

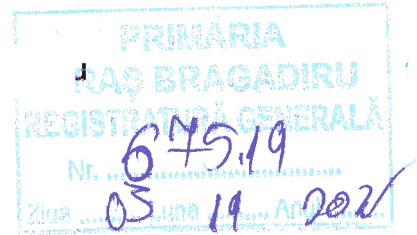


CĂTRE:

Primăria Oraşului Bragadiru
Direcţia Urbanism, Amenajarea Teritoriului
În atenţia domnului arhitect şef -

DE LA:

R&T – Birou de Arhitectură SRL



REF: Adresă nr. 65458/24.10.2025 – transmitere contestații aferente PUZ „Construire două imobile locuințe colective Ds+P+3E+M, împrejmuire teren și bransamente”, Str. Celofibrei, nr. 17, T28, P116/2, 116/3, Lot 1/1, nr. cad. 137437

Stimate domnule arhitect șef,

Ca urmare a adresei nr. 65458/24.10.2025 și a contestațiilor transmise de Primăria orașului Bragadiru, înregistrate în perioada 20–24.10.2025, privind etapa de elaborare a propunerii preliminare de avizare a Planului Urbanistic Zonal menționat, vă transmitem prezenta notă de răspuns.

Deoarece observațiile formulate de cetățeni și a conținutului contestațiilor se împart în două categorii principale, după natura problemelor semnalate, în continuare, urmează răspunsurile punctuale la fiecare dintre cele două tipuri de contestații.

Răspunsul proiectantului va fi prezentat punctual, în legătură cu fiecare solicitare sau întrebare primită din partea publicului. În continuare vor exista cuplaje Problema sesizată – Răspuns pentru fiecare aspect sesizat.

Solicitare tip I

1. **PROBLEMA SESIZATA:** Documentația s-a mai aflat în procedura de dezbatere publică în perioada decembrie 2023 – ianuarie 2024, conform anunțului nr. 66572/04.12.2023 și anunțului nr. 32880/19.06.2024. Atunci au fost depuse contestații și au participat cetățeni la dezbaterea publică. Așadar, solicit să se țină cont și de acea procedură și să se consemneze cele spuse.

RASPUNS: Anunțul publicat de Primăria Bragadiru se referă la etapa de informare a publicului aferentă Avizului Arhitectului-Şef. Acest demers se înscrie în etapele definite prin Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

A existat o altă documentație depusă în perioada decembrie 2023, documentație la care elaboratorii și proprietarul nu au răspuns în termen. Din acest motiv, procedura de informare a publicului a fost reluată. De asemenea, au fost inițiați alți pași ai procesului de informare a publicului prin anunțul nr. 66572/04.12.2023 și anunțul nr. 32880/19.06.2024.

Toate anunțurile sunt organizate conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În cadrul acestei proceduri, proprietarul și elaboratorii studiului vor răspunde tuturor solicitărilor formulate de către cei interesați, în intervalul de timp prevăzut de prezenta solicitare.

- 2. PROBLEMA SESIZATA:** Documentația folosită pentru această consultare publică este aceeași depusă și data trecută, certificatul de urbanism este același din iulie 2023, avizul de oportunitate este același din septembrie 2023.

RASPUNS: *Certificatul de urbanism este același, nr. 667 din 18.07.2023. Certificatul are o valabilitate de 2 ani și a fost prelungit până la data de 19.07.2026. Atașat aveți certificatul de urbanism cu prelungirea nr. 47016 din 01.09.2023. Avizul de oportunitate este același. A fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 667 din 18.07.2023 și este valabil pe întreaga perioadă de valabilitate a certificatului de urbanism, adică până la 19.07.2026.*

- 3. PROBLEMA SESIZATA:** Documentația încalcă art. 47 și art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului:

Potrivit art. 47, P.U.Z. este instrumentul de planificare urbană de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. P.U.Z. asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu P.U.G.

Propunerea de modificare a P.U.Z. a dezvoltatorului imobiliar în cauză nu are un caracter integrat tocmai pentru că derogă de la indicatorii urbanistici ai zonei: tipul de locuire, regimul de înălțime, POT și CUT majorate.

RASPUNS: *În privința nerespectării art. 47 din Legea 350/2001, documentația faza P.U.Z., proprietarul terenului împreună cu elaboratorii studiului consideră că afirmația nu este adevărată.*

Documentația curentă urmărește integrarea noilor construcții în contextul urban existent, asigurând o tranziție de la zonele învecinate de înălțime medie, cu obiecte de dimensiuni mici, Concret documentatia propune tranzitia de la Cartierul Verde (zonă cu caracter de inaltime medie Ds+P+3E / Ds+P+4E) – zonă de locuire colectivă, către zona M1 – Locuire individuală, comerț, servicii de interes general, cu regim de înălțime până la P+2E+M.

Cele două construcții propuse au regim de înălțime Ds+P+3E+M pentru corpul situat în partea de vest a proprietății, către vecinătățile neconstruite, și Ds+P+2E+M pentru corpul amplasat în partea de est a lotului. Corpul dinspre vest se află la peste 18,25 m în plan orizontal față de imobilele învecinate. Înălțimea corpului din estul lotului este redusă la Ds+P+2E+M – regimul de înălțime maxim admis al zonei – tocmai pentru a asigura o relație îmbunătățită cu vecinătatea (în raport cu propunerea inițială). Corpul Ds+P+2E+M se află la circa 12,7 m față de construcția cea mai apropiată. Construcțiile propuse au ultimul etaj retras, pentru a diminua atât impactul vizual, cât și pentru a reduce umbra proiectată.

Documentația curentă tratează o zonă din teritoriul administrativ al orașului Bragadiru, amplasată în partea de NE a acestuia, la limita dinspre Municipiul București, în proximitatea Șoselei Alexandriei. Apropierea de Municipiul București și creșterea numărului de locuitori ai zonei metropolitane a Bucureștiului, din care Bragadiru face parte, creează o presiune asupra locuirii. Concret, există o cerere de locuințe în creștere, atât pentru locuințe individuale, cât și pentru locuințe colective.

Dezvoltarea urbanistică în zonă este accentuată, trecându-se prin etapele caracteristice procesului de transformare urbană: constituirea de zone de locuințe, structurarea și corectarea circulațiilor, îndeșirea, trecerea către locuințe semicolective și colective.

Zona Șoselei Alexandriei, datorită profilului stradal, a rețelelor de utilități și a infrastructurii de transport public, are caracteristici de zonă mixtă. Dezvoltarea urbanistică a zonei conduce la apariția unor fronturi de înălțime mare adiacente Șoselei Alexandriei, a unor zone de tranziție și a unor zone de locuire de înălțime medie și redusă.

Dinamica zonei este accentuată și aduce constant noi probleme ce trebuie rezolvate: nevoia de locuințe individuale, nevoia de locuințe colective și de locuințe sociale. Alături de locuințe, zona trebuie să rezolve probleme de infrastructură – existența unor zone comerciale și de servicii (magazine, grădinițe, școli, frizerii etc.).

Reglementarea urbanistică poate propune existența unor zone cu reglementare mixtă care să răspundă cerințelor de dezvoltare a zonei. Din acest punct de vedere, documentația propusă răspunde cerințelor de dezvoltare dinamică a zonei.

Atât pe plan național, cât și local, autoritățile și populația se confruntă cu o criză a locuințelor, care afectează în mod special tinerii. Crearea de locuințe accesibile prin PUZ răspunde direct acestei nevoi urgente și vine ca o completare a activităților sociale întreprinse de autoritățile locale și județene.

Prin asigurarea unor locuințe adecvate pentru tineri și persoane cu venituri medii și reduse se poate contribui la reducerea inegalităților sociale și economice, promovând incluziunea socială. Crearea unor apartamente la prețuri scăzute oferă o alternativă la locuințele unifamiliale costisitoare. De asemenea, mixarea urbanistică previne apariția cartierelor-ghetou și permite interacțiunea între diverse categorii sociale, favorizând formarea unei structuri sociale eterogene și incluzive.

Conform art. 14 alin. (1) din H.G. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism –, „Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de

urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.”

În Anexa 1 a H.G. 525/1996 se prevede că pentru locuințe „se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)”. Compatibilitatea dintre locuințe și locuințe semicolective sau individuale cu regim de înălțime mic și mediu este evidentă în sine și nu există nicio interdicție explicită în legislația specifică privind asocierea mai multor tipuri de locuire.

Realizarea locuințelor semicolective sau colective de dimensiuni mici și medii în proximitatea locuințelor individuale poate fi făcută printr-o dimensionare corectă, bazată pe calculul rețelelor și respectarea condițiilor impuse de cadrul legal.

PUZ-ul, ca documentație urbanistică, nu este susceptibil, prin el însuși, de a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism.

În privința încălcării art. 32 alin. (7), vă asigurăm că proiectul propus respectă pe deplin prevederile legii.

Art. 32 alin. (7) prevede: „Modificarea prin planuri urbanistice zonale a zonelor unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.” Indicatorii urbanistici propusi prin documentația curentă sunt:

POT propus = 36% (existent 30% + suplimentare 20% = 6%)

CUT propus = 1,44 (existent 1,2 + suplimentare 20% = 0,24)

Acești indicatori sunt înscrși în limita prevăzută de 32 alin. (7) al Legii 350/2001

4. **PROBLEMA SESIZATA:** Prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 74/2005 și reactualizat prin H.C.L. nr. 98/2015, în vigoare la data prezentei contestații, terenurile în discuție sunt încadrate din punct de vedere funcțional în subzona M1 – Subzonă mixtă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general, cu regim de înălțime până la P+2E+M, 10 m, POT 30%, CUT 1,2 ADC/mp, retrageri de ½ din înălțimea construcției, dar pentru care proprietarul solicită modificarea în M2 – subzonă locuințe colective, cu regim de înălțime Ds+P+3E+M, maxim 17,5 m la cornișă, POT 36%, CUT 1,44, retrageri de 5 m față de limitele proprietății.

Atât timp cât anumiți indicatori urbanistici și o anumită încadrare funcțională au fost aprobați de către autoritatea publică locală prin P.U.G., respectiv prin act administrativ cu caracter normativ, nu se poate deroga de la aceste reglementări fără motivarea necesității adoptării regimului derogatoriu.

Reamintesc faptul că autoritatea administrativă nu poate, în putere proprie și neargumentat, să inițieze sau să aprobe derogări de la regimul urbanistic instituit de către aceasta prin P.U.G., doar pentru că are această competență. Regimul derogatoriu poate fi adoptat doar după analizarea premiselor și explicarea argumentelor care presupun ca

necesitate adoptarea derogărilor. De altfel, în acest sens este și practica instanțelor de judecată.

Se observă că memoriul de prezentare al dezvoltatorului imobiliar în cauză nu conține decât o frază ca argument în sprijinul solicitării formulate: ca prin realizarea unei întreprinderi comerciale – construirea de locuințe accesibile publicului, cât și al comunității, prin apariția de noi investiții și noi locuri de muncă direct implicate și conexe. Este evident doar un plan de investiție al unui dezvoltator imobiliar, care aduce prejudicii atât locuitorilor și proprietarilor imobilelor individuale învecinate, cât și viitorilor posibili locuitori.

Prin încălcarea acestor reglementări și construcția peste limitele admise specifice zonei (M1 – Subzonă mixtă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general, cu regim de înălțime până la P+2E+M, 10 m, POT 30%, CUT 1,2 ADC/mp, retrageri de ½ din înălțimea construcției) se va bloca lumina soarelui, ceea ce duce la o ventilare deficitară a spațiilor și la disconfortul locuințelor vecine. Imobilul propus din imediata vecinătate ar crea o umbră permanentă asupra proprietății.

RASPUNS: *Inițierea documentației faza PUZ a fost făcută de către proprietarul terenului și nu de către primăria Bragadiru. Declansarea unor documentații de urbanism faza PUZ este permisă de art. 32 din Legea 350/2001 pentru detinatorii de terenuri.*

Art. 32 alin. (7) prevede: „Modificarea prin planuri urbanistice zonale a zonelor unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.”Indicatorii urbanistici propusi prin documentația curentă sunt:

POT propus = 36% (existent 30% + suplimentare 20% = 6%)

CUT propus = 1,44 (existent 1,2 + suplimentare 20% = 0,24)

Acești indicatori sunt înscrși în limita prevăzută de 32 alin. (7) al Legii 350/2001

În privința motivației ce stă la baza propunerii de derogare mai jos găsiți argumentele principale:

Zona metropolitană a Municipiului București concentrează cea mai mare parte a locurilor de muncă, a infrastructurii de educație și sănătate, precum și a oportunităților culturale și economice din România. Acest context atrage permanent populație activă, tineri și familii tinere din restul țării.

Totuși, costurile ridicate ale locuințelor din interiorul municipiului limitează accesul unei mari părți din populație la o locuință adecvată. Prețul mediu de vânzare pe metru pătrat în București depășește constant posibilitățile financiare ale unei familii cu venituri medii, în timp ce costurile terenurilor și ale utilităților urbane continuă să crească.

Localitățile limitrofe Bragadiru, Chiajna, Popești-Leordeni, Tunari, Voluntari, Berceni etc. sunt o alternativă naturală pentru dezvoltarea de locuințe la costuri accesibile, oferind terenuri disponibile, conectivitate bună și o calitate a vieții mai echilibrată.

Argumente urbanistice și teritoriale

a. Eficiență în utilizarea terenului - Construcțiile de înălțime mică și medie (P+2E, P+3E+M) asigură un raport echilibrat între densitate și confortul locuirii. Ele permit o densificare controlată a zonelor periurbane, evitând extinderea necontrolată a localităților și risipa de terenuri agricole.

b. Integrare armonioasă în țesutul existent - Majoritatea localităților din jurul Bucureștiului au un caracter rezidențial semirural, dominat de locuințe individuale. Introducerea unor ansambluri de locuințe colective mici sau semicolective permite o tranziție urbană firească, fără a perturba imaginea arhitecturală și fără a suprasolicita infrastructura.

c. Suport pentru transportul public și echipamentele urbane - O densitate moderată (prin blocuri joase și medii) justifică economic dezvoltarea transportului public, a școlilor, grădinițelor și centrelor comerciale de proximitate, contribuind la formarea unor poli urbani funcționali în jurul Capitalei.

Argumente sociale

a. Accesibilitate pentru tineri și familii cu venituri medii - Apartamentele cu suprafețe optimizate și costuri reduse de construcție (prin soluții compacte și eficiente energetic) răspund nevoii acute de locuire pentru categoriile sociale care nu pot accesa piața imobiliară centrală.

b. Prevenirea segregării și a polarizării sociale - Mixarea locuințelor individuale cu ansambluri colective de înălțime mică și medie reduce riscul de formare a zonelor exclusiviste sau, dimpotrivă, marginalizate. Aceasta încurajează coeziunea socială și interacțiunea între diferite grupuri de vârstă și venituri.

c. Stabilizarea demografică și atragerea populației active - Asigurarea unei oferte de locuințe accesibile contribuie la stabilizarea populației tinere în zona metropolitană, evitând migrarea către alte regiuni și susținând astfel forța de muncă necesară economiei Capitalei.

Argumente economice și de sustenabilitate

a. Costuri reduse de construcție și exploatare - Clădirile cu regim redus de înălțime implică investiții mai mici în structură și instalații, putând fi realizate etapizat și integrând materiale locale. De asemenea, costurile de întreținere și energie sunt mai mici, ceea ce sporește accesibilitatea în timp.

b. Valorificarea eficientă a infrastructurii existente - Prin localizarea acestor ansambluri în proximitatea arterelor majore (ex. Șoseaua Alexandriei, Șoseaua de Centură, Prelungirea Ghencea etc.), se pot utiliza rețelele existente de utilități și transport, reducând nevoia de investiții publice suplimentare.

c. Stimularea economiei locale - Dezvoltările rezidențiale accesibile atrag investiții conexe: servicii, comerț de proximitate, unități educaționale și sanitare, ceea ce creează locuri de muncă locale și diversifică economia periurbană.

Crearea de apartamente cu cost redus în construcții de înălțime mică și medie în proximitatea Municipiului București reprezintă o soluție echilibrată între presiunea urbană exercitată de capitală și nevoia de locuire accesibilă și durabilă.

Această strategie:

- susține dezvoltarea coerentă a zonei metropolitane;*
- reduce presiunea asupra infrastructurii centrale;*
- oferă o alternativă sustenabilă la locuințele individuale dispersate;*
- contribuie la echitate socială și integrare urbană.*

Promovarea unor asemenea dezvoltări este oportună și necesară pentru o dezvoltare urbană echilibrată și incluzivă pentru orașul Bragadiru și pentru zona periurbane a Bucureștiului.

- 5. PROBLEMA SESIZATA:** Se perpetuează disfuncționalitățile zonei UTR 27, care a fost gândită ca o zonă de locuințe individuale de mică înălțime, unde străzile nu sunt racordate la utilități publice.

Prin permiterea construirii unor blocuri într-o astfel de zonă se produce:

- aglomerarea străzilor din împrejurimi, care nu au fost gândite să preia un număr mare de mașini: strada Mărășești are o lățime de 3 m în imediata apropiere a terenului, strada Leordeni din imediata apropiere a terenului este drum privat, strada Intrarea Leordeni din imediata apropiere a terenului este îngustă și întortocheată, astfel că descărcarea a cel puțin încă 72 de autoturisme în zonă ar duce la un blocaj rutier permanent, terenul nu are de fapt acces prin strada Celofibrei, deși așa are adresa.
- supraîncărcarea rețelelor de electricitate și gaze naturale realizate pentru un număr limitat de consumatori.
- supraîncărcarea viitoarelor rețele de apă și canalizare proiectate pentru un număr limitat de consumatori, plecând de la faptul că acolo urmau să se autorizeze construcții de case, nu de blocuri.

RASPUNS: În chestiunea traficului auto suplimentar, a numărului mare de autoturisme și a presiunii suplimentare asupra rețelelor de utilități din zonă, trebuie subliniat faptul că proprietarii terenului care a generat PUZ-ul curent au, în egală măsură cu vecinii lor, drept de acces la infrastructura rutieră publică din zonă și la rețelele de utilități.

În privința capacității drumurilor și rețelelor de utilități de a prelua volumele de trafic, debitele de apă, canalizare sau puterea instalată, elaboratorii PUZ-ului, împreună cu proprietarii, au obținut avize pentru faza PUZ și vor obține, pe mai departe și avize pentru faza DTAC de la deținătorii rețelelor și de la administratorii drumurilor.

Aceste avize, obținute în condițiile legii, sunt singurele în măsură, din punct de vedere legal, să precizeze dacă sarcinile suplimentare generate de proiectul propus pot sau nu fi preluate de infrastructura existentă din zonă.

La baza obținerii avizelor de utilități, proiectanții lucrării întocmesc breviate de calcul pentru fiecare tip de utilitate în parte, breviate ce includ consumurile normate aplicate pentru numărul de utilizatori nou-propuși.

Mai mult, la faza DTAC, avizatorii pot impune soluții de stocare a apelor în bazine tampon și umplerea automatizată a acestora în afara orelor de solicitare intensă a rețelelor dacă vor considera necesar. Același tip de măsuri pot fi impuse de avizatorii, dacă va fi cazul, și pentru canalizare – instalarea de bazine pe proprietatea dezvoltatorului, care vor descărca apele uzate în rețeaua orășenească în afara orelor de vârf.

Pentru rețeaua electrică, la faza de aviz de racordare, dacă va fi cazul, dezvoltatorului i se poate solicita suplimentarea puterii rețelelor din zonă prin instalarea unui punct de transformare propriu, în limitele terenului său.

În privința tramei stradale, PUZ-ul curent preia prevederile din planșa PUG. Concret, profilul tip D–D din PUG Bragadiru este preluat integral în documentația PUZ. Acest profil va avea o lățime de 9,25 m.

Chestiunea capacității drumurilor și rețelelor ține de responsabilitatea deținătorilor de infrastructură, manifestată prin avizele ce vor fi emise de aceștia, precum și de parametrii și condițiile tehnice conținute în respectivele avize.

Proiectanții lucrării și beneficiarul vor depune și vor obține avizele pentru utilități și drumuri în condițiile legii.

Mai jos sunt prezentate estimări ale profilelor stradale existente, așa cum reies acestea în urma măsurărilor efectuate în Google Maps:

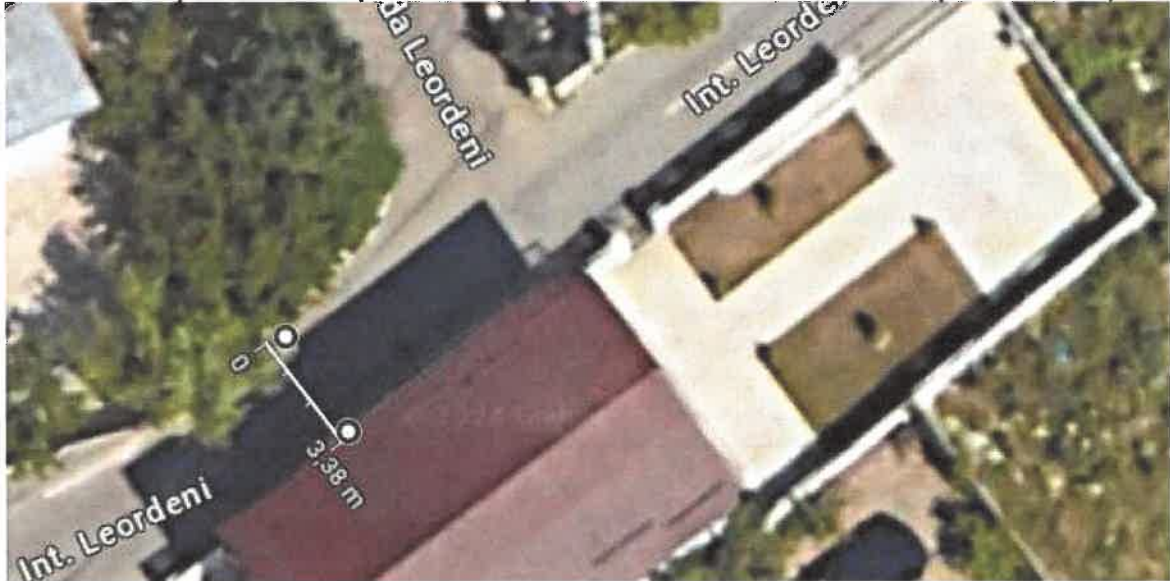
Profil strada Mărășești – circa 8 m.



Profil Intrarea Leordeni in dreptul terenului/str Marasesti (in reclamatie) – circa 9m



Profil Intr Leordeni/str Marasesti (in reclamatie) – zona intersectie cu sectiune atipica de circa 3,4 m



6. **PROBLEMA SESIZATA:** Se încalcă art. 10 din Regulamentul P.U.G. Bragadiru din 2015:

Propunerea dezvoltatorului imobiliar în cauză încalcă dispozițiile art. 10 privind înălțimea maximă admisibilă: „Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.”

Clădirile din zona ansamblului rezidențial propus au înălțimea de P+1, chiar și există și blocurile din Cartierul Verde, iar prin memoriul de prezentare contestat se solicită DS+P+3E+M pentru construcția a 2 blocuri. Astfel, clădirile învecinate din zona de locuințe individuale vor fi afectate, iar dreptul de proprietate privată încălcat. Sunt prejudiciate grav nu doar dreptul la respectarea vieții private și intimității locuitorilor/propietarilor de drept ai imobilelor, dar și dreptul la protecția domiciliului și dreptul la un mediu sănătos.

RASPUNS: *Elaborarea PUZ-ului curent presupune și elaborarea unui Regulament de Urbanism nou, independent față de Regulamentul de Urbanism existent aferent documentației PUG Bragadiru. Acest demers respectă prevederile Legii nr. 350/2001, în mod particular prevederile art. 32 alin. (7).*

Prin raportare la UTR-urile învecinate, construcțiile propuse au un nivel subteran – demisolul – și patru niveluri supraterane: P+3E, la care se adaugă un nivel retras perimetral - cea din partea de est a lotului, către vecinătatea neconstruită, și Ds+P+2E – construcția din partea de vest, către vecinătățile construite, față de care are o retragere de 12,7 m.

Comparativ cu UTR-urile învecinate, diferența este între un regim maxim de înălțime P+2E+M și un regim de înălțime propus P+3E+M. Între regimul maxim de înălțime existent și cel propus există, așadar, o diferență de un nivel.

Raportat la prevederile art. 10 din RLU aferent PUG Bragadiru – prevederi care nu se aplică peste cele ale noului RLU aferent PUZ, în cazul aprobării acestuia – comparația se face prin raportare la înălțimea medie a zonei. În zonă există construcții cu regimuri de înălțime $Ds+P+3E$, $Ds+P+4E$, $P+1E+M$, $P+2E$, $P+2E+M$. În acest context, media înălțimilor învecinate este de aproximativ $P+1E+M - P+2E$, iar chiar și din acest punct de vedere propunerea noastră se încadrează și respectă caracterul general al zonei.

Clădirile învecinate din zona de locuințe individuale nu vor fi afectate, întrucât retragerile dintre construcțiile propuse și cele existente învecinate sunt mai mari decât înălțimea celei mai înalte dintre construcțiile propuse. Acest fapt asigură un grad de însorire care respectă minimul cerut prin legislația în vigoare.

Dreptul de proprietate privată este garantat prin Constituție și prin Codul Civil, dar nu conferă titularilor săi un drept de exclusivitate asupra vecinătății și nici asupra modului în care alte proprietăți se dezvoltă, atâta vreme cât aceste dezvoltări respectă legislația și reglementările urbanistice aprobate.

Construirea de locuințe în regim $P+2E+M$ și $P+3E+M$ pe terenul ce a generat PUZ:

- nu afectează posesia, folosința sau dispoziția terenurilor învecinate;
- nu implică ocuparea, limitarea accesului sau exproprierea niciunui teren vecin;
- se realizează în limitele dreptului de construire conferit de Legea 50/1991 și de reglementările urbanistice propuse prin PUZ, care devin obligatorii numai după aprobarea legală de către autoritățile publice.

Prin urmare, dreptul de proprietate al vecinilor nu este prejudiciat, întrucât acesta nu se extinde asupra vederii, perspectivei vizuale sau percepției asupra peisajului urban.

Regimul de înălțime propus ($P+2E+M$, respectiv $P+3E+M$) nu generează o atingere a vieții private a proprietarilor din zonă, din următoarele motive:

- retragerile față de limitele de proprietate sunt mai mari decât înălțimea clădirilor, respectând cerințele legale privind însorirea și intimitatea;
- etajele superioare sunt retrase, ceea ce reduce impactul vizual și posibilitatea de vedere directă asupra curților vecine;
- nu se aduc modificări de funcțiune incompatibile cu destinația zonei – funcțiunea de locuire rămâne dominantă;
- clădirile se încadrează în regimul de înălțime mediu specific localității Bragadiru, unde există deja construcții cu 2, 3 și 4 niveluri.
- vor exista elemente de vegetație care vor filtra relația dintre vecinătăți.

Dreptul la viață privată și la protecția domiciliului nu este încălcat prin simpla existență a unor construcții autorizate, realizate conform normelor legale, într-o zonă urbană în dezvoltare.

Dreptul la un mediu sănătos este asigurat prin respectarea legislației de mediu și a normativelor de urbanism și construcții. Proiectul nu include activități poluante, industriale sau comerciale de mare intensitate, ci locuințe colective cu regim redus și mediu de înălțime, însoțite de:

- spații verzi amenajate pe parcelă, conform Legii 24/2007 și H.G. 525/1996;
- respectarea cerințelor de iluminat natural, ventilație și spațiu liber între clădiri conform NP 068/2002 și Ordinului 119/2014 (norme igienico-sanitare);

- posibilitatea realizării de bazine de retenție pluvială, spații plantate și circulații pietonale, conform avizelor ce vor fi obținute în faza DTAC.

Proiectul nu aduce atingere mediului natural sau urban, ci contribuie la o dezvoltare echilibrată și planificată a zonei, în conformitate cu principiile dezvoltării durabile.

Orașul Bragadiru face parte din zona metropolitană a Municipiului București, caracterizată de o dinamică urbană accelerată și de o tranziție de la locuire individuală către locuire semicolectivă și colectivă.

Această evoluție este recunoscută și susținută de strategiile de dezvoltare teritorială și de documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Regimul de înălțime propus (P+2E+M și P+3E+M) este conform cu tendința de dezvoltare urbană a localității. Totodată este inferior sau egal cu alte clădiri existente în zonă (Ds+P+3E, Ds+P+4E) și a fost avizat de către deținătorii de rețele din zonă fiind deci adecvat infrastructurii de transport și utilităților existente și propuse.

Afirmația conform căreia prin dezvoltarea propusă ar fi „încălcat dreptul de proprietate privată” sau „dreptul la viață privată și la un mediu sănătos” nu este susținută de nicio prevedere legală și nu are fundament în realitatea proiectului.

Dezvoltarea propusă:

- respectă Legea 350/2001, Legea 50/1991 și HG 525/1996;
- nu afectează posesia, folosința sau liniștea proprietăților învecinate;
- nu generează poluare, disconfort sau riscuri pentru sănătate;
- contribuie la diversificarea ofertei de locuire și la dezvoltarea echilibrată a orașului Bragadiru și zonei metropolitane a Bucureștiului.

Proiectul este legitim, compatibil cu funcțiunea zonei și conform normelor de urbanism, fără a aduce atingere drepturilor fundamentale ale vecinilor.

SOLICITARE TIP II

1 PROBLEMA SESIZATA: Documentația s-a mai aflat în procedura de dezbatere publică în perioada decembrie 2023 – ianuarie 2024, conform anunțului nr. 66572/04.12.2023, și a fost reluată prin anunțul nr. 32880/19.06.2024. Iar atunci au fost depuse contestații și au participat cetățeni la dezbaterea publică. Așadar, solicit să se țină cont și de acea procedură și să se consemneze cele spuse.

RASPUNS: Anunțul publicat de Primăria Bragadiru se referă la etapa de informare a publicului aferentă Avizului Arhitectului-Șef. Acest demers se înscrie în etapele definite prin Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

A existat o altă documentație depusă în perioada decembrie 2023, documentație la care elaboratorii și proprietarul nu au răspuns în termen. Din acest motiv, procedura de informare a publicului a fost reluată. De asemenea, au fost inițiați alți pași ai procesului

de informare a publicului prin anunțul nr. 66572/04.12.2023 și anunțul nr. 32880/19.06.2024.

Toate anunțurile sunt organizate conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În cadrul acestei proceduri, proprietarul și elaboratorii studiului vor răspunde tuturor solicitărilor formulate de către cei interesați, în intervalul de timp prevăzut de prezenta solicitare.

2 PROBLEMA SESIZATA: Documentația folosită pentru această a doua consultare publică este aceeași depusă și data trecută: certificatul de urbanism din iulie 2023, prelungit până în iulie 2026, avizul de oportunitate este același din septembrie 2023. Singura modificare este reprezentată de dimensiunile celor 2 blocuri ca suprafață acoperită.

RASPUNS: Documentația, în forma actuală față de cea inițială, prezintă diferențe de organizare spațială și volumetrică. Cea mai notabilă diferență este reducerea înălțimii corpului situat în partea de vest a lotului, de la Ds+P+3E+M la Ds+P+2E+M. Această modificare a fost realizată de către proiectant, împreună cu beneficiarul lucrării, pentru a reduce înălțimea ansamblului în vecinătatea construită.

Reducerea la regimul de înălțime permis de zona învecinată îmbunătățește relația cu aceasta, în timp ce volumul cu regim de înălțime mai mare este dispus către vecinătatea neconstruită, în zona unde există retrageri mult mai mari față de limitele proprietăților adiacente.

3 PROBLEMA SESIZATA: Avizul de la APA CANAL Ilfov a expirat pe 18.07.2025, avizul de la Enel Distribuție Muntenia a expirat pe 18.07.2025, avizul Distrigaz Sud Rețele a expirat pe 18.07.2025.

RASPUNS: Ordonanța de urgență nr. 31/2025 prevede la punctul 4, alineatul (19): „Avizul de oportunitate, avizele și acordurile emise în cadrul aceleiași proceduri de elaborare sau actualizare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism își mențin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației respective, în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.”

4 PROBLEMA SESIZATA: La pagina 4 din memoriul PUZ se prevede ca vor fi amenajate 72 locuri de parcare, dar pe planșa aferentă avizului de la Inspectoratul de Poliție al Județului Ilfov scrie ca sunt 62, pentru 55 de apartamente.

RASPUNS: Varianta corectă este cea cu 62 de locuri de parcare pentru cele 55 de apartamente. Elaboratorii studiului au corectat eroarea materială din memoriul PUZ.

Reducerea numărului de locuri de parcare și a numărului de apartamente este consecința reducerii înălțimii corpului amplasat în partea de vest a lotului, de la Ds+P+3E+M la Ds+P+2E+M.

Renunțarea la un etaj și retragerile etajelor superioare au dus la diminuarea numărului de apartamente și, implicit, a necesarului de locuri de parcare.

Ca argument al feedback-ului activ rezultat din dialogul dintre dezvoltator, proiectanți, comunitate și avizatori este de menționat remodelarea soluției arhitecturale și urbanistice, concretizată prin renunțarea la un etaj pentru corpul de construcție amplasat în partea de vest a proprietății.

5 PROBLEMA SESIZATA: Documentația încalcă art. 47 și art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului:

Potrivit art. 47, P.U.Z.-urile este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. P.U.Z.-ul asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu P.U.G.-ul.

Propunerea de modificare a P.U.Z.-ului a dezvoltatorului imobiliar în cauză nu are un caracter integrat, tocmai pentru că derogă de la indicatorii urbanistici ai zonei: tipul de locuire, regimul de înălțime, POT și CUT majorate.

RASPUNS: *Vezi răspunsul solicitării nr. 3 din Solicitarea tip I (pag. 2 din documentul curent).*

6 PROBLEMA SESIZATA: Prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 74/2005 și reactualizat prin H.C.L. nr. 98/2015, în vigoare la data prezentei contestații, terenurile în discuție sunt încadrate din punct de vedere funcțional în subzona M1 — SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+2E+M, POT 30%, CUT 1,2.

Prin P.U.Z. se propune o subzonă mixtă pentru locuințe colective mici și medii, regim de înălțime Ds+P+3E+M, modificări majore ale regimului de înălțime, POT 36%, CUT 1,4, retrageri minime mai mici, inclusiv modificarea M1 în M2 — subzonă mixtă pentru locuințe colective mici și medii, comerț, servicii, regim de înălțime Ds+P+3E+M, maxim 17,1 m față de 11,5 m, Ds+P+3E+M, POT 36%, CUT 1,4.

Atât timp cât prin P.U.Z. se modifică în mod substanțial funcțiunea și indicatorii de reglementare urbanistică, art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 nu este respectat, întrucât CUT-ul maxim admis prin P.U.G. este 1,2 și prin P.U.Z. se propune un CUT de 1,4, adică o creștere de peste 20% (exact 33,3%).

În condițiile art. 32 alin. (7), „Modificarea prin planuri urbanistice zonale a zonelor unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această

situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.”

Prin urmare, documentația de față încalcă dispozițiile legale sus-menționate.

Totodată, trebuie avut în vedere faptul că prin documentația de față se propune schimbarea subzonei funcționale din M1 (subzonă mixtă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general, cu regim de înălțime P+2E+M, POT 30%, CUT 1,2) în M2 (subzonă mixtă pentru locuințe colective mici și medii, comerț, servicii, regim de înălțime Ds+P+3E+M, POT 36%, CUT 1,4).

RASPUNS: *Vezi răspunsul solicitării nr. 4 din Solicitarea tip 1 (pag. 5 din documentul curent).*

7 PROBLEMA SESIZATA: Se perpetuează disfuncționalitățile zonei UTR 27 care a fost gândită ca o zonă de locuințe individuale de mici înălțimi, unde străzile nu sunt racordate la utilități publice.

Considerente privind siguranța și infrastructura:

1. Distanța de siguranță între construcții: Normele de urbanism impun respectarea unei distanțe minime între clădiri pentru prevenirea riscurilor privind propagarea incendiilor sau avariile structurale. În cazul în care noile imobile propuse nu respectă această distanță față de construcțiile existente (regim P+1), riscurile cresc semnificativ, afectând siguranța locuitorilor din vecinătate.

RĂSPUNS: *Conform Tabelului 4 din normativul P118-1/2025 – Securitatea la incendiu a construcțiilor, distanța minimă de siguranță între două clădiri este determinată în funcție de gradul de rezistență la foc al acestora.*

În cazul prezent, construcțiile propuse prin proiect se încadrează în gradul II de rezistență la foc, iar pentru o situație considerată cea mai defavorabilă – adică vecinătate cu o clădire de grad V de rezistență la foc – distanța minimă de siguranță în absența oricăror măsuri de protecție suplimentară este de 10 metri.

Proiectul curent respectă integral această condiție, distanțele dintre limitele proprietății și construcțiile învecinate fiind mai mari sau egale cu valoarea de 10 m prevăzută de normativ.

În ceea ce privește riscul afectării vecinătăților de către resturile constructive rezultate ipotetic în cazul unui cutremur sau al altor evenimente distructive, precizăm că Normele tehnice pentru proiectarea adăposturilor de protecție civilă, reglementate prin Hotărârea Guvernului nr. 712/2003, stabilesc un raport de 1/3 între înălțimea clădirii și proiecția în plan a conului de dărâmături măsurată de la fațadă spre exterior.

Aplicând această regulă, pentru o înălțime maximă de 14 metri, conul potențial de dărâmături are o întindere de aproximativ 4,6 metri față de fațada clădirii.

Rezultă astfel că întregul con de dărâmături s-ar afla în interiorul limitei proprietății care a generat construcția, fără a afecta în niciun mod imobilele sau terenurile învecinate.

Prin urmare, proiectul respectă toate prevederile tehnice și normative privind siguranța la incendiu și distanțele de protecție, neexistând riscuri suplimentare pentru vecinătăți.

Mai mult, față de vecinătăți, construcțiile propuse se vor comporta mult mai bine din punct de vedere structural la solicitări seismice. Structurile din beton armat au evoluat semnificativ între anii 2000 și 2025, odată cu modernizarea succesivă a normativelor P100. În perioada 2000–2006 (P100-92 rev. 1996), proiectarea era bazată pe metode clasice, cu accent pe rezistență și mai puțin pe performanță seismică. Odată cu P100-1/2006, s-au introdus conceptele moderne de ductilitate, ierarhizare a rezistențelor și proiectare de capacitate, apropiind România de standardele Eurocode 8. Versiunea P100-1/2013, actualizată în 2019, a rafinat criteriile de regularitate, factori de comportare (q) și a consolidat verificările la derivă și torsiune. În prezent, proiectele normativul beneficiază de o hartă seismică actualizată, cerințe mai stricte pentru detalierea zonelor plastice, diafragme și elemente neportante, precum și integrarea explicită a performanței la nivel de componentă.

2. Accesul în caz de urgență - Este esențial ca proiectul să permită accesul rapid și neîngrădit al echipajelor de intervenție (pompieri, ambulanță). Orice restricționare a accesului — prin îngustarea căilor de circulație sau blocarea intersecțiilor — poate pune în pericol siguranța persoanelor. În zona vizată, străzile sunt deja subdimensionate:

- Strada Mărășești are o lățime de doar 3 m;
- Strada Leordeni este denivelată;
- Intrarea Leordeni este îngustă și întortocheată.

În aceste condiții, descărcarea unui volum suplimentar de trafic (cel puțin 72 de autoturisme) ar duce la un blocaj rutier *permanent*.

RĂSPUNS: Accesul autospecialelor de intervenție (pompieri, ambulanță, poliție) nu se realizează prin drumurile publice existente, aflate în administrarea autorităților locale.

Proiectul propus nu modifică geometria sau lățimea străzilor publice, iar lucrările se vor desfășura exclusiv în limitele terenului proprietate privată. În ceea ce privește traficul generat și parcare, proiectul asigură integral necesarul conform normelor urbanistice. Astfel:

Corpul Ds+P+2E+M include 20 apartamente (6 apartamente sub 100 m² la fiecare din primele 3 niveluri și 2 apartamente sub 100 m² la mansardă), cu 20 locuri de parcare asigurate;

Corpul Ds+P+3E+M include 35 apartamente (8 apartamente sub 100 m² la fiecare din primele 4 niveluri și 3 apartamente sub 100 m² la mansardă), cu 35 locuri de parcare asigurate;

Rezultă un total de 55 apartamente, pentru care sunt prevăzute 55 locuri de parcare proprii, la care se adaugă 7 locuri suplimentare pentru vizitatori, însumând 62 locuri de parcare.

Pentru soluția de circulație rutieră și acces auto s-a elaborat o documentație tehnică de trafic, care a fost avizată favorabil de către Poliția Rutieră Ilfov. Proiectul nu restricționează circulația publică, nu blochează căi de acces și respectă integral cerințele legale privind intervențiile în caz de urgență și dimensionarea locurilor de parcare.

3. *Gestionarea resturilor și avariilor - În eventualitatea unor incidente majore (cutremur, explozii), este necesar un sistem eficient de gestionare a resturilor și avariilor, pentru a preveni afectarea proprietăților învecinate. În lipsa unor măsuri clare în documentația PUZ, riscurile pentru locuințele individuale din zonă sunt reale și necontrolate.*

RĂSPUNS: Gestionarea incidentelor majore precum cutremurele, incendiile sau exploziile intră în atribuțiile autorităților și instituțiilor publice specializate, precum Inspectoratul General pentru Situații de Urgență (IGSU), consiliile județene, prefecturile și primăriile, conform competențelor stabilite prin legislația națională în vigoare. Aceste tipuri de intervenții nu reprezintă atribuția persoanelor fizice sau juridice private și nici nu fac obiectul reglementărilor stabilite la nivelul unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).

Conform Ghidului metodologic GM 010/2000 și Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (secțiunea 6), conținutul-cadru al unei documentații PUZ nu prevede și nu impune elaborarea unui sistem de gestionare a resturilor și avariilor.

Faza PUZ are ca scop reglementarea urbanistică (indicatori, retrageri, regim de înălțime, circulații, spații verzi, funcțiuni, accese etc.), iar nu stabilirea măsurilor operative post-eveniment.

Reiterăm, totodată, că structurile propuse vor fi proiectate și executate conform celor mai recente ediții ale normativului P100 – Cod de proiectare seismică, care impun cerințe de calcul mult mai riguroase față de versiunile anterioare, asigurând astfel un comportament superior la acțiuni seismice și accidente majore.

Execuția construcțiilor nu se va realiza în regie proprie, ci prin firme de construcții autorizate, cu personal calificat, conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Proiectul va fi supus unui sistem de monitorizare și control al calității, care va include Inginer șef de șantier, Responsabil tehnic cu execuția (RTE), Controlul calității (CQ), Diriginte de șantier.

De asemenea, vor fi întocmite Programe de faze determinante, Caiete de sarcini, Planuri ale calității și alte documente tehnice specifice, care vor fi transmise Inspectoratului de Stat în Construcții (ISC), garantând respectarea tuturor standardelor tehnice și a măsurilor de siguranță prevăzute de legislație.

Proiectul nu generează riscuri suplimentare pentru vecinătăți, iar reglementările propuse prin PUZ respectă integral competențele și cerințele legale aferente acestei faze de proiectare.

4. Presiunea pe infrastructura urbană - Zona în cauză a fost gândită pentru locuințe individuale, cu rețele de utilități dimensionate corespunzător. Construirea unor blocuri colective va genera:

- Suprasolicitarea rețelelor de electricitate și gaze naturale, proiectate pentru un număr limitat de consumatori;
- Creșterea volumului de ape uzate și pluviale, peste capacitatea de preluare inițială a celor existente;
- Suprapresiune creată de noii clienți, de tip blocuri, fără racordare adecvată la infrastructura publică.

RĂSPUNS: Construcțiile propuse au fost dimensionate în raport direct cu suprafața terenului ($\approx 2.700 \text{ m}^2$), asigurând un regim de ocupare echilibrat și respectând indicatorii urbanistici reglementați prin PUZ ce propun o majorare cu 20% a indicatorilor existenți, limită ce respectă prevederile Legii 350 – legea urbanismului .

În etapa de avizare, proiectul a parcurs toate procedurile tehnice prevăzute de legislație și a obținut avizele favorabile ale operatorilor de utilități publice, respectiv alimentare cu apă și canalizare, energiei electrice și avizul Poliției Rutiere Ilfov pentru soluția de acces și circulație.

Toate aceste avize au fost emise în baza breviarelor de calcul și a dimensionărilor tehnice realizate conform standardelor în vigoare, care au luat în considerare numărul total de apartamente și de locuitori.

Soluțiile tehnice propuse sunt adecvate și conforme cu capacitatea rețelelor publice existente, iar furnizorii de utilități au confirmat în mod explicit posibilitatea racordării construcțiilor la sistemele publice, fără riscul de suprasolicitare sau disfuncționalitate.

5. Regimul de înălțime și coerența urbanistică - Conform art. 10 din Regulamentul PUG Bragadiru, autorizarea construcțiilor trebuie să respecte funcțiunea și înălțimea mediului înconjurător, fără a denatura caracterul general al zonei și fără a afecta locuințele existente. Propunerea Ds+P+3E+M depășește semnificativ regimul P+1 al zonei, generând o discontinuitate urbanistică majoră și afectând drepturile de proprietate, intimitatea și calitatea vieții locuitorilor.

RASPUNS: Vezi răspunsul solicitării nr. 5 din Solicitarea tip I (pag. 7 din documentul curent).

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul permite elaborarea de documentații de urbanism (PUZ-uri) de către proprietarii terenurilor, în scopul adaptării reglementărilor urbanistice la condițiile reale ale amplasamentului. În mod expres, legea prevede posibilitatea majorării indicatorilor urbanistici existenți cu până la 20%, fără a contraveni principiilor de dezvoltare urbană coerentă.

În ceea ce privește regimul de înălțime reglementat prin PUG Bragadiru, acesta este maxim P+2E+M, conform documentației în vigoare.

Prin prezentul PUZ, elaboratorii și beneficiarul propun două corpuri de clădire distincte, armonizate cu contextul:

- Corpul din partea de vest a lotului, amplasat în vecinătatea construcțiilor existente, are regim de înălțime $Ds+P+2E+M$, respectând integral regimul existent al zonei adiacente;
- Corpul din partea de est a lotului are regim $Ds+P+3E+M$, depășind cu un singur nivel regimul actual reglementat, în limita majorării permise de lege.

Acest corp este amplasat la peste 18 m distanță față de construcțiile învecinate, având o înălțime de 13,8 m la aticul etajului 3 ($2,85 \text{ m/nivel} \times 4 \text{ niveluri} = 11,4 \text{ m} + 1,0 \text{ m atic} + 1,4 \text{ m demisol} = 13,8 \text{ m}$).

La nivelul etajului 4 retras/mansardei, înălțimea totală este de 16,65 m, iar fațada acestui nivel se retrage suplimentar cu 3 m, crescând distanța față de construcțiile vecine la aproximativ 21 m.

În toate cazurile, distanțele dintre construcțiile propuse și cele existente depășesc înălțimea construcțiilor, asigurând iluminatul și însorirea conform prevederilor legale (Ordinul MS nr. 119/2014).

Proiectul respectă principiile de coerență urbanistică și integrare în context, propunând o dezvoltare echilibrată și compatibilă cu reglementările în vigoare și cu drepturile vecinilor.

8 PROBLEMA SESIZATA: Se încalcă art. 10 din Regulamentul P.U.G. Bragadiru din 2015:

Propunerea dezvoltatorului imobiliar în cauză încalcă dispozițiile art. 10 privind înălțimea maximă admisibilă:

„Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.”

Clădirile din zona ansamblului rezidențial propus au înălțimea de P+1, chiar dacă există și bloculețe din Cartierul Verde, iar prin memoriul de prezentare contestat se solicită $DS+P+3E+M$ pentru construcția a 2 blocuri. Astfel, clădirile aferente din zonă de locuințe individuale vor fi în totală disonanță cu aceste blocuri de locuințe colective, afectând dreptul la lumină naturală, dreptul la protecția vieții private, dreptul la proprietate al locuitorilor/proprietarilor de drept ai imobilelor, dar și dreptul la protecția domiciliului și la un mediu sănătos.

Un bloc din Cartierul Verde se află la o distanță considerabilă de locuințele unifamiliale exclusiv P+2, suprafața terenului este considerabil mai fiabilă cu spațiu ce există de sute de locuri de parcare supraterane aferente locuințelor respective.

Impactul direct asupra proprietății mele și asupra calității vieții

Amplasamentul din vecinătatea directă presupune construirea de blocuri la limita de proprietate a terenului vecin, aspect ce contravine reglementărilor urbanistice privind

buna desfășurare a lucrărilor, asigurarea proximității și a normelor de protecție și siguranță. Prin amplasarea acestora în marginea proprietăților private, se generează:

- Poluare sonoră permanentă cauzată de zgomotele de șantier, precum și de poluarea atmosferică constantă prin degajarea de praf și particule în suspensie, afectând calitatea aerului și sănătatea locuitorilor din zonă;
- Blocarea accesului pentru circulația pietonală și rutieră, precum și pentru intervențiile în situații de urgență;
- Creșterea gradului de umbrire și reducerea iluminării naturale a locuințelor învecinate;
- Afectarea spațiilor verzi și distrugerea echilibrului peisagistic al zonei;
- Scăderea valorii de piață a imobilelor din zonă, prin alterarea perspectivei și liniștii zonei;
- Afectarea spațiului vizual și a curții, prin generarea unei stări de disconfort și nemulțumire permanentă.

Prin compararea imobilelor propuse cu înălțimea de peste 18 metri, ce adăpostesc 80 de apartamente față de imobilele vecine, cu regim de înălțime de 8 metri, diferențele de scară și înălțime vor fi semnificative, prin trafic intens, activități conexe, afectarea însoțirii și calității mediului, și schimbarea totală a cadrului urban al zonei.

Mai mult, intimitatea locuințelor vecine va fi grav afectată; ferestrele și balcoanele noilor imobile vor avea o vizibilitate directă asupra curților și locuințelor învecinate, încălcând dreptul la viață privată și la protecția domiciliului. În plus, pierderea luminii naturale va fi considerabilă — construcțiile propuse vor umbri complet curtea și fațadele orientate spre terenul în cauză, afectând confortul locuirii și eficiența energetică (inclusiv performanța panourilor fotovoltaice pe care doresc să le instaleze).

Toate aceste aspecte contravin principiilor de dezvoltare urbană echilibrată, de respectare a drepturilor de proprietate și de protecție a mediului construit, reglementate atât de Legea nr. 350/2001, cât și de normele PUG Bragadiru în vigoare.

RASPUNS: *Vezi răspunsul solicitării nr. 6 din Solicitarea tip I (pag. 10 din documentul curent).*

Mai jos veți găsi punctual răspunsul problemelor diferite, individualizate în paragrafele cu bullet point, prezentate împerecheat solicitare – răspuns.

1. Poluare sonoră și atmosferică

Solicitare: Poluare sonoră permanentă cauzată de zgomotele de șantier, precum și de poluarea atmosferică constantă prin degajarea de praf și particule în suspensie, afectând calitatea aerului și sănătatea locuitorilor din zonă.

Răspuns: *Lucrările de șantier au un caracter strict temporar și se vor desfășura numai în intervalele orare legale stabilite pentru lucrări de construcții, astfel încât disconfortul produs vecinătăților să fie minim.*

Se vor aplica măsuri specifice de reducere a prafului și a poluării atmosferice (udarea terenului, acoperirea materialelor pulverulente, curățarea căilor de acces).

Documentația a obținut Avizul Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov (APM Ilfov), care a stabilit măsuri clare de diminuare a poluării sonore și atmosferice în timpul execuției.

Se reține, de asemenea, faptul că dreptul de a construi este un drept legal al proprietarului, exercitat cu respectarea legislației în vigoare și a normelor de protecție a mediului. Dorim să amintim proprietarilor învecinați că, prin natura însăși a construcțiilor, în timp absolut toți vor avea nevoie de lucrări de reparație, extindere, adaptare a izolațiilor sau instalațiilor la evoluțiile tehnologice. Astfel, este normal ca, în condițiile respectării legilor, fiecare dintre noi să construiască.

2. Blocarea circulației pietonale, rutiere și de urgență

Solicitare: Blocarea accesului pentru circulația pietonală și rutieră, precum și pentru intervențiile în situații de urgență.

Răspuns: Nu vor exista situații de blocare a circulației pietonale, auto sau a accesului vehiculelor de intervenție (ISU, ambulanță etc.).

Lucrările de construcție se vor desfășura exclusiv în limitele proprietății, fără ocuparea domeniului public. Nu se vor depozita materiale de construcții și nu se vor parca utilaje pe spațiul public.

În etapa de execuție vor fi respectate normele privind siguranța circulației și protecția mediului urban, conform legislației în vigoare.

3. Creșterea gradului de umbrire și reducerea iluminării naturale

Solicitare: Creșterea gradului de umbrire și reducerea iluminării naturale a locuințelor învecinate.

Răspuns: Distanța dintre corpul de clădire din partea de vest a lotului și cea mai apropiată construcție vecină este de 12,7 m.

Înălțimea la nivelul balustradei peste etajul 2 este de 11,00 m (calculată ca $2,85 \text{ m/nivel} \times 3 \text{ niveluri} = 8,55 \text{ m} + 1 \text{ m parapet} + 1,45 \text{ m demisol} = 11,00 \text{ m}$).

La nivelul etajului retras/mansardei, înălțimea crește cu aproximativ 3 m, concomitent cu o retracere suplimentară de 3 m în plan, rezultând o distanță de 15,7 m față de fațada vecină.

Astfel, raportul distanță–înălțime este favorabil și asigură condițiile minime de iluminare naturală și însorire, conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății – fiind garantată o durată de însorire de cel puțin 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

Atașat prezentei documentații aveți studiul de însorire din care reiese faptul că propunerea volumetrică rezultată din prevederile PUZ-ului curent respectă prevederile legale. Iluminatul natural respectă în totalitate cerințele legale minime.

4. Afectarea spațiilor verzi și a echilibrului peisagistic

Solicitare: Afectarea spațiilor verzi și distrugerea echilibrului peisagistic al zonei.

Răspuns: Terenul care face obiectul prezentului PUZ este încadrat urbanistic ca zonă mixtă și nu ca zonă verde, conform reglementărilor PUG Bragadiru.

Proiectul propus a obținut Avizul APM Ilfov, fiind prevăzut un procent de spații verzi de peste 30%, în conformitate cu legislația aplicabilă.

Zona învecinată se află în prezent nesistematizată, cu terenuri virane, vegetație spontană și depozități ilegale de deșeuri de construcții.



Prin implementarea proiectului, zona va fi sistematizată și amenajată corespunzător, prin realizarea de trotuare, plantarea de arbori și arbuști și amenajarea peisajeră a spațiilor verzi adiacente, sub coordonarea unei echipe de peisagiști specializați.

Compararea situației existente cu propunerea arhitecturală evidențiază o îmbunătățire semnificativă a calității spațiului urban și a peisajului local.

Situație propusă



5. Scăderea valorii de piață a imobilelor din zonă

Solicitare: Scăderea valorii de piață a imobilelor din zonă, prin alterarea perspectivei și liniștii zonei.

Răspuns: Considerăm că efectul proiectului va fi contrar, contribuind la creșterea valorii proprietăților din zonă, prin aducerea unui cadru urban ordonat și modern.

Zona are în prezent un caracter puternic destructurat, cu depozite de deșeuri ilegale, vegetație spontană și drumuri improvizate peste loturi.

Propunerea arhitecturală introduce o arhitectură contemporană coerentă, materiale de finisaj de calitate și o sistematizare completă a terenului.

În contrast, fondul construit existent este compus preponderent din volume realizate în etape, prin adăugiri succesive, fără concept unitar, uneori din materiale improvizate (tablă, carton bituminos etc.) și adesea fără autorizații.

Prin urmare, proiectul va crește atractivitatea zonei, aducând ordine urbană, infrastructură și estetică superioară.

Situație existentă



Situație propusă



6. Afectarea spațiului vizual și a curților adiacente



Solicitare: Afectarea spațiului vizual și a curții, prin generarea unei stări de disconfort și nemulțumire permanentă.

Răspuns: Proiectul propune obiecte de arhitectură de bună calitate, cu finisaje superioare mediei zonei, contribuind pozitiv la imaginea urbană locală.

Studiul de însorire realizat confirmă respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 190/2004, asigurând însorirea minimă legală pentru vecinătăți.

Proiectul respectă integral cerințele privind însorirea, distanțele minime și regimul de înălțime.

De asemenea, calitatea ansamblului și politica de vânzare a dezvoltatorului vor conduce la o selectare naturală a cumpărătorilor, persoane interesate de o locuire civilizată și de calitate, eliminând riscurile privind disconfortul social sau urbanistic.

În concluzie, nu se justifică afirmația privind generarea unei stări de disconfort permanent, dimpotrivă — proiectul va contribui la îmbunătățirea cadrului urban și a confortului vizual general.



STUDIU DE INSORIRE

Titlul: **“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE D_s+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE”**

Amplasamentul: IN JUDETUL ILFOV, LOC BRAGADIRU, STRADA CELOFIBREI, NR 17, TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, TARLA 28, PARCELA 116/3, LOT 1/1 nr. cadastral **137437**

Proiectant: **SC R&T- Birou de Arhitectura SRL**

Beneficiar:

Nr. proiect: **A528/2023**

Data: Ianuarie 2025



LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

Sef de proiect
Proiectat
Verificat

STUDIU DE INSORIRE

I. DATE GENERALE

I.01. Obiectul Proiectului

1. Prezenta documentatie, scrisa si desenata, are ca scop obtinerea aprobarii pentru obiectivul **“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE”**, amplasat in Judetul Ilfov, Oras Bragadiru, Strada Celofibreii, nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, nr cad 136749, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad 106854
-
- Proiectant:

Incadrarea in zona a imobilului este relevata in planurile cadastrale anexa.

Proiectul current presupune realizarea planului urbanism zonal pentru construirea unui imobil de locuinte colective, cu regim de inaltime Ds+P+3E+4Er, a amenajarilor exterioare aferente, a imprejmuirii terenului precum si realizarea bransamentelor si utilitatilor conexe.

S-a propus propune alipirea celor doua loturi avand nr cad 136749 si aria de de 1796,00 mp cu lotul avand nr cad 10685664 si suprafata 909.00 mp. Ambele loturi sunt terenuri intravilane. Lotul rezultat nr cad. 137437 dupa alipire va avea suprafata de 2705,00 mp.

In urma actiunii cadastrale de alipire a terenurilor cu nr. cadastral 136749 si nr. cadastral 106854, imobilului i s-a atribuit **nr. cadastral 137437**.

I.02. Regim juridic, reglementari urbanistice

PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE are o zona conventionala de studiu de **8.96219 ha** proprietatea terenului fiind distribuita intre domeniul public si cel privat dupa cum urmeaza:

- proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (Spfj) = **8.326426 ha** reprezentand 92.90% din suprafata totala studiata aceasta insumeaza si circulatiile private.

- proprietate a domeniului public Sdp (apox.) = **0,635764 ha** reprezentand 7.10% din suprafata total studiata, aferenta sistemului de circulatii aflate in proprietate publica.

Terenurile care a generat documentatia au o suprafata totala insumata de (Stot) de **0.2705 ha**. Suprafata totala reiese prin adunarea suprafetelor din actele de proprietate alor celor 2 terenuri:

- Suprafata primului teren **S lot 136749= 1796.00mp, Loc Bragadiru, Strada Celofibreii, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, nr cad. 136749** si apartine
- Suprafata celui de-al doilea teren **S lot 106854= 909.00mp, din tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 106854** si apartine conform actului de partaj voluntar

Terenurile ce au generat prezentul PUZ vor ceda o suprafata de **35.33 mp in favoarea Oasului Bragadiru** in vederea realizarii profilului transversal de 13m al strazilor adiacente.

Pentru stabilirea tramei stradale , autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala. Profilele stradale sunt preluate conform PUG Bragadiru.

Propunerile de circulatie pentru alte parcele decat cele ce au generat prezentul PUZ au caracter prospectiv.

Terenul este situat in intravilanul orasului Bragadiru. In prezent, terenul este neconstruit. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului de Urbanism General al orasului Bragadiru, terenul este amplasat in zona de reglementare M1 - subzone mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M avand normati indicatorii maximi POT=30% si CUT max 1.2. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor in planul fatadei nu va depasi 10 m la cornisa, poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie de 45 grade in plan vertical fata de planul fatadei.

CUT max P+2E+M= 1.2

CUT max P+3E+M= 1.2+1.2*20/100

CUT max P+3E+M= 1.44

I.03. Amplasament, forma terenului, orientare, regim de aliniere

Terenul se prezinta sub forma unui poligon neregulat, cu orientarea axei mari pe directia Vest -Est, avand dimensiunile generale de 48.617 m pe directia Nord-Sud si 76.769m pe directia Sud-Est. Terenul cu nr cadastral are acces prin str. Marasesti dar si prin drumul de servitute NC : 206/12 si NC 795/1/3 .

Acest drept de servitute de trecere, auto, si pietonal asupra terenurilor NC : 206/12 si NC 795/1/3 este precizat in contractul de vanzare- cumparare autentificat sub nr 280, din data de 28.07.2006 si se transmite cumparatorului.

Vecinatatile si retragerile sunt urmatoarele:

	RETRAGERI	
- Vest	5,00M	PROPIETATE PRIVATA
- Nord	5,00M	PROPIETATE PRIVATA SI INTRAREA LEORDENI
- Est	5,00M	PROPIETATE PRIVATA
- Sud	5,00M	PROPIETATE PRIVATA

I.03. Caracteristicile Constructiilor

In prezent, terenul este neconstruit.

Lucrari de constructii propuse:

Proiectul curent presupune construirea a unor doua imobile locuinte colective, Ds+P+3E+M, a amenajarilor exterioare aferente, a imprejmuirii terenului precum si realizarea bransamentelor si utilitatilor conexe.

SISTEMUL CONSTRUCTIV

Sistemul constructiv propus un sistem de cadre din beton armat - stalpi, grinzi si plansee, avand fundatii din beton armat de tip continuu.

Inchiderile si compartimentarile se vor realiza din zidarie.

Se vor folosi si panouri de tamplarie PVC penta-camerale cu sticla termoeficienta de tip low-E.

FINISAJE INTERIOARE

Tencuieli uscate – gips-carton, tencuieli simple si zugraveli acrilice.

Pardoseli gresie antiderapanta sau parchet lamelar.

Tamplarii interioare - usi celulare.

FINISAJE EXTERIOARE

Pentru realizarea fatadelor se vor folosi tencuieli decorative alternate in registri impreuna cu tabla faltuita de fatada gri antracit, precum si placaje de culoare neagra.

Culorile folosite vor urmari sa evidentieze volumetria constructiilor, folosindu-se doua culori in contrast - alb si gri antracit.

Tamplaria se va realiza din profile de PVC gri inchis cu stila low-E .

- **pe terenul 136749** se propune realizarea unei unitati de locuinte colective, regim de inaltime Ds+P+3E+M, cu cate 35 apartamente fiecare. Din acestea 35 apartamente sunt 6 cu 3 camere si 29 de apartamente cu 3 camere.
- **pe terenul 106854** se propune realizarea unei unitati de locuinte colective, regim de inaltime Ds+P+2E+M, cu cate 20 apartamente fiecare. Din acestea 20 apartamente sunt 7 cu 3 camere si 13 de apartamente cu 2 camere.

In urma actiunii cadastrale de alipire a terenurilor cu nr. cadastral 136749 si nr. cadastral 106854, imobilului i s-a atribuit **nr. cadastral 137437**.

Nr. cad.	Teren aferent, nr cadastral	Arie teren
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
	S. total care a generat PUZ dupa alipire nr. cad. 137437	2705 mp

Spatii exterioare – Amenajari

Se vor amenaja 72 de locuri de parcare, corespunzand numarului de apartamente si vizitatorilor.

Se va respecta capitolul I, art 4, pct c din **ordinul 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei :” c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

Se vor amenaja si un loc de joaca pentru copii la nivelul ansamblului format din cele trei loturi, alei de acces auto, trotuare pentru pietoni, spatii destinate colectarii deseurilor menajere amplsat pe terenul cu nr cadastral 136854.

Nr. cad.	Suprafata Teren Suprafata teren (mp)	Suprafata spatii verzi la sol, fara constructii subterane (mp)	Procent spatii verzi peste constructii subterane (mp)	Suprafata terase verzi peste demisol (mp)	Total spatii verzi (mp)	Procent total spatii verzi din teren (%)
137437	2705 .00	812.04	30.01%	65.92	877.96	32.45%

Spatiile verzi la sol, fara constructii subterane reprezinta **30.01%** . Suprafata totala a spatiilor verzi ce insumeaza atat terasele verzi cat si suprafata plantata la sol, fara constructii subterane, reprezinta 32.15% dintre care terasele verzi peste demisol reverezinta 2.11%.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurat cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;

Imprejmuire

Terenul va fi imprejmuit folosind gard verde.

Bransamente si utilitati

Constructiile existente vor fi bransate la toate utilitatile existente in zona: energie electrica, gaze naturale, apa si canal.

Zona este deservita de operator autorizat de salubritate, cu care se va incheia contract de colectare a desurilor.

In zona este disponibil serviciu de telefonie, Tv si internet prin cablu, servicii la care apartamentele propuse vor avea acces in baza unor contracte individuale.

INDICATORI URBANISTICI

INDICATORI URBANISTICI

Propus:

P.O.T min= 10%

P.O.T max = 36%

C.U.T min= 0,4

C.U.T max = 1,44

Regim de inaltime min-P+2E+M

Regim de inaltime max - DS+P+3E+M

Acesti indici s-au raportat la suprafata aferenta terenului ce a generat prezentul studiu de : **2705.00mp**

În zonele de locuit, spațiile spații verzi la sol, fără construcții subterane, vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;

In cadrul prezentei documentatii s-a propus un plan exemplificativ prin care se ating urmatoarele valori:

Nr. cad.	Suprafata Teren Suprafata teren (mp)	Suprafata spatii verzi la sol, fara constructii subterane	Procent spatii verzi peste constructii subterane	Suprafata terase verzi peste demisol	Total spatii verzi (mp)	Procent total spatii verzi din teren

		(mp)	(mp)	(mp)		(%)
137437	2705 .00	812.04	30.01%	65.92	877.96	32.45%

Spatiile verzi la sol, fara constructii subterane reprezinta **30.01%**. Suprafata totala a spatiilor verzi ce insumeaza atat terasele verzi cat si suprafata plantata la sol, fara constructii subterane, reprezinta 32.15% dintre care terasele verzi peste demisol reverezinta 2.11%.

	Suprafata	Procent
Edificabil maxim	973.8mp	36.00%
Spatii verzi la sol fara constructii subterane minim	811.5mp	30.00%
Jardiniera si terase verzi	189.35mp	7.00%
Platforme	730.35mp	27.00%
TOTAL	2705.00mp	100.00%

II. MASURI DE PROTECTIE CIVILA

Deoarece normativele in vigoare nu impun existenta unui adăpost de aparare civila pentru aceasta categorie de constructie, acesta nu a fost prevazut, in proiectul curent.

III. AMENAJARI EXTERIOARE CONSTRUCTIEI

Se vor amenaja 72 de locuri de parcare, corespunzand numarului de apartamente si vizitatorilor.

Se va respecta capitolul I, art 4, pct c din **ordinul 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei :” c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

Se vor amenaja si un loc de joaca pentru copii la nivelul ansamblului format din cele trei loturi, alei de acces auto, trotuare pentru pietoni, spatii destinate colectarii deseurilor menajere amplsat pe terenul cu nr cadastral 136854.

Nr. cad.	Suprafata Teren Suprafata teren (mp)	Suprafata spatii verzi la sol, fara constructii subterane (mp)	Procent spatii verzi peste constructii subterane (mp)	Suprafata terase verzi peste demisol (mp)	Total spatii verzi (mp)	Procent total spatii verzi din teren (%)
137437	2705 .00	812.04	30.01%	65.92	877.96	32.45%

Spatiile verzi la sol, fara constructii subterane reprezinta **30.01%** . Suprafata totala a spatiilor verzi ce insumeaza atat terasele verzi cat si suprafata plantata la sol,

fara constructii subterane, reprezinta 32.15% dintre care terasele verzi peste demisol reprezinta 2.11%.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;

Imprejmuire

Terenul va fi imprejmuit folosind gard verde.

IV. ANALIZA DIN PUNCT DE VEDERE AL POZITIONARII CONSTRUCTIILOR FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Intrucât asigurarea duratei minime de insorire se face prin orientarea, amplasarea și dimensionarea corectă a constructiilor, studiul de insorire are un rol important în proiectarea, construirea și utilizarea cladirilor. Analiza iluminatului natural este relevantă atunci când se stabilește repartitia funcțională a spațiului (intrucât lumina naturală directă afectează vizual și termic spațiul în care patrunde), structura și consumul energiei în utilizarea unei cladiri.

Amplasarea constructiilor în ansamblul propus este realizată pe direcția Nord-Est Sud-Vest, cu orientarea spațiilor principale către Est-Vest. Astfel, volumul construit propus formează în esență două bare cu regimul de înălțime **Ds+P+3E+M**.

Orientarea uniformă a volumului construit pe direcția Nord-Est Sud-Vest implică simplificarea analizei situației însoririi la ipostaza prezentată mai jos.

V. ANALIZA SITUAȚIEI ÎNSORIRII

Mai jos vom analiza situația însoririi imobilelor învecinate ansamblului propus prin prisma efectului pe care realizarea acestuia îl va avea asupra lor. Ne vom raporta în mod particular la ORDINUL Nr. 119 din 4 februarie 2014, Art. 3 din Cap. 1: "Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate". Este de mare importanță terminologia definită prin LEGEA Nr. 114/11.10.1996 "Legea locuinței: "Suprafața locuibilă este suprafața desfasurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi".

În raport cu imobilele învecinate, s-a analizat situația însoririi în data de 21.12.2025 (solstiul de iarnă) pentru locația proiectului (România, Ilfov, Bragadiru, Strada Celofibrei, nr 17, latitudine: 44° 23' 19" - longitudine: 26° 1' 21") răsăritul soarelui are loc la ora 07:53 iar apusul la ora 16:22, ziua cu cea mai defavorabilă situație a iluminatului natural din întregul an și vom concluziona că dacă iluminatul minim necesar va fi asigurat la această dată, pe parcursul restului anului situația iluminatului va fi din ce în ce mai bună.

În data de 21.06.2025 (solstiul de iarnă), pentru locația proiectului (România, Ilfov, Bragadiru, Strada Celofibrei, nr 17, latitudine: 44° 23' 19" - longitudine: 26° 1' 21") răsăritul soarelui are loc la ora 04:14, iar apusul la ora 20:09.

In ceea ce priveste solstitiul de iarna studiul s-a efectuat in intervalul orar 13:40 si 15:10, interval de o ora si jumătate si s-a observat ca atat ca atat cladirea propusa, cat si imobilul din partea de Nord-Vest fata de proiectul propus - nr cad 132138 si nr cad 132139 primesc iluminat direct, astfel fiind satisfacute conditiile Ordinului 119.

NOTA: In ceea ce priveste cladirile din partea de Sud-Est fata de proiectul propus - nr cad 110429 si nr cad 135847 si nr cad 135848 si nr cad 135849, acestea in perioada solstitiului de iarna beneficiaza de doar un interval orar cuprins intre 16:05 si 16:45 de iluminat direct pe fatadele orientate spre Nord-Vest, iar imobilul propus nu il afecteaza.

In cazul imobilului cu nr cad 132138 si nr cad 132139 in acest interval orar sunt umbre proprii, provenite de la acoperisul propriu, proiectul propus nefiind parte afectanta a acesteia.

In ceea ce priveste solstitiul de vara s-au efectuat doua studii unul in intervalul orar 08:10 si 9:40 si in intervalul orar 15:30 si 17:00.

In intervalul orar 08:10-09:40, un interval de o ora si jumătate, se poate observa ca atat cladirea propusa, cat si imobilul din partea de Nord-Vest fata de proiectul propus - nr cad 132138 si nr cad 132139 primesc iluminat direct, astfel fiind satisfacute conditiile Ordinului 119.

NOTA: In cazul imobilului cu nr cad 132138 si nr cad 132139 in acest interval orar sunt umbre proprii, provenite de la acoperisul propriu, proiectul propus nefiind parte afectanta a acesteia.

In intervalul orar 15:30-17:00, un interval de o ora si jumătate, se poate observa ca atat cladirea propusa, cat si imobilul din partea de Sud-Vest fata de proiectul propus - nr cad 135847 si nr cad 135848 si nr cad 135849 si nr cad 110429 primesc iluminat direct, astfel fiind satisfacute conditiile Ordinului 119.

VI. CONCLUZII

Mentiune : Pozitiile de referinta exacte ale soarelui (de rasarit, apus, miazazi) depind de pozitia geografica a amplasamentului studiat, si au fost stabilite cu exactitate pe baza coordonatelor acestui loc. Astfel rezultatele studiului de insorire pot fi valabile strict pentru locul geografic studiat, si pentru constructiile pentru care se realizeaza studiul.

In urma analizei vecinatatilor, a inaltimilor constructiilor existente, a amplasarii constructiilor pe proprietate si fata de punctele cardinale, se poate afirma ca ansamblul propus are un impact minim din punct de vedere al umbririi asupra constructiilor existente invecinate. Ansamblul propus nu impiedica iluminatul natural necesar cladirilor invecinate prin pozitia, forma sau dimensiunile sale.

Din sirul imaginilor secventiale (facute la intervale orare fixe) se poate observa ca se asigura insorirea imobilelor respectand reglementariile si legislatia in vigoare, asigurandu-se lumina naturala directa necesara fiecarei camere de locuit, mai precis 1.5 ore pe zi.

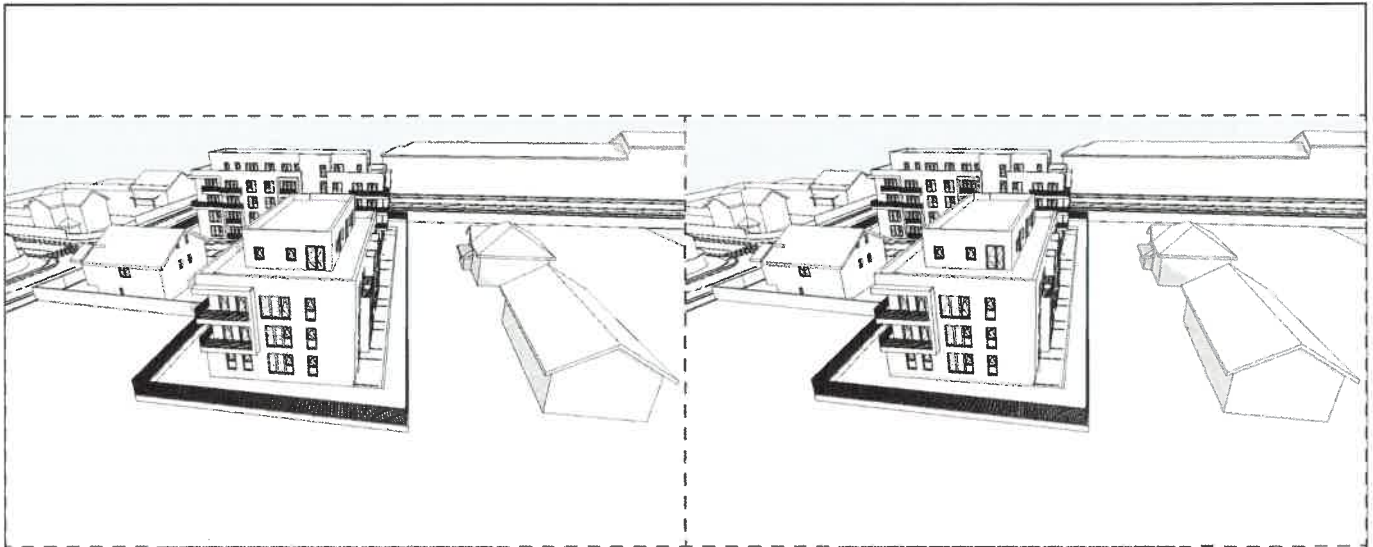
Prezentul studiu a fost realizat pe durata de timp prevazuta in legislatie, adica **aliniatului (1) Articolului 3 din Ordinului 119/2014 emis de Ministerul Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei), care prevede ca trebuie sa asigure minimul prevazut prin lege de lumina naturala directa necesara camerelor de locuit, mai precis 1,5 ore pe zi la**

solstitiul de iarna. Special pentru a vedea impactul constructiilor propuse asupra cladirilor vecine dar si a modului in care acestea sunt insorite. Putem spune cu certitudine ca urmare a unei analize amanuntite din pucnt de vedere al umbririi, constuctia se poate realiza pe amplasamentul propus fara a avea un impact negativ asupra imobilelor invecinate, asigurand in cea mai defavorabila perioada a anului (solstitiul de iarna) minimul necesar de lumina naturala constructiilor vecine.

Cladirea propusa raspunde tuturor cerintelor pentru a se integra optim in spatiul urban si a configuratiei spatial volumetrica a zonei

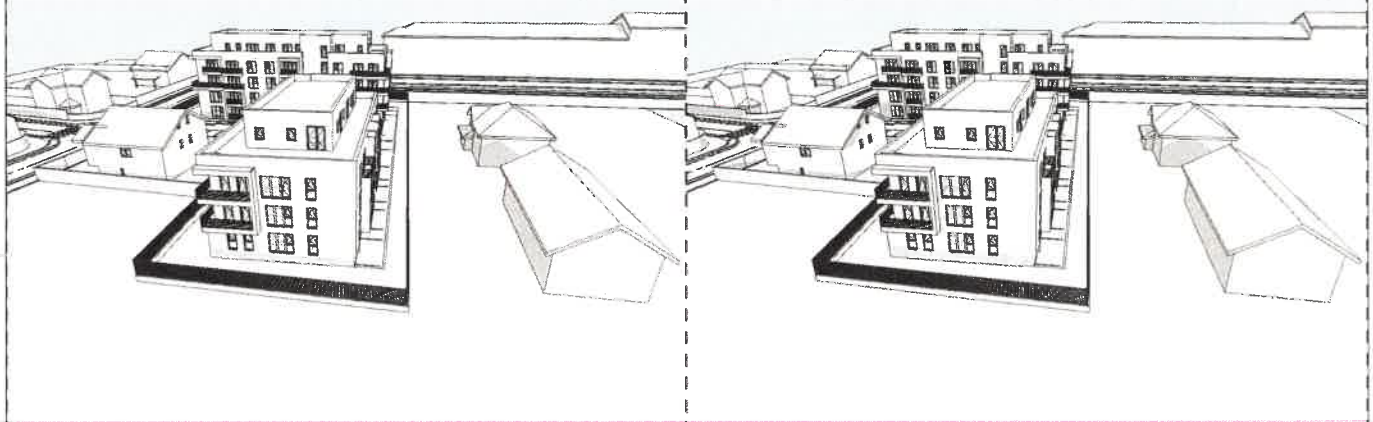
In ceea ce priveste modul de asigurare a luminii naturale pentru porpria construcie, nu exista probleme semnificative.

Intocmit,



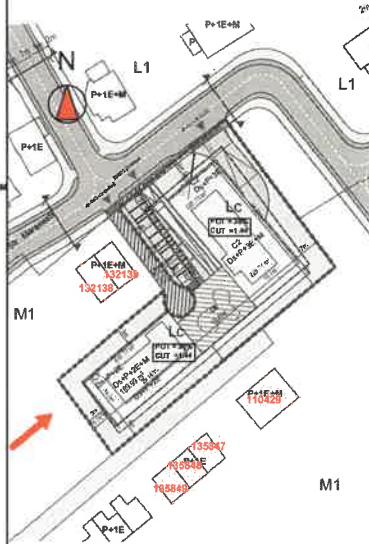
21/12/2025, ora 13:40

21/12/2025, ora 14:10



21/12/2025, ora 14:40

21/12/2025, ora 15:10



Studiu de insorire:

Romania, Ilfov, Bragadiru, Strada Celofibrei, nr 17
 Latitudine: 44° 23' 19"
 Longitudine: 26° 1' 21"
 Solstitiu iarna: 21.12.2025
 Rasarit de soare: 07:53
 Apus de soare: 16:22

Vedere Sud-Vest

Se poate observa ca in intervalul orar 13:40-15:10, un interval de o ora si jumatate, se poate observa ca atat cladirea propusa, cat si imobilul din partea de Nord-Vest fata de proiectul propus - nr cad 132138 si nr cad 132139 primesc iluminat direct, astfel fiind satisfacute conditiile Ordinului 119.

NOTA: In ceea ce priveste cladirile din partea de Sud-Est fata de proiectul propus - nr cad 110429 si nr cad 135847 si nr cad 135848 si nr cad 135849, acestea in perioada solstitiului de iarna beneficiaza de doar un interval orar cuprins intre 16:05 si 16:45 de iluminat direct pe fatadele orientate spre Nord-Vest, iar imobilul propus nu il afecteaza.

Umbrele sesizabile pe imobilul cu nr cad 132138 si nr cad 132139 in acest interval orar sunt umbre proprii, provenite de la acoperisul propriu, proiectul propus nefiind parte afectanta a acestuia.

ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014

Art 3 din Cap 1: "Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si dn locuintele invecinate."

LEGEA Nr. 114/11.10.1996 "Legea locuintei":

"Suprafata locuabila este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi."



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente

Numar proiect
A528/23

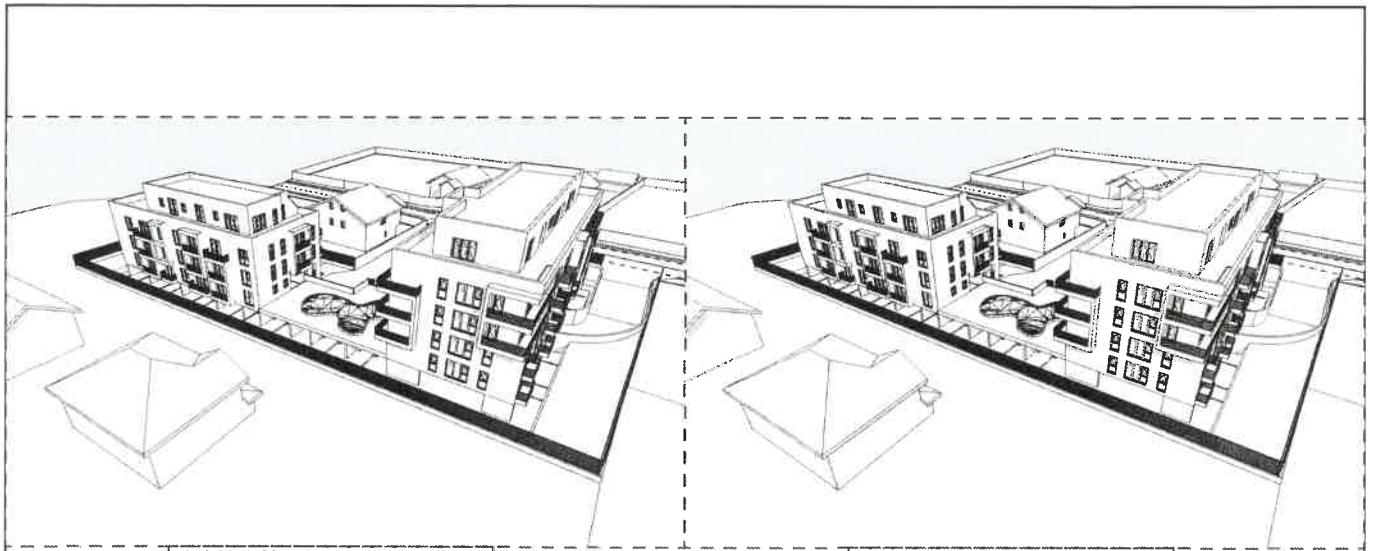
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:2000, 1:262.62
Sef proiect			Data Decembrie 2024
Proiectat			
Desenat			

Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, taria 28, parcela 116/2, 116/3, taria 28, parcela 116/3,lot 1/1 nr cad. 137437

Faza
Studiu Insorire

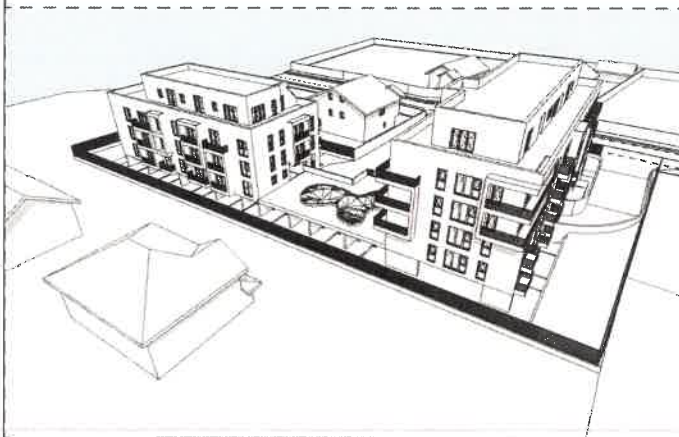
Studiu Insorire Vedere Sud-Vest

Numar plansa
A01

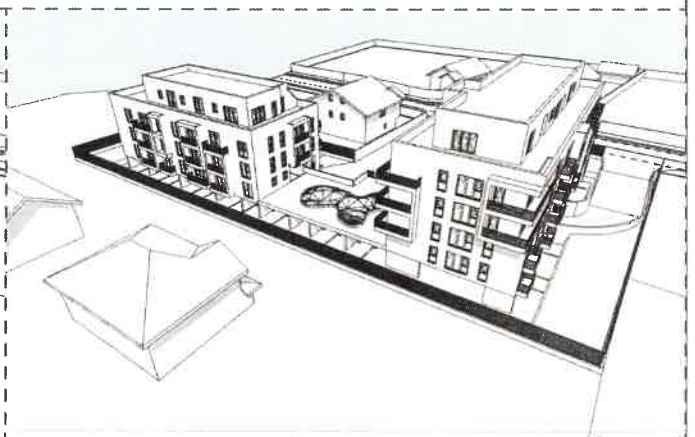


21/06/2025, ora 08:10

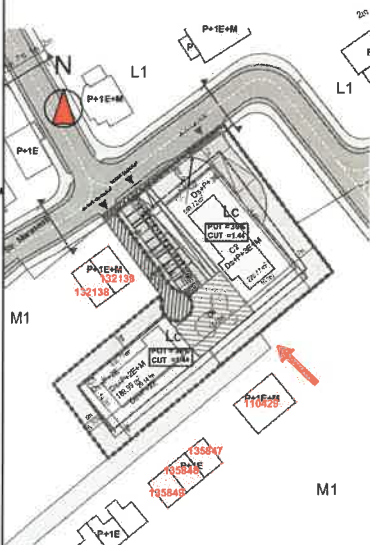
21/06/2025, ora 08:40



21/06/2025, ora 09:10



21/06/2025, ora 09:40



Studiu de insorire:

Romania, Ilfov, Bragadiru, Strada Celofibrei, nr 17
 Latitudine: 44° 23' 19"
 Longitudine: 26° 1' 21"
 Solstitiu vara: 21.06.2025
 Rasarit de soare: 04:14
 Apus de soare: 20:09

Vedere Sud-Est

Se poate observa ca in intervalul orar 08:10-09:40, un interval de o ora si jumatate, se poate observa ca atat cladirea propusa, cat si imobilul din partea de Nord-Vest fata de proiectul propus - nr cad 132138 si nr cad 132139 primesc iluminat direct, astfel fiind satisfacute conditiile Ordinului 119.
 NOTA: Umbrele sesizabile pe imobilul cu nr cad 132138 si nr cad 132139 in acest interval orar sunt umbre proprii, provenite de la acoperisul propriu, proiectul propus nefiind parte afectanta a acestuia.

ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014

Art 3 din Cap 1: "Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiu de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si dn locuintele invecinate."

LEGEA Nr. 114/11.10.1996 "Legea locuintei":

"Suprafata locuabila este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi."

		S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.		Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente		Numar proiect A528/23	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, Iarla 28, parcela 116/2, 116/3, Iarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437		Faza	
Sef proiect		u	1:2000, 1:262.62			Studiu Insorire	
Proiectat			Data	Studiu Insorire Vedere Sud-Est		A02	
Desenat		u	Decembrie 2024				

