantă accentuată spre râul Argeș. Cotele maxime sunt de 85 m pe Șoseaua Alexandriei și 72 m în preajma cimitirului Berceni. între țâțână și fruntea terasei sunt diferențe de 3 - 6 m.

Terasa t1 a Argeșului, cu altitudinea relativă de 7 m, se întinde până la râul Sabar având cote cuprinse între 81 m la Bragadiru și 77 m la Măgurele.

Partea de sud-vest a teritoriului administrativ al orașului Bragadiru aparține luncii râului Sabar. Dată fiind distanța redusă între Argeșși afluentul său, Sabar, sectorul cuprins între Malu Spart - Bolintin-Deal și confluența celor două râuri este cunoscut sub numele de lunca Argeș - Sabar. Aceasta are o lungime de circa 60 km și lățimi ce variază între 4-8 km. Aluviunile recente, cu un grad ridicat de

permeabilitate, cantonează orizonturi freatice de mică adâncime, ceea ce favorizează menținerea unei umidități însemnate chiar și în perioadele secetoase.

Specificul luncii este dat de netezimea sa accentuată și utilizarea agricolă intensivă, precum și de prezența microreliefului caracteristic: belciuge, pinteni, grădiști, privaluri (vale seacă, vechi curs de apă) și văi părăsite.

2.3.2. Hidrografia

Din punct de vedere **hidrografic**, orașul Bragadiru se situează în bazinul hidrografic al râului Argeș, prin afluentul său pe partea stângă, râul Sabar.

Argeșul, împreună cu afluenții săi, formează unul dintre cele mai importante bazine hidrografice ale țării, având în vedere potențialul hidroenergetic și alimentările cu apă ale centrelor populate și industriale, precum și irigarea terenurilor agricole.

Râul Argeș este alimentat asimetric, afluenții de pe stânga având un aport de debit de peste 6 ori mai mare decât cei de pe dreapta. Principalii afluenți de pe stânga (Vâlsanul, Râul Doamnei, Dâmbovița) își formează bazinele de recepție în zona subalpină, unde alimentarea este mixtă – pluvionivală și subterană - aceasta din urmă cu un nivel mai uniform pe anotimpuri.

Argeșul curge pe la limita sud-vestică a județului Ilfov. Are curs permanent, meandre, ostroave, maluri erodate, despletiri, etc., caracteristice râurilor de câmpie. Valea este asimetrică cu flancul stâng terasat și evazat, iar cel drept erodat.

Debitul mediu al râului Argeș, pe tronsonul Malu Spart - 1 Decembrie, este de 38.5 m3/s (în regim amenajat), acoperind doar parțial albia minoră. Debitele maxime se produc după ploile abundente, când în 48 ore se depășesc 80 - 90 1/m2. O astfel de situație s-a semnalat în iunie 1979, când la Malu Spart s-a înregistrat debitul maxim istoric cu valoarea de 1520 m3/s.

Râul Sabar își adună apele din Piemontul Cândești și, după ce străbate o distanță de 174 km, se varsă în Argeș lângă localitatea Izvoarele. Numeroasele canale de derivație i-au afectat regimul hidrologic și au făcut ca suprafața bazinului său hidrografic să se extindă pe 1346 km2.

În zona municipiului București, cursul Sabarului are o lungime de 58 km, panta de 0,8%cși coeficientul de sinuozitate de 1,47.

Cumpăna de ape se desfășoară între 105 și 55 m altitudine, fiind destul de clară spre Dâmbovița și foarte slab exprimată spre Argeș. Bazinul hidrografic pe sectorul menționat are o suprafață de 142 km2, ceea ce reprezintă 10,5% din total, și se desfășoară în Câmpia Bucureștiului.

Regimul de scurgere se caracterizează prin debite mici de apă în regim natural (3,05 m3/s, la postul Vidra) și cu mult mai mari în regim amenajat (8,5 m3/s, la același post hidrometric). După ploi abundente debitul Sabatului poate crește foarte mult, așa cum s-a întâmplat în iulie 1979, când a atins valoarea de 515 m3/s.

Sabarul este un râu tipic de câmpie, alimentat predominant pluvial, regularizat. înainte de amenajare era supus unor puternice fluctuații.

Râul Sabar are direcția NV - SE și un grad de meandrare moderat. În partea de est a teritoriului comunei Jilava, în zona de luncă, s-a construit canalul Sabar din care se alimentează gravitațional stația de pompare Jilava din cadrul amenajării de irigații Berceni - Vidra - Frumușani.

Ciorogârla este un râu cu mici fluctuații de nivel, fără să prezinte fenomene de inundabilitate.

2.3.3. Geologia

Din punct de vedere geo-tectonic, orașul Bragadiru se situează în marea unitate de vorland denumita "Platforma Moesică”.

Fundamentul geologic este alcătuit din formațiuni cristaline proterozoice. Peste el s-a dezvoltat un sedimentar vechi (paleozoic și mezozoic) alcătuit din calcare, argile, dolomite, marne, marnocalcare și gresii.

Sedimentarul neozoic este în mod deosebit marnos în prima parte și argilo-nisipos în a doua.

Depozitele de la suprafață aparțin în întregime cuaternarului. Cea mai mare răspândire o au depozitele de pietrișuri, nisipuri cu argile în bază, așa numitele „Strate de Frătești”, peste care urmează un complex marnos, apar nisipuri, pietrișuri și depozite loessoide.

Caracteristica esențială a substratului geologic este dată de prezența sedimentarului, reprezentat prin depozite loessoide care acoperă întreaga zonă cu excepția celor inundabile.

Sub pătura de loess se afla un strat de nisipuri și pietrișuri (pleistocene superioare), dispuse pe un pat argilos într-o structura torențială încrucișată, care cantonează straturi de apă subterană.

Structura geologică, prin alternanța stratelor cu argile și marne cu cele de nisipuri și pietrișuri, permite cantonarea unor volume importante de ape subterane ce pot susține activități socio-economice de amploare dacă vor fi gestionate corespunzător.

2.3.4. Hidrogeologia

Din punct de vedere **hidrogeologic**, au fost evidențiate următoarele sisteme acvifere:

- **Corpul de apă subterană freatică** este de tip poros permeabil și se dezvoltă în depozitele Pleistocenului superior (Pietrișurile de Colentina) și ale Holocenului (terasele și lunca Argeșului). Datorită lipsei unor orizonturi impermeabile sau a dezvoltării discontinui a acestora la partea superioară a depozitelor, se constată un grad ridicat de vulnerabilitate la poluare;
- **Corpul de apă de medie adâncime** este de tip poros permeabil, sub presiune și este cantonat în Nisipurile de Mostiștea, de vârstă Pleistocen mediu (atribuite anterior Pleistocnului superior). Acest orizont acvifer este situat la adâncimi cuprinse între 20 și 42 m, având niveluri piezometrice ascensionale la circa 12 m adâncime;
- **Corpul de apă subterană de adâncime**, cantonat în formațiunile poros permeabile ale Romanianului superior - Pleistocenului inferior (pietrișuri și nisipuri ce alcătuiesc Stratele de Frățești). Datorită numărului mare de foraje de exploatare, în cadrul acestei formațiuni au fost evidențiate trei strate A, B și C.

2.3.5. Clima

Clima orașului Bragadiru este temperat - continentală, caracterizată de variații mari de temperatură între vară și iarnă determinate de dominarea maselor de aer din estul continentului, mase ce aduc gerurile din timpul iernii și căldurile toride din timpul verii.

Temperatura aerului este influențată de larga deschidere a câmpiei pe axa E - NE, valoarea medie anuală înregistrată la stația meteorologică Băneasa fiind de 10.6 C°.

Temperatura minimă absolută a fost de - 32.2°C în data de 25 ianuarie 1942, iar maxima de + 42.2°C a fost atinsă în data de 5 iulie 2000.

Teritoriul județului și implicit al orașului se află sub influența maselor de aer estice (continentale), vestice (oceanice) și sudice (mediteraneene), materializate în vânturi aspre din nord-est (Crivățul),

uscate din vest (Austrul, care provoacă adesea îndelungate perioade de secetă) și dinspre sud-vest (Bălțărețul).

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este qb = 0.7 kPa având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate este zo = 0.05 - 0.3 și Zmin = 2.00 - 5.00 m pentru zona de intravilan.

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, rezultă o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol Sk = 2.0 kN/m2.

Adâncimea maximă de îngheț este h = 0.80 - 0.90 m, conform STAS 6054/87.

2.3.6. Solurile

Solul reprezintă stratul subțire de la suprafața scoarței terestre format din particule minerale, materii organice (humus), apă, aer și organisme vii. Solul este un sistem dinamic, care îndeplinește multe funcții și este vital pentru desfășurarea activităților umane și pentru supraviețuirea ecosistemelor. Formarea solului (pedogeneza) este rezultatul acțiunii factorilor fizici, chimici, biologici și proceselor antropice asupra rocilor, cu formarea orizonturilor de sol, iar compoziția chimică a solurilor depinde de roca din care acestea au luat naștere.

Solul are o importanță deosebită din punct de vedere socio-economic, cât și pentru mediul înconjurător deoarece are rol de susținere pentru activitățile umane, furnizând produse agricole, biomasă și materii prime.

Solurile din unitatea administrativă Bragadiru se caracterizează printr-o fertilitate ridicată.

Solurile în arealul studiat au suportat numeroase modificări sub acțiunea factorilor antropici, pentru îmbunătățirea fertilității lor sau pentru crearea unor condiții favorabile de amplasare a unor amenajări (decopertări, acoperirea orizontului de sol). Ele au modificat caracteristicile solurilor, afectând în mod negativ fertilitatea solurilor pe termen mediu și lung.

În localități, modificările antropice datorate amenajărilor de diferite tipuri (rețeaua de drumuri, spații construite etc.), au determinat destructurarea profilului de sol inițial și apariția așa-numitelor antrisoluri sau „soluri de umplutura”.

Antrisolurile sunt nestructurate, cu o slabă activitate microbiologică, fără un orizont biologic activ bine definit, utilizarea lor în spațiile verzi necesitând costuri suplimentare.

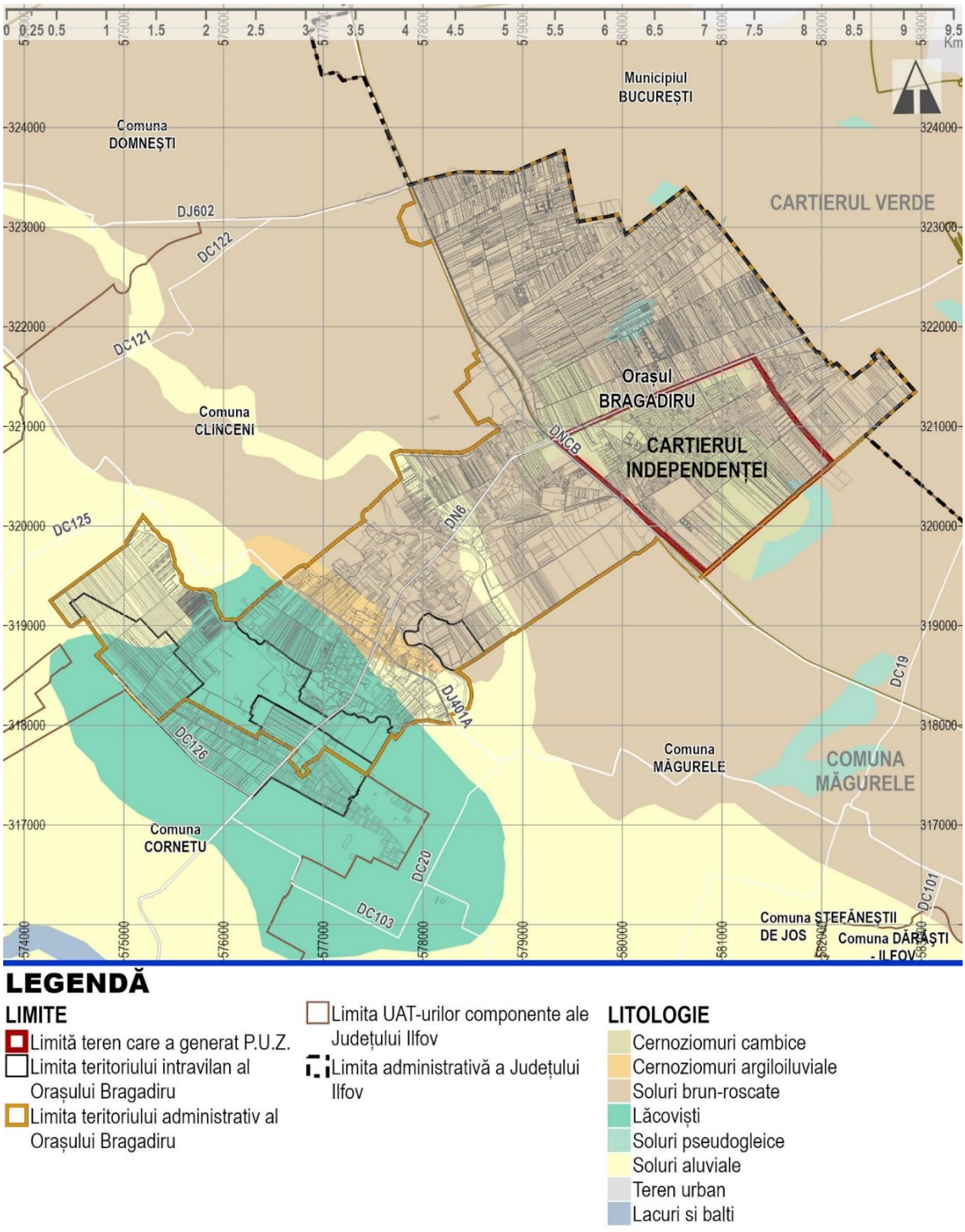


Figura 3 – Harta solurilor la nivelul Orașului Bragadiru
Sursă: Studiu de fundamentare privind Impactul asupra mediului aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Synergetics Corporation și specialist Tatiana Dimache

2.4. Resursele solului si subsolului

Calitatea ridicată a solurilor face ca terenurile să reprezinte o resursă naturală cu un potențial ridicat pentru agricultură, reprezentată de cultura mare, legumicultură practicată la scara largă.

Rezervele importante de agregate minerale de pe văile celor doua râuri, Sabar și Ciorogârla dezvoltă activitatea de exploatare a nisipurilor și pietrișurilor. În subteranul zonei sunt prezente zăcăminte de petrol și gaze de sondă, ce sunt valorificate în exploatările din zona Clinceni. Zona de industrie extractivă se regăsește dispersat atât în zona de intravilan cât și în zona de extravilan a orașului, cu precădere în partea central vestică și sud-vestică a teritoriului administrativ.

2.5. Relații în teritoriu

Din punct de vedere **geografic**, orașul Bragadiru se află, în partea de sud-vest a județului Ilfov, la 8 km de Municipiul București și este situată pe drumul național DN 6, București - Alexandria.

Rețeaua națională de localități a României este compusă din localități urbane și din localități rurale, ierarhizate pe ranguri, în funcție de evoluția, mărimea și importanța economico-socială a fiecăruia, Orașul Bragadiru încadrându-se în categoria localităților de rangul III.

Rețeaua majoră de circulații a orașului este formată din drumuri naționale și județene. Acestea asigură legătura cu alte localități, respectiv cu rețeaua de drumuri naționale. Relația în teritoriul administrativ este asigurată prin rețeaua de drumuri principale și secundare (străzi și drumuri de exploatare). Zona studiată este amplasată la intersecția a două artere de circulație majoră la nivelul județului Ilfov, respectiv la intersecția Drumul Național 6 (Șoseaua Alexandriei) cu Șoseaua de centură a Bucureștiului (DNCB). Acest fapt caracterizează zona ca fiind accesibilă din punct de vedere al relațiilor în teritoriu, fiind plasată într-un nod important al județului. De asemenea, raportat la vecinătăți, aceasta este amplasată la 12 km de centrul istoric al Municipiului București, la 66 km față de Giurgiu și la 77 km față de Alexandria.

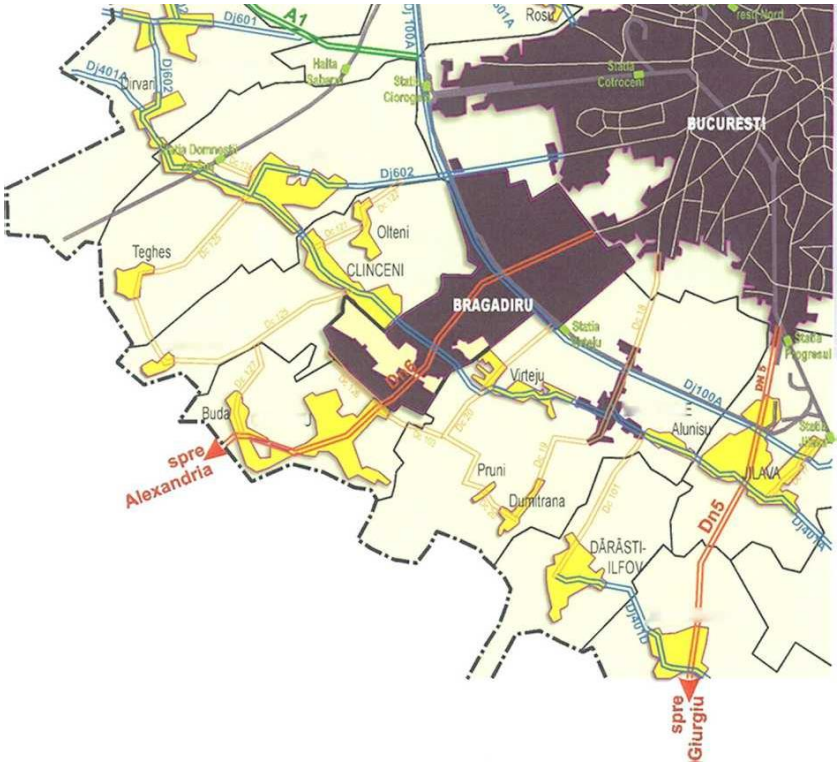


Figura 4 – Relația cu polii de creștere învecinați și influențele acestora
Sursă: Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 98/15.10.2015

2.6. Dezvoltarea economică

Mediul de afaceri din Județul Ilfov este dominat de întreprinderile active în domeniul serviciilor, 80% din întreprinderile din județul Ilfov activând în acest domeniu, față de 17% în sectorul de industrie și construcții. Această situație nu este cu mult diferită de contextul național, unde ponderea pentru aceleași sectoare este 78%, respectiv 20%, restul fiind reprezentat de întreprinderi active în sectorul primar (agricultură, silvicultură, pescuit).

Din punct de vedere economic, orașul Bragadiru, ca de altfel mai toate orașele din România, a suferit o serie de transformări structurale profunde ale profilului economic, determinate de schimbările regimului politic și trecerea de la o economie centralizată, la una capitalistă. Pe de altă parte, apropierea (vecinătatea) de Capitala țării (Municipiul București) a influențat și mai mult evoluția economică a orașului.

În privința evoluției numărului total de firme a orașului Bragadiru, se poate observa faptul că numărul acestora a crescut continuu, pe întreaga perioadă (2000-2018), de la 115 companii, care activau în anul 2000 la 1932 companii, în anul 2018. Însă, raportarea la medie ilustrează faptul că până în anul 2010 acestea se situau sub această valoare, care ajungea la 772 firme.

Structura firmelor, urmărite în dinamică, pe cele trei mari sectoare economice (primar, secundar și terțiar), arată o diminuare treptată a sectorului primar de-a lungul perioadei, cu o predominare netă a ponderii sectorului terțiar. În anumiți ani, când variațiile au fost mai mari, locul companiilor din sectorul terțiar a fost preluat de către sectorul secundar. Este vorba de anii 2002, 2003 și 2004, când locul firmelor din sectorul terțiar a fost preluat de sectorul secundar, cel primar fiind în scădere continuă. Ponderea firmelor din sectorul primar nu a depășit în niciunul din anii analizați, valoarea de 5%, iar cel secundar, valoarea de 30%.

În ceea ce privește sectorul secundar, sunt două activități mai importante, astfel că se remarcă industria prelucrătoare și cea din domeniul construcțiilor.

Faptul că, oscilațiile devin mai vizibile, pe graficul sectorului construcțiilor se explică prin faptul că, în ultima perioadă, în orașul Bragadiru, ca în mai toate localitățile din jurul Capitalei s-au localizat o serie de activități economice, dar mai ales noile ansambluri rezidențiale, ce cuprind întinse suprafețe de terenuri construite, cu destinație locativă. Cerința tot mai mare de astfel de spații, dar și de astfel de servicii a determinat o creștere exponențială a sectorului de construcții.

Din această perspectivă, pentru localitatea Bragadiru, un indicator important îl reprezintă populația activă, deoarece cuprinde populația care desfășoară o activitatea economică, dar și cea aflată în căutarea unui loc de muncă. Aceasta a înregistrat o tendință generală de creștere pentru întreaga perioada analizată (de la 4991 de persoane la 15252 persoane), populația activă triplându-se practic până la finalul intervalului. Această creștere este pusă în principal pe seama migrației dinspre București și localitățile limitrofe.

Ponderea populației active în orașul Bragadiru a evoluat de la 67,5% în anul 2000, la 72% în anul 2018, valoarea maximă fiind atinsă în anul 2012 de 74,7%, tendința generală fiind pozitivă. Începând cu anul 2007 valorile înregistrate depășesc media intervalului analizat, perioada 2007-2009 fiind cea în care se înregistrează cea mai mare creștere (un plus de 2,2%). Principala cauză ce a determinat această creștere este dezvoltarea sectorului imobiliar din acea perioada, ce a avut ca efect și vânzarea de spații locative în principal către persoanele ce căutau alternative mai ieftine față de piața imobiliară bucureșteană, persoane ce în final și-au stabilit domiciliul în localitate.

Conform SPCLEP Bragadiru în cartierul Independenței ponderea populației active este mult peste media națională . Analizele de detaliu au evidențiat ponderea foarte ridicate a populației 15-45 de ani, grupă de vârstă cu cea mai mare valoare economică. Pentru cartierul Independenței valoare este de

49,3%, cea ce obligă factorii de decizie să adapteze strategiile de management teritorial pe termen mediu și lung.

Rezultatele obținute arată potențialul de dezvoltare economică pe termen scurt, mediu și lung, condiționat de creșterea calității vieții care să ducă la stabilizarea populației active.

Evoluția numărului total de salariați urmează același trend pozitiv ca cel al populației active, numărul salariaților crescând de la 1718 în anul 2000 la 6107 în anul 2018 . Creșterea este semnificativă, în procente fiind de aproximativ 355%,și are drept cauză creșterea atractivității economice a localității.

Începând cu anul 2007 abaterea de la medie a numărului de salariați a devenit pozitivă până la finalul intervalului (valoarea medie - 3892 salariați), excepție fiind anii 2009 și 2010, când valorile înregistrate se situează ușor sub medie datorită crizei economice.

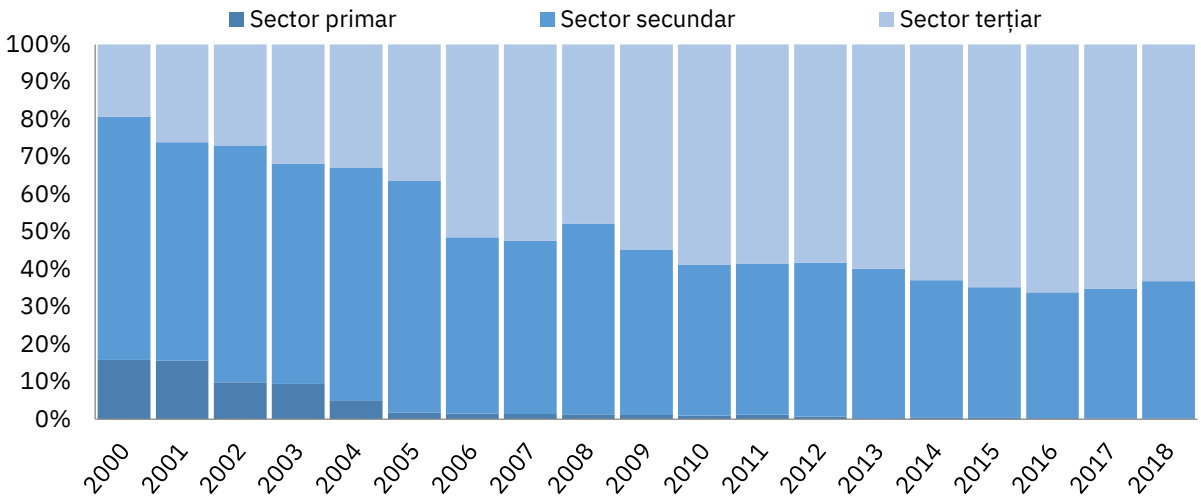


Figura 5 – Ponderea sectoarelor economice din numărul de salariați în orașul Bragadiru
Sursă: Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Universitatea din București

În privința ponderii salariaților pe cele trei mari sectoare de activitate se poate observa că sectorul terțiar este cel ce a înregistrat o evoluție pozitivă, pentru întreaga perioadă analizată, de la 5,4% în anul 2000, la 63% în anul 2018.

Sectorul terțiar este sectorul în care numărul de salariați practic a „explodat” în intervalul analizat (de la 330 salariați în anul 2000 la 3857 salariați în anul 2018), din acest punct de vedere, fiind cel mai dinamic sector economic al orașului Bragadiru. De asemenea, a fost și cel mai puțin influențat de criza economică, scăderea numărului de salariați fiind practic infimă comparativ cu evoluția numărului de salariați din sectorul secundar din perioada crizei economice.

De menționat în cadrul sectorului terțiar aportul serviciilor, care în anul 2018 aduceau 95% din numărul total de salariați din acest sector.

Evoluția numărului de șomeri din orașul Bragadiru înregistrează un trend general negativ, numărul șomerilor scăzând de la 141 în anul 2010 la doar 43 în anul 2018.

Aceeași tendință de scădere se poate observa și pentru cele două sexe, cu precizarea că șomajul în rândul populației feminine rămâne o problema importantă (în anul 2018 ponderea șomerilor de sex feminin reprezenta 79% din total).

Cercetarea evoluției numărului de șomeri pentru cartierul Independenței a întâmpinat o serie de limitări determinate de lipsa datelor, însă, având în vedere profilul economic al populației care si-a stabilit domiciliul aici, valorile sunt sub media orașului Bragadiru.

2.7. Evoluția socio-demografică

Amplasamentul orașului Bragadiru, în sud-vestul orașului București, într-o zona cu restricții minime în dezvoltarea teritoriala (lipsa riscurilor privind alunecările de teren, a surpării, a seismicității) a condus la o evoluție teritorială și numerica a sa, în ultimii 30-40 ani.

Raportând-ne la recensământul populației din anul 1992, numărul locuitorilor din orașul Bragadiru a crescut de la 6.978 locuitori la 8.200 locuitori, conform rezultatului recensământului populației și a locuințelor din anul 2002. în anul 2011, populația orașului Bragadiru se ridică la 16.381 de locuitori, în creștere cu aproape 100 % față de recensământul anterior pentru ca în acest moment, având-se în vedere evoluția spațiului locativ, numărul populației să depășească valoarea de 20.000 de locuitori.

Creșterea spectaculoasă a numărului de locuitori a fost determinată de distanța redusă față de capitală, precum și de culoarele de accesibilitate favorabile ce au făcut posibilă deplasarea zilnică a populației active către unitățile economice din București. Cartierul Independenței a beneficiat de această vecinătate, fiind amplasat în imediata vecinătate a municipiului București.

Graficul alăturat reprezintă evoluția numărului de locuitori în orașul Bragadiru, în perioada 2000-2021 Se poate observa cu ușurință tendința generală de creștere continuă, pornind de la un minim de 7.460 de locuitori în 2000, și ajungând la 28.818 locuitori în 2021. De asemenea, media de evoluție a numărului de locuitori în orașul Bragadiru este de 13.713. Între anii 2000 și 2010 creșterea nu a fost foarte vizibilă, mai mult stagnantă, însă începând cu anul 2011 și continuând până în 2021, evoluția a fost constantă. În perioada analizată nu au existat scăderi ale numărului de locuitori.

Creșterile sunt legate de investițiile în infrastructura rutieră de legătură cu municipiul București. De asemenea, creșterea calității vieții și prețul mai redus al terenurilor și al locuințelor a făcut ca numărul de locuitori să crească.

Conform biroului de evidență a populației cartierul Independenței are o populație de 4599 locuitori, adică 21,7% din populația orașului Bragadiru. Cercetările de teren au arata că numărul populației este mult mai mare, persoanele intervievate având încă domiciliul în alte localități. Apreciem că numărul populației este cu 25% mai mare decât cele înregistrate la evidența populației.

Interviurile realizate în cartierul Independenței au arătat valori foarte mari ale stabilirilor de reședință. Peste 95% dintre persoanele intervievate au declarat că provin din alte localități decât Bragadiru, dintre aceștia peste 75% provin din București.

Conform SPCLEP Bragadiru în cartierul Independenței predomină grupele de vârstă 0-14 ani și 15-65 ani, ponderile fiind mult peste media la nivel național.

Referitor la structura etnică, în urma cercetărilor de teren în cartierul Independenței s-a evidențiat un număr tot mai redus de rromi, înregistrându-se o migrație către alte cartiere din Bragadiru sau alte localități din județul Ilfov.

Cercetarea de teren a evidențiat legătura dintre calitatea infrastructurii și decizia de stabilire a domiciliului în cartierul Independenței. Peste 80% din persoanele intervievate, și care locuiesc dar încă nu au domiciliul în acest cartier, au declarat că pe măsură ce infrastructura se dezvoltă doresc să își stabilească domiciliul aici.

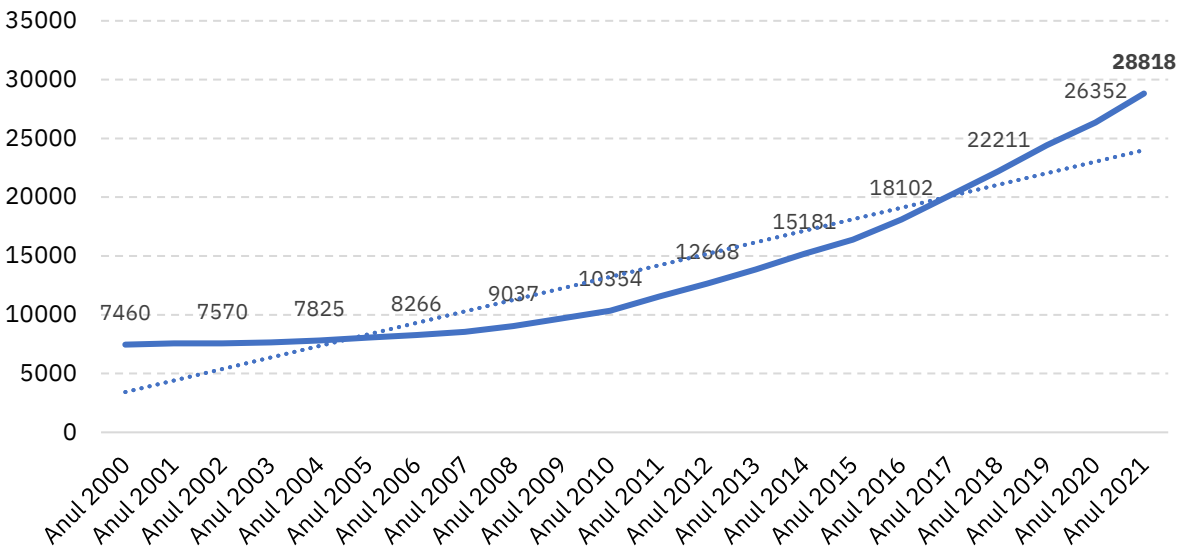


Figura 6 – Evoluția numărului de locuitori în orașul Bragadiru
Sursă: Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Universitatea din București

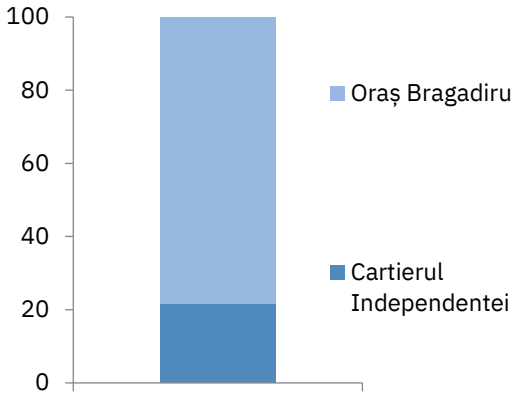


Figura 7 – Ponderea populației din cartierul Independenței din populația totală a orașului Bragadiru (2019)
Sursă: Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Universitatea din București

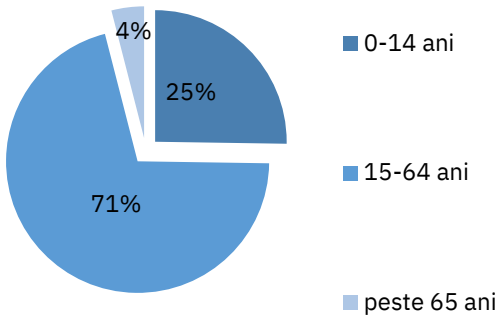


Figura 8 – Structura pe grupe de vârstă a populației din cartierul Independenței (2019)
Sursă: Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Universitatea din București

2.8. Circulații

2.8.1. Corelarea cu documentații strategice de dezvoltare și planificare

Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin H.C.L. nr. 98/15.10.2015

Orașul Bragadiru este străbătut de Drumul Național DN 6 (E70) de la nord la sud. Acesta are un profil de două benzi pe sens cu separator median (parapet New Jersey), pentru a descuraja relațiile de stânga și întoarcerile, acestea se realizează în intersecțiile special amenajate în lungul orașului. Drumul național DN6, reprezintă un coridor de tranzit al traficului auto pe direcția București –Alexandria – Craiova.

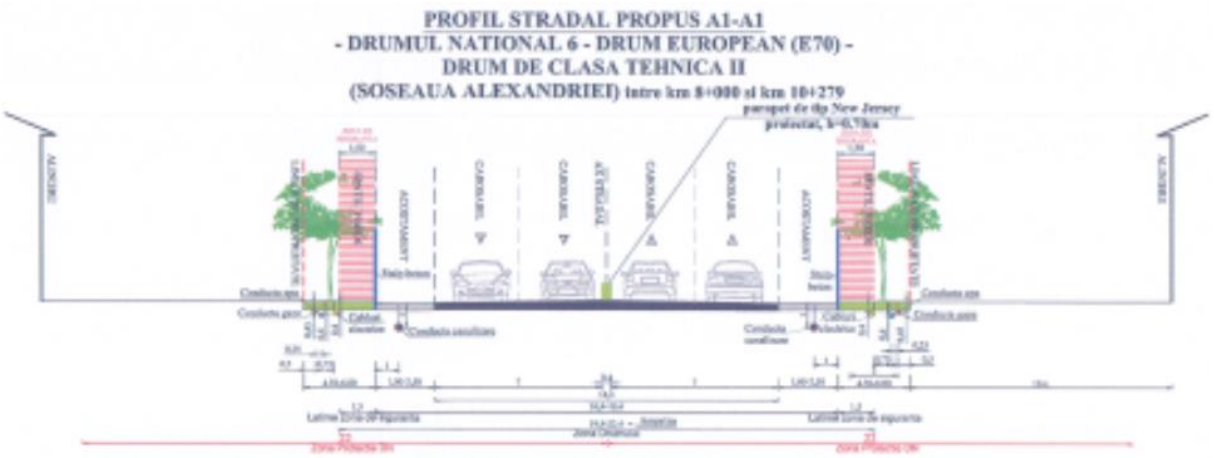


Figura 9 –Profil propus DN6
Sursă: Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL 98/15.10.2015

În ceea ce privește traversarea orașului de la est la vest, aceasta se realizează prin intermediul drumului național DNCB – Centura București. Pe sectorul unității administrative Bragadiru DNCB are un profil de câte o bandă pe sens, urmând ca pe viitor acesta să fie supralărgit la două benzi pe sens.

Unul din proiectele majore la nivelul Județului Ilfov la nivelul circulațiilor rutiere majore este inelul de autostradă A0 ce traversează Orașul Bragadiru în zona sudică a acestuia. În cadrul acestui proiect este prevăzut un nod rutier ce leagă centura de autostradă A0 de drumul național DN6.

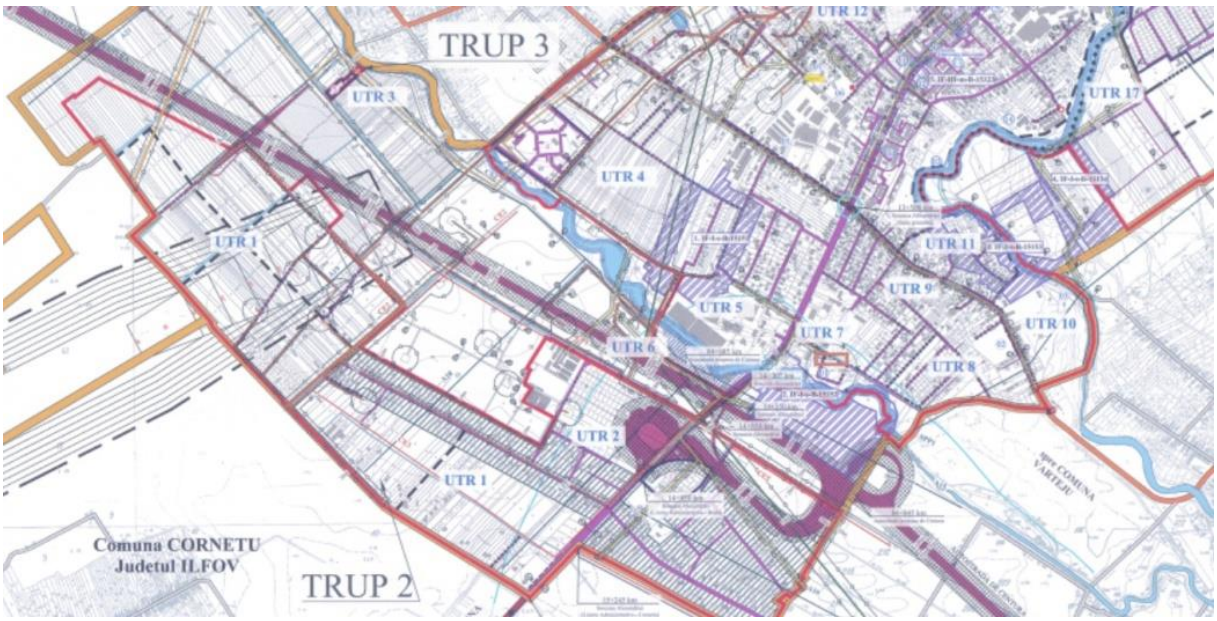


Figura 10 – Traseu Autostrada A0
Sursă: Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL 98/15.10.2015

În cadrul documentației de urbanism sunt propuse o serie de noi artere ce au ca scop dezvoltarea și omogenizarea sistemului rutier în zonele destructurate cu potențial de dezvoltare. De asemenea o parte din arterele de circulație existente sunt propuse spre modernizare și extinderea profilului la 24 m pentru circulațiile de categoria a II -a (DJ) și la 12 m pentru circulațiile de categoria a III a.

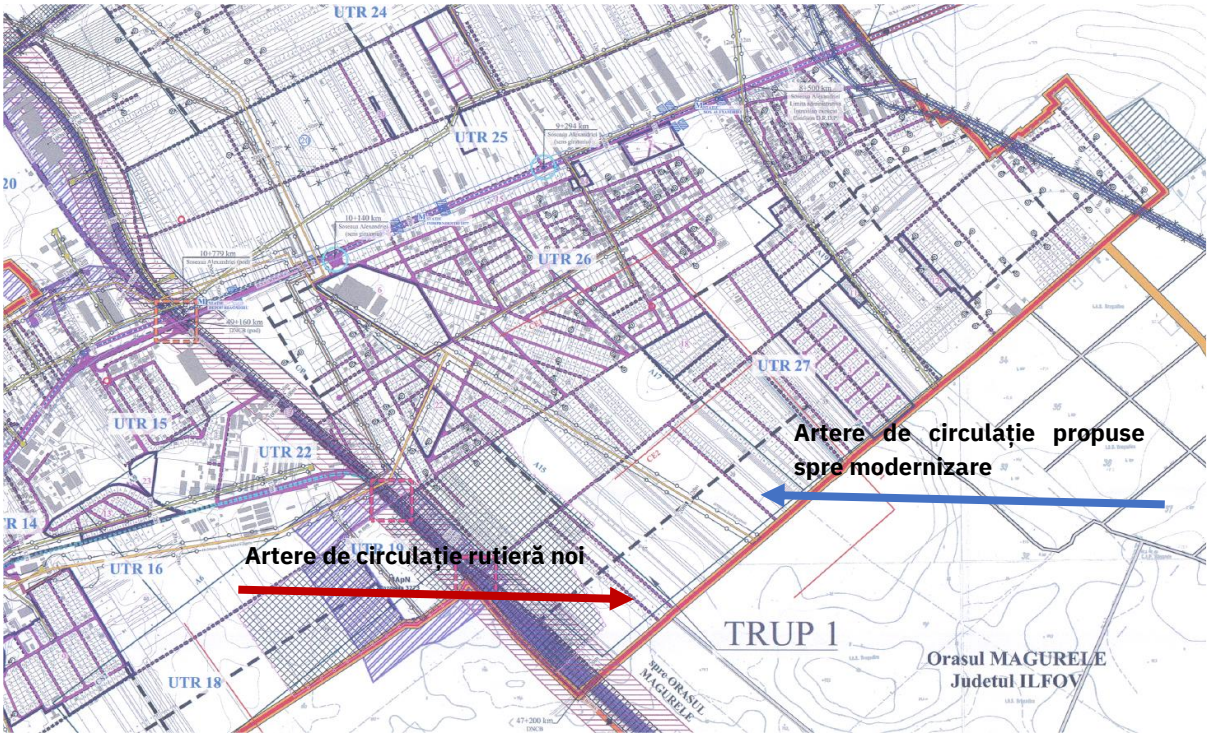


Figura 11 – Modernizarea și crearea de noi circulații rutiere
Sursă: Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL 98/15.10.2015

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă 2016 – 2030

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă se referă la perioada 2016 - 2030, acoperă Regiunea București – Ilfov și include intervenții (măsuri sau proiecte complexe) prin care sunt propuse rezolvări pentru problemele identificate în etapa de analiză a situației actuale.

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (P.M.U.D.) este un document strategic și un instrument al politicii de dezvoltare, ce folosește un program software de simulare a transportului, având ca scop identificarea soluțiilor de satisfacere a nevoilor de mobilitate ale indivizilor și afacerilor din orașe și din împrejurimile lor, pentru a îmbunătăți calitatea vieții, dezvoltarea economică, contribuind la atingerea obiectivelor europene legate de protecția mediului și eficiența energetică.

P.M.U.D. București-Ilfov își dorește să asigure implementarea conceptelor europene de planificare și management pentru mobilitate urbană durabilă, adaptate la condițiile specifice ale regiunii. Pentru acest lucru, planul include o listă de măsuri pentru îmbunătățirea mobilității pe termen scurt, mediu și lung.

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă este destinat obținerii unui plan strategic pentru oameni și locuri și are următoarea viziune pentru dezvoltarea mobilității în Regiunea București – Ilfov pentru perioada 2016-2030.

Un sistem de transport eficient, integrat, durabil și sigur, proiectat să promoveze dezvoltarea economică și teritorială incluzivă din punct de vedere social și să asigure o calitate ridicată a vieții.

P.M.U.D. vizează îndeplinirea viziunii pentru regiune în cinci obiective operaționale realizabile[1]:

- **Accesibilitate** – Asigurarea tuturor cetățenilor opțiuni de transport ce le facilitează accesul la destinații și servicii esențiale;
- **Siguranță și securitate** – Îmbunătățirea siguranței și securității în circulație;

[1] Planul de mobilitate urbană durabilă 2016-2030 - Regiunea București – Ilfov, 2016

- **Mediu** – Reducerea poluării aerului și a zgomotului, a emisiilor de gaze cu efect de seră și a consumului de energie;
- **Eficiență economică** – Îmbunătățirea eficienței și a eficacității economice a transportului de persoane și mărfuri;
- **Calitatea mediului urban** – Contribuie la creșterea atractivității și calității mediului urban și a designului urban în beneficiul cetățenilor, al economiei și al societății, în ansamblu.

Politicile și măsurile definite în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă acoperă toate modurile și formele de transport din aglomerația urbană, publice și private, de pasageri și de marfă, motorizate și nemotorizate, în mișcare și staționare.

Pentru a realiza Obiectivele operaționale prezentate mai sus, P.M.U.D utilizează șapte politici de transport de nivel înalt. Aceste politici grupează proiecte similare cu diferite tipuri de intervenție și le prioritizează pentru o eficiență și eficacitate maxime.

Proiectele propuse în P.M.U.D cu impact asupra zonei analizate:

Nr. Crt	Index	Măsură/proiect	Descriere - țintă	Corelare cu documentele relevante
1.	Comp 1	Studiu privind îmbunătățirea serviciilor de transport pe cale ferată	Realizarea unui studiu de fezabilitate ce va evalua aliniamentul potențial și modernizarea căii ferate, precum și nivelul de cerere și de costuri asociate proiectelor de cale ferată din Regiunea București – Ilfov.	P.U.G, S.I.D.U., M.P.G. S.D.J.I. 2020, P.D.R.B.I. 2020
2.	Comp 9	Dezvoltare coridorului LRT-7	Bragadiru – voluntari, 21 km, asigurarea unui serviciu SV-NE direct, prin centrul Bucureștiului, cu o conexiunea îmbunătățită cu Voluntari. Echivalent cu M7	
3.	C-8	Crearea și implementarea unui nou program de transport pentru sistemul de transport public din Județul Ilfov	Trecerea activității de planificarea a transportului public local pentru Județul Ilfov de la Ministerul Transporturilor la Consiliul Județean Ilfov; Reducerea numărului de autoturisme; Creșterea mobilității cetățenilor din Ilfov; Îmbunătățirea condițiilor de transport	P.U.G, S.I.D.U., M.P.G. S.D.J.I. 2020, P.D.R.B.I. 2020
4.	D-1	Încurajarea mersului pe jos/deplasării cu bicicleta și a unui mediu urban bun	Înființarea rețelei utilitare pentru biciclete – Traseu pentru cumpărături Piața Victoriei – Băneasa (6,5 km)	P.I.D.U., P.U.G. 2035
5.	E-2	Îmbunătățirea siguranței rutiere, în special pentru participanții vulnerabili la trafic din Județul Ilfov	Implementarea de soluții punctuale pentru fiecare din zonele cu numărul cel mai ridicat de accidente în județul Ilfov; DN6 – metode de calmare a traficului (treceri de pietoni, sensuri giratorii, rute alternative).	P.U.G, S.I.D.U., M.P.G. S.D.J.I. 2020, P.D.R.B.I. 2020
6.	G-3	Sistem e-ticketing pentru regiunea București - Ilfov	Introducerea unui sistem integrat de e-ticketing pentru toate modurile de transport public din București – Ilfov; Extinderea sistemului de e-ticketing pentru pasagerii care beneficiază de transport gratuit și în Județul Ilfov.	P.U.G, S.I.D.U., M.P.G. S.D.J.I. 2020, P.D.R.B.I. 2020

Tabelul 1 – Proiecte P.M.U.D

Sursă: Planul de mobilitate urbană durabilă 2016-2030 - Regiunea București – Ilfov, 2016

În ceea ce privește deplasările nemotorizate, P.M.U.D. include un pachet de măsuri de creștere a atractivității, confortului și siguranței mersului pe jos și cu bicicleta. Se propune un plan de investiții pentru o rețea extinsă de străzi și areale cu prioritate pentru pietoni și pentru o rețea de piste pentru biciclete către zone principale de interes: cu locuri de munca, de educație, comerciale și de recreere[2].

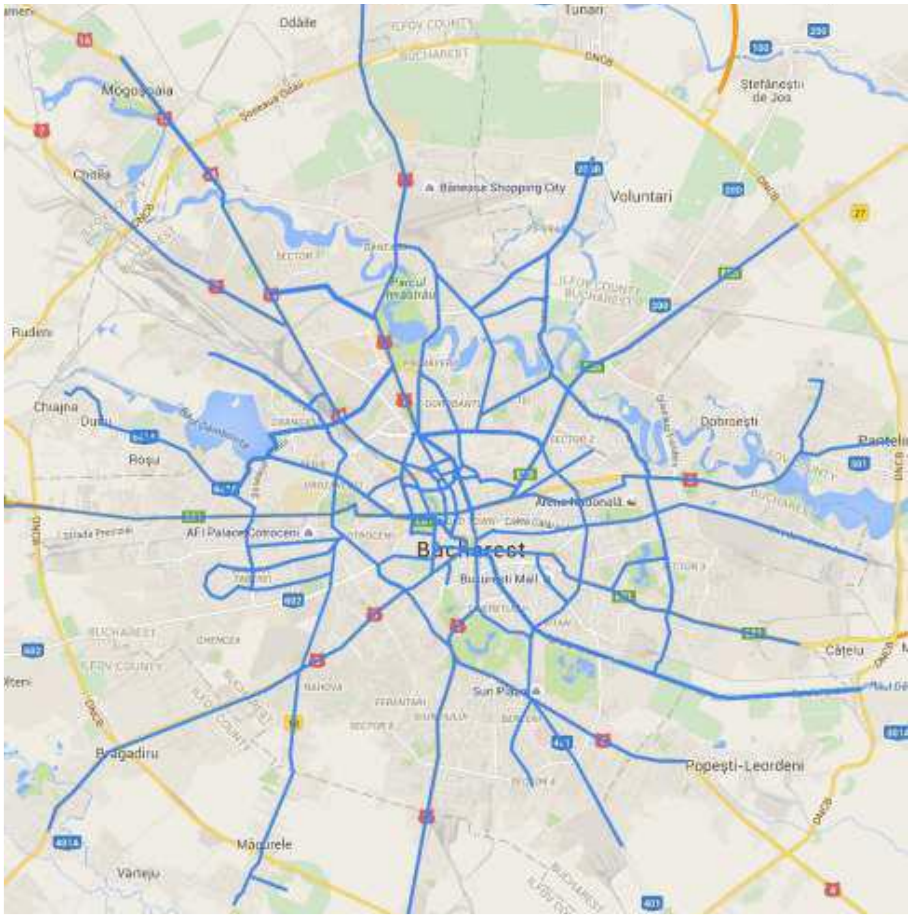


Figura 12 – Rețea de 250 km piste biciclete, orizont 2030
Sursă: Planul de mobilitate urbană durabilă 2016-2030 - Regiunea București – Ilfov, 2016

2.8.2. Rețeaua rutieră

Structura rețelei de străzi

În cadrul arealului analizat trama stradală este constituită din artere de categoria a III-a și a IV-a, iar structura tramei nu este ierarhizată.

Accesul principal în Cartierul Independenței se realizează din Șos. Alexandriei prin intermediul a trei artere de circulație: Str. Celofibrei, Str. Smârdan și din sensul giratoriu amenajat în fața magazinului Leroy Merlin.

Trama stradală are o conformație rectangulară cu străzi și alei lungi însă din dreptul accesului principal creat prin sensul giratoriu aferent magazinului Leroy Merlin, pornesc o serie de diagonale în țesutul urban existent creând astfel un dezechilibru compozițional atât la nivelul tramei stradale, cât și la nivelul parcelarului.

Șos. Alexandriei reprezintă principala arteră de circulație din cadrul orașului Bragadirul și face parte totodată din traseul drumului național DN6. Fluxul de trafic pe această arteră este unul ridicat

[2] Planul de mobilitate urbană durabilă 2016-2030 - Regiunea București – Ilfov, 2016

întâlnindu-se astfel traficul de tranzit, traficul rezidenților din orașul ce își au reședința dincolo de drumul național de centură a Municipiului București (DNCB), dar și traficul generat de rezidenții din orașul Bragadiru situați până în drumul național de centură a Municipiului București – implicit rezidenții Cartierului Independenței.

Astfel, capacitatea depășită a sistemului local de circulații de a prelua fluxurile de autovehicule determină scăderea vitezei medii de deplasare, generând congestii în trafic, deci o creștere a timpului petrecut în trafic pentru toate categoriile de autovehicule.

O parte din arterele de circulație sunt cuprinse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Orașului Bragadiru, fiind administrate de Primăria Orașului.

Starea de fiabilitate a rețelei stradale

Starea de fiabilitate a căilor de comunicație este definită prin capacitatea infrastructurilor de transport de a funcționa într-o stare optimă, menținându-se în parametri prestabiliți. Starea căilor de comunicație are impact atât asupra economiei locale, cât și asupra aspectelor sociale și de mediu, din cauza întârzierilor pe care le poate determina pentru transportul mărfurilor care se reflectă în costuri mai mari, creșterea timpului de călătorie pentru populație sau creșterea poluării cu noxe și poluării fonice determinată de congestiile în trafic.

La nivelul zonei studiate arterele publice se află într-o stare medie spre rea, majoritatea străzilor nefiind dotate cu sistem de drenare/colectare a apelor uzate și pluviale. De asemenea, se remarcă o serie de artere de circulație de pământ sau acoperite cu un strat subțire de mixtură asfaltică atât în forma lui caldă cât și rece. Adesea, în zilele ploioase abundente există posibilitatea ca unele străzi sa fie inundate.

La nivelul Cartierului Independenței putem distinge trei subzone în ceea ce privește starea de fiabilitate a rețelei stradale. Aceste subzone sunt interdependente de evoluția fondului construit și densitatea acestora din arealul studiat. Astfel, cele trei zone sunt după cum urmează:

- **Zona I** – este cuprinsă între Șos. Alexandriei și Str. Libertății;
- **Zona II** – este cuprinsă între Str. Libertății și Str. Crișul Repede;
- **Zona III** – este cuprinsă între Str. Crișul Repede și Str. Legendei.

În cadrul zonei I identificăm o serie de străzi nou asfaltate cu un profil total de aproximativ 10 m. Acesta este compus dintr-o bandă pe sens de 3,50 m și un trotuar cumulat de aproximativ 3,00 m. Străzile nou asfaltate sunt prevăzute în general cu marcaje rutiere și după caz cu delimitatoare de viteză.

La nivelul zonelor II și III, aspectul general al arterelor de circulație este mai apropiat de mediul rural: străzi de pietriș sau pământ.

În cadrul zonei studiate nu au fost identificate parcări publice. Parcarea de cele mai multe ori se realizează în interiorul parcelelor.

În ceea ce privește sistemul de ierarhizare al intersecțiilor, acesta nu există, toate intersecțiile având același grad de importanță.

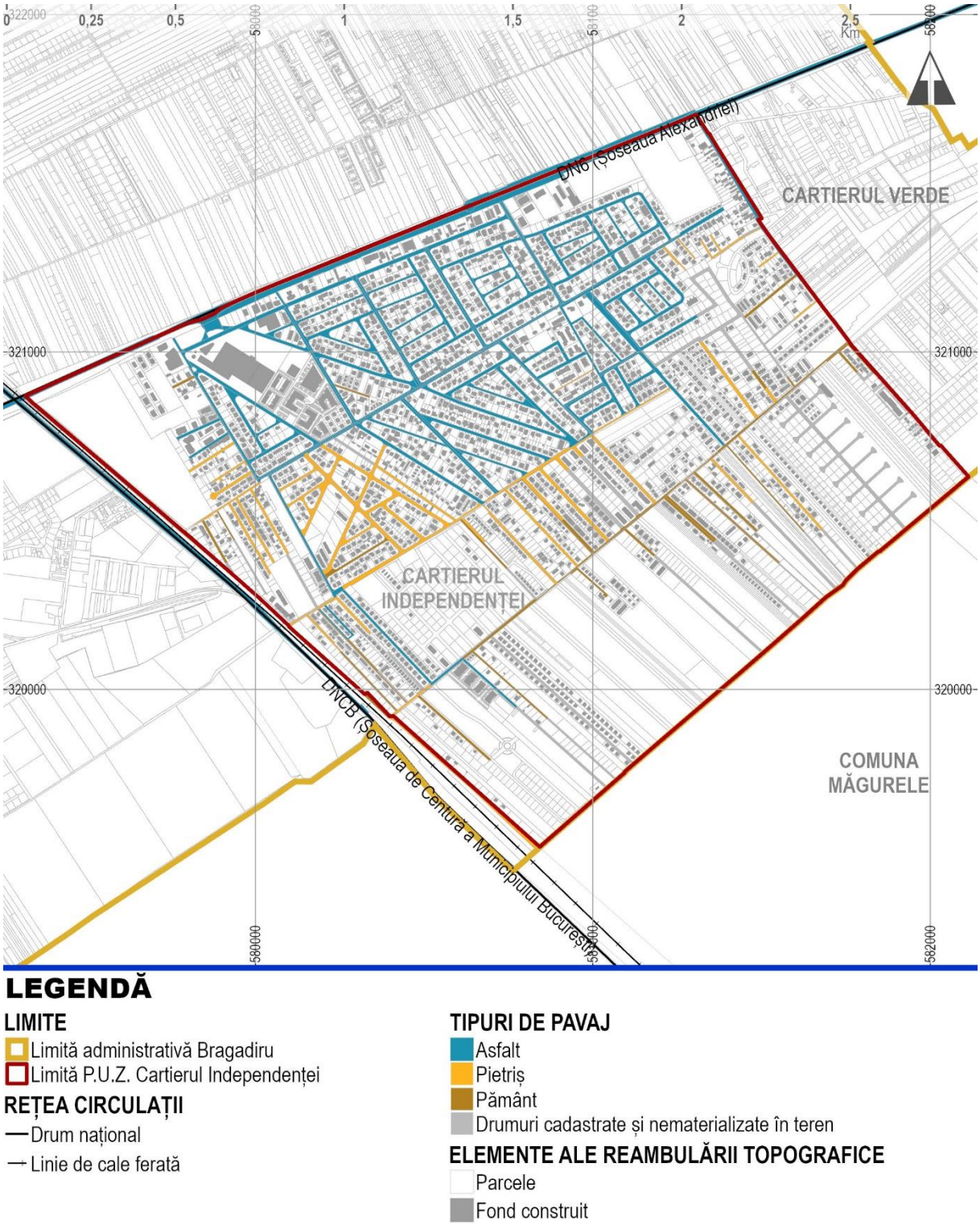
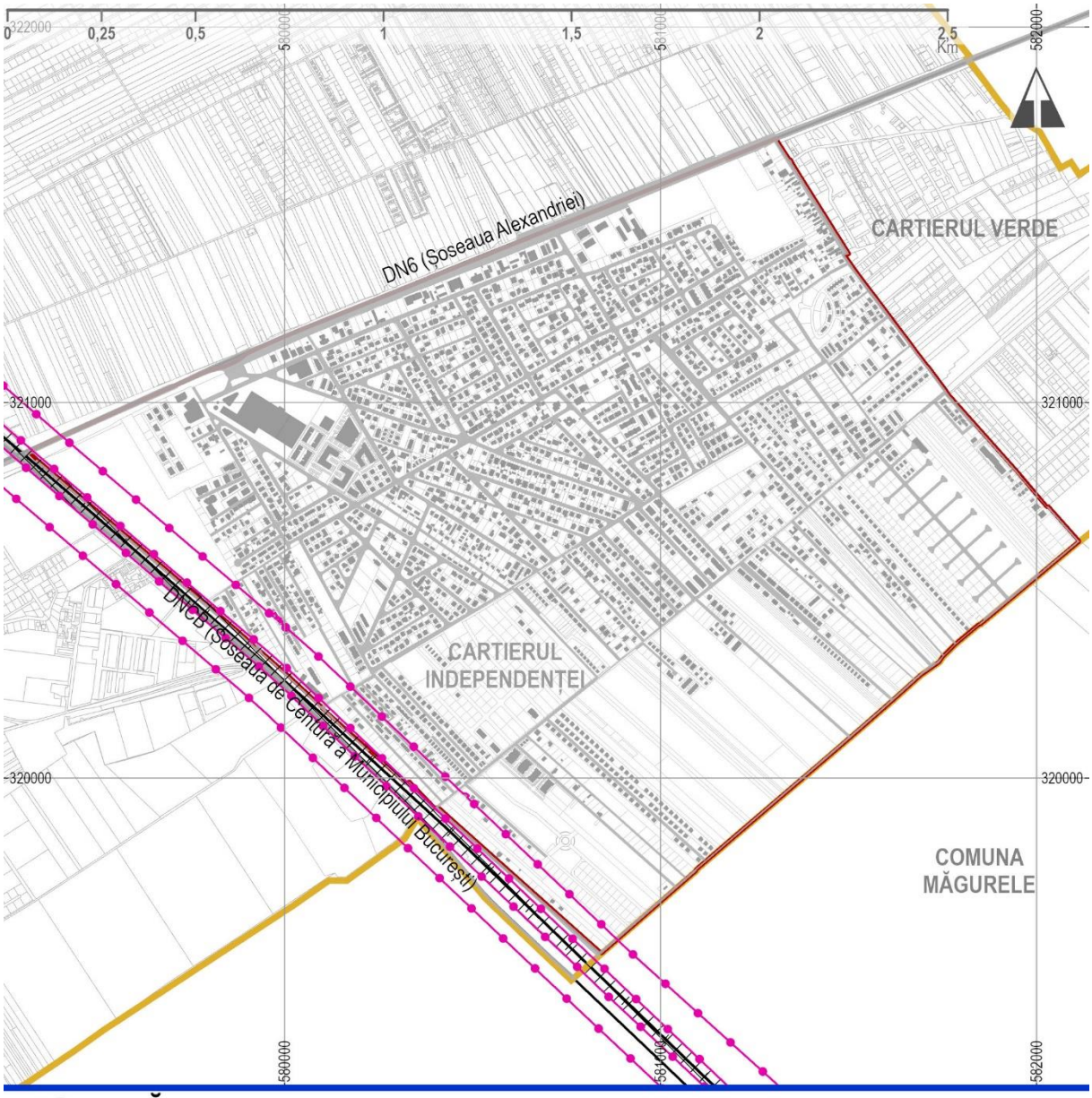


Figura 13 – Învelișul străzilor
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

2.8.3. Transportul pe cale ferată

Teritoriul analizat este delimitat în partea de vest de inelul de centură al căii ferate din jurul Municipiului București. În cadrul zonei studiate linia de cale ferată este dublă ne-electrificată, interoperabilă și este utilizată în scopul transportului de marfă. Zona nu este deservita pe cale feroviara, ci este doar traversata de aceasta. În conformitate cu Ordonanța de Guvern nr. 12/1998

privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare se instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (20 m de o parte și de alta a axei căii ferate) și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m de o parte și de alta a axei căii ferate).



LEGENDĂ

LIMITE
- Limită administrativă Bragadiru
- Limită P.U.Z. Cartierul Independenței

REȚEA CIRCULAȚII
- Drum național
- Linie de cale ferată

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE
- Parcele
- Fond construit

ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE
- Interdicție definitivă de construire, conform O.U. nr.12 din 1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR

ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE
- Zone de protecție a infrastructurii feroviare conform Ordonanței nr.12/1998

Figura 14 – Zonă protecție calea ferată
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

2.8.4. Mijloace alternative de mobilitate

Alegerea modului de transport este influențată de o serie de factori, cum ar fi factorii socio-economici și demografici sau factorii legați de deplasare, precum distanța, momentul din zi sau vremea. Deplasările nemotorizate includ mersul pe jos, mersul cu bicicleta și variantele derivate – mersul cu trotineta, rolele, etc.

În cazul Cartierului Independenței nu există o infrastructură pentru pietoni, bicicliști sau persoane cu mobilitate redusă.

O bună parte din arterele de circulație nu sunt modernizate și nu sunt prevăzute cu trotuare.

2.8.5. Rețeaua de transport public de călători

Transportul public de călători constituie o activitate cu un pronunțat caracter social. Acesta nu produce bunuri materiale sau produse noi, ci efecte utile pentru societate, cu profunde implicații asupra populației. Prin esența lui, transportul public este una dintre componentele esențiale ale funcționarilor orașului, asigurând unitatea și coerența activităților sale economice și sociale printr-un cadru organizat (trasee fixe, grafice de mers, tarife prestabilite).

Transportul public este unul din factorii ce determină o bună accesibilitate a unei zone sau a unui obiectiv de interes local. Astfel, la nivelul zonei studiate Cartierului Independenței identificăm următoarele trasee ale transportului public de călători:

Nr. Crt	Nr. Linie	Rută	Frecvență
1.	421	Cornetu - Ghencea	20 – 25 minute
2.	424	Clinceni - Ghencea	15 - 20 minute
3.	481	Adora Urban Village - Celofibrei	30 - 60 minute
4.	484	Bragadiru Diamantului - Ghencea	20 – 35 minute
5.	484B	Bragadiru Diamantului - Depoul Alexandria	10 - 25 minute

Tabelul 2 – Listă trasee transport public

Sursă: www.stbsa.ro

Densitatea și amplasarea stațiilor de transport în comun trebuie să se realizeze în acord cu densitatea populației și cu nevoile acestora, considerându-se raza de deservire a unei stații de autobuz aproximativ 500m, reprezentând 5 minute de mers pe jos.

Perimetrul studiat al Cartierului Independenței este străbătut de transportul public pe Șos. Alexandriei de patru lini de autobuz, cu trei stații de autobuz (Celofibrei, Smârdan și Peco).

În cadrul cartierului funcționează o linie de transport public 481 - Adora Urban Village – Celofibrei, cu o frecventă de 30 de minute dimineața, până la ora 8:00 și seara după 17:00, în timpul zilei, 08:00-17:00, frecvența fiind de 60 minute.

În ceea ce privește frecvența de deplasare a autobuzelor, traseul cu cea mai facilă frecvență este cel al autobuzului 424. Intervalul de plecare de la capătul liniei este de 15 – 20 minute.

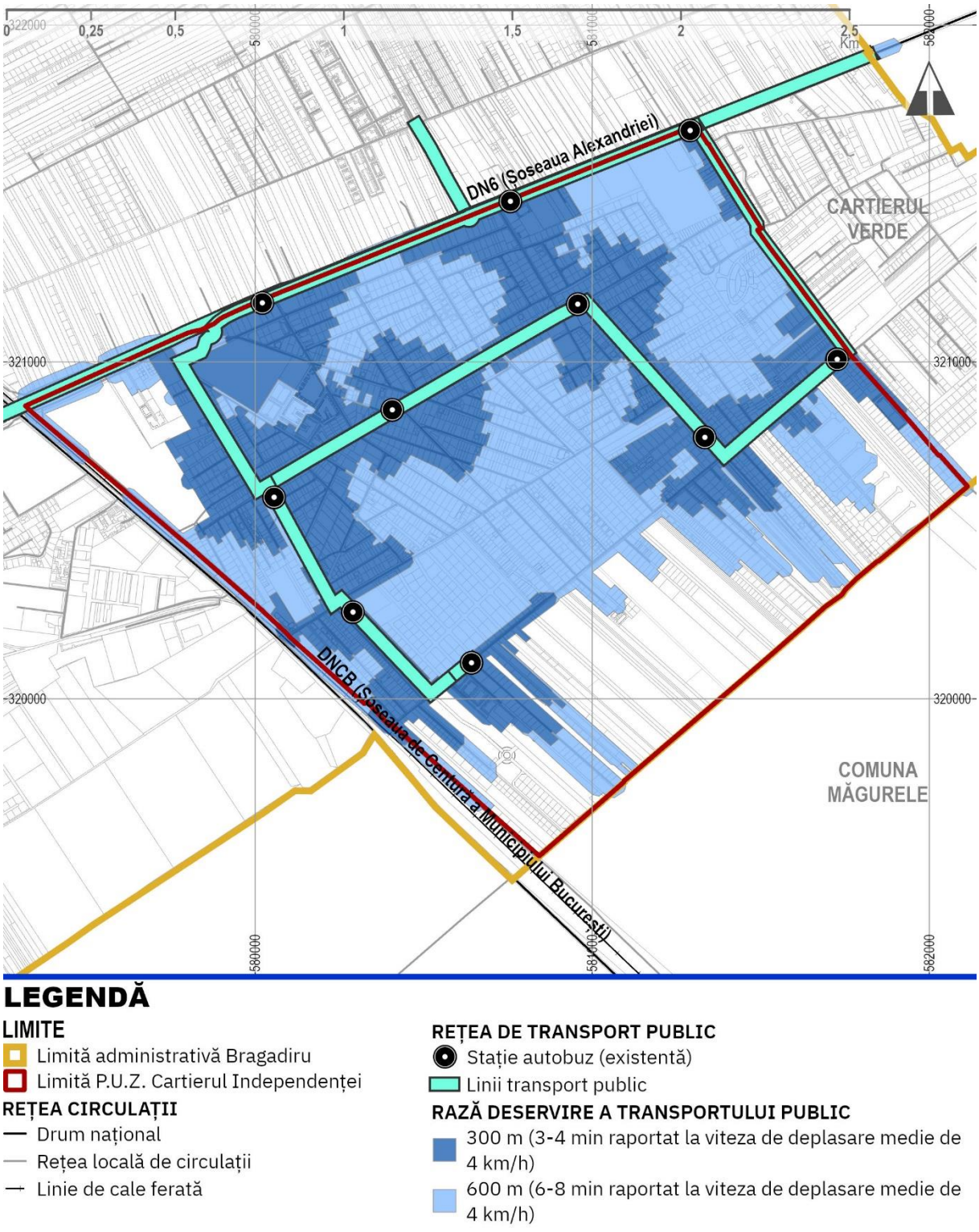


Figura 15 – Accesibilitatea transportului public - autobuz
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

2.9. Zonificarea teritoriului

Suprafața totală a teritoriului analizat este de 306,12 ha, care se află integral în intravilanul orașului Bragadiru.

Zona de locuire

În ultimii ani orașul s-a dezvoltat în mod considerabil, mai ales zonele noi de locuințe, reglementate prin documentații de tip PUZ. Astfel, fondul de locuințe este unul nou, locuirea de se regăsește în zona mediană şi de-a lungul drumului național. Principala funcțiune din teritoriul analizat, atât în situația existentă din teren cât și în situația existentă reglementată (prin documentația P.U.G și prin alte documentații de urbanism derogatoare de tip PUZ, aprobate post-P.U.G), este locuirea .

Zona activităților economice și a dotărilor de interes public

În zona de studiu unitățile economice se întâlnesc în lungul drumului național DN6 sau dispersate în teritoriu și sunt reprezentate de firme și mici întreprinderi private, ce activează în domeniul serviciilor si al comerțului. Dotările existente din domeniul educației (ciclul preșcolar) sunt din investiții private, asemenea dotărilor de sănătate.

Zona verde, de sport/ agrement și turism

În cartierul Independenței nu se întâlnesc multe dotări de sport/agrement, lipsa lor fiind chiar o problemă semnalată. Toate dotările pe acest palier sunt din investiții private (terenurile artificiale de fotbal), asemenea dotărilor de cazare.

Căi de comunicație

Zona este deservită pe cale rutieră de drumul național DN6, prin care se face accesul direct si se realizează legătura cu Municipiul București și de străzi de deservire locală. Acestea din urmă sunt stabilite și reglementate în pondere mare prin diferite planuri urbanistice zonale, de cele mai multe ori necorelate între ele, de unde și o lipsă de ierarhizare necesară pentru un trafic fluent. Teritoriul analizat nu este deservit pe cale feroviară, întrucât nu există stație de oprire, însă este traversat de Linia de cale ferată 301 Eb Jilava-Chiajna.

Nr. Crt	Zona funcțională	Suprafață (ha)	Procent din total (%)
1.	Zona locuințelor individuale	110,03	35,94%
2.	Zona pentru locuire semicolectivă și colectivă cu regim de inaltime de maxim P+3E	5,08	1,66%
3.	Zona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de maxim P+4E-P+5E	5,74	1,88%
4.	Zona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de P+6E-P+8E	4,02	1,31%
5.	Zona pentru instituții de învățământ	1,16	0,38%
6.	Zona pentru comerț și servicii	11,16	3,65%
7.	Zona spațiilor verzi	0,14	0,04%
8.	Zona construcțiilor aferente lucrărilor edilitare	0,12	0,04%
9.	Teren liber de construcții	120,80	39,46%
10.	Zona căilor de comunicație rutieră	32,68	10,68%
11.	Zona căilor de comunicație rutieră private	15,19	4,96%
	Total	**306,12**	**100,00%**

Tabelul 3 – Bilanț teritorial – zonificare funcțională – situația existentă în teren
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

2.10. Ocuparea terenurilor

Zona supusa studiului face parte din teritoriul intravilan al orașului Bragadiru, stabilit prin PUG-ul aprobat cu HCL 98/15.10.2015, și reglementata prin acesta ca fiind în subzona IS6- Subzona pentru comerț și servicii - UTR26, subzona L1- Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M-UTR26 și UTR27, subzona M1- Subzona pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general-UTR26 și UTR27, subzona M3-Subzona pentru locuire colectivă, servicii de interes general în zone construite-UTR26, subzona L3- Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime mai mare de P+2E.

2.10.1. Relaționări între funcțiuni

Din cauza faptului ca fondul construit existent este preponderent caracterizat de locuințe (colective mari, colective mici sau individuale), coroborat cu faptul ca zona supusa analizei este una nouă (constituirea începând în urmă cu doar 15 ani) în teritoriul ce a general PUZ nu se poate vorbi de discrepanțe funcționale majore.

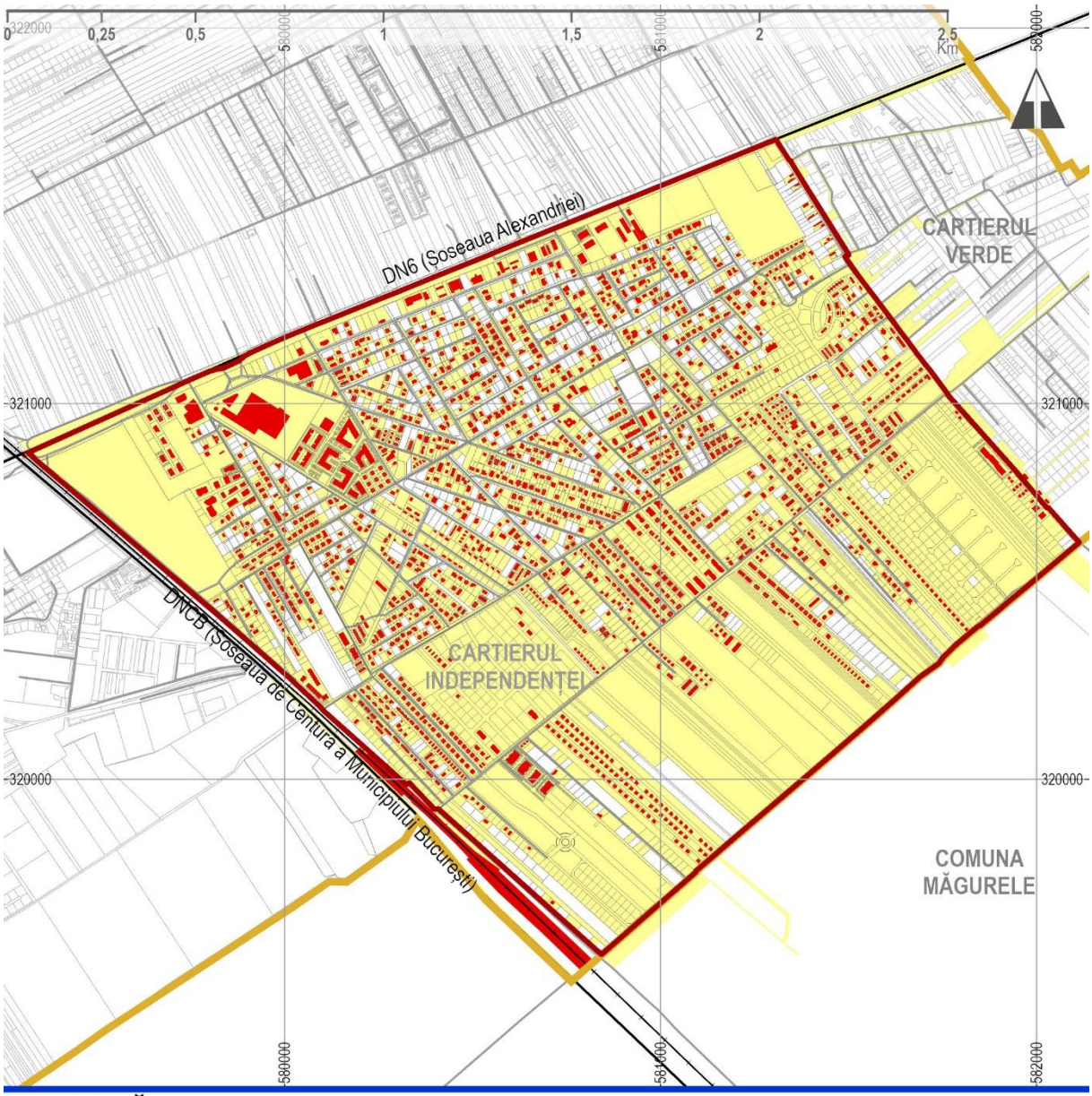
2.10.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Din analiza planului parcelar, așa cum rezultă acesta din studiul de fundamentare „Actualizarea suportului topografic”, studiu elaborat în cadrul prezentului contract de către S.C. General Survey Corporation S.R.L. și recepționat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov conform procesului verbal de recepție nr. 232 din data de 04.04.2018, se evidențiază o fragmentare a țesutului urban, 31,56% din terenuri având o suprafață mai mică de 150mp. Acest lucru a rezultat în urma divizărilor succesive ale parcelarului.

Având în vedere că teritoriul studiat este reprezentat de o zonă nouă a orașului, dezvoltată în ultimii 20 ani, terenurile aferente sistemului public de circulații, terenuri rezultate din dezmembrări succesive, nu sunt comasate, generând dificultăți în implementarea proiectelor de modernizare.

Mai mult, conform analizei rezultă că terenurile dezmembrate în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate la nivelul zonei de analiză pentru realizarea rețelei de circulații nu au fost cedate domeniul public al localității. Astfel, sistemul actual de circulații din punct de vedere cadastral are un caracter fragmentat, făcând imposibilă dezvoltarea și modernizarea circulațiilor fără investiții majore în exproprieri și documentații cadastrale de intabulare.

În zona de studiu se poate vorbi despre o densitate mare în zonele constituite.



LEGENDĂ

LIMITE
- Limită administrativă Bragadiru
- Limită P.U.Z. Cartierul Independenței

REȚEA CIRCULAȚII
- Drum național
- Rețea locală de circulații
- Linie de cale ferată

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE
- Parcele

IMOBILE INTABULATE
- Construcții intabulate
- Imobile intabulate

Figura 16 – Imobile intabulate conform ANCPI
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

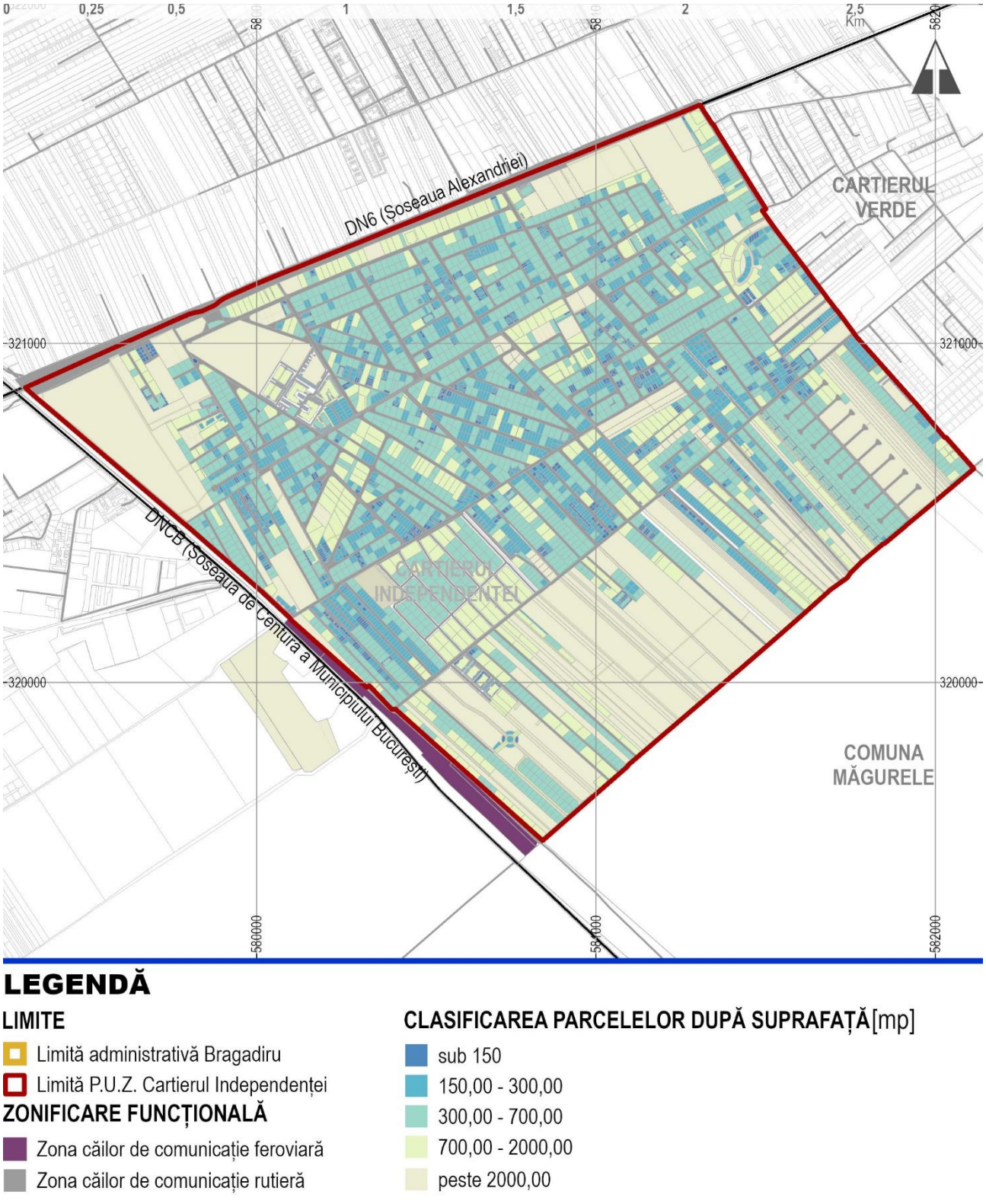


Figura 17 – Clasificarea parcelelor în raport cu suprafața acestora
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

2.10.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Conform studiului istoric și studiului arheologic elaborate la nivelul PUG-ului, pe teritoriul studiat nu se găsesc imobile clasate în Lista Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) sau descoperiri arheologice înscrise în R.A.N. (Repertoriul Arheologic Național) și nici nu se suprapune cu zone de protecție a altor obiective amplasate în imediata vecinătate.

Fondul construit din zona studiată este constituit din construcții realizate începând cu anul 2005, în cea mai mare măsură fiind clădiri de locuințe individuale, cu un regim de înălțime de până în P+2E, punctual întâlnindu-se clădiri de locuințe colective de max. P+10E sau clădiri ce adăpostesc dotări de proximitate. Nu se poate vorbi de o coerenta în amplasarea construcțiilor, însă starea constructivă a clădirilor este una bună, datorită fondului construit nou.

Locuințele individuale din împrejurimi sunt tot construcții noi, zona fiind în plină dezvoltare.

2.10.4. Asigurarea cu servicii zonei

Din categoria serviciilor publice de folosință zilnică, în zona de studiu întâlnim următoarele tipuri de dotări :

- Învățământ preșcolar (4 grădinițe private și nici una de stat), lipsind dotările de învățământ școlar și gimnazial

Din categoria serviciilor de folosință periodică sau rară se menționează:

- Dotările medicale în regim privat (Centrul medical Onix Optim, Centrul de ortopedie și recuperare Hypocrate, cabinete veterinare, cabinete stomatologice) și nici una din regimul de stat;
- Dotările de cazare și servicii amplasate în lungul DN6;
- Dotările de prestări servicii (frizerie, coafor, cosmetică etc.) Întâlnite dispersat în teritoriu;
- Dotările comerciale și de alimentație publică (Leroy Merlin, Mega Image, Profi, cafenele, cofetării, pizzerii, restaurante, florării, etc);
- Dotările de sport- terenuri artificiale de sport (private);
- Un lăcaș de cult (Biserica „Sfântul Andrei”).

Din categoria serviciilor de interes public, necesare unui cartier de dimensiunea celui analizat, care lipsesc în cazul de față se menționează:

- Dotările de asistență socială;
- Dotările culturale;
- Dotările de odihnă și agrement.

Gradul redus de dotare cu servicii publice conduce la o presiune exercitată asupra acestor tipuri de dotări aflate în capitală, ca urmare a poziției apropiată față de municipiul București.

2.10.5. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi sunt o importantă componentă a ansamblului urban și reprezintă suprafețele de teren cu vegetație în general amenajată, la care se asociază o serie de construcții specifice pentru satisfacerea funcțiilor sociale, culturale, estetice și igienico-sanitare.

Conform P.U.G. Orașul Bragadiru, suprafața de spațiu verde existent este de 59 ha (ca spațiu verde public). Parcul din zona centrală reprezintă cel mai important spațiu verde amenajat pentru petrecerea timpului liber al locuitorilor, în suprafață de 20,56 ha.

Bilanțul teritorial existent din cadrul documentației P.U.G. Oraș Bragadiru aprobat prin HCL Oraș Bragadiru nr. 98 din 15.10.2015 nu prezintă suprafața de spațiu verde reală la nivelul orașului, ci suprafața de spațiu verde propusă prin P.U.G. Oraș Bragadiru din anul 2005.

Zona de est și de vest a orașului nu beneficiază de un spațiu verde amenajat și plantat.

Din punct de vedere al spațiilor verzi sunt propuse prin Planul Urbanistic General 100,82 ha, ca spații verzi publice, repartizate astfel:

- spații verzi cu acces nelimitat 19,25 ha
- spații verzi aferente cursurilor de apa 19,45 ha
- spații verzi aferente locuințe colective din zona centrală 3,71 ha
- spații verzi aferente primăriei 0,41 ha
- zone de protecție rețele edilitare 16,04 ha
- zona de agrement 4,20 ha
- spații verzi de aliniament aferente străzilor 32,63 ha
- spații verzi de aliniament aferente drumurilor județene 1,15 ha
- spații verzi de aliniament aferente DN6 și DNCB 3,98 ha

La nivelul amplasamentului studiat prin documentația P.U.G. Oraș Bragadiru nu sunt propuse spații verzi amenajate publice, ci doar spații verzi de aliniament. Acest aspect poate fi justificat prin lipsa terenurilor aflate în proprietatea publică a localității.

În cadrul Strategiei de dezvoltare durabilă a orașului Bragadiru 2016 - 2022 sunt propuse proiecte în domeniul spatiilor verzi:

- Plantarea unei liziere de arbori la limita cu Șoseaua de Centură a Municipiului București, pentru protecția fonică;
- Amenajarea malurilor râurilor Ciorogârla și Sabar - îndiguire, taluzare, ecologizare, înierbare;
- Extinderea continuă a spațiilor verzi, plantarea de arbori și arbuști.

În cadrul teritoriului aferent documentației P.U.Z. „Cartierul Independenței” există posibilitatea de a amenaja suprafețe de spații verzi compacte, tip parcuri sau scuaruri, precum și plantarea unei perdele de protecție la limita cu calea ferată și cu Șoseaua de Centură, dar având în vedere lipsa terenurilor aflate în proprietatea publică a localității sau a județului, aceste investiții necesită exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

Conform Legii nr. 70/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, Art. II, Alin. (1):

> *„Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 m2/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, și de minimum 26 m2/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.”.*

Raportând suprafața spațiilor verzi la nivelul orașului Bragadiru la populația stabilă la 1 ianuarie 2018 s-a determinat suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor: 27,86 mp/cap locuitor.

Pentru determinarea indicatorului au fost utilizate informațiile cu privire la suprafața existentă de spațiu verde conform P.U.G. Oraș Bragadiru și populația după domiciliu conform datelor preluate de la Institutul Național de Statistică, din baza de date TEMPO Online.

Trebuie menționat însă că în lipsa Registrului Spațiilor Verzi la nivelul orașului, suprafața existentă de spațiu verde nu poate fi determinată corect.

2.10.6. Riscuri naturale si/sau antropice/ tehnologice în zona de studiu

Risc seismic

Din punct de vedere seismic, zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate I = 8i pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.l 100/1- 93. Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri", indicativ P 100/1 - 2013, amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului ag = 0.30 g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR= 225 ani, cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani.

Risc de inundabilitate

Pe zona investigată nu există zone susceptibile la fenomene de inundabilitate.

Conform hărților realizate în cadrul „Directivei 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă - elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații", zona nu prezintă areale afectate de fenomenele de inundabilitate.

În zona de nord - nord est a amplasamentului, cu substrat predominant din roci argiloase apa din precipitații bălțește pentru perioade lungi de timp.

Risc de instabilitate

In cadrul studiului geotehnic aferent prezentului P.U.Z. s-a realizat harta cu distribuția coeficientului mediu de hazard (Km), pentru care s-au întocmit 8 griduri corespunzătoare celor 8 factori care determină sau reduc instabilitatea terenului.

Cu ajutorul gridurilor aferente celor 8 factorii a fost obținut, prin introducerea acestora în formula menționată anterior, gridul factorului mediu de hazard (Km). Pe baza acestui grid se poate concluziona ca zona este lipsita de fenomene de instabilitate.

Risc de eroziune

Prin eroziune se înțelege procesul de degradare fizică sau chimică a solurilor sau a rocilor, caracterizat prin desprinderea particulelor neconsolidate și transportul lor sub acțiunea apei din precipitații și a vântului. în urma calculelor specifice efectuate în cadrul studiului geotehnic aferent prezentului P.U.Z., a reieșit că în zona analizata fenomenele de eroziune sunt reprezentate în special prin eroziune eoliană, în perioadele de secetă când terenul este proaspăt arat, în zonele neconstruite în care se mai practica agricultura.

Riscul geotehnic

Pe teritoriul investigat au fost identificate următoarele categorii de pământuri ce pot constitui strat de fundare:

- Teren dificil de fundare, pentru zonele cu pământuri constituite din argile active / foarte active cu potențial de umflare - contracție mare; nisipuri fine saturate slab îndesate, mâluri, umpluturi

antropice neomogene și cu materii organice, pământuri argiloase - prăfoase - nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic moale - curgător;

- Teren mediu de fundare, pe zonele cu pământuri argiloase - prăfoase - nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic consistent; nisipuri cu grad de îndesare medie, pământuri sensibile la umezire psu - grupa a, etc.;
- Teren bun de fundare, pe zonele cu relief plan și stabil, și depozite constituite din pietrișuri cu bolovăniș și nisip, pământuri argiloase - prăfoase - nisipoase, plastic vârtoase - tari, nisipuri îndesate, etc.

Nivelul hidrostatic se află la adâncimi cuprinse între 3.10 - 4.55 m. Apa nu are influență asupra fundațiilor dar are asupra terenului de fundare.

Riscuri antropice/ tehnologice

Activitatea de extracție a petrolului și gazelor efectuat de OMV Petrom SA poate duce la riscul de contaminare a solului, subsolului, pânzei freatice și aerului în arealele de exploatare a țițeiului. Există riscul de incendii, explozii, avarii la sondele de extracție, rezervoarele parcurilor de separare (Parc 1 Bragadiru, Parc 2 Bragadiru, Parc 2 Grădinari, Parc 1 Dumitra) și conductele de transport.

Activitatea de depozitare a produselor petroliere în rezervoare subterane din cadrul stațiilor de distribuție și comercializare a carburanților; pot să apară contaminări ale solului, subsolului, apei freatice și a aerului în cazul avariilor, exploziilor sau incendiilor.

Transportul substanțelor periculoase pe Șoseaua de Centură a capitalei, pe DN6 Șoseaua Alexandriei și calea ferată poate duce la scurgeri, explozii în caz de accidente, cu consecințe grave asupra mediului.

2.11. Echipare edilitară

2.11.1. Alimentarea cu apă

Conform *PUG aprobat prin H.C.L. nr. 98 din data de 15.10.2015*,orașul Bragadiru dispune în prezent de un sistem de alimentare cu apă care asigură consumul pentru următoarele categorii de folosință:

- Apă pentru nevoi gospodărești - băut, spălat, curățat;
- Apă pentru nevoi publice - unități de învățământ, societăți comerciale
- Apă pentru stingerea incendiilor.

Sistemul de alimentare cu apă existent cuprinde următoarele obiecte:

- Captarea;
- Gospodăria de apă ce conține o stație de dezinfecție cu clor lichid, o stație de pompare echipată cu două hidrofoare de 3.000 i fiecare, 5 pompe centrifugale din care 3 pompe (2 + 1) pentru asigurarea debitului de consum și 2 pompe (1 + 1) pentru incendiu, și un rezervor de înmagazinare cu v=500 mc montat suprateran;
- Conductele de aducțiune din oțel dn=100+150 mm și având lungimea de cca. L=3,87 km.
- Rețeaua de distribuție se face printr-o rețea din pehd cu dn=110-1-225 mm, în lungime de 43,10 km.

Sursa de alimentare

În prezent, sistemul de alimentare cu apă al orașului Bragadiru are ca sursă un front de captare executat în anii 1987-1989 constituit din 5 puțuri forate cu adâncimi de 160-180 m, cu un debit de 4-6 l/s pe fiecare puț. Aceste puțuri au fost deznisipate în anul 2002. De asemenea, mai există trei foraje:

P20, P3 și P51 care au în prezent o altă funcționalitate și care vor fi cooptate pentru alimentarea gospodăriei de apă existente. În anul 1989 a mai fost executat un foraj P3 (F6) care actualmente este neechipat și neracordat.

Analizele fizico-chimice efectuate pe apa subterană captată din aceste foraje au arătat depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele de potabilitate, ceea ce impune necesitatea tratării apei.

Instalațiile de înmagazinare

Rezervoarele de înmagazinare apă sunt amplasate între conductele de aducțiune și rețeaua de distribuție și au rolul compensării variațiilor orare de debit. În gospodăria de apă există un rezervor de înmagazinare apă cu V=500 mc, amplasat pe strada Lăcrămioarelor.

Instalațiile de transport apă

Instalațiile de transport apă cuprind:

- Rețele de aducțiune;
- Stația de pompare;
- Rețele de distribuție.

Rețea aducțiune apă

Rețelele de aducțiune sunt părțile componente ale sistemului de alimentare cu apă, alcătuite din construcțiile și instalațiile care au rolul de a transporta apa de la captare până la rezervorul de înmagazinare.

Conductele de aducțiune NH Bragadiru - SP Sud Dn 1650 mm, NH Bragadiru - SP Sud Dn 2200 mm și NH Bragadiru - SP Sud Dn 1500 mm sunt amplasate în apropierea străzii Gladiolelor. Conductele 1600/1000 Bragadiru, sunt amplasate de-a lungul străzii Ghidiceni. Rețelele de aducțiune se află în exploatarea S.C. APA NOVA București S.A. prin concesiune.

Fronturile de puțuri și aducțiunile au fost executate ca investiții publice, de mare importanță pentru alimentarea cu apă potabilă a Municipiului București, clasa I de importanță conform SR- STAS 4273-83 și sunt parte din Patrimoniu Public aferent sistemului de alimentare cu apă al Municipiului București. S.C. APA NOVA București S.A. a concesionat serviciul la fronturile de puțuri, instalațiile aferente precum și la aducțiuni.

Stația de pompare

Stația de pompare este amplasată în gospodăria de apă, pe strada Lăcrămioarelor și are următorii parametrii tehnici: 3 (2+1) pompe pentru alimentarea cu apă având debitul de Qp=91mc/h și înălțimea de pompare de Hp=42 mCA.

Rețeaua de distribuție

Rețeaua de distribuție cuprinde totalitatea conductelor, armăturilor, aparatelor de măsură, precum și a construcțiilor, a accesoriilor care asigură transportul apei de la construcțiile principale de înmagazinare până la branșamentele de consum.

In urma analizei de opțiuni din cadrul Master Planului Județean (Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apa și apa uzata din județul Ilfov, în perioada 2014 – 2020, Faza S.F.), pentru sistemele de alimentare cu apa Bragadiru, aflat în aria de operare Apa Canal Ilfov, au fost stabilite următoarele investiții pentru etapa a 2-a (2015-2018):

- Suplimentarea surselor de apa prin conectarea la rețeaua Municipiului București printr-o aducțiune de apa bruta din Sos. Alexandriei pana la GA Bragadiru, L = 5835 m, De 450 mm, în scopul creșterii debitului la sursa în contextul extinderii rețelei de distribuție pentru creșterea gradului de acoperire pana la 100%;

- Extindere rețea de distribuție cu L = 33,8 km.

În cartierul Independenței există la momentul actual rețea de distribuție a apei potabile, însă aceasta nu acoperă întreg teritoriul.

2.11.2. Canalizarea

Conform *PUG aprobat prin H.C.L. nr. 98 din data de 15.10.2015*, orașul Bragadiru dispune în prezent de un sistem de evacuare ape menajere, dar care nu acoperă întreaga localitate, iar stația de epurare nu este funcțională, evacuarea apelor uzate colectate se face direct în emisar, râul Sabar, prin deversarea într-un bazin circular, amplasat pe malul stâng al râului, la cca. 200 m de podul de pe DN6 Șoseaua Alexandriei.

Rețeaua de canalizare este realizată din tuburi din conducte PVC cu diametrul cuprins între 250 și 315 mm. Lungimea rețelei este de aproximativ 46,9 Km. Stația de epurare se află în sudul localității în apropierea râului Sabar în vecinătatea drumului De 222 și a fost proiectată să deservească unitățile administrativ teritoriale Bragadiru și Cornetu, a fost construită în anul 1987 însă nu a funcționat niciodată.

Pe teritoriul orașului Bragadiru nu există un sistem centralizat de canalizare pluvială, la această dată apele pluviale se descarcă prin rigole sau șanțuri stradale spre zonele depresionare sau cursuri de apă.

În urma analizei de opțiuni din cadrul *Master Planului Județean (Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apa și apa uzata din județul Ilfov, în perioada 2014 – 2020, Faza S.F.)*, pentru Orașul Bragadiru, parte din aglomerarea Bragadiru – Cornetu – Clinceni – Domnești – Ciorogârla Bragadiru aflata în aria de operare Apa Canal Ilfov, au fost stabilite următoarele investiții pentru etapa a 2-a (2015-2018):

- Extinderea capacității stației de epurare în curs de execuție în cadrul POS Mediu 2007-2013 pentru 10.800 l.e., care va deservi localitățile Bragadiru și Cornetu;
- Extindere rețea de canalizare cu L = 31,7 km.

Deși la momentul actual în cartierul Independenței nu funcționează sistemul de canalizare în sistem central, există străzi pe care sunt trasate rețele de evacuare a apelor menajere, însă acestea nu acoperă întreg teritoriul studiat.

2.11.3. Alimentarea cu energie electrică

Pe teritoriul administrativ al localității Bragadiru, județul Ilfov, există în funcțiune o linie electrică aeriană (LEA) cu tensiunea nominală 400 kV. Această instalație este destinată transportului energiei electrice, este aflată în patrimoniul public al statului, și în concesiunea CNTEE Transelectrica - ST București.

Energia electrică necesară consumatorilor din orașul Bragadiru este asigurată prin posturile de transformare 20/0,4 kV amplasate pe teritoriul orașului. Prin liniile electrice de medie tensiune se alimentează posturile de transformare de tip rețea, de tip consumator și mixte. Consumatorii casnici și terțiari sunt alimentați pe joasă tensiune, de regulă, în schemă buclată, cu funcționare radială în regim normal.

Instalațiile electrice de medie tensiune sunt în proprietatea ENEL Muntenia. Există rețele electrice tip LEA 0,4 kV și LES 0,4 kV pe majoritatea străzilor orașului Bragadiru.

Toate clădirile din zona de studiu sunt deservite de rețeaua de alimentare cu energie electrică.

2.11.4. Rețele telecomunicații

Pe teritoriul localității Bragadiru există instalații de telecomunicații (rețele de comunicații electronice și servicii de date, telefonie fixă și acces internet) aflate în proprietatea/administrarea unor operatori economici privați.

De-a lungul Șoselei Alexandriei, comuna Bragadiru este străbătută de un cablu magistral, subteran, fibră optică.

2.11.5. Alimentarea cu gaze naturale

În zona localității Bragadiru se află următoarele conductele magistrale de gaze de înaltă presiune:

- 0700 mm INEL BUCUREȘTI;
- 0500 mm TICLENI FIR II;
- 0250 mm RACORD SRM CLINCENI;
- 0150 mm RACORD SRM FULGERU.

În prezent, orașul Bragadiru beneficiază de rețea distribuție gaze naturale, aflată în exploatarea Distrigaz Sud Rețele S.R.L. Rețeaua de distribuție gaze naturale deservește aproape toți locuitorii orașului. Rețeaua are o configurație telescopică și este poziționată îngropat urmărind în general trama stradală.

Pe strada 13 Decembrie se află un SRM alimentat din conductă 0700 mm Inel București printr-un racord o150 mm Racord SRM Fulgeru.

Teritoriul supus studiului este traversat conducta o700 mm Inel București.

2.12. Probleme de mediu

Având în vedere poziția geografică a orașului, cât și faptul că nu s-a dezvoltat o industrie poluantă pe teritoriul său, factorii de mediu nu au suferit un impact major. O influență negativă asupra factorilor de mediu o au dezvoltarea activităților și construcțiilor. De asemenea practicarea în trecut a unei agriculturi intense, a avut un rol important asupra stării factorilor de mediu sol și apă, ca urmare a utilizării îngrășămintelor chimice, care au determinat poluarea acestora.

2.12.1. Calitatea aerului

Calitatea aerului din aria metropolitană a municipiului București este influențată de activitățile industriale și de sursele mobile, transporturi rutiere, feroviare și aeriene. La acestea se adaugă sursele casnice (în special prin arderea combustibililor), depozitele controlate și necontrolate de deșeuri, extracția și prelucrarea primară a materialelor de construcții, activitățile din construcții, cu influență locală asupra calității aerului.

Având în vedere amplasarea orașului Bragadiru în vecinătatea directă a municipiului București, prin dispersie calitatea aerului poate fi influențată de emisiile din capitală.

La nivelul regiunii București-Ilfov funcționează rețeaua automată de monitorizare a calității aerului, rețea constituită din 8 stații automate ce măsoară continuu concentrațiile în aerul înconjurător, în zona centrală, zona periferică a Bucureștiului și zona exterioară pentru județul Ilfov, la Balotești măsurându-se fondul regional, iar la Măgurele fondul suburban.

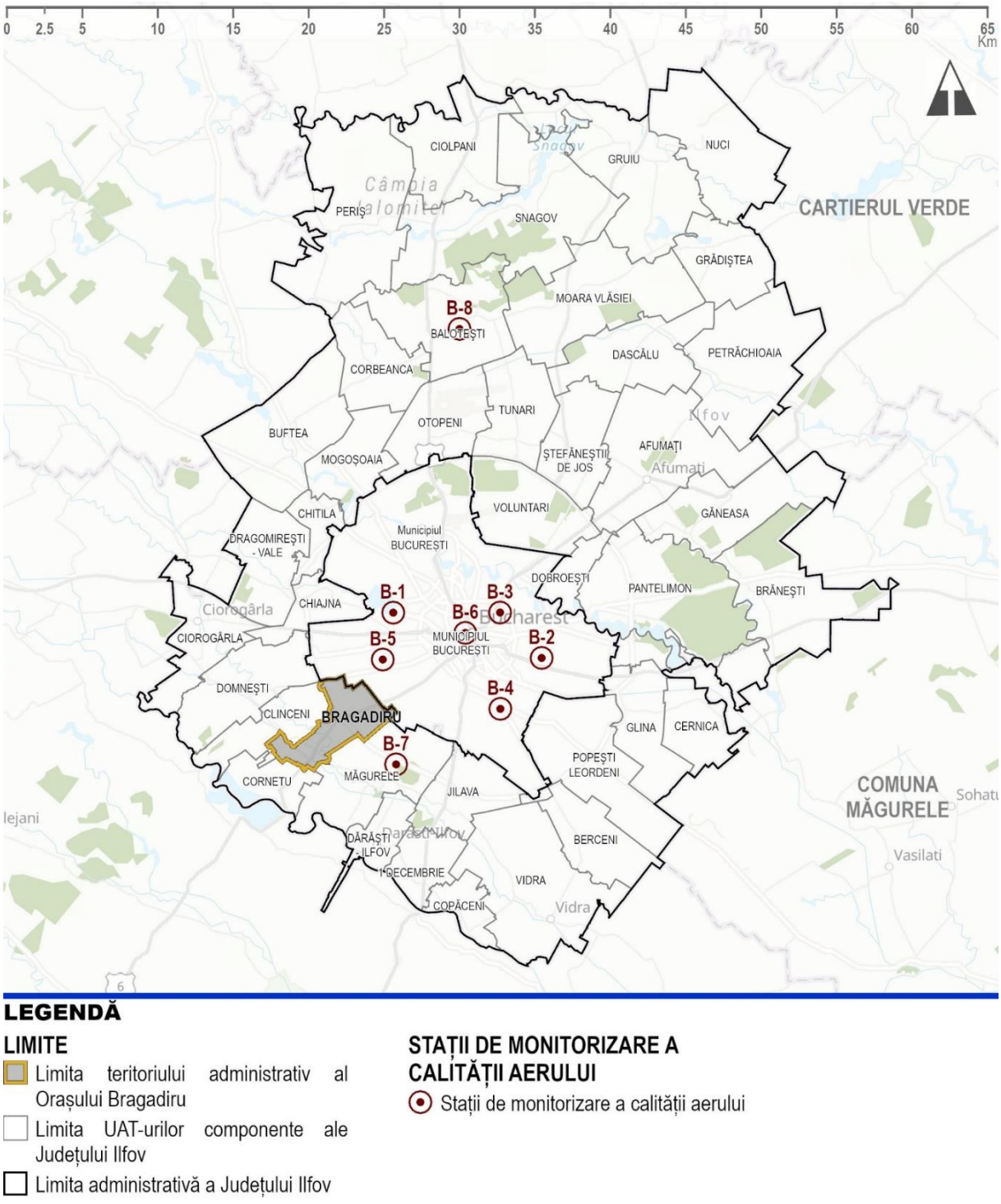


Figura 18 – Amplasarea stațiilor de monitorizare a calității aerului în Județul Ilfov și în Municipiul București

Sursă: Studiu de fundamentare privind Impactul asupra mediului aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Synergetics Corporation și specialist Tatiana Dimache

Poluarea aerului din activități industriale

Activitățile industriale din orașul Bragadiru care pot constitui o sursă a poluării aerului, o au în special activitățile din domeniul de extracție a agregatelor minerale, de fabricare a betoanelor, prefabricate din beton, domeniul farmaceutic, producție mobilier, domeniul alimentar.

Aceste activități se concentrează mai mult de-a lungul drumului național DN 6 Șoseaua Alexandriei, spre zona de sud-vest, în zona centrală a localității, dar și de-a lungul șoselei de centură unde se desfășoară în special activități de depozitare și producție.

Unitățile industriale și agrozootehnice care au funcționat în trecut au fost dezafectate sau au suferit conversii funcționale pentru mici întreprinderi și depozitări.

În zona PUZ „Cartierul Independenței" nu sunt activități industriale care ar putea avea un efect negativ asupra dezvoltării zonei rezidențiale.

Poluarea aerului din surse mobile

Sursa principală de poluare a aerului este generată de traficul rutier care se desfășoară pe principalele artere de circulație: DN6 Șoseaua Alexandria, DJ 100 A Șoseaua de Centură a Bucureștiului.

Poluanții emiși prin gazele de eșapament sunt monoxidul de carbon (CO), hidrocarburi (CHx), dioxidul de sulf (SO2), oxizi de azot (NOx), pulberi de la motoarele diesel, compuși organici volatil și alți poluanți atmosferici periculoși, inclusiv benzen, precum și pulberile în suspensie (PM10, PM2,5) datorate calității necorespunzătoare a infrastructurii rutiere. Eliminarea poluanților din traficul rutier se face foarte aproape de sol, fapt care duce la concentrații ridicate la înălțimi mici.

Amplasamentul PUZ „Cartierul Independenței" se situează la intersecția celor două artere principale de circulație, astfel încât trebuie luat în considerare impactul datorat traficului intens, prin mărirea concentrațiilor poluanților în aerul înconjurător asupra zonei rezidențiale.

Poluarea aerului din surse rezidențiale

Principala sursă de poluare din sursele casnice o reprezintă încălzirea spațiilor, producerea apei calde și a agentului termic de încălzire prin arderea combustibililor. Având în vedere că foarte puține locuințe utilizează la încălzirea spațiilor sobe și centrale termice cu combustibil solid și lichid, emisiile s-au redus semnificativ având în vedere că localitatea beneficiază de rețea de distribuție gaze naturale aproape pentru toți locuitorii orașului.

În strategia de dezvoltare a orașului Bragadiru se promovează tot mai mult soluția încălzirii și preparării apei calde utilizând energia solară, prin panourile solare, în vederea reducerii poluării din arderea combustibililor.

Poluarea aerului din surse specifice de construcții.

Având în vedere dezvoltarea accelerată a orașului prin solicitări de construcții de locuințe și a infrastructurii aferente (drumuri noi, modernizarea celor existente, înființarea sau extinderea rețelelor edilitare), activitățile desfășurate pe șantierele de construcții reprezintă o sursă potențială de poluare.

Poluanții specifici sunt pulberile în suspensii generate de manipulările de pământ din excavații și nivelări, materiale de construcții, producerea betoanelor sau a mixturilor asfaltice, emisii de poluanți specifici arderii combustibililor atât în motoarele utilajelor, cât și a mijloacelor de transport folosite (menționate la sursele mobile).

Poluarea se manifestă pe durata lucrărilor de construcții, având un caracter temporar și local.

2.12.2. Calitatea apei

Calitatea apei (de suprafață și subterană) este afectată în cadrul localităților de poluarea cauzată de lipsa sistemelor de colectare a apelor uzate sau sisteme corespunzătoare de colectare și eliminare a nămolului din stațiile de epurare, depozitările neconforme de deșeuri menajere, a utilizării necorespunzătoare a îngrășămintelor în agricultură, de activitățile extractive (petrol și gaze, agregate minerale), transport prin conducte petroliere, depozitari necontrolate de deșeuri industriale, etc.

Calitatea apei de suprafață

Nu există monitorizări pe râurile Sabar și Ciorogârla în secțiunile de intrare și ieșire din oraș, astfel că nu se poate determina influența surselor de poluare a orașului față de receptorii naturali.

Principalele surse de poluare a apelor de suprafață în orașul Bragadiru o reprezintă evacuările necontrolate de ape neepurate în receptorii naturali, ineficiența funcționării stației de epurare actuale care duce la evacuări ale apelor uzate cu concentrații ale poluanților peste valorile limită admisibile, utilizarea îngrășămintelor pe terenurile agricole, activitățile de extracție petrol.

Calitatea râului Sabar se degradează după descărcarea apelor uzate din stația de epurare cu poluanții specifici (materii totale în suspensie, pH, consum biochimic de oxigen CBO5, consum chimic de oxigen CCOCr, azot total, fosfor total, reziduu filtrabil, detergent, substanțe extractibile, sulfuri, produs petrolier), iar râul Ciorogârla are probleme la nutrienți (amoniu, nitrați, nitriți).

Orașul Bragadiru se află pe lista localităților aflate în zone vulnerabile la poluarea cu nitrați din surse agricole, astfel încât trebuie luate măsuri pentru protecția apelor împotriva acestui tip de poluare. Măsurile suplimentare pentru activitățile agricole se referă la reducerea eroziunii solului, aplicarea codului de bune practici agricole aplicate de fermieri, conversia terenurilor arabile în pășuni, realizarea și menținerea zonelor tampon de-a lungul apelor, aplicarea agriculturii organice, precum și aplicarea oricăror măsuri specifice pentru protejarea suplimentară a corpurilor de apă.

Calitatea apelor subterane

Pe teritoriul județului Ilfov au fost identificate, delimitate și descrise un număr de 3 corpuri de apă subterană (Colentina GWAG03, Lunca și terase Argeș GWAG05, București-Slobozia GWAG11).

Areale critice se delimitează în municipiului București, Cernica, Dragomirești, Bragadiru, Jilava, Glina, Chiajna și Sintești, unde apar depășiri ale indicatorilor de încărcare organică, nutrienți și toxici speciali.

Calitatea apei potabile

Calitatea apei din puțurile ce fac parte din sistemul de alimentare cu apa potabila a orașului arată depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele de potabilitate, fiind necesară tratarea acestor ape.

Ape uzate

Apele uzate menajere și industriale exercită o presiune semnificativă asupra mediului acvatic, datorită încărcărilor cu materii organice, nutrienți și substanțe periculoase. Nivelul de epurare, înainte de evacuare, și starea apelor receptoare determină intensitatea impactului asupra ecosistemelor acvatice.

In orașul Bragadiru rețeaua de canalizare ape menajere nu acoperă întreaga localitate, iar stația de epurare nu este funcțională, evacuarea apelor uzate colectate se face direct în emisar, râul Sabar, prin deversarea într-un bazin circular, amplasat pe malul stâng al râului, la cca. 200 m de podul de pe DN6 Șoseaua Alexandriei.

Pe teritoriul orașului Bragadiru nu există rețele de canalizare pluvială, la această dată apele pluviale se descarcă prin rigole sau șanțuri stradale spre zonele depresionare sau cursuri de apă.

2.12.3. Calitatea solurilor

Calitatea terenurilor agricole cuprinde atât fertilitatea solului, cât și modul de manifestare a celorlalți factori de mediu față de plante. Din acest punct de vedere, terenurile agricole se grupează în 5 clase de calitate, diferențiate după nota de bonitare medie, pe țară:

- Clasa I (foarte bună) - terenuri fără limitări în cazul utilizării ca arabil;
- Clasa II (bună) - terenuri cu limitări reduse în cazul utilizării ca arabil;
- Clasa III (mijlocie) - terenuri cu limitări moderate în cazul utilizării ca arabil;
- Clasa IV(slabă) - terenuri cu limitări severe în cazul utilizării ca arabil;
- Clasa V (foarte slabă) - terenuri cu limitări extrem de severe nepretabile la arabil, vii și livezi.

Terenul pe care se propune PUZ „Cartierul Independenței” nu este afectat de poluare, zona fiind constituită din locuințe individuale, activități comerciale și servicii .

2.12.4. Zgomot

Principala sursă de poluare sonoră o reprezintă traficul rutier de pe Șoseaua București-Alexandria și Șoseaua de Centură a Municipiului Bucureștiului, pe tipurile acestea de străzi limita nivelul zgomot este de 75 - 85 dB, conform SR 10009-2017 Acustica. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant. Nivelul de zgomot care trebuie asigurat la limita zonei rezidențiale este de 60 dB.

Amplasamentul PUZ „Cartierul Independenței” se afla la intersecția celor două artere principale, astfel încât luând în considerare intensitatea traficului pe aceste sectoare și previziunile privind mărirea numărului de autovehicule care tranzitează acesta zonă, se recomandă realizarea perdelelor de protecție și plantații de aliniament de-a lungul arterelor de circulație.

2.12.5. Gestiunea deșeurilor

Generarea și gestionarea deșeurilor municipale

In conformitate cu prevederile Strategiei Naționale de Gestionare a Deșeurilor 2014 - 2020, deșeurile municipale sunt reprezentate de totalitatea deșeurilor menajere și asimilabile generate în mediul urban din gospodării, instituții, unități comerciale și de la operatori economici, deșeuri stradale colectate din spații publice, străzi, parcuri, spații verzi, la care se adaugă și deșeurile din construcții și demolări, deșeuri colectate de operatorii de salubritate.

Deșeurile solide municipale și asimilabile sunt în principal constituite din:

- Deșeuri periculoase și nepericuloase municipale (colectate separat, amestecate, deșeuri din piețe, parcuri și grădini, deșeuri stradale, deșeuri voluminoase, etc);
- Deșeuri de ambalaje (inclusiv deșeuri de ambalaje municipale colectate separat);
- Deșeuri din construcții și demolări

Gestionarea acestor deșeuri presupune colectarea, transportul, valorificarea și eliminarea lor.

Responsabilitatea pentru gestionarea Deșeurilor municipale aparține administrației publice locale, care a concesionat serviciul de salubrizare către SC SALSERV ECOSISTEM, operator economic autorizat care trebuie să asigure colectarea, colectarea selectivă, transportul, tratarea, valorificarea și eliminarea finală a acestor deșeuri la depozitul ecologic autorizat de la Vidra.

Din Raportul privind starea mediului în județul Ilfov 2017 s-au preluat graficele care reprezintă evoluția gradului de conectare a populației, cantitățile de deșeuri colectate de către operatorii de salubritate,

evoluția cantităților de deșeuri menajere colectate pe categorii de deșeuri (hârtie-carton, plastic, sticlă, lemn, metale, biodegradabile, inerte).

Nr. Crt	Tip deșeu	Procent (%)
1.	Hârtie și carton	13,93
2.	Metale	3,31
3.	Materiale Plastice	14,43
4.	Sticlă	5,86
5.	Lemn	1,52
6.	Biodegradabile	48,73
7.	Voluminoase	0,56
8.	Inerte	8,89
9.	Alte deșeuri	2,77

Tabelul 4 – Compoziția procentuală, pe tip de material, a deșeurilor menajer și asimilabile la nivelul anului 2019

Sursă: Raportul privind starea mediului anul 2020, APM Ilfov

Volumul de deșeuri eliminat poate fi privit ca reprezentând un indicator de eficiență a utilizării resurselor într-o societate, deoarece generarea în exces a deșeurilor este legată de ineficiența proceselor de producție, durabilitatea scăzută a produselor puse pe piață și modele necorespunzătoare de consum.

Având în vedere că volumul de deșeuri depozitate în depozitele de deșeuri trebuie stabilizat sau redus, creșterea volumului de deșeuri evidențiază importanța asigurării de noi capacități de tratare a deșeurilor (reciclare, compostare, co-incinerare, etc.).

Pentru succesul tehnicilor de reciclare, este important să se obțină deșeuri colectate separat cât mai curate. Pentru aceasta trebuie organizată sortarea la sursă și colectarea separată a deșeurilor, o sarcină dificilă, care depinde în anumită măsură de comportarea și de gradul de conștiință ecologică al consumatorilor.

In orașul Bragadiru există o deficiență în colectarea selectivă a Deșeurilor (cel puțin pentru hârtie, plastic, metal și sticlă) în vederea reciclării, refolosirii, recuperării sau a valorificării lor. Trebuie amenajate cât mai multe puncte de colectare selectivă a Deșeurilor pe raza întregului oraș, pentru a asigura accesul ușor al populației la acestea. De asemenea trebuie să existe amenajat un centru de colectare al Deșeurilor de echipamente electrice și electronice la nivelul orașului.

2.13. Diagnostic

Pe baza analizelor multicriteriale prezentate în secțiunile anterioare a fost realizată o analiză S.W.O.T., pentru a evidenția atât punctele slabe și amenințările la nivelul zonei studiate, cât și punctele tari și oportunitățile pe care aceasta le oferă.

	S PUNCTE TARI	W PUNCTE SLABE	O OPORTUNITĂȚI	T AMENINȚĂRI
DEZVOLTARE ECONOMICĂ	Interes crescut manifestat de persoane fizice pentru dezvoltarea unei afaceri proprii; Dezvoltarea intensă a sectorului comercial și a sectorului de construcții; Aceste două domenii sunt reprezentate în totalitate de IMM-uri ceea ce determină o capacitate mare de adaptare la noi condiții și oportunități; Prezența investițiilor mari în domeniul comerțului datorită potențialului existent; Cultura antreprenorială în dezvoltare; Sistem sanitar privat în dezvoltare; Capacitate financiară a autorităților locale de a susține proiectele de dezvoltare;	Forță de muncă calificată insuficientă Lipsa unui centru de informare pentru agenții economici; Gradul redus de asociativitate și cooperare a IMM-urilor; Lipsa dotărilor din domeniul sănătății, al educației, al agrementului , care să răspundă cerințelor de pe piața muncii și care să aducă stabilitate economică; Gradul redus de asociativitate și cooperare a IMM-urilor; Infrastructura de transport deficitară încetinește dezvoltarea economică a zonei; Insuficiența spațiilor destinate desfășurării de activități sportive; Lipsa unui sistem de asistență medicală la domiciliu; Lipsa unui spațiu adecvat pentru manifestările culturale specifice populației tinere;	Posibilitatea dezvoltării sectorului comercial datorită amplasării în raport cu Mun. București; Posibilitatea accesării de fonduri UE;	Migrația forței de muncă înspre capitală; Mediul fiscal și legislativ instabil; Capacitatea scăzută a unităților administrativ teritoriale de a se adapta cerințelor pieței și sistemului dinamic; Interes scăzut pentru cultură;
POPULAȚIA	Populație în continuă creștere; Ponderea ridicată a persoanelor active care își stabilesc domiciliul în cartierul independenței; Zona este atractivă pentru nou-veniți și	Numărul angajaților din sectorul agricol și sectorul industrial în descreștere; Număr ridicat de șomeri în rândul populației feminine;	Posibilitatea accesării fondurilor structurale primite din partea Uniunii Europene;	Modul de viață nesănătos, degradarea calității vieții și astfel deteriorarea continua a stării de sănătate a populației, din cauze fiind;

S W O T

	PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
	se înregistrează un fenomen de migrație către teritoriu;			
CĂI DE COMUNICAȚIE	Accesibilitate dată de drumul național DN6; Distanța redusă față de cel mai complex sistem urban din România, municipiul București; Poziție geografică favorabilă în cadrul Zonei Metropolitane București; Suprafețe mari de teren disponibile pentru dezvoltarea unei rețele de drumuri coerentă;	Nivelul scăzut al infrastructurii rutiere modernizate în zonă; Șosele înguste. Trafic intens și aglomerat pe DN6; Nu există suficiente locuri de parcare amenajate; Lipsa pistelor pentru bicicliști; Necesitatea creării unei noi căi de acces în cartier, pentru decongestionarea și fluidizarea circulației rutiere; Lipsa unui sistem de transport în comun, cu frecvență optimă, care să acopere întreaga suprafață a cartierului și care să conecteze zonele rezidențiale cu cele economice; Lipsa rețelei de colectare ape pluviale;	Existenta unui proiect de realizare a celui de-al doilea inel de centură al capitalei;	Mobilitate redusă pentru transportul de mărfuri și persoane; Lipsa unui sistem care să conecteze cartierul Independenței cu Șoseaua de Centură; Tendința de creștere a numărului de autovehicule reprezintă un fenomen care afectează calitatea aerului, dimensiunea spațiului pietonal și verde și al timpului de deplasare la orele de vârf;
FUNCȚIONALITATE – MEDIU CONSTRUIT	Tendința de creștere a fondului de locuințe; Fond construit nou, în stare structurală bună;	Lipsa dotărilor de educație, sănătate, a spatiilor verzi, etc; Existența unei bariere fizice (zona CFR/zona DNCB), care separă cartierul Independenței de restul orașului; Densitatea ridicată a locuirii în unele zone (datorată reîmpărțirilor cadastrale); O mare parte din noile construcții, prin volumele și culorile utilizate, au depreciat aspectul general al zonei; Construcții existente în zonele de protecție ale traseelor rețelelor	Interes ridicat al dezvoltatorilor pentru extinderea zonei rezidențiale;	Grad crescut de antropizare; Lipsa unei viziuni urbanistice poate determina utilizarea terenurilor – potențiale zone rezidențiale – în alt scop decât cel de creare de fond locuibil; Densitatea ridicată a locuirii în unele zone (datorată reîmpărțirilor cadastrale); O mare parte din noile construcții, prin volumele și culorile utilizate, au depreciat aspectul general al zonei;

S W O T

	PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
		majore sau în zona de siguranță a poligonului de tragere; Lipsa perdelelor de vegetație din lungul căilor de comunicație principale;		Imagine urbană neunitară; Construcții existente în zonele de protecție ale traseelor rețelelor majore sau în zona de siguranță a poligonului de tragere; Lipsa spațiilor verzi de utilizare;
ZONE CU RISCURI	Nu exista zone susceptibile la fenomene de inundabilitate; Zona este lipsita de fenomene de instabilitate Fenomenele de eroziune sunt reprezentate în special prin eroziune eoliană, în perioadele de secetă când terenul este proaspăt arat, în zonele neconstruite în care se mai practica agricultura (areale mici);	Din punct de vedere seismic, zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate I = 8i pe scara MSK; Referitor la riscul geotehnic-apa nu are influență asupra fundațiilor dar are asupra terenului de fundare;	Nu există riscuri de instabilitate;	Transportul substanțelor periculoase pe Șoseaua de Centură a capitalei, pe DN6 Șoseaua Alexandriei și calea ferată poate duce la scurgeri, explozii în caz de accidente, cu consecințe grave asupra mediului; Activitatea de extracție a petrolului și gazelor efectuat de OMV Petrom SA poate duce la riscul de contaminare a solului, subsolului, pânzei freatice și aerului în arealele de exploatare a țițeiului; Există riscul de incendii, explozii, avarii la sondele de extracție, rezervoarele parcurilor de separare (Parc 1 Bragadiru, Parc 2 Bragadiru, Parc 2 Grădinari, Parc 1 Dumitra) și conductele de transport;
ECHIPARE EDILITARĂ	Existența rețelei de alimentare cu gaze, la care sunt racordate majoritatea clădirilor; Rețeaua de alimentare cu energie electrică acoperă tot teritoriul construit; Existența rețelelor de telecomunicații, care deservesc toți	Colectarea neselectivă a deșeurilor, în vederea reciclării, refolosirii, recuperării sau valorificării lor; Stație de epurare nefuncțională; Lipsa unui sistem de evacuare a apelor uzate conform; Depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele	Posibilitatea dezvoltării sectorului comercial datorită amplasării în raport cu Mun. București; Posibilitatea accesării de fonduri UE;	Colectarea neselectivă a deșeurilor, în vederea reciclării, refolosirii, recuperării sau valorificării lor; Stație de epurare nefuncțională; Lipsa unui sistem de evacuare a apelor uzate conform; Depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele

S W O T

	PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
	locuitorii cartierului Independenței.	de potabilitate în apa subterană captată din forajele din sistemul de alimentare cu apă; Rețeaua de apă nu acoperă întreg teritoriul.		de potabilitate în apa subterană captată din forajele din sistemul de alimentare cu apă; Rețeaua de apă nu acoperă întreg teritoriul; Extinderea zonei locuibile conduce la necesitatea extinderii rețelei de distribuție a apei/canalizare, generând costuri pentru administrația locală; Dezvoltarea spontană a locuințelor în zonele marginale poate să conducă la suprasolicitarea posturilor de transformare existente și cauzarea deficitului de putere la orele de vârf ale consumului;
PROBLEME DE MEDIU	În zona PUZ „Cartierul Independenței” nu sunt activități industriale care ar putea avea un efect negativ asupra dezvoltării zonei rezidențiale.	Calitatea apei din puțurile de captare nu este corespunzătoare, sunt depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele de potabilitate; Rețeaua de canalizare a apelor menajere nu acoperă întreaga zonă analizată sau starea rețelelor este necorespunzătoare, ceea ce determină contaminarea solurilor; Lipsa rețelelor de canalizare pluvială; Deficiență în colectarea selectivă a deșeurilor; Poluare fonică generată de traficul rutier de pe Șoseaua Alexandria și Șoseaua de Centură a Municipiului București.	Posibilitatea accesării fondurilor structurale primite din partea Uniunii Europene;	Poluare fonică și a aerului datorate căilor de comunicație majore și a lipsei perdelelor de vegetație de protecție; Degradarea infrastructurii rutiere contribuie la amplificarea zgomotului din trafic.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin H.C.L. Oraș Bragadiru nr. 98 din data de 15.10.2015, teritoriul analizat se află încadrat în:

ZONA L - ZONĂ PENTRU LOCUIRE

- L1- Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2 E+M;
- L3 - Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M.
- ZONA M- ZONĂ MIXTĂ
- M1 - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
- M3 - Subzonă pentru locuire colectivă, cu regim mare de înălțime, comerț și servicii de interes general.

ZONA IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

- IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii

Ulterior aprobării Planului Urbanistic General au fost elaborate mai multe documentații de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D., unele cu scopul de a detalia Planul Urbanistic General, iar altele cu scop derogator.

Lista documentațiilor de tip P.U.Z. și P.U.D.:

- Planul de amenajare a teritoriului național- elaborat de Urban Proiect 1997-2006
- Planul de amenajare a teritoriului județean Ilfov- elaborat de I.N.C.D. Urban Proiect
- Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 98/15.10.2015
- Planul de mobilitate urbană durabilă 2016 – 2030 Regiunea București – Ilfov.
- Planul urbanistic zonal ”Imobile cu destinația comerț, servicii, locuire” aprobat prin HCL 120/30.12.2013;
- Planul urbanistic zonal ”Spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare(preambalate sau proaspete), hală depozitare aferentă, birouri administrative, anexe și utilități” , aprobat prin HCL 67/12.08.2015;
- Planul urbanistic zonal ”Ansamblu de locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare Rh max= P+2E+M, anexe și utilități”, aprobat prin HCL 108/26.11.2015;
- Planul urbanistic zonal ”Ansamblu de locuințe colective, Rh max= S+P+4E+M- D+P+4E+M și semicolective Rh max= P+2E+M, funcțiuni complementare, amenajare circulații, parcări , anexe, branșamente și utilități ” , aprobat prin HCL 28/24.03.2016;
- Planul urbanistic zonal ” Ansamblu locuințe colective/comerț- servicii Rh max= S+P+5E, amenajare circulații, parcări, branșamente și utilități ” , aprobat prin HCL 65/29.06.2016;
- Planul urbanistic zonal ”Modificare plan urbanistic zonal (aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 28/24.03.2016) – reconfigurare circulații, parcări”, aprobat prin HCL 99/09.09.2016;
- Planul urbanistic zonal ”Ansamblu locuințe individuale P+2E+M Hmax = 10m, colective P+4E+5E retras Hmax= 18m , comerț, servicii și funcțiuni complementare , amenajare acces și circulații interioare, împrejmuire, anexe și utilități”, aprobat prin HCL nr. 118/17.10.2017;
- Planul urbanistic zonal ” Imobil locuințe colective P+3E+M, amenajare circulații, parcări, utilități” , aprobat prin HCL nr. 6/25.01.2018;

- Planul urbanistic zonal ” Modificare PUZ – locuințe colective P+4E+5E retras, amenajare circulații, împrejmuire, utilități” , aprobat prin HCL nr. 25/20.03.2018;
- Planul urbanistic de detaliu ” Hală spații servicii- birouri și depozitare, amenajare acces circulații , parcări, utilități ”, aprobat prin HCL nr. 26.03.2018;
- Planul urbanistic zonal ” Modificare plan urbanistic zonal, ansamblu locuințe colective- suplimentare regim de înălțime, reamenajare circulații auto și pietonale , spații verzi, asigurare parcări, branșamente și utilități” aprobat prin HCL nr. 70/28.06.2018;
- Planul urbanistic zonal ”Ansamblu de locuințe colective P+3E, amenajare circulații auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcări, branșamente și utilități”, aprobat prin HCL nr. 102/26.07.2018;
- Planul urbanistic zonal „Lotizare teren pentru construire locuințe, amenajare circulații auto și pietonale, parcări, spații verzi, împrejmuire teren, racord utilități în județul Ilfov, oraș Bragadiru, str. Crișul Repede, tarla 25, parcela 107/2, LOT 2, numărul cadastral 127535, suprafață 116.000mp (conform actelor de proprietate)” aprobat prin H.C.L. Orașul Bragadiru Nr. 93/23.09.2021;
- Planul urbanistic zonal "Strada Dunării 146-148";
- Planul urbanistic zonal "Ansamblu locuințe colective S+P+3E, comerț-servicii, amenajare circulații";
- Planul urbanistic zonal "În vederea edificării ulterioare a unui magazin Penny, magazin cu produse alimentare, carne și brânzeturi, drum de acces, alei pietonale și carosabile, spațiu de parcare, amenajare exterioare, sistematizare verticală, panouri firmă și publicitate, signalistică, post trafo, branșamente și utilități, organizare de șantier".

3.2. Strategia de dezvoltare spațială

Carta de la Leipzig este acel document care prevede principiile de dezvoltare durabilă a orașelor europene, adoptat de miniștrii responsabili cu dezvoltarea urbană din Statele Membre ale Uniunii Europene.

Direcțiile de acțiune cu o importanță capitală formulate în cadrul cartei sunt:

- Crearea și asigurarea unor spații publice de bună calitate
- Modernizarea rețelelor de infrastructuri și creșterea eficienței energetic
- Inovația proactivă și politicile educaționale
- Acordarea unei atenții speciale zonelor defavorizate în contextul orașului ca tot unitar
- Urmărirea unor strategii de dezvoltare a mediului fizic
- Consolidarea economiei locale și a politicii locale privind piața forței de munca
- Educația proactivă și politicile de pregătire a copiilor și tinerilor
- Promovarea unui transport urban eficient și la preturi accesibile

Prezentul document are ca scop stabilirea măsurilor de aspect spațial necesare pentru ca în următorii 10 ani să poată fi susținută o dezvoltare economică sustenabilă și pentru o creștere a calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului.

3.2.1. Viziunea

Cartierul Independenței este un cartier de sine stătător, aflat în proces de dezvoltare economică, bine-conectat, cu distanțe-timp medii care întăresc relația cu municipiul București. Sistemul de spații publice atractive ajută la promovarea identității.

Cartierul Independenței dispune de un sistem de transport public eficient, cu un grad mare de deservire, cu un parc de vehicule rulante eficiente energetic și este utilizat zilnic de 40% din populație. Infrastructura pentru biciclete este dezvoltată integrat, deservind rute majore în cadrul cartierului, fiind utilizată zilnic de bicicliști.

Mediul economic este dinamic, iar întreprinderile mici și mijlocii ocupă un segment dominant din piață. Atractivitatea economică aduce după sine noi investiții care generează locuri de muncă și stabilitatea cartierului.

Sistemul de spații verzi deservește întreg teritoriul cartierului și asigură indicatorul de 26mp/ locuitor.

Populația cartierului se află în creștere, iar sporul natural este superior indicatorului de migrație. Fondul locativ este în continuă creștere. Sunt asigurate servicii de calitate cetățenilor și adecvate tuturor tipurilor de nevoi, inclusiv infrastructură socială la standarde europene și infrastructura de învățământ primar și gimnazial.

3.2.2. Obiective strategice

Prin obiectivele prezentei strategii cartierul Independenței devine un cartier mai prosper, cu locuitori mai fericiți și un mediu mai sănătos, așa cum este descris în Viziune. Obiectivele sunt corelate cu obiectivele și direcțiile de acțiune ale documentelor elaborate la nivelul orașului, asigurând astfel un consens în dezvoltare.

Principalele obiective propuse sunt:

OS1 Mobilitate durabilă, trafic fluid și dezvoltare planificată

Mobilitatea urbană durabilă este una dintre provocările principale cu care se confruntă orașele din UE și este un subiect de îngrijorare pentru numeroși cetățeni ai UE. Există legături puternice între o mobilitate urbană durabilă sporită, pe de o parte, și creșterea economică și poluarea redusă a mediului, pe de altă parte.

Mobilitatea urbană reprezintă modalitatea facilă de deplasare a locuitorilor unui teritoriu, între diferite puncte de interes, cu ajutorul rețelei și a serviciilor de transport disponibile.

Mobilitatea durabilă este condiționă de o serie de factori externi, cum ar fi: destinația terenurilor, economia locală, demografia, transportul public existent etc.

Acest obiectiv se poate realiza prin extinderea rețelei de transport public, diversificarea parcului dar și prin încurajarea utilizării mijloacelor de transport alternativ, ulterior realizării infrastructurii adecvate.

OS2 Mediu economic local competitiv și atractiv, prin care sunt realizate noi locuri de muncă

Climat economic atractiv pentru investitori vizează dezvoltarea de noi întreprinderi și creșterea dinamismului și flexibilității economice. În acest scop administrația locală și investitorii intră deopotrivă într-un parteneriat menit să dezvolte un plan de creștere a economiei bazat pe capacitate de reglementare, pe resurse comune de natură financiară, patrimonială, de forță de muncă și necesități ale investitorilor.

Acest obiectiv se poate realiza prin diversificarea activităților existente din teritoriu și dezvoltarea sectorului terțiar, dar și din industria construcțiilor (sector secundar) care sunt pe o pantă ascendentă în ultimii ani, prin care se dorește stabilitate și creșterea locurilor de muncă în cartier.

OS3 Grad sporit de calitate a vieții

Calitatea vieții se referă la bunăstarea oamenilor în societate și indică măsura în care viața este bună pentru aceștia. Calitatea vieții este un concept multidimensional care include o serie de aspecte: condițiile materiale de viață, sănătatea, locuirea, locul de muncă, viața de familie, echilibrul între viața privată și viața profesională, etc.

Standardele de viață sunt diferite de la națiune la națiune, dar și de la individ la individ. La nivelul spațiului urban există necesități și facilități care se adresează comunității și ele vizează locuirea, dotările de sănătate, educație, cultură, petrecerea timpului liber, spațiile publice, inclusiv spațiile verzi, etc.

Acest obiectiv se poate realiza prin extinderea/modernizarea infrastructurii edilitare existente, dezvoltarea infrastructuri educaționale și de sănătate din domeniu de stat, dezvoltarea unui sistem de spații verzi amenajate (inclusiv dotări sportive și de agrement), înființarea centrelor culturale, dezvoltarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor, etc.

3.3. Dezvoltarea activităților

Din punct de vedere economic, orașul Bragadiru, ca de altfel mai toate orașele din România, a suferit o serie de transformări structurale profunde ale profilului economic, determinate de schimbările regimului politic și trecerea de la o economie centralizată, la una capitalistă. Pe de altă parte, apropierea (vecinătatea) de Capitala țării (Municipiul București) a influențat și mai mult evoluția economică a orașului.

În prezent, activitățile economice ce se desfășoară în zona de studiu nu asigură locurile de muncă necesare. Datorită proximității față de capitală și a accesibilității dată de DN6 și de Centura Bucureștiului, cartierul Independenței deține resurse importante de teren care pot fi atractive pentru diverși investitori interesați în sectorul de activități secundare. în continuare, se preconizează că interesul pentru locuitorii capitalei de a-și achiziționa locuințe (fie permanente, fie de weekend) va fi la fel de crescut ca și până acum, sau poate chiar mai încurajant, după investițiile majore propuse la nivelul infrastructurii edilitare, de transport și a dotărilor publice.

Cheltuielile pentru servicii și dezvoltare publică și locuințe se află într-o strânsă relație cu dezvoltarea economică și social-culturală a unităților administrativ teritoriale. Cele mai importante dintre acestea vizează furnizarea de servicii publice cum ar fi: aprovizionarea cu apă, canalizarea și tratarea apelor reziduale, salubritatea, iluminatul public, prevenirea și stingerea incendiilor etc. Prin existența acestor cheltuieli se creează un mediu favorabil agenților economici devenind astfel un oraș atractiv pentru toți cei interesați, fie ca persoane fizice, fie juridice.

Potrivit propunerilor de dezvoltare prin prezentul PUZ s-a urmărit stimularea prin mijloace urbanistice a:

- creșterii calității vieții prin îmbunătățirea infrastructuri (edilitare, de transport, de educație, de sănătate, etc) existente
- realizării obiectivelor de utilitate publică
- dezvoltării spiritului antreprenorial
- dezvoltării de programe de formare profesională adaptate nevoilor angajatorilor pe plan local

3.4. Evoluția populației

În urma analizelor efectuate în cadrul „Studiului de fundamentare privind evoluția socio-demografică" aferent PUZ „Cartier Independenței", Oraș Bragadiru a rezultat că în perioada 2000-2018, în orașul Bragadiru, tendința generală privind evoluția numărului de locuitori este de creștere continuă, pornind de la un minim de 7.399 de locuitori în 2000, și ajungând la 21.177 locuitori în 2018, media de evoluție a numărului de locuitori în orașul Bragadiru fiind de 11291. Între anii 2000 și 2010 creșterea nu a fost foarte vizibilă, mai mult stagnantă, însă începând cu anul 2011 și continuând până în 2018, evoluția a fost constantă. De menționat este faptul că în perioada analizată nu au existat scăderi ale numărului de locuitori.

Aceeași tendință generală de creștere de la nivelul orașului se poate observa și la nivelul cartierului Independenței. Mai mult, în urma anchetelor s-a stabilit că populația înregistrată la biroul de evidența populației (în prezent 4.599 locuitori, adică 21,7% din populația orașului Bragadiru) este cu aprox. 25% mai mică decât numărul real al populației din cartier.

Este greu de realizat o prognoză în sensul propriu al termenului. Evoluția viitoare a populației orașului depinde, dincolo de datele demografice de pornire, de modul în care acesta se va dezvolta, de capacitatea lui de a atrage populație din zonă.

3.5. Mobilitate și transport

3.5.1. Rețeaua rutieră

Drumurile principale ce traversează orașul Bragadiru sunt următoarele:

Nr. Crt	Denumire drum	Intravilan	Extravilan	Total
1.	DN6(E70)	6,9 km (drum asfaltat)	0,62 km (drum asfaltat)	7,52 km (drum asfaltat)
2.	DNCB	5,1 km (drum asfaltat)	0 km	5,10 km (drum asfaltat)
3.	DJ 401A	2,5 km (drum asfaltat)	0 km	2,50 km (drum asfaltat)

Tabelul 5 – Listă drumuri principale ce traversează orașul Bragadiru
Sursă: Memoriu general, PUG aprobat cu HCL Oraș Bragadiru nr. 98 din 15.10.2015Prelucrare proiectant

Cartierul Independenței este traversat de Drumul Național DN 6 (E70) în lungul limitei de nord, de la km 8+572 la km. 10+779, care asigură accesul principal în cartier.

Pe traseul Drumului Național DN6 se propune prin prezentul PUZ realizarea unui sens giratoriu, care să confere un nou acces principal zonei studiate, la intersecția DN6 cu Strada Celofibrei (km 8+572) .

Șoseaua de Centură DNCB nu face parte din teritoriul analizat, fiind amplasată după zona CF, care reprezentă limita de sud-vest a cartierului Independenței și care în consecință nu conferă acces direct cartierului.

Posibilitățile de dezvoltare prezente ale sistemului major de circulații din cartierul Independenței sunt în directă relație cu dezvoltarea fondului construit. Tendința de dezvoltare din anii precedenți s-a manifestat cu precădere de-a lungul drumului național DN6, extinzâdu-se și spre partea centrală și cea de sud-est a cartierului mai apoi.

Alte propuneri la nivelul circulațiilor:

- Ierarhizarea sistemului de circulații prin:

- Crearea unor artere de circulație principale la nivelul arealului studiat prin lărgirea acestora, în acest sens se vor lua în considerare tendințele de dezvoltare ale cartierului;
- Crearea de alveole de direcționare și staționare în vederea asigurării relațiilor de stânga;
- Amenajarea corespunzătoare a principalelor accese în Cartierul Bragadiru;
- Crearea unui sens giratoriu la intersecția dintre DN 6 și Str. Celofibrei.

- Îmbunătățirea condițiilor de circulație rutieră prin:
  - Supralărgirea profilelor subdimensionate;
  - Modernizarea circulațiilor rutiere prin crearea de rigole, canalizarea apelor pluviale și asfaltarea acestora;
  - Marcarea benzilor de circulație și semnalizarea intersecțiilor.

Sistemul major de circulații se va dezvolta în funcție de o serie de factori determinanți, relații de intercondiționare și condiții locale precum evoluția fondului construit și creșterea economică din cartier.

Amenajarea corespunzătoare a profilurilor transversale se poate face prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, pe cât posibil, iar lucrările de întreținere și reparații ale străzilor se vor programa și executa conform legislației în vigoare și normativelor de specialitate.

Proiectarea intersecțiilor noi și amenajarea celor existente, precum și a profilelor de drum, s-a făcut ținându-se seama de fluxurile de circulație, gabaritele vehiculelor care vor avea permisiunea de a utiliza calea de circulație, de relațiile dintre curenții de trafic, de condițiile de vizibilitate și de siguranță a circulației. amenajarea căilor de acces la drumurile publice urmând a se face cu acordul prealabil al administratorului drumului public și al poliției rutiere.

Conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, zonele de siguranța ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu, cu înălțimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

In zonele de siguranța se va rezerva terenul necesar:

- Amplasării semnalizării rutiere;
- Amenajări de trotuare pietonale;
- Amenajări de rigole și șanțuri pentru scurgerea apelor;
- Asigurarea vizibilității in curbe și intersecții;
- Eventuale spatii de parcare.

Conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, zonele de protecție sunt cuprinse intre marginile exterioare ale zonelor de siguranță si marginile zonei drumului (zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.), delimitate conform tabelului următor:

Nr. Crt.	Categoria drumului	Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului
1.	Autostrăzi	50,00 m
2.	Drumuri naționale	22,00 m
3.	Drumuri județene	20,00 m
4.	Drumuri comunale	18,00 m

Tabelul 6 – Zonele de protecție ale drumurilor
Sursă: Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, zonele de protecție

3.5.2. Transportul pe cale ferată

Orașul Bragadiru este traversat pe direcția NV-SE de Linia de cale ferată 301 Eb Jilava-Chiajna, care prezintă următoarele poziții kilometrice:

- Km 59+820,33 unde intersectează limita administrativă și a intravilanului propus, în Sud- estul orașului Bragadiru;
- Între km 59+820,33 și km 60+662,70 se află stația C.F. Vârteju de pe teritoriul orașului Bragadiru;
- Km 60+899,91 unde se intersectează cu calea ferată industrială a fabricii Fulgerul, în prezent dezafectată;
- Km 61+849,23 calea ferată este supratraversată de drumul național DN6;
- Km 64+818,35 calea ferată prezintă o trecere la nivel cu strada Prelungirea Ghencea și totodată se intersectează cu limita administrativă și cea a intravilanului propus prin PUG.

Zona de circulație feroviară de pe teritoriul Orașului Bragadiru are o suprafață de 15,56 ha. Intervalul C.F. de pe teritoriul orașului Bragadiru între pasajul Domnești și Stația Vârteju are o suprafață de 9,72 ha aflate în domeniul public al C.F.R. S.A.. Stația C.F. Vârteju are o suprafață de 5.84 ha (din care 2.88 ha se află în domeniul public C.F. iar 2.96 ha în domeniul privat).

Zona supusa studiului nu se suprapune cu linia de cale ferată 301 Eb Jilava-Chiajna, dar este tangentă cu aceasta începând cu km 59+820,33 până la km 61+849,23.

3.5.3. Rețeaua de transport public de călători

Din analizele efectuate a rezultat că teritoriul cartierului Independenței este insuficient deservit de mijloacele de transport public. în consecință, se propune suplimentarea rețelei de transport public , astfel încât să fie acoperit întreg teritoriul Cartierului Independenței. Rețeaua se va dezvolta etapizat și în corelare cu dezvoltarea rețelei de drumuri și a rețelelor edilitare. Se va încuraja utilizarea transportului în comun, atât în relația cartierului cu puncte de interes public din oraș cât mai ales în relația cu capitala.
În acest sens, se propun noi trasee și stații de transport public pe străzile cu profile generoase, astfel încât să fie acoperit întreg teritoriul Cartierului Independenței.

3.5.4. Mijloace alternative de mobilitate

Optimizarea mobilității este direct dependentă de amplasarea în teritoriu a diverselor funcțiuni (locuire, comerț, locuri de muncă, locuri de agrement etc.), de tipul și caracteristicile infrastructurii, de siguranța circulației. Astfel, ținând cont de cele menționate, locuitorii optează pentru modul de transport cu care își efectuează deplasările. Cazul de față în care se efectuează frecvent călătorii pe distanțe scurte (în interiorul cartierului între diferite puncte de interes, dar și în relația cu restul orașului), reprezintă mediul propice pentru utilizarea modurilor de transport nemotorizate, contribuind astfel la realizarea unei mobilități durabile.

În acest sens, se propune amenajarea spațiului public astfel încât cetățenii să fie atrași către deplasarea pe jos sau cu bicicleta, asigurându-le totodată:

- Amenajarea circulațiilor pietonale la dimensiuni generoase;
- Siguranță în deplasare (iluminat public stradal, semnalizarea trecerilor de pietoni, etc);
- Accesibilitatea persoanelor cu dizabilități (borduri semi-îngropate ia trecerile de pietoni, rampe de acces, marcaj tactil ia trecerile de pietoni, semnale acustice ia semafoare);
- Amenajarea parcărilor pentru biciclete(sau a altor mijloace de transport alternativ) în vecinătatea principalelor puncte de interes (stații de transport public extraurban, centre comerciale, instituții publice, școli, locuri de agreement, etc).

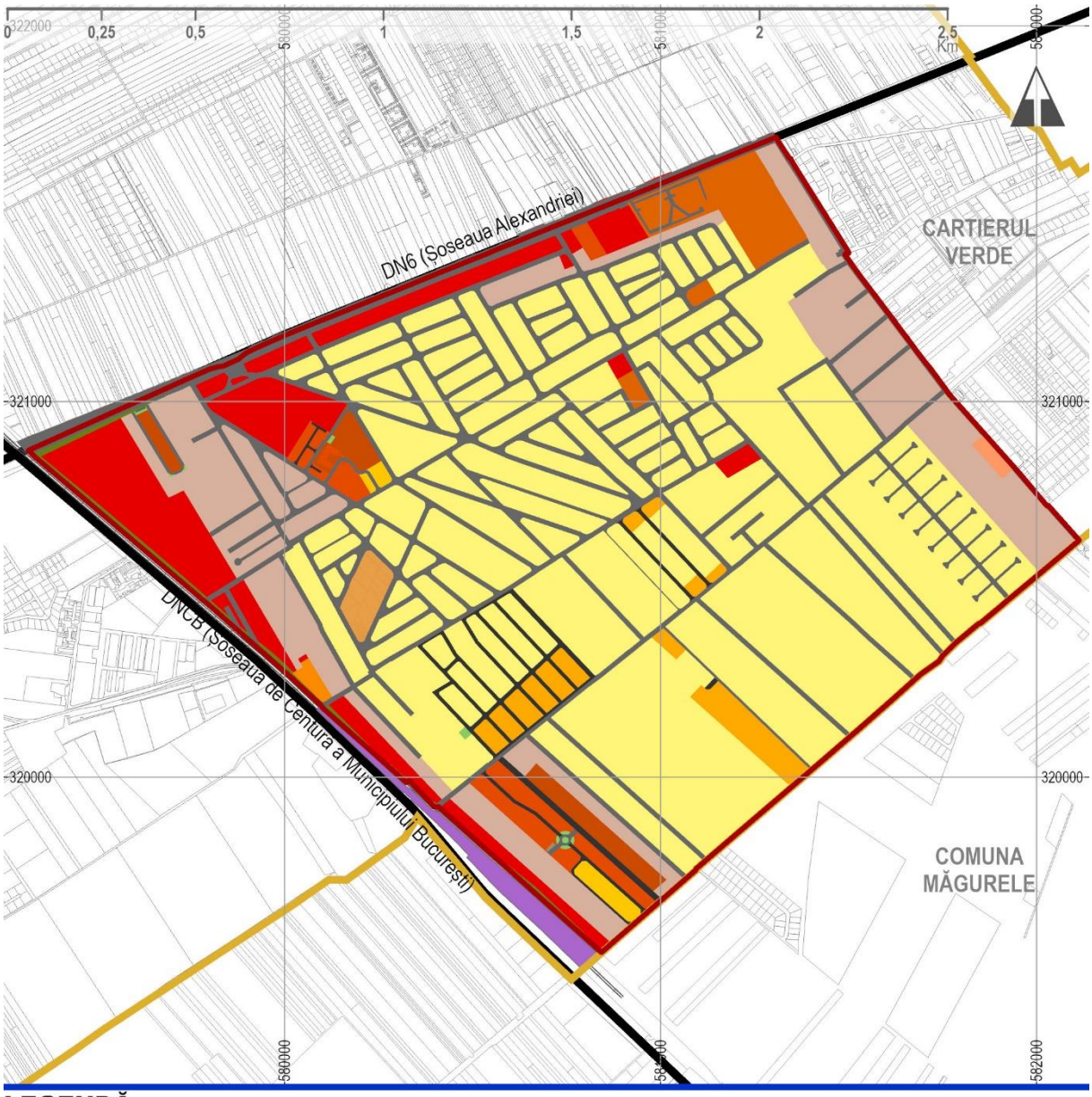
3.6. Zonificarea teritoriului propus

3.6.1. Varianta 1

Varianta 1 este reprezentată în planșa *2.2. Varianta 1 – Zonificare funcțională în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate.* În această planșă se regăsește zonificarea funcțională reglementată în prezent, atât prin Planului Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin H.C.L. Oraș Bragadiru nr. 98 din data de 15.10.2015 cât și prin toate documentațiile de urbanism aprobate ulterior.

Nr. Crt	Zona funcțională	Suprafață (ha)	Procent din total (%)
	Subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime de până la P+2E+M	36,66	11,98%
	Subzonă pentru locuire, comerț și servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+3E+M	0,44	0,14%
	Subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime de până la P+5E+M	1,96	0,64%
	Subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+6E+M	7,57	2,47%
	Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M	162,21	52,99%
	Subzonă pentru locuire semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M	1,31	0,43%
	Subzonă pentru locuire semi-colectivă sau locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+3E	6,39	2,09%
	Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+4E-P+6E	0,5	0,16%
	Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M	7,09	2,32%
	Subzonă pentru locuire colectivă, cu regim înalt de înălțime, comerț și servicii de interes general constituită ca centru de cartier în zone neconstruite	1,86	0,61%
	Subzonă pentru comerț și servicii	23,06	7,53%
	Zonă pentru gospodărie comunală	0,02	0,01%
	Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale	0,18	0,06%
	Subzonă pentru spațiile verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare	1,7	0,55%
	Subzonă pentru spații verzi private	0,04	0,01%
	Subzonă pentru căi de comunicație feroviară	0,02	0,01%
	Subzonă pentru căi de comunicație rutieră	49,76	16,25%
	Subzonă pentru căi de comunicație rutieră private	4,46	1,46%
Total		**306,12**	**100,00%**

Tabelul 7 – Bilanț teritorial varianta 1 – zonificare funcțională în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate
Sursă: Synergetics Corporation (2024)



LEGENDĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime de până la P+2E+M
- Subzonă pentru locuire, comerț și servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+3E+M
- Subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime de până la P+5E+M
- Subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+6E+M
- Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M
- Subzonă pentru locuire semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M
- Subzonă pentru locuire semi-colectivă sau locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+3E
- Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+4E-P+6E
- Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M
- Subzonă pentru locuire colectivă, cu regim înalt de înălțime, comerț și servicii de interes general constituită ca centru de cartier în zone neconstruite
- Subzonă pentru comerț și servicii
- Zonă pentru gospodărie comunală
- Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale
- Subzonă pentru spațiile verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare
- Subzonă pentru căi de comunicație feroviară
- Subzonă pentru căi de comunicație rutieră
- Subzonă pentru căi de comunicație rutieră private

Figura 19 – Varianta 1 - Zonificare funcțională în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate

Sursă: Synergetics Corporation (2024)

3.6.2. Varianta 2

În Varianta 2, planșa 3.2. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, sunt reprezentate noile propuneri. Propunerea preia documentațiile de urbanism aprobate ulterior P.U.G.-ului, dar de asemenea urmărește o integrare a acestora, prin propunerea unui sistem de drumuri publice, controlarea indicatorilor urbanistici în raport cu vecinătățile cât și cu direcțiile de dezvoltare ale cartierului, asigurarea unor servicii de interes public (educație, alimentație publică) și prin încurajarea asigurării unui procent mai mare de spațiu verde pentru acest cartier.

Nr. Crt	Zona funcțională		Suprafață (ha)	Procent din total (%)
	IS	**ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII**		
1.	IS1	Subzonă pentru instituții de învățământ	1,16	0,38%
2.	IS6a	Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+2E	28.06	9.17%
3.	IS6b	Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+4E	12.67	4.14%
4.	IS6c	Subzona pentru comerț și servicii cu accente de înălțime de maxim P+6E	4.94	1.61%
	L	**ZONĂ PENTRU LOCUIRE**		
5.	L1	Subzonă pentru locuire individuală, cu regim de înălțime de până la P+2E	157.46	51.44%
6.	L2	Subzona pentru locuire semicolectivă și colectivă cu regim de înălțime de maxim P+3E	18.68	6.10%
7.	L3a	Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de maxim P+4E+5Eretras	9.44	3.08%
8.	L3b	Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime de P+6E-P-8E	2.93	0.96%
	SP	**ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI**		
9.	SP1	Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale	3.18	1,04%
10.	SP2	Subzonă spații verzi de protecție sau de aliniament	6.49	2.12%
	TE	**ZONĂ PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**		
11.	TE1	Subzonă pentru construcții aferente lucrărilor edilitare	0,49	0,16%
	T	**ZONĂ PENTRU TRANSPORTURI/CĂI DE COMUNICAȚIE**		
12.	T1a	Subzonă pentru circulații rutiere existente	49.92	16.31%
13.	T1b	Subzonă pentru circulații rutiere propuse pe trasee noi	10.7	3.50%
	Total		**306,12**	**100,00%**

Tabelul 8 – Bilanț teritorial varianta 2 – zonificare funcțională – situația propusă
Sursă: Synergetics Corporation (2025)

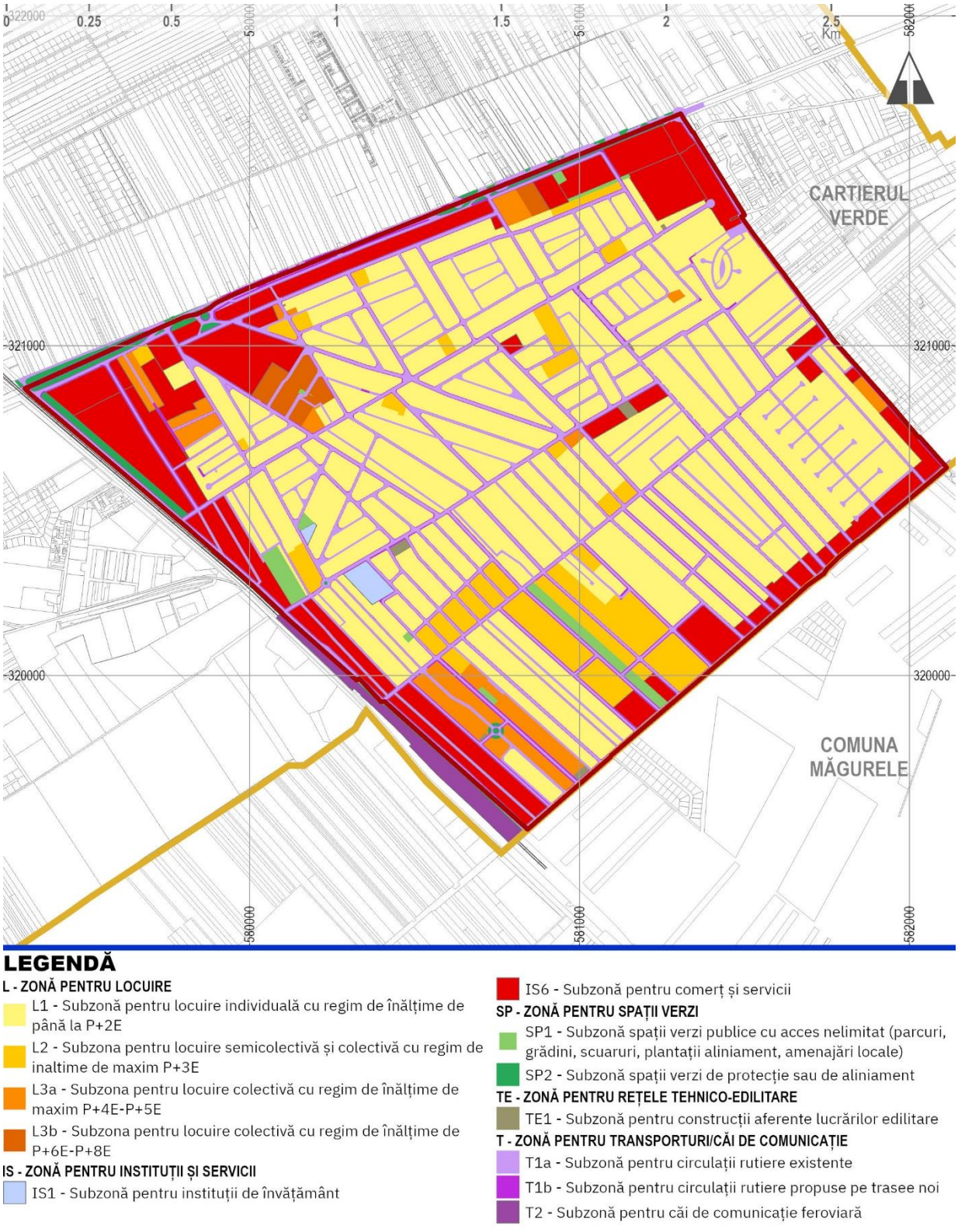


Figura 20 – Varianta 2 - Zonificare funcțională propusă
Sursă: Synergetics Corporation (2025)

3.7. Măsuri în zonele cu riscuri

Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe terenul investigat, s-au conturat următoarele zone:

- Zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin zonele cu drenaj insuficient unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau ridicarea cotei amplasamentului construcțiilor;
- Zone bune de construit fără amenajări speciale, reprezentate prin zonele cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate și cu pământuri plastic vârtoase - tari sau îndesate în cazul nisipurilor.

La proiectarea fundațiilor viitoarelor construcții se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă;
- Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv începând cu 0.90 m, funcție de caracteristicile terenului de fundare;
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza de proiect de execuție (D.T.A.C.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte.

Se propune ca proiectele pentru autorizarea construcțiilor să se facă pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform legislației în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verificator Ar atestat.

Studiile geotehnice și avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Normativului NP074-2011 și vor avea următorul conținut minim:

- stratificația terenului pe amplasament;
- adâncime de fundare;
- calculul terenului de fundare;
- coeficienți geotehnici ai terenului de fundare;
- pânza de apă freatică;
- efectul construcției asupra stabilității generale;
- condițiile de efectuare a săpăturilor.

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile normativului P100-1/2013. Condiții și restricții privind dezvoltarea teritoriala în jurul obiectivelor industriale de tip SEVESO Scopul Directivei SEVESO este dublu. În primul rând, directiva are drept scop prevenirea riscurilor de accidente majore care implică substanțe periculoase. În al doilea rând, deoarece accidentele continuă să se producă, directiva are ca scop limitarea consecințelor unor astfel de accidente nu numai pentru om (aspectele de securitate și sănătate), dar și pentru mediu (aspectul de mediu). Pe teritoriul studiat nu exista obiective industriale de tip SEVESO care se supun prevederilor Legii nr. 59/2016 . Autoritățile publice locale trebuie sa ia masurile necesare ca în politica de dezvoltare a teritoriului sau în alte politici relevante să fie luate în considerare obiectivele de prevenire a accidentelor majore și de limitare a consecințelor acestora, conform Legii nr. 59/2016 . Se interzice amplasarea de noi unități economice cu risc tehnologic de producere a accidentelor majore (tip „Seveso”) pe teritoriul cartierului Independenței, dacă zonele de risc „letala” și „de vătămări” ale acestora includ zone rezidențiale, zone de utilitate publica, zone de recreere sau alte categorii de funcțiuni care favorizează aglomerările de oameni sau dacă afectează căi majore de circulație.

3.8. Dezvoltarea echipării edilitare

3.8.1. Alimentarea cu apă

În concordanță cu dezvoltarea societății actuale precum și a problemei economisirii apei potabile la nivel mondial, pentru satisfacerea necesarului de apă potabilă a tuturor locuitorilor, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune extinderea sistemului de alimentare cu apă pe tot teritoriul studiat, care se va proiecta, dimensiona și echipa cu utilajele necesare conform proiectelor de specialitate, în etape ulterioare.

Se vor prelua și respecta propunerile din Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL nr. 98 din data de 15.10.2015, precum și cele din Master Planul Județean (Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apa uzată din județul Ilfov, în perioada 2014 – 2020, Faza S.F.).

Se propune ca la proiectarea rețelei de alimentare cu apă potabilă, să se aibă în vedere asigurarea necesarului pentru stingerea incendiilor în localități, pentru care se va solicita avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgenta al Județului Ilfov, în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 1739/2006 cu modificările și completările ulterioare. Amplasarea rețelei de distribuție apă propuse se va face în spațiul verde sau sub trotuar, între limita de proprietate și ampriza drumului, în funcție de spațiul disponibil și de categoria drumului, precum și de celelalte utilități existente, conform SR 8591/1997 și SR 4163-1/1995, fiind paralelă cu axul drumurilor și urmărind trama stradală, sub adâncimea de îngheț de 0,90m pe întregul traseu, începând de la gospodăria de apă și până la ultimul consumator.

3.8.2. Canalizarea

Dezvoltarea economică și socială a orașului Bragadiru și implicit a cartierului Independenței nu se poate realiza și nu poate funcționa fără un sistem centralizat de canalizare. Lipsa unui sistem centralizat de canalizare presupune realizarea unor construcții individuale de colectare a apelor uzate (bazine vidanjabile) care nu prezintă siguranță din punct de vedere al realizării și exploatării lor, din punct de vedere al protecției mediului, din punct de vedere igienico – sanitar, cunoscut fiind faptul că murdăriile și deșeurile de natură organică intră în putrefacție, constituind un mediu favorabil pentru dezvoltarea diferitelor bacterii. în concluzie, putem spune că lipsa unui sistem centralizat de colectare și evacuare a apelor uzate menajere aduce prejudicii importante: sănătății oamenilor, mediului și dezvoltării economico-sociale a zonei.

Se vor prelua și respecta propunerile din Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL nr. 98 din data de 15.10.2015, precum și cele din Master Planul Județean (Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apa uzată din județul Ilfov, în perioada 2014 – 2020, Faza S.F.).

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune extinderea sistemului de canalizare pe tot teritoriul studiat, care se va proiecta, dimensiona și echipa cu utilajele necesare conform proiectelor de specialitate, în etape ulterioare. Se propune ca la proiectarea rețelei de canalizare să se aibă în vedere realizarea rețelei de canalizare pluvială, incompletă la acest moment pe teritoriul orașului Bragadiru.

Amplasarea noilor conducte de canalizare menajeră se va face paralel cu rețeaua de apă, în spațiul verde sau sub trotuar, între limita de proprietate și ampriza drumului, în funcție de spațiul disponibil și de categoria drumului, precum și de celelalte utilități existente, urmărind trama stradală, la o adâncime care să permită scurgerea gravitațională a apelor uzate menajere și panta să asigure viteza de autocurățire de 0,7m/s, și/sau prin pompare până în stația de epurare.

3.8.3. Alimentarea cu energie electrică

În perspectiva unei dezvoltări economice adecvate potențialului orașului Bragadiru și implicit a cartierului Independenței se propune ca în perspectiva următorilor 10 ani, să se realizeze racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrica în proporție de 100% a gospodăriilor noi amplasate în zonele de extindere.

Față de cele prezentate, se propune realizarea următoarelor lucrări:

- Amplasarea unor noi posturi de transformare de 20/0,4kv
- Amplasarea acestor posturi de transformare se propune să se facă în centrele de greutate ale viitoarelor dezvoltările prevăzute în prezentul PUZ, astfel încât distribuția energiei electrice sa se realizeze cu costuri reduse; la proiectarea tramei stradale se va ține cont de suprafața necesară amplasării posturilor de transformare pe domeniul public
- Alimentarea cu energie electrică a unor noi posturi de transformare de 20/0,4kv
- Alimentarea cu energie electrică a noilor posturi de transformare se poate realiza din rețelele din zona de 110/20kv, cu cabluri de 20kv, care se vor monta îngropat sau aerian în funcție de posibilitate și de situația juridică a terenurilor pe care aceste rețele le afectează
- Realizarea rețelelor de joasă tensiune pentru alimentarea noilor consumatori
- Alimentarea cu rețele de 20 kv se va studia de instituții de specialitate odată cu dezvoltarea urbană a noilor amplasamente
- Aceste rețele vor asigura atât iluminatul public al zonelor noi, cât și consumatorii finali
- Sunt prevăzute, de asemenea, o serie de lucrări în scopul îmbunătățirii sistemului de alimentare cu energie electrică existent:
- Reabilitarea și modernizarea rețelelor de distribuție medie și joasă tensiune pentru reducerea consumului de energie electrică, acolo unde este cazul;
- Relocarea în subteran a rețelelor de distribuție a energiei electrice existente
- Restructurarea și automatizarea rețelelor de distribuție

Se recomandă utilizarea surselor regenerabile de energie (energia eoliană, energia solară, energia hidroelectrică, energia oceanelor, energia geotermală, biomasa și biocombustibilii) care constituie alternative la combustibilii fosili care contribuie la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, la diversificarea ofertei de energie și la reducerea dependenței de piețele volatile și incerte ale combustibililor fosili, în special de petrol și gaze. Legislația UE privind promovarea surselor regenerabile a evoluat în mod semnificativ în ultimii ani. În 2009, liderii UE au stabilit obiectivul ca, până în 2020, 20 % din consumul de energie al UE să provină din surse regenerabile de energie. În 2018, s-a stabilit obiectivul ca, până în 2030, 32 % din consumul de energie al UE să provină din surse regenerabile de energie. În prezent au loc dezbateri privind cadrul de politici viitor pentru perioada de după 2030.

3.8.4. Rețele de telecomunicații

Pe teritoriul localității Bragadiru există instalații de telecomunicații (rețele de comunicații electronice și servicii de date, telefonie fixă și acces internet) aflate în proprietatea/administrarea unor operatori economici privați.

De-a lungul Șoselei Alexandriei, comuna Bragadiru este străbătută de un cablu magistral, subteran, fibră optică.

Se propune extinderea instalațiilor de telecomunicații în cadrul cartierului Independenței atât aerian (pe stâlpii electrici existenți), dar mai ales subteran. Extinderile de rețea se vor realiza astfel încât să fie respectate condițiile tehnice pentru a furniza servicii de telecomunicații în parametrii optimi.

3.8.5. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale va deservi toate imobilele din cartierul Independenței și va urmări trama stradală (atât drumurile existente, cât și pe cele propuse prin actuala documentație). Aceasta va avea o configurație telescopică și se va poziționa îngropat fiind prevăzută cu robineți de sectorizare.

Alimentarea cu gaze naturale a terenurilor se va realiza etapizat, ținând cont de necesitățile, posibilitățile financiare ale beneficiarilor și de soluțiile optime de introducere a gazelor naturale în zonele respective.

Sistemul de alimentare cu gaze naturale se va executa în conformitate cu proiectele de specialitate care se vor întocmi ulterior. La proiectarea și execuția rețelei de distribuție gaze naturale se vor respecta atât prevederile normativului NTPEE-SAGN 2008, cât și SR 8951/1-97 privind distanțele minime admise față de clădiri și de alte rețele aeriene sau subterane.

Se recomandată ca majoritatea clădirilor de interes public și mai ales cele cu aglomerări de persoane (grădinițe, școli, dispensar, etc.) să fie echipate cu încălzire centralizată și cu centrale termice proprii, realizându-se astfel o creștere a confortului și siguranței în exploatare. De asemenea, există astfel posibilitatea de a se prepara și apă caldă de consum menajer. Centralele termice vor fi realizate cu respectarea normelor PSI, ISCIR și cele de siguranță în domeniul utilizării gazelor naturale. Aceste centrale vor fi corelate cu o alimentare corectă cu apă pentru umplerea instalației și pentru prepararea apei calde menajere, precum și cu o canalizare capabilă să preia debitele sporite de apă uzată. Centralele termice vor fi alimentate cu gaze naturale, daca nu este posibilă instalarea sistemelor de energie termică din surse regenerabile pentru clădirile instituțiilor publice.

3.8.6. Gestiunea deșeurilor

În orașul Bragadiru există o deficiență în colectarea selectivă a Deșeurilor (cel puțin pentru hârtie, plastic, metal și sticlă) în vederea reciclării, refolosirii, recuperării sau a valorificării lor. Trebuie amenajate cât mai multe puncte de colectare selectivă a Deșeurilor pe raza întregului oraș, pentru a asigura accesul ușor al populației la acestea. De asemenea trebuie să existe amenajat un centru de colectare al Deșeurilor de echipamente electrice și electronice la nivelul orașului.

Având în vedere situația existentă cu privire la colectarea, selectarea, recuperarea deșeurilor, densitatea populației existente precum și amploarea cu care se realizează noile ansambluri de locuințe din zona de studiu, se recomandă promovarea și utilizarea ghidurilor exemple de bune practici, puse la dispoziție de către Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice, pe site-ul oficial al acestuia.

3.9. Protecția mediului

Ca urmare a analizării critice a situației existente au fost identificate principalele disfuncționalități la nivelul zonei de analiză, precum și prioritățile de intervenție necesare pentru eliminarea/diminuarea acestora.

Domeniul	Disfuncționalități	Priorități de intervenții
Calitatea aerului	▪ Poluarea aerului generată de traficul rutier care se desfășoară pe principalele artere de circulație: DN6 (Șoseaua Alexandria) și Șoseaua de Centură a Bucureștiului	▪ Realizarea unor perdele verzi de protecție
Calitatea apei	▪ Calitatea apei din puțurile de captare nu este corespunzătoare, sunt depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele de potabilitate; ▪ Rețeaua de canalizare a apelor menajere nu acoperă întreaga zonă analizată sau starea rețelelor este necorespunzătoare; ▪ Lipsa rețelelor de canalizare pluvială la nivelul localității; ▪ Evacuări de ape neepurate în receptori naturali; ▪ Ineficiența funcționării stației de epurare actuale; ▪ Orașul Bragadiru se află pe lista localităților aflate în zone vulnerabile la poluarea cu nitrați din surse agricole;	▪ Este necesară tratarea apei din puțurile de captare ale sistemului de alimentare cu apă; ▪ Propuneri pentru lucrări de reabilitare și extindere a rețelei de canalizare la nivelul întregii localități; ▪ Realizarea canalizării pluviale la nivelul întregii localități; ▪ Construcția unei noi stații de epurare; ▪ Aplicarea planului de acțiune pentru prevenirea poluării cu nitrați din sursele agricole, aplicarea de către fermieri a codului de bune practici agricole;
Zgomot	▪ Poluare fonică generată de traficul rutier de pe Șoseaua Alexandria și Șoseaua de Centură a Municipiului București	▪ Realizarea de plantații de protecție și plantații de aliniament, de-a lungul arterelor de circulație.
Gestiunea deșeurilor	▪ Deficiență în colectarea selectivă a deșeurilor	▪ Implementarea unor proiecte care să încurajeze colectarea selectivă a deșeurilor.
Spații verzi	▪ Zona de est și de vest a orașului nu beneficiază de un spațiu verde amenajat și plantat.	▪ Amenajarea de spații verzi amenajate care să asigure o accesibilitate bună populației rezidente la nivelul zonei analizate.

Tabelul 9 – Disfuncționalități și priorități de intervenții
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

3.10. Obiective de utilitate publică

3.10.1. Obiective de utilitate publică propuse prin documentații de urbanism aprobate

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL 98/15.10.2015, la nivelul zonei studiate au fost aprobate operațiuni de circulație a terenurilor, în vederea supralărgirii căilor de comunicații. Până la data prezentă nu au fost inițiate procedurile necesare pentru exproprierea proprietarilor afectați.

La nivelul documentațiilor de urbanism de tip PUZ nu este prevăzută realizarea unor obiective de utilitate publică, care să susțină dezvoltarea coerentă a cartierului.

Obiectivele de utilitate publică existente la nivelul zonei de studiu sunt ilustrate în Figura 19 și Tabel 9.

Din punctul de vedere al obiectivelor de utilitate publică se remarcă insuficiența acestora în raport cu necesitățile populației rezidente. Lipsa dezvoltării obiectivelor de utilitate publică determină pe o parte scăderea calității vieții locuitorilor și pe de altă parte generează fluxuri suplimentare de trafic ca urmare a deplasărilor pe care trebuie să le realizeze locuitorii pentru a-și satisface nevoile.

Astfel, la nivelul Cartierului Independenței este necesară stabilirea nevoilor de echipare a teritoriului și delimitarea suprafețelor pe care se preconizează realizarea obiectivelor de utilitate publică.

Nr. Crt	Obiective de utilitate publică	Categoria de interes		
		Național	Județean	Local
	Instituții și servicii publice			
	Învățământ			
1.	Grădinița Conil			
2.	Grădinița Tărâmul Fermecat			
3.	Grădinița Piticii Noștri			
4.	Grădinița Andreea'sKindergarten Bragadiru			
5.	Grădinița Bragadiru Independenței			
	Sănătate			
6.	Centrul medical Onix Optim			
7.	Centrul de ortopedie și recuperare Hypocrate			
	Culte			
8.	Biserica “Sfântul Andrei”			
	Destinație specială			
9.	MApN - Cazarmă 3273			
	Căi de comunicație			
10.	DN6, Șos. Alexandriei			
11.	DNCB			
12.	Căi de comunicație rutieră			

Tabelul 10 – Clasificarea obiectivelor de utilitate publică la nivelul teritoriului studiat
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

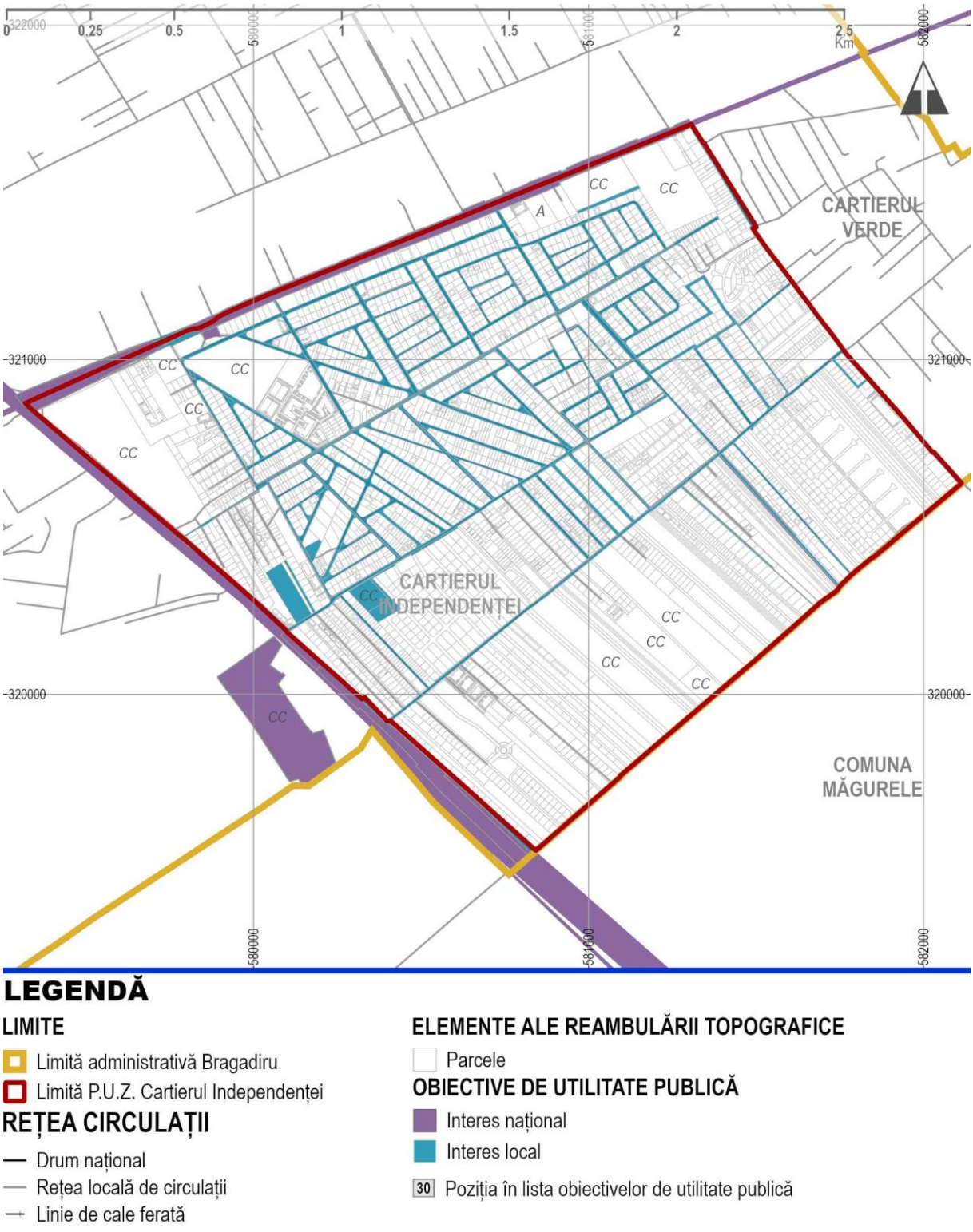


Figura 21 – Localizarea obiectivelor de utilitate publică existente
Sursă: Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Synergetics Corporation

3.10.2. Obiective de utilitate publică propuse

În consecință, prin prezentul PUZ, se propune realizarea unor zone, definite prin regulament ca centre de cartier, în care se permite realizarea obiectivelor de utilitate publică pentru funcțiuni de învățământ, sănătate, cultură, sport și agrement, echipare tehnico-edilitară etc.
În figura de mai jos sunt identificate zonele propuse pentru realizarea centrelor de cartier.

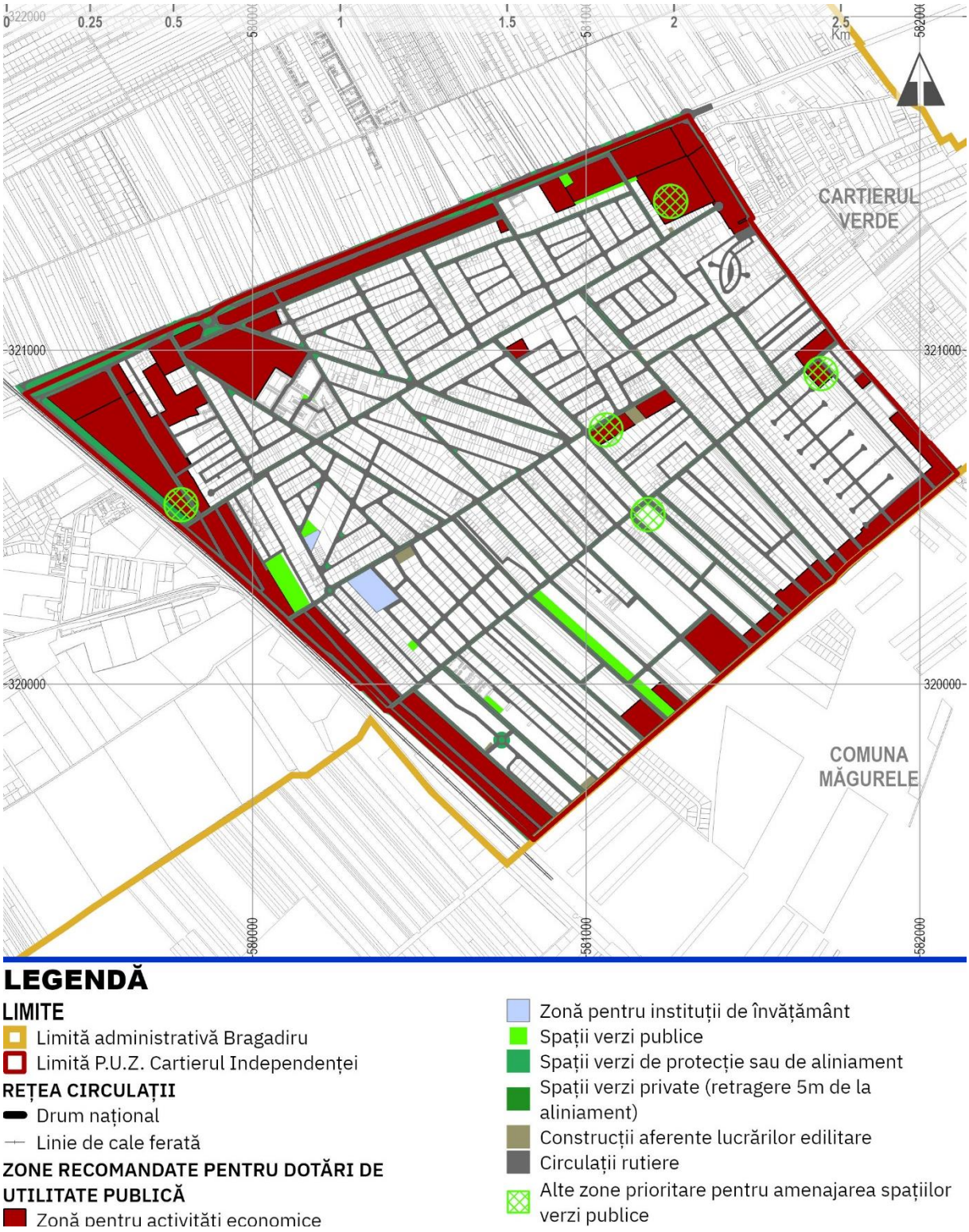


Figura 22 – Localizarea zonelor recomandate pentru obiectivele de utilitate publică propuse
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

3.11. Consecințe economice și sociale

Având în vedere că investițiile propuse vizează realizarea unor dotări publice de interes municipal, consecințele sociale și economice vor fi pozitive.

3.12. Categorii de costuri

Având în vedere că investițiile propuse vizează realizarea unor dotări publice de interes municipal, toate costurile ce decurg din implementarea tuturor obiectivelor propuse vor fi suportate de autorități publice, din diferite surse de finanțare, inclusiv parteneriate publice-private.

Toate operațiunile vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal.

4. MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

Este necesară urmărirea consecvența a aplicării prevederilor regulamentului local de urbanism asociat prezentului P.U.Z.. Se va urmări cu consecvență aplicarea regulilor de construire care au rolul de a sprijini dezvoltarea coerenta și armonioasa a Cartierului Independenței.

Pe baza propunerilor din prezentul P.U.Z. au putut fi întocmite strategia, programele de măsuri, proiectele, care trebuie respectate și implementate ca atare, în scopul atingerii stării descrise în viziune. La stabilirea etapizării proiectelor și programelor s-a avut în vedere asigurarea finanțării și cuantificarea efectelor pe care programul/proiectul respectiv îl are pentru dezvoltarea ulterioară a cartierului (potențialul de atragere a unor fonduri publice sau private pentru dezvoltări ulterioare, crearea de locuri de muncă, creșterea satisfacției cetățenilor și a calității vieții etc).

4.2. Politici de dezvoltare durabilă și portofoliu de proiecte

OBIECTIV OS1	**Mobilitate durabilă, trafic fluid și dezvoltare planificată**
SUB-OBIECTIV:TRAFIC RUTIER SIGUR ȘI PUȚIN POLUANT	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Ierarhizarea sistemului de circulații	Crearea unor artere de circulație principale la nivelul arealului studiat prin lărgirea acestora Ierarhizarea intersecțiilor la nivelul zonei studiate, prin crearea de alveole de direcționare și staționare în vederea asigurării relațiilor de stânga
Îmbunătățirea accesibilității în cartierul Independenței	Amenajarea corespunzătoare a principalelor accese în Cartierul Independenței; Crearea unui sens giratoriu la intersecția dintre DN 6 și Str. Celofibrei;
Trafic în condiții de siguranță	Modernizarea infrastructurii rutiere- elemente de siguranță în trafic Realizare parcaje publice în zonele noi de dotări
SUB-OBIECTIV: SISTEM DE TRANSPORT PUBLIC COERENT DEZVOLTAT ȘI EFICIENT ENERGETIC	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Optimizarea rețelei de transport public	Extinderea sistemului de transport public, pe arterele importante din cartier Modernizarea infrastructurii de transport public (carosabil, stații de călători)
Eficientizarea energetică a transportului public rutier	Achiziționarea unei flote noi de autobuze electrice Realizarea stațiilor de încărcare electrică
Creșterea atractivității utilizării transportului public	Campanii de informarea și încurajarea utilizării mijloacelor de transport public
SUB-OBIECTIV: INFRASTRUCTURĂ PENTRU MIJLOACELE DE LOCOMOȚIE NEMOTORIZATE	
ACȚIUNE	**PROIECT**
	Realizarea unui sistem de circulații pietonale generoase

OBIECTIV OS1	**Mobilitate durabilă, trafic fluid și dezvoltare planificată**
Promovarea mersului pe jos, ca mijloc de locomoție sănătos	Realizare spații de odihnă pe traseele ce leagă obiective publice

OBIECTIV OS2	**Mediu economic local competitiv și atractiv, prin care sunt realizate noi locuri de muncă**
SUB-OBIECTIV: CLIMAT ECONOMIC ATRACTIV PENTRU INVESTITORI	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Sprijinirea atragerii de noi investiții	Elaborarea unui plan de dezvoltare economică cu agendă, de atragere a investițiilor Proiecte de îmbunătățire a relației dintre administrația publică și investitori privați
SUB-OBIECTIV: FORTĂ DE MUNCĂ SPECIALIZATĂ , ADAPTATĂ NECESITĂȚILOR ACTUALE	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Adaptarea forței de muncă la nevoie actuale și viitoare	Programe de reformare profesională, în concordanță cu cerințele pieței
SUB-OBIECTIV: ECONOMIE CARE FOLOSESTE SUSTENABIL RESURSELE DISPONIBILE	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Regenerarea urbană a zonelor de locuire	Activarea economică a zonelor de locuire existente Diversificarea activităților din zonele de locuit

OBIECTIV OS3	**Grad sporit de calitate a vieții**
SUB-OBIECTIV: MEDIU URBAN SIGUR	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Asigurarea pazei și protecției	Implementarea unui sistem de supraveghere video inteligent, la nivelul cartierului Suplimentarea sistemul de iluminat public și extinderea lui în corelare cu dezvoltarea cartierului
SUB-OBIECTIV: SERVICII PERFORMANTE DE EDUCAȚIE	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Dezvoltarea unui sistem educațional care să acopere necesarul cartierului independenței, pe toate grupele de vârste	Construire și dotare creșe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) Construire și dotare grădinițe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) Construire și dotare școală generală în sistem public de stat (rază de acoperire 1000m) Înființare afterschool/ beforeschool, în cadrul școlii
Învățământ performant	Instruire personal calificat la standard europene
SUB-OBIECTIV: SERVICII SOCIALE și DE SĂNĂTATE PERFORMANTE	

OBIECTIV OS3	**Grad sporit de calitate a vieții**
ACȚIUNE	**PROIECT**
Dezvoltarea unui sistem de sănătate performant care să acopere cartierul independenței	Construire și dotare policlinică în sistem public de stat Implementarea managementului calității în toate serviciile de sănătate
Dezvoltarea serviciilor de asistență socială care să acopere cartierul independenței	Construire centru pentru sprijinirea șomerilor pentru a intra/reintra pe piața forței de muncă
SUB-OBIECTIV: INFRASTRUCTURĂ CULTURALĂ ADECVATĂ	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Dezvoltarea serviciile culturale necesare cartierului	Construire cinematograf/ mediatecă/ bibliotecă Înființare și dotare centru activități din domeniul artelor, în cadrul școlii
Promovarea activităților culturale	Crearea unui program cultural, în care să fie implicate școlile și grădinițele existente la nivelul orașului
SUB-OBIECTIV: INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ BINE DEZVOLTATĂ	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Dezvoltarea echipării edilitare	Extinderea rețelei de alimentare cu apă la nivelul cartierului Independenței Tratarea apei din puțurile de captare ale sistemului de alimentare cu apă Reabilitarea sistemului de canalizare menajeră cu stație de epurare Extinderea sistemului de canalizare la nivelul cartierului Independenței Realizarea canalizării pluviale Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică, în corelare cu dezvoltarea cartierului Extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, în corelare cu dezvoltarea cartierului
Asigurarea salubrității de înaltă calitate	Amenajarea de puncte de colectare selectivă a deșeurilor la nivelul zonei analizate Amenajarea unui centru de colectare a deșeurilor de echipamente electrice și electronice la nivelul orașului Campanii de informare și conștientizare colectare selectivă
Consum energetic eficient	Implementare sisteme de management al consumului energetic pentru servicii publice
SUB-OBIECTIV: SISTEM DEZVOLTAT DE SPAȚII VERZI AMENAJATE	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Creșterea suprafeței de spații verzi amenajate	Realizarea de spații verzi de aliniament de-a lungul principalelor artere de circulație; Înființarea de noi spații verzi (parc, terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, etc) în zonele în care lipsesc, precum și în viitoarele zone de dezvoltare

OBIECTIV OS3	Grad sporit de calitate a vieții
SUB-OBIECTIV: CALITATEA AERULUI ÎN NORME U.E.	
ACȚIUNE	**PROIECT**
Reducerea poluării fonice și a aerului	Realizarea de plantații de protecție și plantații de aliniament, de-a lungul Șoselei Alexandria; Plantarea unei liziere de arbori la limita cu calea ferată de centură a Municipiului București

4.3. Plan de acțiune

În raport cu obiectivul general al documentației, așa cum a fost acesta stabilit prin caietul de sarcini, și anume: creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului, la nivelul Cartierului Independenței este necesară stabilirea nevoilor de echipare a teritoriului și delimitarea suprafețelor pe care se preconizează realizarea obiectivelor de utilitate publică.

În consecință, prin prezentul PUZ, se propune realizarea unor zone, definite prin regulament ca zone mixte, în care se permite realizarea obiectivelor de utilitate publică pentru funcțiuni de învățământ, sănătate, cultură, sport și agrement, echipare tehnico-edilitară etc.

Pentru localizarea zonelor cu dotări necesare pentru îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, s-au avut în vedere următoarele principii:

- Distribuția teritorială a acestora să asigure deservirea întregului cartier;
- Pentru simplificarea procedurilor de expropriere, în cazul funcțiunii de echipare tehnico-edilitară, sunt alese parcele la stradă de mari dimensiuni care nu au fost încă supuse lotizării și care sunt libere de construcții.

Având în vedere suprafața mare a zonei care face obiectul documentației PUZ, precum și stadiul de dezvoltare la nivel teritoriului, implementarea proiectelor se va realiza etapizat, urmărindu-se prioritizarea zonelor deja construite și asigurarea dotărilor necesare pentru funcționarea corectă a acestora.

Astfel, se propune etapizarea dezvoltării cartierul în patru etape principale, corelate la nivel teritorial cu nivelul de dezvoltare al zonei:

- Etapa I – cuprinde zona cuprinsă între Șoseaua Alexandriei și Str. Libertății.
- Etapa II – cuprinde zona cuprinsă între Str. Libertății – Str. Gloriei - Str. Crișu Repede – Str. Râul Doamnei;
- Etapa III – cuprinde zona cuprinsă între Str. Libertății – Str. Gloriei - Str. Crișu Repede – Str. Celofibrei;
- Etapa IV – cuprinde zona cuprinsă între Str. Crișu Repede – Str. Legendei (limita administrativă a orașului Bragadiru);

Teritoriul aferent etapei I reprezintă zona cu cea mai mică rezervă de teren disponibilă pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică. La nivelul zonei există spații comerciale și de servicii, precum și un număr redus dotări (grădinițe privată). Astfel, în etapa I se propune îmbunătățirea mobilității la nivelul zonei și realizarea a mai multe zone mixte care să asigure diversificarea dotărilor publice în raport cu necesitățile populației.

În etapa II se propune dotarea cu echipamente de utilitate publică, care să cuprindă o diversitate funcțională mare (grădiniță, școală generală, spații publice, servicii, comerț etc.), extinderea infrastructurii edilitare și îmbunătățirea mobilității la nivelul zonei.

Etapa III continuă investiții în rețele tehnico-edilitare asigurându-se deservirea tuturor imobilelor și în creșterea gradului de mixaj funcțional prin integrarea de noi activități.

Teritoriul care face obiectul Etapei IV este format în cea mai mare parte din terenuri libere de construcții, lipsite de infrastructură tehnico-edilitară și de infrastructură de transport. Astfel, la nivelul zonei se recomandă în primul rând realizarea unui sistem de circulații coerent care să asigure o bună accesibilitate a zonei și a rețelelor tehnico-edilitare de bază, fie din fonduri publice, fie în parteneriat public-privat.

Trebuie subliniat însă că anumite proiecte propuse prin actuala documentație de urbanism, din cauza complexității lor, se desfășoară pe parcursul mai multor etape. (de exemplu: Realizarea magistralei de metrou M7).

Menționăm că realizarea tuturor rețelelor este îndatorirea Primăriei Orașului Bragadiru.

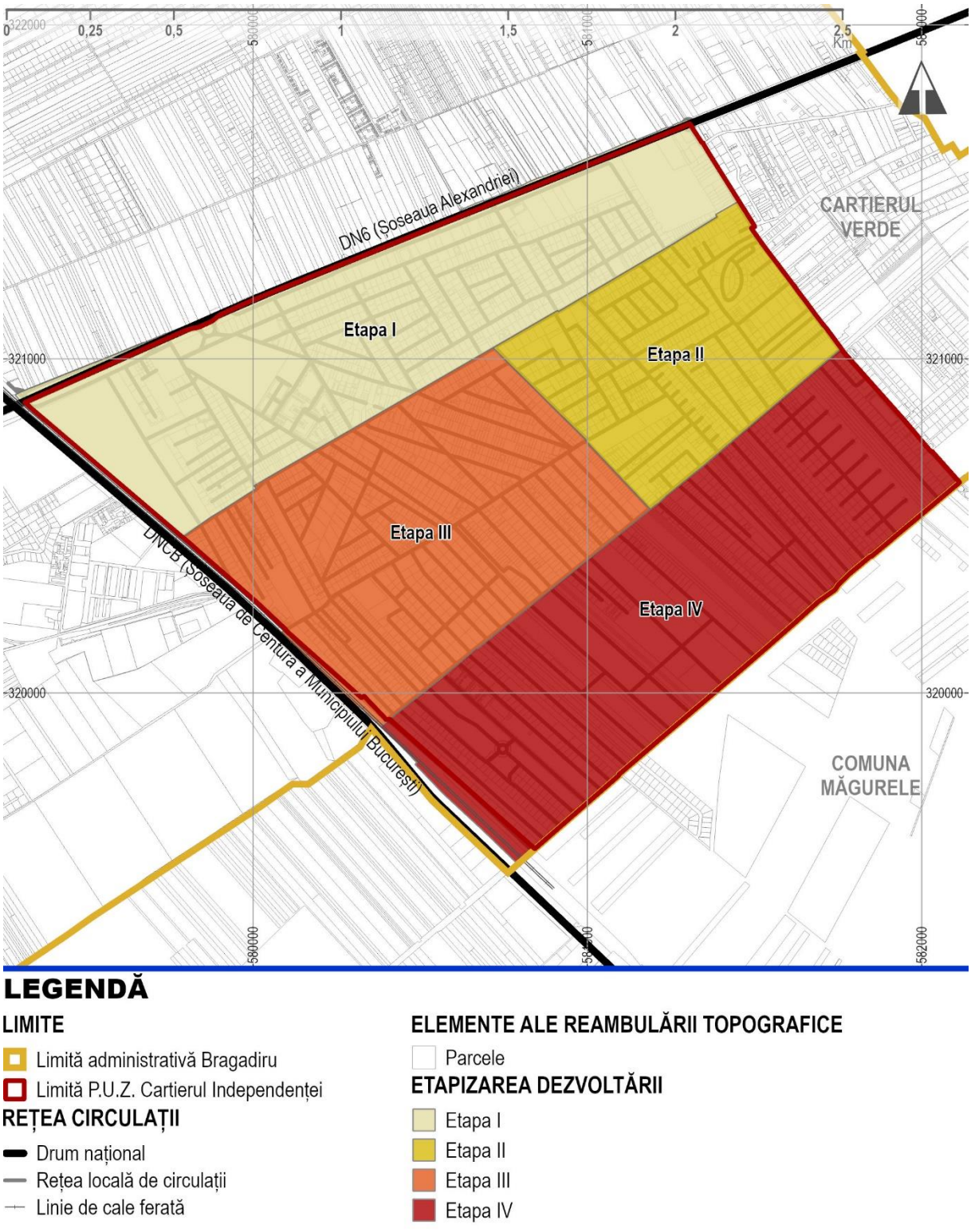


Figura 23 – Etapizarea investițiilor propuse
Sursă: Synergetics Corporation (2024)

OBIECTIV OS1 - MOBILITATE DURABILĂ, TRAFIC FLUID ȘI DEZVOLTARE PLANIFICATĂ					
SUB-OBIECTIV	**DIRECȚIE DE ACȚIUNE**	**DENUMIRE PROIECT**	**PĂRȚI RESPONSABILE**	**POSIBILE SURSE DE FINANȚARE**	**ETAPIZARE** I (1 2 3) II (4 5 6) III (7 8) IV (9 10)
Trafic rutier sigur și puțin poluant	**Ierarhizarea sistemului de circulații**	Ierarhizarea arterelor de circulație prin reconfigurarea profilelor existente și/sau lărgirea unor străzi – Etapa I (Str. Libertății, Str. Eroilor, Str. Oituz, Str. Câmpia Libertății etc.)	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local	
		Ierarhizarea arterelor de circulație prin reconfigurarea profilelor existente și/sau lărgirea unor străzi – Etapa II (Str. Gliei, Str. Crișu Repede etc.)	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local	
		Ierarhizarea arterelor de circulație prin reconfigurarea profilelor existente și/sau lărgirea unor străzi – Etapa III (Str. Plevnei, Str. Gloriei, etc.)	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local	
		Reconfigurarea principalelor intersecții prin crearea de alveole de direcționare în vederea îmbunătățirii relațiilor de stânga	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local	
		Crearea de noi artere de circulație	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru ▪ Investitori privați	▪ Buget de stat ▪ Buget local Parteneriate public-privat	
	Îmbunătățirea accesibilității în Cartierul Independenței	Amenajarea corespunzătoare a principalelor accese în Cartierul Independenței	▪ CNAIR ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local	
		Crearea unui sens giratoriu la intersecția dintre DN 6 și Str. Celofibrei	▪ CNAIR ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local	
	Trafic în condiții de siguranță	Modernizarea infrastructurii rutiere (asfaltare, realizarea marcajelor de circulație, îmbunătățirea semnalizării prin indicatoare)	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local	

OBIECTIV OS1 - MOBILITATE DURABILĂ, TRAFIC FLUID ȘI DEZVOLTARE PLANIFICATĂ					ETAPIZARE									
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSIBILE SURSE DE FINANȚARE	I			II			III		IV	
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Realizare parcaje publice în zonele cu activitățăi economice, încadrate în diferite etape de dezvoltare	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local										
	Încurajarea transportului verde	Realizare stații de încărcare electrică	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local										
Sistem de transport public coerent dezvoltat și eficient energetic	**Optimizarea rețelei de transport public**	Extinderea sistemului de transport public, pe arterele importante din cartier și îmbunătățirea conectivității cu Municipiul București și cu centru Orașului Bragadiru	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local										
		Modernizarea infrastructurii de transport public (stații de călători, tonomate bilete)	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local										
		Realizarea magistralei de metrou M7	▪ Ministerul Transporturilor ▪ METROREX ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat										
	Eficientizarea energetică a transportului public rutier	Achiziționarea unei flote noi de autobuze electrice	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local										
	Creșterea atractivității transportului public	Campanii de informarea și încurajarea utilizării mijloacelor de transport public	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget local										
	Promovarea mersului pe jos, ca mijloc de locomoție sănătos	Realizarea unui sistem de circulații pietonale generoase	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local										
		Realizare spații de odihnă pe traseele ce leagă obiective publice	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local										

OBIECTIV OS2 - MEDIU ECONOMIC LOCAL COMPETITIV ŞI ATRACTIV, PRIN CARE SUNT REALIZATE NOI LOCURI DE MUNCĂ														
SUB-OBIECTIV	**DIRECȚIE DE ACȚIUNE**	**DENUMIRE PROIECT**	**PĂRȚI RESPONSABILE**	**POSIBILE SURSE DE FINANȚARE**	**ETAPIZARE**									
					I			**II**			**III**		**IV**	
					1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Climat economic atractiv pentru investitori	**Sprijinirea atragerii de noi investiții**	Elaborarea unui plan de dezvoltare economică cu agendă, de atragere a investițiilor	▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget local										
		Proiecte de îmbunătățire a relației dintre administrația publică și investitori privați	▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget local										
Forță de muncă specializată	**Adaptarea forței de muncă la nevoie actuale și viitoare**	Programe de reformare profesională, în concordanță cu cerințele pieței	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local										
Economie care util. Sustenabil resursele	**Regenerarea urbană a zonelor de locuire**	Activarea economică a zonelor de locuire existente	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru ▪ Investitori privați	▪ Buget de stat ▪ Buget local ▪ Parteneriate public-privat ▪ Fonduri private										
		Diversificarea activităților din zonele de locuit	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru ▪ Investitori privați	▪ Buget de stat ▪ Buget local ▪ Parteneriate public-privat ▪ Fonduri private										

OBIECTIV OS3 - GRAD SPORIT DE CALITATE A VIEȚII														
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE									
					I			II			III		IV	
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Mediu urban Sigur	**Asigurarea pazei și protecției**	Implementarea unui sistem de supraveghere video inteligent, la nivelul cartierului	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local										
		Suplimentarea sistemul de iluminat public la nivelul zonelor construite	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local										
		Extinderea sistemului de iluminat public în corelare cu dezvoltarea cartierului	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local										
Servicii performante de educație	**Dezvoltarea unui sistem educațional care să acopere necesarul pe toate grupele de vârste**	Construire și dotare creșe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m), încadrate în diferite etape de dezvoltare	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local										
		Construire și dotare grădinițe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m)	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local										
		Construire și dotare grădinițe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) în zonele mixte, încadrate în diferite etape de dezvoltare	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local										
		Construire și dotare școală generală în sistem public de stat (rază de acoperire 1.000m)	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local										
		Înființare afterschool/ beforeschool, în cadrul școlii	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru ▪ Actori privați	▪ Fonduri europene ▪ Buget local ▪ Parteneriat public-privat										
	Învățământ performant	Instruire personal calificat la standard europene	▪ Ministerul Educației	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat										
Servicii sociale și de sănătate performante	**Dezvoltarea unui sistem de sănătate performant**	Construire și dotare policlinică în sistem public de stat	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local										
		Implementarea managementului calității în toate serviciile de sănătate	▪ Ministerul Sănătății	▪ Buget de stat										

OBIECTIV OS3 - GRAD SPORIT DE CALITATE A VIEȚII													
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE									
					I			II			III		IV	
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Dezvoltarea serviciilor de asistență socială	Construire centru pentru sprijinirea șomerilor pentru a intra/reintra pe piața forței de muncă	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local										