



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI



ANUNȚ

privind informarea și consultarea publicului pentru elaborarea Planului Urbanistic General al orașului Bragadiru, județul Ilfov

Primăria Orașului Bragadiru, cu sediul în orașul Bragadiru, județul Ilfov, anunță publicul interesat asupra elaborării documentației de urbanism „**Plan Urbanistic General (PUG) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent orașului Bragadiru, județul Ilfov**”, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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, precum și ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Primăria ORASULUI BRAGADIRU aduce la cunoștința publicului, proprietarilor, persoanelor fizice și juridice interesate, inițierea etapei de consultare publică pentru documentația de urbanism:

Denumire proiect: Actualizare / Elaborare Plan Urbanistic General (PUG) și Regulament Local de Urbanism (RLU)

Amplasament: Teritoriul administrativ al ORASULUI BRAGADIRU

Inițiator: Primăria ORASULUI BRAGADIRU

Proiectant: ABM CONSULTING S.R.L., prin specialist R.U.R. Alexandra Bogdan

Scopul PUG: stabilirea direcțiilor de dezvoltare urbanistică a orașului Bragadiru pe termen mediu și lung, prin reglementarea utilizării terenurilor, organizarea circulației, zonificarea funcțională, protejarea patrimoniului natural și construit, precum și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1. Etapa actuală de consultare: etapa de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUG

În această etapă se urmărește identificarea problemelor, disfuncționalităților și oportunităților de dezvoltare ale teritoriului, evaluarea modului în care reglementările PUG-ului actual răspund nevoilor comunității, precum și colectarea propunerilor și observațiilor din partea cetățenilor și a factorilor interesați.

2. Perioada de consultare publică: de la data de 10.07.2026 până la data de 10.08.2026, inclusiv.

3. Locul și modalitățile de consultare a documentelor:

- la sediul Primăriei, Str. Sos. Alexandriei 249;
- pe pagina de internet a Primăriei: www.primariaorasbragadiru.ro

4. Modalitățile de transmitere a observațiilor și propunerilor:

- în scris, la Registratura Primăriei Orasului Bragadiru, Str. Sos. Alexandriei 249, Bragadiru, Ilfov;
- prin poștă, pe adresa de mai sus
- prin e-mail, la adresa: registratura@primariaorasbragadiru.ro;

5. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

Nume și prenume: Vișan Roberto

Funcția: inspector

Telefon: 021.448.07.95 / int. 140

E-mail: registratura@primariaorasbragadiru.ro

6. Dezbaterea publică:

Va avea loc în data de 06.08.2026, ora 16.00, la sediul Primăriei Orasului Bragadiru, Sos. Alexandriei 249.

Observațiile și propunerile motivate transmise în perioada menționată vor fi analizate de către elaboratorul documentației și de autoritatea publică locală, urmând a fi incluse, după caz, în documentația supusă avizării și aprobării, conform prevederilor legale în vigoare.

Rezultatele acestei etape de informare și consultare, precum și modul de soluționare a observațiilor, vor fi făcute publice prin afișare la sediul Primăriei și pe pagina de internet a instituției, în conformitate cu Metodologia aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

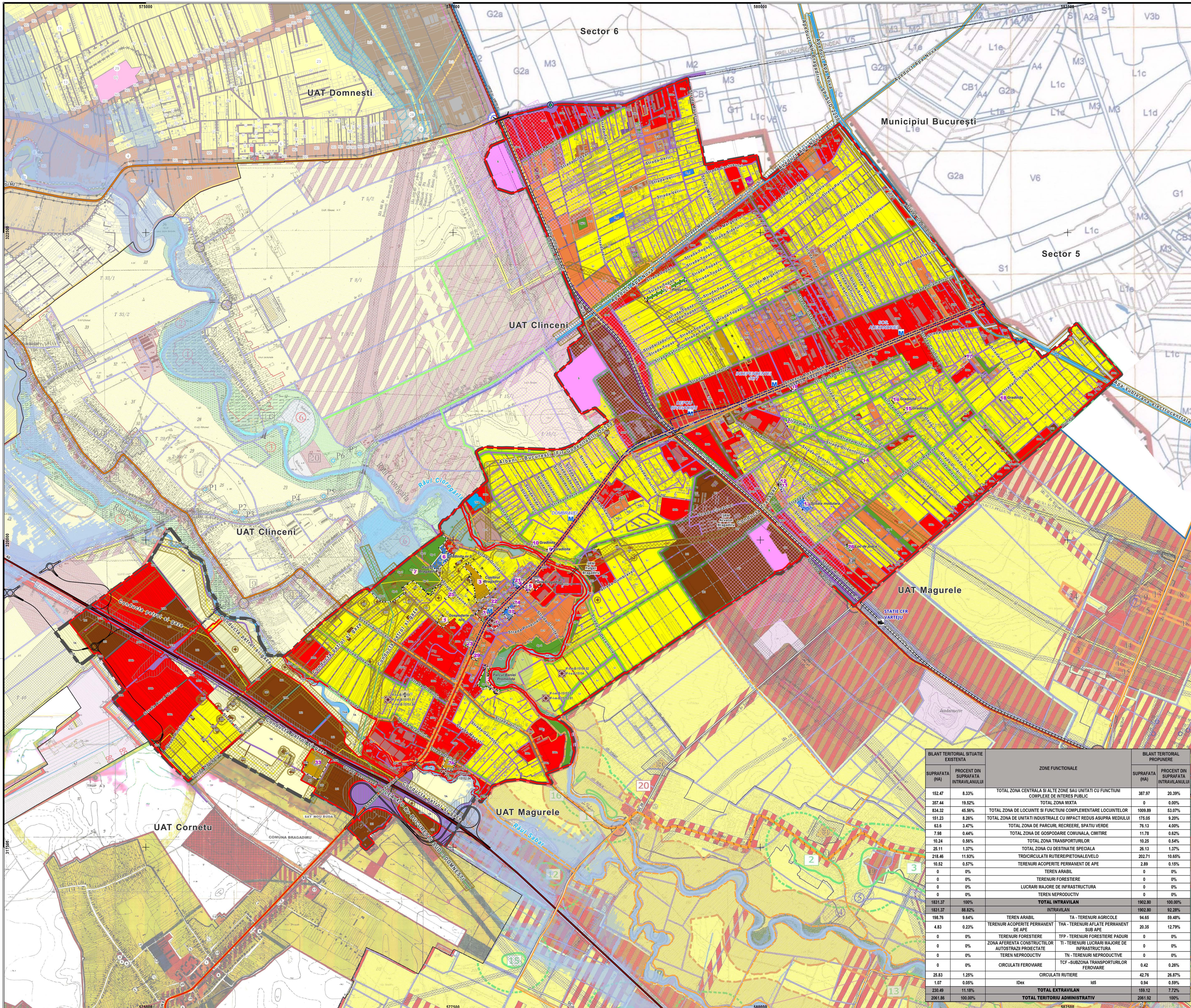
Primar,

Gabriel Lupulescu



Arhitect Șef,

George Cîstache

[illegible]



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI BRAGADIRU



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015

Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.

Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale

J32/ 294/2002; CUI RO14586970

Sibiu, str. N. Iorga nr. 57

Tel.: 004 / 0726 769 807



PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT: S.C. ABM CONSULTING S.R.L.

ȘEF PROIECT: Urb. Alexandra Bogdan



ÎNTOCMIT/PROIECTAT:

urb. Alexandra BOGDAN

arh. urb. Medeea-Adriana PAPAMihalopol-NICOLAU

urb. Andra CORNEA

arh. Andrei BOGDAN

specialist GIS/cartograf Adrian TIMOFTE

specialistGIS/Thomas GALAMBOS

specialist GIS/specialist mediu ing. Diana TIMOFTE

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

FOAIE DE GARDĂ

Proiectant general	S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Subproiectanți/ Colaboratori	Studiu prospectiv geotehnic preliminar pentru fundamentarea planului urbanistic general al orașului Bragadiru - proiectant de specialitate - Costel-Marian DĂNESCU P.F.A. Studiu prospectiv privind relațiile periurbane ale Orașului Bragadiru, Jud. Ilfov - proiectant de specialitate - Studiu prospectiv privind organizarea circulației și transporturilor din Orașul Bragadiru, Jud. Ilfov - proiectant de specialitate - Studiu privind mobilitatea și transportul din Orașul Bragadiru, Jud. Ilfov - proiectant de specialitate Studiu prospectiv privind tipurile de proprietate ale Orașului Bragadiru, Jud. Ilfov - proiectant de specialitate - Studiu prospectiv privind evoluția socio – demografică, Orașul Bragadiru, Jud. Ilfov - proiectant de specialitate - Studiu prospectiv privind impactul schimbărilor climatice Orașul Bragadiru, Jud. Ilfov - proiectant de specialitate - Studiu prospectiv privind evoluția activităților economice Orașul Bragadiru, Jud. Ilfov - proiectant de specialitate - Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară pentru Actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Bragadiru, Județul Ilfov - proiectant de specialitate - Ing. Zenobia NICOLESCU Studiu privind analiza factorilor interesați – anchete sociale, Orașului Bragadiru, Județ Ilfov - proiectant de specialitate - Studiu privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice ale orașului Bragadiru, jud. Ilfov - proiectant de specialitate - Studiu arheologic pentru fundamentarea planului urbanistic general al orașului Bragadiru- proiectant de specialitate Studiu istoric pentru fundamentarea planului urbanistic general al orașului Bragadiru - proiectant de specialitate - Plan topografic, studiu de fundamentare pentru actualizare plan urbanistic general și regulament local de urbanism - Scara 1:5000, orașul Bragadiru, județul Ilfov – proiectant de specialitate - Alexandru Costin IOAN
Proiect nr.	
Inițiator	PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU
Beneficiar	CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
Titlul documentației	ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
Amplasament	ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
Data	

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

CAPITOLUL .1	Dispoziții generale	9
Art.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	9
Art.2.	Baza legală a elaborării	9
Art.3.	Domeniul de aplicare.....	10
Art.4.	Corelări cu alte documentații	11
Art.5.	Principii de dezvoltare și condiții de aplicare	11
Art.6.	Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului	13
Art.7.	Modalitățile de autorizare situații speciale și derogări	14
CAPITOLUL .2	Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	15
Art.8.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural.....	15
Art.9.	Reguli cu privire la constituirea și/sau extinderea rețelei de infrastructuri verzi-albastre	17
Art.10.	Reguli cu privire la asigurarea accesului la infrastructura de transport public și la rețeaua de stații de încărcare rapidă și/sau stații de redresare .	19
Art.11.	Reguli cu privire la siguranța rutieră	22
Art.12.	Reguli cu privire la protejarea patrimoniului cultural	26
Art.13.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;	33
2.13.1.	Expunerea la riscuri naturale	33
2.13.2.	Risc la alunecare	33
2.13.3.	Risc seismic, geologic și hidrogeologic.....	33
2.13.4.	Risc la inundații.....	34
2.13.5.	Expunerea la riscuri antropice	34
2.13.6.	Riscurile tehnologice.....	34
2.13.7.	Reglementări pentru zonele de protecție sanitară:	35
2.13.8.	Reglementări privind protejarea autostrăzilor:	35
2.13.9.	Reglementări privind protejarea infrastructurii feroviare aflate în domeniul public și administrarea C.N.C.F. „C.F.R.”:	35
2.13.10.	Reglementări pentru protejarea sistemului de alimentare cu apă potabilă și a sistemului de canalizare:.....	36
2.13.11.	Protecția sistemului de transport a energiei electrice:.....	37
2.13.12.	Protecția sistemului de distribuție a energiei electrice:	37
2.13.13.	Protecția rețelei de iluminat public:	37
2.13.14.	Reglementări pentru protecția sistemului de distribuție gaze naturale: 38	
Art.14.	Zone de protecție și de siguranță	38
Art.15.	Construcții cu caracter special; emiterea de avize ale instituțiilor abilitate 38	
Art.16.	Reglementări pentru siguranța transportului aerian	40
Art.17.	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	42

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Art.18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	42
Art.19. Indicatori urbanistici P.O.T și C.U.T.	43
Art.20. Asigurarea echipării edilitare	44
Art.21. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților	45
Art.22. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării altor scopuri publice	46
2.22.1. Stimulente pentru facilitarea soluționarii spațiilor publice	47
2.22.2. Stimulente pentru încurajare realizării unor dotări de utilitate publică	49
2.22.3. Stimulente pentru încurajarea dezvoltării intensive	49
Art.23. Reguli cu privire la distanțele minime dintre parcelele pe care se pot autoriza locuințe și parcelele pe care se vor autoriza funcțiunile de interes public (după caz – în zone urbane funcționale și zone rurale funcționale); ..	50
Art.24. Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice;	51
2.24.1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	51
2.24.2. Necesitatea separației funcționale și distanțe de protecție	52
2.24.3. Reglementările de securitate la incendiu și apărare civilă	52
Art.25. Reguli generale de modelare a terenului	53
Art.26. Reguli referitoare la conformarea la teren	53
Art.27. Înălțimea construcțiilor	54
2.27.1. Corelarea înălțimii cu distanța dintre fronturi	56
Art.28. Orientarea față de punctele cardinale	58
Art.29. Reguli cu privire la forma, dimensiunile și aspectul exterior al construcțiilor	59
2.29.1. Reguli generale privind aspectul exterior al construcțiilor	59
2.29.2. Volumetrie	61
2.29.3. Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori	62
Vitrine	65
Art.30. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;	66
2.30.1. Accese carosabile	66
2.30.2. Accese pietonale	67
2.30.3. Piste pentru bicicliști	68
Art.31. Reguli cu privire la parcaje;	68
2.31.1. Reglementări generale	68
2.31.2. Cerinte minime de spații de parcare pe raza orașului Bragadiru ..	70
Parcări ecologice	70
Art.32. Reguli cu privire la spațiile verzi;	71
2.32.1. Reglementari generale	71
2.32.2. Procentul de spații verzi	73
Art.33. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară;	74

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

2.33.1. Racordarea la rețele edilitare existente	75
2.33.2. Realizarea de rețele edilitare	76
2.33.3. Condiții de echipare edilitară.....	78
Art.34. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;	81
2.34.1. Condiții generale de construibilitate a parcelelor	81
2.34.2. Parcelarea și reparcelarea.....	82
2.34.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții	84
Art.35. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor;.....	87
2.35.1. Amplasarea față de drumurile publice sau de interes public.....	87
2.35.2. Amplasarea față de infrastructura feroviară	89
2.35.3. Amplasarea față de aliniament	90
2.35.4. Depășirea locală a limitei de retragere față de aliniament	91
2.35.5. Depășirea locală a aliniamentului	92
2.35.6. Amplasarea în interiorul parcelei	94
Regula calcanului și excepțiile sale	95
Condițiile de cod civil	96
Condițiile de însorire.....	98
Necesitatea separației funcționale și distanțe de protecție	98
Reglementările de protecție la incendiu.....	99
Coerența imaginii urbane	100
Reguli speciale de amplasare față de limita posterioară	102
CAPITOLUL .3 Zonificare funcțională.....	102
Art.36. Organizarea prescripțiilor la nivel de subzone funcționale	102
Art.37. Zone și subzone funcționale;.....	104
CAPITOLUL .4 Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din intravilan;	107
Art.38. IS - Subzona serviciilor publice și private - instituții și servicii publice și private, învățământ, sănătate	107
Art.39. Li - Subzona locuințelor individuale și semicolective și dotari complementare	118
Art.40. Lc - Subzona locuințelor individuale și semicolective	118
Art.41. Id1 - Subzona a comerțului și serviciilor cu raza mare de deservire, depozitarii și producției industriale cu impact redus asupra mediului	135
Art.42. Id2 - Subzona producției industriale	144
Art.43. Id4 - Subzona pentru activități industriale de extracție	153
Art.44. Sp1 - Subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice	156
Art.45. Sp2 - Baze sportive, agrement.....	161
Art.46. Sp3 - Subzona zone verzi și fâșii de protecție.....	166
Art.47. Gc1 - Subzona gospodărie comună și echipare edilitară	170

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Art.48. Gc2 - Subzona cimitirelor	175
Art.49. S - Subzona cu destinație specială	177
Art.50. TCR - Subzona transporturilor rutiere	179
Art.51. TCF - Subzona transporturilor feroviare	185
CAPITOLUL .5 Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din extravilan;	191
Art.52. Generalități: caracterul zonei.....	191
ANEXE;	194
Anexa.1 Reglementari legale care au stat la baza elaborării planului urbanistic general și regulamentul local de urbanism.....	194
Anexa.2 Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni	199
Anexa.3 Cerințe minime de spații de parcare pe raza orașului Bragadiru	209
Anexa.4 Monumente, ansambluri protejate, construcții propuse a deveni monumente istorice, alte construcții cu valoare ambientală ...	212
Anexa.5 Ghid de stabilire a echipamentelor publice necesare pe raza orașului Bragadiru	215
Anexa.6 Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza orașului Bragadiru	218
Anexa.7 Reglementari specifice de orientare față de punctele cardinale	220
Anexa.8 Reguli privitoare la asigurarea acceselor carosabile funcției de utilizarea construcțiilor.....	222
Anexa.9 Creșterea și deținerea animalelor domestice	227
Anexa.10 Zone de protecție și de siguranță.....	228
A. Zone de protecție sanitară	228
B. Protecția căilor de comunicație.....	232
C. Protecția rețelelor tehnico-edilitare	238
Anexa.11 GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI.....	248

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

CAPITOLUL .1 Dispoziții generale

Art.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- 2) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.
- 3) Prescripțiile cuprinse în P.U.G. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul U.A.T. Bragadiru.
- 4) Odată aprobat, împreună cu P.U.G.-ul, R.L.U.-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale și sunt opozabile în justiție.
- 5) Autoritățile publice locale au datoria de a aplică sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.
- 6) Regulamentul include prevederi stabilite pe baza unor acte normative în vigoare sau a unor avize emise în cursul procedurii de avizare a Planului Urbanistic General.
- 7) Modificarea normelor legale care au stat la baza inserării unor prevederi în prezentul regulament atrage abrogarea prevederilor respective din regulament.

Art.2. Baza legală a elaborării

- 1) La baza elaborării prezentului R.L.U. aferent P.U.G., stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.
- 2) De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările enumerate în ANEXA 1 la prezentul regulament.
- 3) Documentația de față s-a elaborat pe baza suportului topografic actualizat la scara 1:5000, întocmit ca studiu de fundamentare distinct; toate piesele desenate ale prezentului P.U.G./R.L.U. respectă transpunerea lizibilă și la scară corespunzătoare a acestui suport topografic.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- 4) Documentația de față respectă metodologia de elaborare și conținutul-cadru stabilit prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999 (GP 038/99), inclusiv codificarea culorilor și a semnelor convenționale utilizate în piesele desenate ale prezentei documentații.

Art.3. Domeniul de aplicare

- 1) Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplică pe teritoriul administrativ al orașului Bragadiru, atât pentru suprafețele de extravilan cât și pentru cele de intravilan.
- 2) Se exceptează de la prevederile alin precedent construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- 3) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- 4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 5) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.
- 6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- 7) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic
- 8) Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Detaliu, respectiv terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte sau în cazul în care complexitatea intervenției necesită studii suplimentare.

- 9) Pentru o parte din zonele în care se preconizează operațiuni urbanistice (zone de restructurare / revitalizare / reabilitare / renovare) proiectantul P.U.G.-ului lasă la latitudinea autorității locale stabilirea oportunității elaborării de P.U.Z.-uri/P.U.D.-uri sau posibilitatea autorizării cu încadrarea în prescripțiile prezentului Regulament.

Art.4. Corelări cu alte documentații

- 1) Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al orașului Bragadiru
- 2) Planul Urbanistic General al orașului Bragadiru preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.
- 3) Planul Urbanistic General al orașului Bragadiru preia prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Ilfov și prevederile Planului de dezvoltare durabilă a județului Ilfov.
- 4) Prezentul R.L.U. preia în general prevederile Planurilor Urbanistice Zonale în vigoare. În Anexe sunt menționate documentațiile de urbanism aprobate ce au fost analizate și preluate integral sau parțial.
- 5) Planurile Urbanistice Zonale ce au fost preluate se consideră detalieri ale reglementărilor prezentului P.U.G. și emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construcție se face, în perioada valabilității P.U.Z.-urilor, în baza documentațiilor respective.
- 6) Pentru unitatea reglementărilor, la nivelul orașului Bragadiru, în cazul în care documentațiile de urbanism P.U.Z., P.U.D. aprobate anterior P.U.G.-ului nu au produs efecte juridice în perioada de valabilitate, se consideră nule și se aplică integral reglementările P.U.G.-ului, cu excepția acelor reglementări menționate expres în Anexa că se păstrează.
- 7) Excepție de la prevederile alineatului anterior fac excepția documentațiile a căror valabilitate se prelungește prin hotărâre de către Consiliul Local.

Art.5. Principii de dezvoltare și condiții de aplicare

- 1) Orașul Bragadiru este situat în zona periurbană mun. București și va suporta o parte din circulațiile majore necesare dezvoltării capitalei;
- 2) Orașul Bragadiru se află situat pe un nod de circulații naționale (autostrăzi și drumuri naționale), regionale și județene;
- 3) Sistemul de circulații va asigura dezvoltarea unei zone economice structurate corect, din care o parte se va afla pe teritoriul administrativ al orașului Bragadiru;
- 4) Liniile căilor ferate secundare se vor păstra pentru a fi integrate în cadrul unui inel de transport în comun pe calea ferată circulară în jurul capitalei.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- 5) Pentru zonele de intrare în autostrazi, este necesara stabilirea, detalierea arterelor de circulație și zonificarea funcțională prin documentații de urbanism tip P.U.Z., avizate și aprobate conform legislației în vigoare.
- 6) Toate pădurile vor fi menținute în extravilanul orașului Bragadiru.
- 7) Prin prezentul P.U.G. se reglementează transformarea loturilor de tip rural, cu deschidere mica la strada și cu lungime mai mare de 50,00 metri, în loturi de tip urban, cu suprafața medie de circa 500 mp.
- 8) Prin excepție de la prezentul Regulament Local de Urbanism, numai pentru terenurile situate în intravilanul cuprins în Planul Urbanistic General al orașului Bragadiru elaborat și aprobat anterior prezentei documentații, se poate autoriza realizarea de construcții cu alte retrageri față de limitele parcelei decât de cele prevăzute în prezentul regulament, doar în cazul în care nu există soluții alternative care să permită realizarea construcțiilor respective, situație în care este obligatorie respectarea prevederilor din Codul Civil cu privire la vederea asupra proprietății vecinului. Pentru restul terenurilor situate în intravilan, se vor aplica prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism.
- 9) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- 10) Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii speciale, cazuri specificate în conținutul regulamentului.
- 11) În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.
- 12) Pentru zonele situate în extravilan, este posibilă extinderea intravilanului și stabilirea unor reglementări de construire dacă se îndeplinesc următoarele condiții:
 - pentru funcțiuni legate de dezvoltarea turismului și agrementului – suprafața minimă de introdus în intravilan 0,5 ha,
 - pentru locuințe: suprafața minimă 1,0 ha și va fi legat pe minim o latură de intravilanul aprobat sau proprietarii își asumă realizarea integrală a extinderilor infrastructurii tehnice a orașului până în zona respectivă.
 - Condițiile restrictive nu se aplică în cazul funcțiunilor ce necesită sau recomandă, prin natura lor, amplasarea în afara localității: dezvoltarea infrastructurii, activități generatoare de riscuri tehnologice, funcțiuni legate de exploatarea agricolă sau forestieră sau pentru exploatarea resurselor naturale, benzinării, cimitire etc.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Art.6. Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

- 1) Parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii):
 - a. parcelări în care se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - amplasamentul este situat în subzonele L
 - terenul nu este grevat de sarcini / servituți¹
 - toate parcelele rezultate au acces direct din drumul public existent,
 - nu se înființează drumuri noi
 - nu este necesară realinierea parcelelor pentru asigurarea prospectului reglementat al drumului public existent
 - toate parcelele rezultate îndeplinesc condițiile privind forma și dimensiunile parcelelor
 - b. reparcelări sau parcelări succesive²
 - c. parcelări care nu îndeplinesc una sau mai multe condiții din cele prevăzute la punctul (a)
- 2) Instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale sau de detaliu (ex.: zone protejate arhitectural-urbanistic, zone cu tramă stradală necorespunzătoare, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare);
- 3) Inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona sau vecinătatea imediată (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.)
- 4) Operațiunile urbanistice importante;
- 5) Propunerea, în subzonele de tip Is și L, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea medie la stradă a construcțiilor fie cu cel puțin 80% volumul construit mediu al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.

6) Derogări

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

¹ De exemplu: zone de protecție ale drumurilor, rețelelor etc, servituți de trecere

² Executate, de regulă, pentru a eluda prevederile legale privind obligativitatea elaborării de documentații de urbanism pentru parcelări

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- a) obiective cu destinații semnificative, oportune pentru orașul Bragadiru sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;
 - b) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
 - c) vecinătatea imediată cu funcțiuni și alte caracteristici similare
 - d) condiții dificile de fundare;
 - e) alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;
- 7) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificate expres în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul P.U.Z. sau P.U.D..

Art.7. Modalitățile de autorizare situații speciale și derogări

- 1) Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

În cazul situațiilor speciale (admise ca excepție conform prezentului regulament)	În cazul derogărilor
În cadrul prescripțiilor specifice fiecărui U.T.R. corelate cu prescripțiile generale sunt cuprinse situațiile speciale admise ca excepție, care necesită realizarea unor documentații de urbanism P.U.D. sau care se pot autoriza direct, după caz. Aplicarea Excepției derivă din reglementările prezentului P.U.G..	În cazul solicitării prin cererea de emitere a unui certificat de urbanism, a unor derogări de la regulament de urbanism, autoritatea publică locală are dreptul să decidă respingerea solicitării sau să o condiționeze de elaborarea unei documentații de urbanism în conformitate cu Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Tabel 1. Modalități de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor

- 2) În urma aprobării unui Plan Urbanistic Zonal în cazul situațiilor speciale prevăzute la Art. 6 – pct. 1) lit. (b) și (c) precum și la pct. 2) și 4)
- 3) În urma aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu elaborat, avizat și aprobat conform legii în cazul situațiilor speciale prevăzute la Art. 6. - pct. 5) după caz (aprecierea situației se face de către structura specializată condusă de arhitectul-șef, funcție de prevederile prezentului regulament și de amploarea estimată a influenței inserției asupra zonei)
- 4) În urma elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal sau a unui Plan Urbanistic de Detaliu în cazul situațiilor speciale prevăzute la Art. 6 - pct. 3), după caz (aprecierea situației se face de către structura specializată condusă de arhitectul-șef, funcție de prevederile prezentului regulament și de amploarea estimată a influenței inserției asupra zonei)
- 5) În urma aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu elaborat, avizat și aprobat conform legii în cazul solicitărilor de derogări cu privire la retrageri față de limitele laterale și posterioară ale parcelei; Planurile Urbanistice de Detaliu vor include, în justificarea soluției, volumetriei, desfășurări de fațade și (dacă sunt

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

implicate locuințe sau alte construcții cu cerințe exprese de însorire) studiu de însorire; prin excepție, reducerea distanței minime de 1,00 metru, față de una dintre limitele laterale ale parcelei, a zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere se poate admite doar în baza unei declarații notariale de accept din partea vecinului afectat (grevat).

- 6) În situațiile speciale prevăzute la Art. 6 - pct.1) lit. (a) se admite dezmembrarea și autorizarea directă cu condiția respectării integrale a reglementărilor prezentului Regulament
- 7) La situațiile speciale prevăzute la Art. 6. – pct. 2 se admite, prin excepție, autorizarea directă fără elaborarea unei documentații de urbanism, în cazul inserțiilor care respectă integral toate celelalte reglementări din prezentul regulament, pentru funcțiunea de locuințe individuale sau funcțiuni complementare locuirii (funcțiunile menționate ca permise) pe parcele care îndeplinesc următoarele condiții cumulative:
 - inserția se înscrie într-un front construit existent (pe parcelele adiacente au fost legal edificate construcții cu funcțiuni similare)
 - pe parcela în cauză nu au fost prevăzut expres prin P.U.G. o funcțiune publică, un traseu de drum public sau alte lucrări de interes public
- 8) Modificarea altor prevederi stipulate în P.U.G. (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T. retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii.
- 9) Modificarea R.L.U.aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin prevederilor Legii 350/2001 cu modificările ulterioare. Limita derogarilor ce pot fi aprobate este stabilită prin acte normative (legi, hotărâri de guvern etc.).
- 10) Modificarea R.L.U. se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.
- 11) Modificarea R.L.U. în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

CAPITOLUL .2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Art.8. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

- 1) Pădurile au un rol esențial în contextul schimbărilor climatice, contribuind la captarea dioxidului de carbon și la producerea de biomasă, fiind un element cheie în tranziția către surse de energie regenerabilă. Conservarea și extinderea pădurilor sunt esențiale pentru stabilitatea ecologică, având un impact semnificativ asupra modului în care se reglează clima și biodiversitatea. În județul Ilfov, pădurile sunt în principal incluse în „grupa I funcțională” de protecție, care are scopul de a sprijini servicii ecologice precum recreerea și

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

îmbunătățirea peisajului în jurul Municipiului București.

În contextul urbanizării și al presiunii de suburbanizare, terenurile agricole extravilane sunt tot mai mult transformate în zone rezidențiale sau industriale, iar fondul forestier este uneori redus din cauza retrocedărilor sau schimbării destinației terenurilor. Datele din perioada 2007-2010 arată o scădere semnificativă a suprafeței pădurilor în județul Ilfov, de aproximativ 1.650 de hectare (o scădere de 8%).

Pentru îmbunătățirea calității climatului urban, se recomandă extinderea suprafețelor forestiere prin împădurirea terenurilor agricole degradate și neutilizate și prin achiziționarea de terenuri pentru creșterea suprafeței fondului forestier, în special în apropierea intravilanului localității.

- 2) Pentru protejarea pădurii se vor lua măsuri de restricționare a turismului de weekend neorganizat în perimetrul acesteia.
- 3) Pentru protejarea malurilor lacurilor și habitatelor faunei
 - a. se va prezerva vegetația naturală de mal:
 - i. să nu se distruga sub nicio formă (ardere, defrisare, îndepărtare) vegetația specifică malului lacului și cea acvatică (formațiuni stuficole fixe și/sau mobile, alte specii de flora din aria protejată).
 - ii. Pe timpul iernii să nu se îndepărteze în niciun fel vegetația putrezită/înghețată în care hibernează animalele și sunt depuse oua/larve pentru generațiile următorului an;
 - b. Pentru protejarea faunei sălbatice:
 - i. să nu distrugă sau perturbe eventualele cuiburi de păsări sau ale altor animale sălbatice aflate pe terenul din proprietate
 - ii. să nu ucidă sau să captureze eventualele animale sălbatice care ar putea ajunge accidental pe terenul proprietate
- 4) Pe teritoriul orașului Bragadiru nu se admit noi funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau cu impact major asupra mediului decât în baza unor Planuri urbanistice Zonale însoțite de studii de impact și consultare publică a populației și numai dacă nu generează zone de risc³ (zone de mortalitate ridicată sau de vătămări) în zona rezidențială și căile de comunicație majoră.
- 5) Pe baza studiilor de fundamentare P.U.G., cf. Legii 107/1996 și a O.U.G. 57/2007, Art. 14 se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zona V
- 6) În zonele/fâșiile de protecție instituite în lungul cursurilor de apă și al lacurilor se vor admite cu prioritate amenajări cu caracter peisagistic, ecologic, de

³ Conform H.G. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

agrement și mobilitate ușoară, care contribuie la protejarea malurilor, la menținerea continuității coridoarelor verzi-albastre și la asigurarea accesului pentru întreținere și intervenție. În aceste zone se recomandă realizarea exclusivă a amenajărilor de agrement cu caracter reversibil, a spațiilor verzi, a căilor de circulație/halaj ocazional carosabile pentru întreținerea albiilor și a malurilor, precum și a traseelor pietonale și velo. Aceste amenajări vor fi realizate fără afectarea vegetației naturale de mal, fără diminuarea capacității de scurgere a apelor, fără ocuparea albiei minore și cu respectarea avizelor/acordurilor autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor și protecției mediului.

Art.9. Reguli cu privire la constituirea și/sau extinderea rețelei de infrastructuri verzi-albastre

- 1) Conform Strategiei U.E. privind infrastructura ecologică/verde⁴, aceasta reprezintă o rețea planificată strategic, alcătuită din zone naturale și seminaturale, precum și din alte elemente de mediu, care este concepută și gestionată pentru a oferi o gamă largă de servicii ecosistemice. Ea integrează spații verzi (sau acvatice, în cazul ecosistemelor de acest tip) și alte elemente fizice ale zonelor terestre (inclusiv de coastă) și ale celor marine. Pe uscat, infrastructurile ecologice sunt prezente atât în mediul rural, cât și în cel urban.
- 2) În ceea ce privește mediul urban, infrastructura verde-albastră este încadrată în categoria infrastructurilor majore ale orașelor, având un rol esențial în moderarea dezechilibrelor generate de clădiri și de infrastructurile de transport, alimentare cu energie, alimentare cu apă, furnizare de hrană, gestionare a deșeurilor și a apelor uzate.
- 3) Infrastructura verde-albastră este alcătuită din: ⁵
 - a. zone centrale, cu importanță majoră pentru conservarea biodiversității (de exemplu, arii naturale protejate sau zone cu ecosisteme naturale funcționale);
 - b. coridoare și puncte de trecere, care asigură conectivitatea între elementele rețelei (cursuri de apă, iazuri, perdele de protecție);
 - c. habitate restaurate, în special pentru a îmbunătăți conectivitatea și funcțiile rețelei;
 - d. componente artificiale, realizate de către oameni pentru a menține un nivel optim de conectivitate și funcționalitate al ecosistemelor (ecoducte, scări de pești, acoperișuri verzi, pereți verzi, zone permeabile);

⁴ COMUNICARE A COMISIEI CĂTRE PARLAMENTUL EUROPEAN, CONSILIU, COMITETUL ECONOMIC ȘI SOCIAL EUROPEAN ȘI COMITETUL REGIUNILOR, Infrastructurile ecologice — Valorificarea capitalului natural al Europei COM (2013) 249 final https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d41348f2-01d5-4abe-b817-4c73e6f1b2df.0022.03/DOC_1&format=PDF

⁵ Ioja I.C., Niță M.R., Hossu C.A., Onose D.A., Badiu D.L., Cheval S., Popa A.M., Mitincu C.G. (2020) Soluții verzi pentru orașele din România, Ed. Ars Docendi, București https://www.researchgate.net/publication/350789530_Solutii_verzi_pentru_orasele_din_Romania

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- e. zone tampon, care îmbunătățesc calitatea ecologică și permeabilitatea peisajelor (zone de conservare ex-situ a animalelor sălbatice, grădini zoologice, parcuri dendrologice);
 - f. zone multifuncționale, cu utilizări multiple, dar cu nivel de compatibilitate ridicat. habitate pentru specii de floră și faună, dar în același timp pot reprezenta culoare de deplasare pentru diverse specii.
- 4) În acest context, infrastructura verde-albastră urbană reprezintă o rețea de zone naturale, semi-naturale, restaurate și create antropice, incluzând toate categoriile de spații verzi, terenuri agricole și suprafețe acvatice urbane, cu scopul de a oferi o gamă largă de servicii ecosistemice pentru îmbunătățirea locuirii urbane, a siguranței, rezilienței și durabilității orașului. Ea se bazează pe câteva principii fundamentale:
- a. integrare cu celelalte infrastructuri urbane (conectarea cu spațiile construite și celelalte infrastructuri urbane);
 - b. multifuncționalitate (asigurarea unor servicii ecosistemice multiple);
 - c. conectivitate (asigurarea conectivității între elementele rețelei la diferite scări spațiale și din diferite perspective);
 - d. abordare la diferite scări spațiale (considerarea distribuției spațiale, a beneficiilor și a altor elemente caracteristice pentru diferite scări spațiale, pornind de la parcele individuale și ajungând la nivelul național);
 - e. abordare multiplă (considerarea tuturor elementelor ce prezintă potențial să genereze servicii ecosistemice, indiferent de cât de reduse sunt ca suprafață, și cât de puține servicii pot genera).
- 5) Soluții bazate pe natură recomandate pentru zonele în dezvoltare:
- a. acoperișuri și fațade verzi
 - b. grădini între clădiri sisteme verzi de drenare a apei
 - c. infrastructură de transport verde
 - d. spații deschise integrând vegetație densă
 - e. mobilier stradal verde
- 6) Soluții bazate pe natură recomandate pentru zonele rurale:
- a. înverzirea infrastructurii de transport și transformarea acesteia în parcuri liniare sau coridoare pentru conectarea spațiilor verzi izolate
 - b. îmbunătățirea managementului pădurilor și suprafețelor agricole
 - c. menținerea biodiversității naturale
 - d. încurajarea producției locale de arbori și arbuști
 - e. amenajarea sau menținerea unor suprafețe menite să reducă riscul de inundare în aval

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

f. declararea ariilor protejate

7) PROGRAMUL REGIONAL PENTRU REGIUNEA BUCUREȘTI-ILFOV 2021-2027⁶

- a. Prioritatea nr. 3 O regiune prietenoasă cu mediul Obiectiv specific RSO2.7. Intensificare acțiunilor de protecție și conservare a naturii, a biodiversității și a infrastructurii verzi, inclusiv în zonele urbane, precum și reducerea tuturor formelor de poluare În cadrul acestei priorități de investiție se va sprijini crearea, îmbunătățirea, extinderea spațiilor și infrastructurilor verzi, astfel: Prin PR BI se va sprijini crearea/extinderea infrastructurilor verzi printr-o abordare de tipul "landscape level approach" prin utilizarea soluțiilor bazate în principal pe natură, precum:
- i. modelarea terenului și îmbunătățirea calității solului; modelarea cu pământ a terenului terasei sau structurilor;
 - ii. gazonarea suprafețelor sau plantarea cu vegetație/arbuști; completarea/ replantarea/ plantarea suprafețelor verzi existente cu vegetație; creșterea densității de arbori/arbuști și întărirea habitatelor ecologice și conservarea biodiversității;
 - iii. crearea compoziției vegetale a habitatelor pentru dezvoltarea ulterioară a biodiversității; conservarea/regenerarea/creșterea biodiversității floristice și faunistice;
 - iv. activități auxiliare în strânsă legătură cu investiția de bază (crearea, îmbunătățirea, extinderea spațiilor și infrastructurilor verzi), după caz: mobilier urban confecționat din materiale prietenoase cu mediul, alei, trasee pentru biciclete, activități specifice managementului și bunei funcționări a spațiilor verzi, interacțiunii cetățenilor cu spațiile verzi, udării/pulverizării arborilor/arbuștilor/plantelor în spațiile verzi, colectării selective a deșeurilor în interiorul parcurilor urbane etc.;
 - v. crearea/modernizarea de trasee/alei recreative cu structură semi/non-invazivă destinate plimbărilor în interiorul spațiilor verzi;
 - vi. alte soluții/activități ce decurg din documentațiile de tehnice ce au ca scop exclusiv durabilitatea infrastructurilor verzi și unde este cazul pentru crearea infrastructurilor verzi (montarea elementelor constructive de tipul structuri orizontale și/sau verticale în strânsă legătură cu investiția de bază

Art.10.Reguli cu privire la asigurarea accesului la infrastructura de transport public și la rețeaua de stații de încărcare rapidă și/sau stații de redresare

- 1) Serviciul de transport public este asigurat de compania municipală de transport STB și este proiectat să asigure în principal legătura rutieră cu

⁶ https://www.adrbi.ro/media/2907/programme_snapshot_2021ro16rfpr009_12_ro.pdf

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

capitala.

- 2) Ca și distribuție spațială în interiorul orașului Bragadiru, transportul public asigură o conexiune relativ bună a tuturor zonelor rezidențiale din prezent.
- 3) Dotările necesare circulației și echiparea tehnică:
 - a. Construirea de trotuare și piste de biciclete care să unească orașul Bragadiru de localitățile învecinate.
 - b. Conformarea circulațiilor la **SR 10144-2**
 - c. Construirea de trotuare pe străzile secundare din interiorul orașului Bragadiru
 - d. Implementare unor sisteme de senzori unici pe străzile mai înguste de 5,5 m.
 - e. Interzicerea opririi autovehiculelor pe marginea drumurilor principale, pentru a spori viteza de circulație și a reduce numărul accidentelor.
 - f. Pe măsură ce se vor dezvolta noi zone rezidențiale/comerciale, trebuie făcută analiza de circulație pentru amenajarea intersecțiilor drumurilor din zona respectivă.
 - g. În funcție de dezvoltarea noilor zone rezidențiale, se va analiza introducerea de trasee pentru transportul în comun
 - h. Realizarea unor sisteme de scurgere a apelor pe străzile secundare
 - i. Construirea de parcuri în zonele aglomerate.
 - j. Amenajarea unor parcuri de reședință .
 - k. Amenajarea unor parcuri publice în apropierea punctelor de interes ale orașului
 - l. Modernizarea stațiilor de transport public de călători de pe liniile de transport regulat în parteneriat cu ADI TPBI. Echiparea acestora cu sisteme de informare dinamice, Wi-Fi, supraveghere video, slot-uri de încărcare a device-urilor, parcuri pentru biciclete, toate acestea alimentat cu energie solară provenită de la panouri fotovoltaice instalate pe acoperișul stațiilor.
- 4) Recomandări generale privind amplasarea stațiilor de reîncărcare:
 - a. Să fie amplasate în locuri accesibile publicului, în zonele stabilite de Planul urbanistic general al localității drept zone pentru locuințe/zone mixte/zone servicii/zone comerciale/zone transporturi (cât mai aproape de locuitori - pentru limitarea nevoilor de deplasare).
 - b. Se recomandă amplasarea acestor puncte de reîncărcare în punctele multimodale, astfel încât să încurajeze navetiști să își lase autovehiculele personale în aceste puncte și să își continue deplasarea utilizând transportul public.
 - c. Punctele de reîncărcare lente (22kw) sunt recomandate a fi amplasate în apropierea zonelor rezidențiale, mai ales în zonele unde sunt identificate puncte cu surplus de energie, astfel încât branșarea acestora să nu necesite

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

costuri suplimentare și să nu încarce rețeaua.

- d. Pentru punctele de reîncărcare rapide (50kw) se recomandă amplasarea lor în zonele de tranzit (centurile localităților) unde necesarul de reîncărcare rapidă este mare și unde se poate asigura o putere ridicată a energiei electrice.
 - e. Este recomandată utilizarea locurilor de parcare deja amenajate, acolo unde dimensiunile trotuarului permit amplasarea echipamentului fără a încurca traficul pietonal;
 - f. Dimensiuni minime ale locurilor de parcare: o Parcare la unghi de 90 grade - 2.5x5 m o Parcare la unghi de 60 grade – 2.25x5.15 m o Parcare longitudinală – 2.50x5.30(5.00) m
 - g. Locurile de parcare la unghi (90/75/60 grade) sa fie prevăzute cu opritor metalic sau PVC dur la 80 cm față de echipament;
 - h. Locurile de parcare longitudinală sa fie prevăzute cu bolarzi metalici sau PVC dur in dreptul echipamentului.
- 5) Recomandări generale privind specificațiile tehnice ale stațiilor de reîncărcare:
- a. Stațiile de reîncărcare trebuie să fie în conformitate cu cerințele standardului pe părți SR EN IEC 61851 (Sistem de încărcare conductivă pentru vehicule electrice);
 - b. Stațiile de reîncărcare vor fi echipate cel puțin cu prize sau conectori de tip 2, conform descrierii din standardul EN62196-2 pentru încărcarea în curent alternativ și cu conectori ai sistemului de reîncărcare combinat Combo2, conform descrierii din standardul SR EN62196-3, pentru încărcarea în curent continuu;
 - c. Toate reglementările prevăzute în standardele naționale și internaționale aplicabile trebuie respectate la instalare și reparare.
 - d. Numărul stațiilor și implicit a punctelor de reîncărcare poate fi următoarea (fără a fi limitativ):

Nr. stații alocate/tip de U.A.T.	Nr. puncte de reîncărcare alocate/tip de U.A.T.	Nr. puncte de reîncărcare lentă (22kw)	Nr. puncte de reîncărcare rapide (25% din numărul de puncte de reîncărcare a vehiculelor electrice)	Variante recomandate fără a fi limitativ	
				Varianta 1	Varianta 2
2	4	3	1	3 puncte de reîncărcare lentă (3x22kw) și 1 punct de reîncărcare rapidă	2 puncte de reîncărcare lentă (2x22kw) și 2 puncte de reîncărcare rapidă

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

				(1x50kw)	(2x50kw)
--	--	--	--	----------	----------

Art.11.Reguli cu privire la siguranța rutieră

- 1) Rețeaua stradală se va dezvolta în funcție de o serie de factori determinanți, relații de intercondiționare și condiții locale de tipul: evoluția fondului construit, creșterea economică a orașului, programe de dezvoltare a turismului local, relief etc..
- 2) Străzile componente ale tramei stradale vor rămâne străzi de categoria a III-a și a IV-a cu excepția DNCB și DN6 care este propus pentru a deveni arteră de categoria a II-a. Străzile noi propuse vor fi minim de categoria a III-a conform profilului de mai jos, excepție fac străzile de servitute și fundăturile cu lungime mai mică de 100 metri ce nu au perspective de a se prelungi pe viitor.
- 3) Organizarea eficientă a rețelei stradale din orașul Bragadiru se bazează pe o ierarhie clară a arterelor de circulație, concepută pentru a optimiza fluxurile de trafic, a asigura siguranța tuturor participanților la trafic și a susține dezvoltarea urbană echilibrată. Această ierarhizare respectă prevederile standardelor naționale SR 10144-1:2024 și SR 10144-2:2024, adaptându-se specificului local și obiectivelor strategice de dezvoltare ale orașului
- 4) Sistemul ierarhic propus urmează principiul separării funcționale a arterelor, unde fiecare categorie de stradă servește un scop specific în cadrul rețelei urbane: arterele principale asigură mobilitatea și conectivitatea regională, arterele secundare distribuie traficul către zonele funcționale, iar străzile locale prioritizează accesibilitatea și calitatea vieții în cartiere. Această organizare permite optimizarea capacității de transport și minimizarea conflictelor dintre diferitele moduri de deplasare.
- 5) Proiectarea profilelor transversale va integra principiile mobilității multimodale, alocând spațiu adecvat pentru toate categoriile de utilizatori: vehicule private și comerciale, transport public, bicicliști și pietoni. Fiecare arteră va fi dimensionată în funcție de rolul său în ierarhie, intensitatea traficului prognozat și contextul urban traversat, asigurând echilibrul între eficiența circulației și calitatea spațiului urban.
- 6) Dezvoltarea zonelor noi, restructurarea zonelor existente, parcelările, reparcelările, ansamblurile de locuințe și operațiunile urbanistice care generează noi circulații publice sau private asimilabile circulațiilor publice se vor realiza prin trame stradale coerente, funcționale, continue și ierarhizate, dimensionate corespunzător rolului fiecărei artere în rețeaua urbană. Trama stradală propusă va asigura dezvoltarea urbană coerentă și durabilă, conectivitatea cu rețeaua stradală existentă și propusă, accesibilitatea rutieră, pietonală și velo, accesul transportului public, după caz, precum și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a celorlalte autospeciale de intervenție.
- 7) Documentațiile de urbanism și proiectele de investiții vor demonstra (prin piese scrise și/sau desenate) că soluția de circulație propusă nu generează riscuri pentru populație, disfuncționalități, blocaje sau suprasolicitări ale rețelei rutiere

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

și pietonale existente. Se vor analiza cel puțin relația cu trama stradală existentă și propusă prin P.U.G., capacitatea și funcționarea intersecțiilor, continuitatea traseelor pietonale și velo, siguranța traversărilor, accesul autospecialelor de intervenție, accesul către dotări, spații verzi, locuri de joacă, stații de transport public și principalele artere de circulație.

- 8) Pentru toate fundăturile existente sau propuse se vor analiza și, acolo unde configurația terenurilor și reglementările urbanistice permit, se vor propune soluții de continuare, conectare sau integrare a acestora în trama stradală, inclusiv prin crearea de insule urbane coerente. Fundăturile se admit numai în situații justificate urbanistic, tehnic sau juridic și numai cu respectarea condițiilor privind lungimea, gabaritul, posibilitatea de întoarcere, accesul autospecialelor de intervenție și siguranța circulației pietonale și rutiere.
- 9) Accesele carosabile la drumurile publice se vor dimensiona și conforma astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a celorlalte autospeciale, potrivit destinației construcțiilor și normelor tehnice aplicabile, inclusiv normelor pentru trafic greu, acolo unde funcțiunea propusă o impune. La promovarea oricărui proiect de investiții se va avea în vedere respectarea prevederilor legale privind distanțele față de sursele potențiale de risc, zonele de protecție și siguranță, precum și condițiile de acces, evacuare și intervenție în situații de urgență.
- 10) Drumurile noi constituite, reglementate sau aprobate prin documentații de urbanism zonale vor avea caracter public, cu excepția situațiilor temeinic justificate și aprobate potrivit legii, în care acestea deserveșc exclusiv incinte private și nu afectează continuitatea, funcționalitatea sau dezvoltarea ulterioară a tramei stradale urbane. Nu se admit disfuncționalități privind corelarea tramei stradale publice cu circulațiile din interiorul ansamblurilor de locuit, nu se admite blocarea, restricționarea sau ocuparea nejustificată a domeniului public și nu se admit soluții de acces care transferă necontrolat traficul către străzi locale subdimensionate ori creează conflicte între circulația rutieră, pietonală și velo.
- 11) Artere principale (magistrale) - Categoria I
 - a. Arterele principale constituie coloana vertebrală a sistemului de transport urban, asigurând conectivitatea cu rețeaua regională și preluând volumele majore de trafic de tranzit. În cadrul orașului Bragadiru, această categorie include Șoseaua Alexandriei (DN6) și viitoarele conexiuni cu Autostrada A0, artere care servesc nu doar nevoile locale ci și fluxurile metropolitane de mare intensitate.
 - b. Profilurile transversale pentru arterele de categoria I vor avea lățimi cuprinse între 32,00 și 40,00 metri, organizate pentru a prelua trafic de 15.000-25.000 vehicule pe zi. Partea carosabilă va include 2-3 benzi de circulație pe sens, cu lățimi standard de 3,50 metri per bandă și benzi suplimentare pentru viraje în intersecțiile majore. Separarea centrală va fi realizată prin zona de separație de minimum 2,00 metri, amenajat cu vegetație și sisteme de iluminat, contribuind la siguranța circulației și la calitatea peisajului urban.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- c. Amenajările pentru pietoni vor include trotuare cu lățimi de minimum 4,00 metri în zonele cu intensitate mare de circulație pietonală (peste 3000 pietoni/oră), integrând culoare de liberă trecere de 3,00 metri și spații de rezervă de 1,00 metru pentru activități comerciale și amplasarea mobilierului urban. Fâșiile verzi de separare dintre carosabil și trotuare vor avea lățimi de 2,00 metri, conform standardului, găzduind rețelele tehnico-edilitare supratere și plantațiile de aliniament.
- d. Sistemele dedicate bicicletelor vor fi realizate sub forma pistelor pentru biciclete, amplasate în afara părții carosabile la minimum 1,50 metri de marginea acesteia, cu lățimi de 1,80 metri pe sens sau 2,40 metri pentru circulația bidirecțională. Având în vedere vitezele de circulație de 50-60 km/h, piste vor fi protejate prin zone de siguranță de 0,50 metri și elemente fizice de delimitare (borduri înalte, bolarzi sau sisteme de protecție pentru siguranța circulației).
- e. Intersecțiile pe arterele principale vor fi amenajate cu sisteme semaforizate adaptive, capabile să optimizeze timpii de verde în funcție de fluxurile de trafic în timp real. Acestea vor include preemptivitate pentru transportul public, faze dedicate pentru bicicliști și pietoni, precum și sisteme de detectare inteligentă pentru optimizarea siguranței și eficienței circulației.

12) Artere secundare (de legatura) - Categoria II

- a. Arterele secundare formează rețeaua de distribuție care conectează arterele principale cu zonele funcționale ale orașului, asigurând accesul către cartierele rezidențiale, zonele comerciale și obiectivele de interes public. Aceste străzi preleva traficul de la arterele principale și îl distribuie către destinațiile finale, servind simultan funcții de mobilitate și accesibilitate locală.
- b. Profilurile transversale vor avea lățimi de 24,00-28,00 metri, dimensionate pentru trafic de 8.000-15.000 vehicule pe zi. Partea carosabilă va include câte 2 benzi pe sens cu lățimi de 3,25-3,50 metri, complementate de benzi dedicate pentru viraje în intersecțiile cu trafic intens. În zonele cu transport public, va fi prevăzută câte o bandă preferențială sau facilități pentru stațiile de autobuz care să nu obstrucționeze fluxul general de circulație.
- c. Sistemul pietonal va fi organizat prin trotuare cu lățimi de 2,00-3,00 metri, în funcție de intensitatea fluxurilor locale și caracteristicile fronturilor urbane. În zonele comerciale și în proximitatea generatorilor de trafic (școli, centre medicale, complexe comerciale), lățimile vor fi majorate la 3,50-4,00 metri pentru a acomoda aglomerările temporare și activitățile comerciale stradale. Fâșiile verzi de separare vor avea 1,50 metri lățime, integrând sistemele de iluminat și semnalizare rutieră.
- d. Amenajările pentru biciclete vor varia în funcție de intensitatea traficului auto și contextul urban. Pe segmentele cu viteze de 40-50 km/h și trafic de peste 6.000 vehicule/zi, vor fi proiectate piste pentru biciclete cu lățimi de 1,50-1,80 metri pe sens, protejate prin zone de siguranță de

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

0,30 metri și delimitări fizice. Pe segmentele cu trafic mai redus și viteze limitare la 30-40 km/h, vor fi implementate benzi pentru biciclete cu lățimi de 1,50 metri, delimitate prin marcaje rutiere.

- e. Gestionarea intersecțiilor va combina soluțiile semaforizate pentru punctele cu trafic intens cu intersecții reglementate prin indicatoare de prioritate pentru zonele cu intensități reduse. Amenajările vor prioritiza siguranța prin reducerea razelor de curbura, crearea refugiilor pentru pietoni și implementarea de traversări protejate pentru bicicliști.

13) Străzi de cartier (colectoare) - Categoria III

- a. Străzile de categoria III servesc primordial funcția de accesibilitate locală, conectând direct locuințele, serviciile de proximitate și facilitățile comunitare cu rețeaua arterială secundară. Aceste străzi sunt caracterizate prin volume moderate de trafic, viteze reduse și accent pe calitatea vieții în cartiere, echilibrând nevoile de circulație cu cele de habitat urban.
- b. Profilurile transversale vor avea lățimi de 16,00-20,00 metri, adaptate pentru trafic de 3.000-8.000 vehicule pe zi. Partea carosabilă va include câte o bandă pe sens cu lățimi de 3,00-3,25 metri, completate cu facilități pentru staționare longitudinală acolo unde condițiile permit și există cerere locală. În zonele cu transport public, vor fi amenajate buzunare pentru stațiile de autobuz care să nu afecteze fluxul de circulație.
- c. Infrastructura pietonală va fi realizată prin trotuare cu lățimi de minimum 1,80 metri pentru fluxuri sub 1000 pietoni/oră și 2,00-2,50 metri pentru intensități mai mari. În proximitatea școlilor, centrelor medicale și zonelor comerciale locale, trotuarele vor fi dimensionate la 2,50-3,00 metri pentru a facilita aglomerările temporare. Fâșiile verzi de separare vor avea 1,00 metru lățime acolo unde condițiile de amplasare permit, sau vor fi eliminate în favoarea trotuarelor mai generoase în secțiunile constrânse.
- d. Amenajările pentru biciclete vor fi adaptate la caracterul local al străzilor, privilegiind soluțiile integrate cu traficul auto pe străzile cu viteze de maximum 30 km/h și volume sub 2.000 vehicule/zi. Vor fi implementate trasee sugerate pentru biciclete, marcate conform standardelor, precum și zone de calm al traficului cu prioritate pentru mobilitatea activă. Pe segmentele cu intensități mai mari, vor fi amenajate benzi pentru biciclete cu lățimi de 1,20-1,50 metri.
- e. Intersecțiile vor fi în general reglementate prin indicatoare de prioritate, cu amenajări fizice pentru reducerea vitezelor (platforme supraînălțate, chicane, insule de refugiu). În punctele cu risc crescut sau trafic pietonal intens vor fi implementate treceri semaforizate cu butoane de apel și sisteme de detectare pentru pietoni și bicicliști.

14) Străzi locale - Categoria IV

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- a. Străzile locale reprezintă nivelul de bază al ierarhiei stradale, asigurând accesul direct la proprietăți și servind exclusiv trafic local de intensitate redusă. Aceste străzi prioritizează calitatea spațiului rezidențial, siguranța pietonilor și bicicliștilor și funcțiile sociale ale spațiului stradal, implementând principiile zonelor de calm al traficului.
 - b. Profilurile transversale vor avea lățimi de 9,10-16,00 metri, dimensionate pentru trafic sub 3.000 vehicule pe zi și viteze de maximum 30 km/h în zonele rezidențiale sau 20 km/h în zonele speciale (proximitatea școlilor, parcurilor, centrelor pentru seniori). Partea carosabilă va fi organizată fie prin circulație bidirecțională pe o bandă lărgită de 4,50-5,00 metri cu facilități de întâlnire, fie prin două benzi înguste de 2,75-3,00 metri fiecare.
 - c. Infrastructura pietonală va include trotuare cu lățimi de minimum 1,50 metri, extindibile la 1,80-2,00 metri în zonele cu activitate comercială locală sau în proximitatea obiectivelor publice. Pe străzile cu trafic foarte redus (sub 150 vehicule/oră de vârf), poate fi adoptată configurația de zonă rezidențială cu circulație mixtă și prioritate pentru pietoni, marcată corespunzător și amenajată cu elemente de reducere a vitezei.
 - d. Amenajările pentru biciclete vor fi integrate în marea majoritate a situațiilor cu spațiul de circulație auto, prin trasee sugerate marcate pe carosabil și zone de convivialitate cu toate modurile de transport. În cazuri speciale, pe străzile cu funcții de conexiune în rețeaua de biciclete, pot fi amenajate benzi dedicate cu lățimi reduse de 1,20 metri acolo unde condițiile de spațiu permit.
 - e. Managementul intersecțiilor va privilegia soluțiile simple și economice: indicatoare de prioritate, platforme suprainălțate pentru reducerea vitezelor, marcaje de avertizare și elemente de calmare a traficului. Traversările pietonale vor fi amenajate la nivel cu trotuarele prin ridicarea carosabilului, creând zone de convivialitate și prioritate pentru mobilitatea activă.
- 15) Între drumurile colectoare și drumurile secundare sau locale cu lungimi mai mari de 300 m se recomandă realizarea unor legături mediane, cu rol de creștere a permeabilității și conectivității tramei stradale. Aceste legături pot fi configurate, în funcție de contextul urbanistic, de categoria circulației și de constrângerile amplasamentului, ca drumuri carosabile, alei ocazional carosabile pentru acces de intervenție și întreținere sau trasee pietonale și velo. Soluția adoptată va urmări reducerea distanțelor de parcurs, evitarea izolării insulelor urbane, facilitarea accesului pietonal și velo, creșterea siguranței circulației și asigurarea posibilității de intervenție în caz de urgență, fără a genera trafic de tranzit nejustificat în zonele de locuire.

Art.12. Reguli cu privire la protejarea patrimoniului cultural

1) Zone construite protejate

Orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor, stabilite potrivit legii se pot executa numai în baza unei autorizații de construire⁷.

- a. Prin excepție, nu este necesară emiterea autorizației de construcție în cazul execuției, la construcțiile sus-menționate, a lucrărilor de zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifica elementele de fațadă și culorile clădirilor și în cazul lucrărilor de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, care se execută în baza avizului sau Direcției Județene pentru Cultură Ilfov și al Primăriei Bragadiru.
- b. Autorizațiile de construire și desființare a construcțiilor reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală se emit în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.

2) În ANEXA 4– Monumente se găsesc:

- a. Lista monumentelor istorice clasificate, existente pe raza U.A.T. Bragadiru.
- b. fișele documentare și de reglementare - extras din studiul istoric de fundamentare – care fundamentează o parte din reglementările urbanistice speciale cuprinse în prezentul capitol, pentru monumente și zonele de protecție ale acestora .

3) Se constituie în zone de protecție pentru siturile arheologice, monumentele istorice⁸, monumente de for public urban după cum urmează:

4) Protecția monumentelor clasificate

- a. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.
- b. Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
 - i. toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - ii. executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - iii. amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție,
 - iv. piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de

⁷ Conform art.3 alin.1 lit.b din *Legea 50/1991 republicată cu modificările ulterioare*

⁸ Conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Însemne pe și în monumente istorice;

- v. schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- vi. strămutarea monumentelor istorice;
- vii. amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- c. Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra monumentelor, sus-menționate se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. În cazul monumentelor de pe raza U.A.T. Bragadiru, competența de avizare aparține Direcției Județene pentru Cultură Ilfov, fiind monumente de clasa B.
- d. Parametrii urbanistici precum POT, CUT, regim de înălțime stabiliți prin prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic general nu sunt aplicabili imobilelor - monument istoric. Pentru acestea, intervențiile se fundamentează pe un studiu istoric la nivel de parcelă.
- e. Pentru monumentele istorice și zonele lor de protecție se instituie reglementările speciale de mai jos:
 - i. Distanța minimă admisă între noile construcții și cele existente va fi înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte
 - ii. Înălțimea maximă admisibilă la cornișă/streașină nu va depăși 3,0 m
 - iii. Amplasarea construcțiilor nu va obtura perspectivele asupra monumentelor
 - iv. Alinierea construcțiilor nu va obtura perspectivele asupra monumentelor.
 - v. Aspectul construcțiilor, materiale, culori, texturi și finisaje exterioare materiale de construcție utilizate vor fi cele tradiționale– lemn, zidărie de cărămidă și piatră
 - vi. Tâmplăria ferestrelor și ușilor exterioare va fi din lemn; este interzisă utilizarea tâmplăriei de PVC (sau alt material plastic) la ferestrele și ușile exterioare
 - vii. Finisaje utilizate vor fi cele tradiționale:
 - tencuieli pe bază de var
 - păstrarea aspectului natural al lemnului – se va utiliza de regulă doar finisaj de protecție, care să păstreze culoarea naturală a lemnului
 - se vor utiliza zugrăveli pe bază de var, în gama culorilor tradiționale
 - Acoperirea va fi cu șarpantă. Pentru învelitori se va folosi tabla plană zincată, similară celei utilizate la construcțiile existente. Mai pot fi, eventual, acceptate fundamentat, tabla plană vopsită gri și țigla ceramică neglazurată. Sunt interzise învelitorile din materiale care imită soluții tradiționale precum tablă

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

imitând tigla, țigle bitumate imitând țigla ceramica, etc.

- Jghiaburile și burlanele vor fi metalice, în ton cu învelitoarea (tablă zincată de regulă)
- viii. Nu se admite închiderea prispelor, foișoarelor ori galeriilor ce tradițional erau deschise.
- ix. Împrejmuirile vor fi cele tradiționale, evitând blocarea totală a perspectivei spre curți.
- x. Mobilier urban:
 - Se interzice amplasarea de reclame (mash-uri sau bannere) pe clădirile Monumentele Istorice (inclusiv pe împrejmuiri).
 - Se interzice publicitatea comercială în incinta monumentelor (restricția include și împrejmuirile monumentelor).
 - Firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate determina restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora.
 - Firmele vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă și nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcone, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișuri / terase.

5) Reglementări speciale în zona de protecție a imobilelor monument istoric

- a. Zona de protecție a monumentelor clasificate este stabilită potrivit studiului istoric de fundamentare
 - i. Construirea în zona de protecție a monumentelor și siturilor, precum și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc) și desființarea construcțiilor existente se vor face cu condiția obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură Ilfov (potrivit competențelor legale).
 - ii. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor exterioare în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, în siturile arheologice și în zonele lor de protecție, se face pe baza Avizului Direcției pentru Cultură a județului Ilfov (pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B care nu sunt situate în zona de protecție a unui monument istoric de grupă valorică A).
 - iii. Limitele zonelor de protecție sunt cele prevăzute în studiul istoric
 - iv. În zonele de protecție ale monumentelor, amplasarea construcțiilor cu caracter permanent sau temporar vor fi autorizate în baza Planului Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii, menționat mai sus.
 - v. Până la aprobarea acestei documentații, în zona de protecție a monumentelor

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

se pot autoriza potrivit Legii⁹, în baza prevederilor prezentului regulament și cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Ilfov:

- construcții noi (permanente sau provizorii)
- intervenții asupra aspectului exterior al construcțiilor existente
- amenajări exterioare tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc
- desființări ale construcțiilor existente

6) Reglementări speciale ce se instituie în zonele de protecție ale monumentelor istorice:

- a. Se interzice construirea pe limita parcelei – monument istoric
- b. Amplasarea construcțiilor nu va obtura perspectivele asupra monumentelor; pentru respectarea acestei condiții, noile construcții se vor amplasa pe linia de aliniere a construcțiilor existente, iar acolo unde linia de aliniere nu este clar definită pentru stabilirea edificabilului proiectul de autorizare va include piese suplimentare (analiza perspectivelor cu inserția noului volum)
- c. Înălțimea maximă admisibilă la cornișă/streașină nu va depăși 6,0 m (P+1)
- d. Reglementări privind aspectul construcțiilor, materiale, culori, texturi și finisaje exterioare:
 - i. Materiale de construcție utilizate vor fi de regulă cele tradiționale– lemn, zidărie de cărămidă și piatră
 - ii. Tâmplăria ferestrelor și ușilor exterioare va fi din lemn; este interzisă utilizarea tâmplăriei de PVC (sau alt material plastic) la ferestrele și ușile exterioare
 - iii. Finisaje utilizate vor fi, de regulă, cele tradiționale:
 - tencuieli pe bază de var
 - păstrarea aspectului natural al lemnului – se va utiliza de regulă doar finisaj de protecție, care să păstreze culoarea naturală a lemnului
 - se vor utiliza zugrăveli în gama culorilor tradiționale
 - sunt interzise tonurile puternice sau stridente
 - iv. Acoperirea va fi de regulă cu șarpantă. Pentru învelitori se va folosi tabla plană zincată, tabla plană vopsită în culori mate și țigla ceramică Nu se admit învelitorile din materiale care imită soluții tradiționale precum tablă imitând țigla, țigle bitumate imitând țigla ceramica, etc.
 - v. Jghiaburile și burlanele vor fi metalice, în ton cu învelitoarea (tablă zincată de regulă)
 - vi. Nu se admite închiderea prispelor, foișoarelor ori galeriilor ce tradițional erau

⁹ Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

deschise.

vii. Împrejmuirile vor fi cele tradiționale, evitând blocarea totală a perspectivei spre curți.

viii. Mobilier urban:

- Se interzice amplasarea de reclame (mash-uri sau bannere) pe clădiri (inclusiv pe împrejmuiuri).
- Reclamele vor putea fi amplasate pe structuri autoportante și nu vor putea altera perspectivele spre monumentul istoric
- Se interzice publicitatea comercială în zona de protecție a monumentelor; excepție face amplasarea firmelor, cu caracter discret, care anunță activitatea.
- Firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate determina restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Firmele vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă și nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii.

7) Prevederile prezentului capitol se completează cu celelalte prevederi ale prezentului regulament.

8) Protecția siturilor arheologice

- a. Pe raza U.A.T. Bragadiru există situri arheologice clasificate ca monumente istorice.
- b. Siturile arheologice clasificate în lista monumentelor istorice sunt menționate în Tabelul 6 Lista monumentelor arheologice din LMI 2010.
- c. Siturile arheologice și zonele lor de protecție au fost delimitate potrivit studiului de fundamentare arheologic.
- d. Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, după caz, în urma emiterii certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, sau pe baza supravegherii arheologice, în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.

9) Monumente de for public¹⁰

- a. Monumentele de for public sunt bunuri imobile, lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții sau amenajări neutilitare, având caracter decorativ, comemorativ și de semnal, amplasate în spații publice, într-o zonă de protecție, pe terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ- teritoriale.
- b. Monumentele de for public pot fi clasate ca monumente istorice, urmând regimul juridic general stabilit pentru acestea.

¹⁰ Potrivit Legii nr.120/2006 a monumentelor de for public.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- c. Sunt sau dobândesc statutul de monumente de for public, după caz, bunurile imobile descrise la primul alineat, aflate în spații publice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, dacă îndeplinesc una dintre următoarele condiții:
 - i. amplasarea acestora s-a realizat în baza unei autorizații de construire emise cu respectarea reglementărilor legale în vigoare la data amplasării;
 - ii. existența acestora este consemnată sau atestată ca notorie, până la data intrării în vigoare a legii 120/2006, prin publicații științifice, ghiduri turistice sau alte tipărituri având caracter de informare publică ori prin evidențele autorităților, instituțiilor si serviciilor publice.
- d. Lista monumentelor de for public existente, neclasificate ca monumente istorice se întocmește de către Primărie în condițiile art.8 din legea 120/2006.
- e. Zona de protecție pentru monumente de for public existente, neclasificate ca monumente istorice, are o rază de 50 m în jurul monumentului.
- f. Pentru monumentele de for public noi zona de protecție se va stabili prin avizul Comisiei Naționale pentru Monumentele de For Public.
- g. Construirea în zona de protecție a monumentelor de for public se va face cu condiția obținerii avizului Direcției pentru Cultură a județului Ilfov.
- h. Monumentele de for public se pot realiza după cum urmează:
 - i. ca obiectiv de investiție prevăzut în bugetele autorităților, instituțiilor si serviciilor publice;
 - ii. în cadrul unor programe si proiecte culturale finanțate din fonduri alocate de la bugetul de stat si/sau de la bugetele locale, potrivit prevederilor legale în vigoare;
 - iii. în cadrul unor parteneriate constituite între autorități si/sau instituții publice subordonate acestora si persoane fizice sau juridice de drept privat, având drept scop susținerea unor programe sau proiecte de artă plastică ori artă monumentală;
 - iv. în cadrul unor programe sau proiecte culturale promovate si susținute exclusiv din fonduri private, de persoane fizice sau juridice de drept privat, cu acordul autorităților administrației publice locale competente teritorial.
- i. Amplasarea monumentelor de for public se va realiza cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare privind urbanismul si autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum si cu avizul privind concepția artistică a monumentului de for public emis de Ministerul Culturii si Cultelor (sau, după caz, de serviciile deconcentrate ale acestuia), în baza analizei realizate de Comisia Națională pentru Monumentele de For Public, respectiv de comisiile zonale pentru monumentele de for public¹¹.

¹¹ Pentru monumente de for public amplasate în localitățile rurale, potrivit art.7, alin.1 din Legea 120/2006

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Art.13.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;

2.13.1. Expunerea la riscuri naturale

- 1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se va condiționa de realizarea unor lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și/sau devierea viiturilor, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale, totodată solicitându-se avizul/acordul de la instituțiile abilitate.
- 2) În completarea prevederilor alin.(1) amplasarea construcțiilor în zonele marcate ca fiind grevate de riscuri naturale poate fi permisă, cu aprobarea autorității competente în protecția mediului și/sau a altor organisme competente, după caz, în următoarele condiții:
- 3) După ridicarea restricției ca urmare a reevaluării riscului ;
 - a. În urma aplicării unor măsuri de reducere a riscului prevăzute în studii și proiecte de specialitate;
 - b. În urma elaborării studiilor și proiectelor care stabilesc condiții în care amplasarea de construcții este admisibilă.
 - c. Prevederile prezentului articol se vor citi împreună cu - Zone de protecție și de siguranță, respectiv subcapitolul Protecția apelor - sistemul de gospodărire a apelor.
 - d. Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

2.13.2. Risc la alunecare

Potrivit studiului geotehnic de fundamente, în U.A.T. Bragadiru nu s-au identificat zone cu risc de alunecare.

2.13.3. Risc seismic, geologic și hidrogeologic

- 1) Proiectarea clădirilor se va face ținând seama de zonarea seismică.
- 2) Studiile geotehnice și avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Normativului NP074-2022.
- 3) La proiectarea clădirilor – în special a celor multietajate – se va ține seama de riscurile geologice
- 4) În zonele în care solurile sunt rezultate din depuneri aluvionale cu un procent mai ridicat de textură nisipoasă, sunt necesare lucrări de compactare, consolidare (liantizare - legare) a terenului și/sau lucrări speciale (perne loess sau balast, piloți de pământ sau din b. A.) La construcții cu înălțimi mai mari de p+1, pentru a împiedica apariția unor tasări diferențiate ce ar putea pune în pericol stabilitatea construcției.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

2.13.4. Risc la inundații

- 1) Riscul la inundații se manifestă datorită precipitațiilor abundente. Evitarea inundării gospodăriilor se realizează prin:
 - a. Respectarea zonelor de protecție a cursurilor de apă
 - b. Interzicerea amplasării de construcții în zonele inundabile aferente rețelei hidrografice cu caracter permanent
 - c. Interzicerea amplasării de construcții în zonele inundabile aferente rețelei hidrografice cu caracter nepermanent
 - d. În zonele în care există canale de desecare sau alte elemente ale rețelei de drenaj, se recomandă menținerea funcționalității acestora prin lucrări periodice de regularizare, decolmatare, curățare, reprofilare și întreținere, astfel încât să fie asigurată capacitatea hidraulică necesară evacuării apelor pluviale și prevenirii riscurilor de inundare. Este interzisă obturarea, acoperirea, colmatarea, devierea neautorizată sau ocuparea canalelor de desecare prin construcții, platforme, împrejmuiri ori depozități de materiale care pot afecta scurgerea apelor. Execuția de lucrări de drenare în zonele cu drenaj insuficient
 - e. Sistem de canalizare pluvială în lungul drumurilor publice.
 - f. Conform Legii Apelor nr. 107 din 1996 – Anexa 2, lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă este:

Lățimea cursului de apă	g. 10-50 m	h. 51-500 m	i. peste 500 m
Lățimea zonei de protecție	j. 15 m	k. 30 m	l. 50 m

2.13.5. Expunerea la riscuri antropice

Riscurile antropice existente pe teritoriul U.A.T. Bragadiru sunt:

2.13.6. Riscurile tehnologice

- 1) Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- 3) Fac excepție de la prevederile alineatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- 4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

- 5) În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt:
- Riscuri determinate de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului;
 - Riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații (rutiere, aeriene etc.) ca surse de zgomot și poluare;
 - Riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări la cutremure, inundații, sau fenomene meteorologice periculoase.
- 6) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face în raport cu permisiunile și restricțiile specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- 7) În cadrul planșei de reglementări urbanistice a P.U.G. Oraș Bragadiru s-au înscris sursele potențiale generatoare de riscuri tehnologice și zonele de protecție și/sau de siguranță a acestora și s-au stabilit servituțile și reglementările urbanistice, iar zonarea funcțională a teritoriului U.A.T. Bragadiru s-a realizat cu respectarea principiului separării zonelor generatoare de riscuri tehnologice de celelate zone funcționale.

2.13.7. Reglementări pentru zonele de protecție sanitară:

- Autorizarea executării lucrărilor în zonele de protecție sanitară/distanțe de protecție sanitară instituite potrivit prevederilor legale se face cu aplicarea restricțiilor specifice.
- Reglementări relevante din Ordinul M.S. nr. 119/2014 se pot consulta în Anexa, subtitlul Protecție sanitară.

2.13.8. Reglementări privind protejarea autostrăzilor:

- Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism și autorizarea executării de lucrări în zona autostrăzii este obligatoriu acordul prealabil al Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere;
- Extrase relevante din O.G. nr. 43/1997, privitoare la zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse în Anexa.10, subtitlul Drumuri: zona de siguranță, zona de protecție.

2.13.9. Reglementări privind protejarea infrastructurii feroviare aflate în domeniul public și administrarea C.N.C.F. „C.F.R.”:

- Amplasarea construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii feroviare se face în afara zonei de siguranță a căii ferate, legal semnalizate (20m din axul căii ferate); excepție pot face numai lucrările de infrastructură de interes public, și, după caz, alte lucrări admise, în condițiile legii.
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supratere, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil al Ministerului Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- 3) În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din axul căii ferate publice) se interzice:
- a. Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobare administratorului infrastructurii feroviare și cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță.
 - b. Depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
 - c. Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - d. Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic.
 - e. 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. Depozitarea sau manipularea unor astfel de materiale/substanțe/deșeuri trebuie să respecte reglementările de protecție a mediului și să aibă avizul C.N.C.F. „C.F.R.” – S.A. Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute în prezentul alineat se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de agenți economici agrementați/autorizați, pe baza avizului C.N.C.F. „C.F.R.” - S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor.
 - f. Orice alte utilizări care contravin reglementărilor exprese emise de Ministerul Transporturilor.
- 1) Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, respectiv autorizarea executării de construcții și instalații în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice se va solicita acordul C.N.C.F. „C.F.R.” – S.A. în condițiile legii.
- 2) Extrase relevante din reglementările principale referitoare la cele 3 zone ale infrastructurii feroviare publice: zona de siguranță, zona de protecție și zona cadastrală C.F.R. sunt cuprinse în Anexa.10- subtitlul Protecția căilor de comunicație feroviară.

2.13.10. Reglementări pentru protejarea sistemului de alimentare cu apă potabilă și a sistemului de canalizare:

- 1) În zona aducțiunilor (apeductelor) de apă potabilă sunt instituite zone de interdicție și zone de restricție conform H.G. nr. 930/2005; pe planurile de Reglementări tehnicoedilitare – rețele apă potabilă sunt trasate rețelele publice de apă potabilă;
- 2) În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al autorității competente, spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

niciun fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.

- 3) Principalele reglementări pentru protejarea sistemului de alimentare cu apă potabilă, înscrise în H.G. nr. 930/2005 se pot consulta în Anexa.10, subtitlul Protecția sistemului de alimentare cu apă potabilă.

2.13.11. Protecția sistemului de transport a energiei electrice:

- 1) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:
 - a. 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
 - b. 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
 - c. 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
 - d. 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- 2) Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate.
- 3) Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele ANRE precum și cele din domeniile conexe.
- 4) Pentru actualizarea listei de reglementari se va consulta site-ul Autoritatii Nationale de Reglementare in domeniul Energiei www.anre.ro
- 5) Se recomandă trecerea în subteran a rețelilor de alimentare cu energie electrică și iluminat public existente pozate suprateran, precum și proiectarea și executarea la subteran a noilor rețele.

2.13.12. Protecția sistemului de distribuție a energiei electrice:

- 1) Autorizarea executării de lucrări de construcții și instalații este condiționată de emiterea avizului de amplasament și, după caz, de alimentare cu energie electrică al S.C. ENEL Distribuție Muntenia S.A., potrivit reglementărilor legale.
- 2) Pentru protecția rețelilor se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.
- 3) În Anexa 10, subtitlul Protecția sistemului de alimentare cu energie electrică sunt cuprinse extrase relevante din reglementările legale care privesc protecția rețelilor de alimentare cu energie electrică.

2.13.13. Protecția rețelei de iluminat public:

Pentru protecția rețelilor se vor respecta prevederile normativelor în vigoare. În Anexa.10, subtitlul Protecția sistemului de alimentare cu energie electrică sunt cuprinse extrase relevante din reglementările legale care privesc protecția rețelilor de alimentare cu energie electrică, aplicabile și rețelilor de iluminat public.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

2.13.14. Reglementări pentru protecția sistemului de distribuție gaze naturale:

- 1) În conformitate cu art. 109-113 din Legea Energiei electrice și a Gazelor naturale nr. 123/2012, SNTGN TRANSGAZ SA Mediaș, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținerea a acestora pe toată durata lor de existență.
- 2) Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se face în conformitate cu ordinele emise de A.N.R.E..
- 3) În vederea asigurării funcționării normale a rețelelor de distribuție gaze naturale și a evitării punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.
- 4) Dimensiunile zonelor de protecție și de securitate ale sistemului de alimentare cu gaze naturale sunt stabilite prin NORMA TEHNICĂ aprobată prin Ordinul A.N.R.E. nr.89/2018.
- 5) Autorizarea executării de lucrări de construcții și instalații în zonele de protecție și de siguranță ale sistemului de alimentare cu gaze naturale, precum și a lucrărilor de amenajare a terenului în zonele în care este propusă extinderea rețelei de gaze naturale, este condiționată de emiterea avizului Distrigaz Sud Rețele.
- 6) Pentru protecția rețelelor de distribuție gaze naturale se vor respecta prevederile normativelor în vigoare. În Anexa, subtitlul Protecția sistemului de alimentare cu gaze naturale sunt cuprinse extrase relevante din reglementarea tehnică în vigoare.

Art.14.Zone de protecție și de siguranță

- 1) Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).
- 2) În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale .
- 3) Extrase cu caracter informativ din principalele reglementări în vigoare la data elaborării prezentului Regulament sunt cuprinse în Anexa.10 -Zone de protecție și de siguranță.

Art.15.Construcții cu caracter special; emiterea de avize ale instituțiilor abilitate

- 1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, potrivit Ordinului comun nr.2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, cu respectarea prevederilor Planului

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Urbanistic General și regulamentului aferent¹²

Ministerul Afacerilor Interne avizează:¹³

- 2) Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan, aflate în administrarea instituțiilor respective - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora (dacă nu au avizat o documentație de urbanism P.U.Z./P.U.D. în baza căreia se emite autorizația de construcție);
- 3) Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa în proximitatea ambasadelor pentru care paza este asigurată de efective de jandarmi fiind necesar solicitarea avizului M.A.I.;
- 4) Documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism: P.U.Z./P.U.D. ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale situate în intravilan.
- 5) Administrația publică locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.
- 6) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D., cu încadrarea în normele specifice în vigoare.
- 7) Viitoare lucrări ce se vor efectua la sistematizarea căilor de comunicații nu trebuie să afecteze desfășurarea activităților unităților de poliție care funcționează în imobilele limitrofe obiectivelor de investiții propuse., iar în eventualitatea producerii unor perturbații/prejudicii asupra imobilelor aflate în administrarea Poliției Române, beneficiarul investiției va fi răspunzător de pagubele produse.

Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major General, avizează

- 8) Documentațiile pentru autorizarea executării lucrărilor nominalizate în H.G. nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.

Serviciului de Telecomunicații Speciale avizează

- 9) Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror obiective care includ excavări care ar putea afecta integritatea rețelelor de telecomunicații speciale.
- 10) În situația în care vor exista solicitări de autorizare a unor obiective de investiții noi și/sau de aprobare a unor documentații de urbanism, în zona limitrofă

¹² Potrivit Ordinului nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar

¹³ Potrivit Ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

amplasamentului/lor (terenurile adiacente) sau care pot afecta imobilul/imobilele administrate de STS, se impune obținerea avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale

Serviciul Român de Informații avizează

- 11) Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan, aflate în administrarea instituțiilor respective - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora (dacă nu au avizat o documentație de urbanism P.U.Z./P.U.D. în baza căreia se emite autorizația de construcție
- 12) Pentru zonele de protecție ale incintelor obiectivelor speciale evidențiate în planșele de reglementări P.U.G. orașul Bragadiru, pentru cele mai sus menționate și pentru lucrările înscrise la art.2. Lit. A) și b) din Ordinul Comun, Administrația publică locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului S.R.I.
- 13) În temeiul art. 38 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, al art. 30, al art. 33 și al art. 38 lit. d) din Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și al art. 34 din Legea apărării naționale și a României nr. 45/1994, lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, aprobate potrivit competențelor valorice stabilite de legislația în vigoare, respectiv cele cuprinse în programele de investiții și reparații ale Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne, Ministerului Justiției, Serviciului Român de Informații, Serviciului de Informații Externe, Serviciului de Telecomunicații Speciale și Serviciului de Protecție și Pază, se vor realiza pe baza autorizațiilor de construire speciale, emise de către fiecare dintre aceste instituții, cu respectarea prevederilor P.U.G. orașul Bragadiru.
- 14) Lucrările ce urmează a fi efectuate la obiective cu caracter militar amplasate în construcții reprezentând monumente și ansambluri istorice, arheologice, de arhitectura, arta și cultura și cele din zonele lor de protecție, inclusiv lucrările ce urmează a fi efectuate în zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobate, nu se includ în prevederile alineatului precedent și se autorizează potrivit prevederilor legale în vigoare
- 15) Potrivit art.6 din Legea nr.92/1996 "Penetrarea, întreruperea funcționării și distrugerea rețelelor de telecomunicații speciale, precum și interceptarea comunicațiilor în aceste rețele constituie amenințări la adresa siguranței naționale".

Art.16.Reglementări pentru siguranța transportului aerian¹⁴

- 1) Prevederile prezentei reglementări se aplică tuturor persoanelor juridice sau

¹⁴ Punctul 1.2. din R.A.C.R.-Z.S.A.C., ediția 1/2015, aprobată prin Ordinul M.T. nr. 735 din 9 iunie 2015 publicat în M.O. nr. 454 din 24 iunie 2015, cu modificările și completările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

fizice care desfășoară activități aeronautice civile și/sau conexe ori care dețin și/sau administrează terenuri în zonele cu servituți aeronautice civile pe teritoriul României și/sau obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului.

- 2) Totodată, prevederile reglementării de față se aplică administrațiilor publice ale căror unități administrativ-teritoriale includ zone cu servituți aeronautice civile și/sau alte zone în care unele obiective pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului.
- 3) Prevederile prezentei reglementări se referă la zonele cu servituți aeronautice civile din perimetrul sau din vecinătatea:
 - a. Aerodromurilor terestre autorizate/înregistrate, heliporturilor de suprafață și heliporturilor în terasă autorizate/înregistrate, precum și aerodromurilor/heliporturilor certificate după regulile europene [corespunzător specificațiilor de certificare (C.S.) aplicabile, incluse în baza de certificare (C.B.) stabilită și notificată de A.A.C.R.];
 - b. Amplasamentelor unităților de control al traficului aerian și centrelor de informare a zborurilor;
 - c. Amplasamentelor mijloacelor CNS și meteorologice aferente aviației civile.
- 4) Reglementarea de față evidențiază, fără a se limita la acestea, obiectivele uzuale pentru realizarea cărora este necesară obținerea în prealabil a avizelor A.A.C.R. la documentațiile tehnice aferente

Servituți aeronautice civile¹⁵

- 5) Pentru siguranța zborului și a activităților aeronautice, pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora trebuie să se respecte cerințele instituite, condițiile și restricțiile prevăzute de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale aplicabile.
- 6) Condițiile, restricțiile și obligațiile impuse sau recomandate de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale pentru realizarea și menținerea siguranței zborului și manevrelor aeronavelor în spațiul aerian și la sol constituie servituți aeronautice civile, care definesc un regim de protecție adecvat, în interes aeronautic civil.
- 7) În funcție de natura lor, servituțile aeronautice civile pot fi clasificate în:
 - Servituți de degajare;
 - Servituți de balizare;
 - Servituți radioelectrice (electromagnetice);
 - Alte servituți (diverse).
- 8) Proiecțiile orizontale ale suprafețelor de limitare a obstacolelor, ale suprafețelor de protecție a procedurilor de zbor instrumental, ale suprafețelor și zonelor de protecție a mijloacelor CNS și meteorologice, ale altor categorii de suprafețe

¹⁵ CAPITOLUL II din R.A.C.R.-Z.S.A.C., ediția 1/2015, aprobată prin Ordinul M.T. nr. 735 din 9 iunie 2015 publicat în M.O. nr. 454 din 24 iunie 2015 cu modificările și completările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

sau cerințe aeronautice (după caz) definesc la sol (formă, dimensiuni, orientare) zona corespunzătoare aflată sub incidența servituților de aeronautică civilă.

Art.17. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- 1) Amplasarea pe teritoriul administrativ al orașului Bragadiru a unităților noi, generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este interzisă potrivit reglementărilor prezentului P.U.G..
- 2) Excepții de la prevederile alin precedent se pot eventual admite în urma elaborării unor P.U.Z.-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de risc elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări în utilizarea altor terenuri, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G..
- 3) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui P.U.Z. și a unui studiu de impact elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.
- 4) Zona minimă de reglementare a P.U.Z.-ului ce se elaborează potrivit alin. precede va fi zona de impact din jurul amplasamentului, stabilită prin analiza de risc elaborată potrivit reglementărilor specifice.
- 5) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul M.I.C. nr. 1587 din 25 iulie 1997¹⁶

Art.18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- 1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele/subzonele funcționale și UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.
- 2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- 3) În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.
- 4) Zona de protecție menționată la alineatul precedent se realizează, după caz, prin: drum public; și/sau o zonă intermediară cu funcțiuni de servicii/comerț; și/sau o zonă verde plantată cu vegetație de talie înaltă, dimensionată corespunzător pentru a asigura separarea funcțională între zonele

¹⁶ Sau prin reglementări ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

incompatibile.

- 5) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității, prin, încadrarea în zonele funcționale admise/admise cu condiționări aferente fiecărui U.T.R./ subzona /zonă funcțională.
- 6) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul prescripțiilor specifice privind zonele/subzonele funcționale și U.T.R.-urile cuprinse în prezentul regulament.
- 7) Conversiile funcționale totale sau parțiale se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările admise în U.T.R./ subzona /zonă funcțională în care se încadrează imobilul și dacă la faza de autorizare se respectă actele normative aplicabile.
- 8) În toate U.T.R-urile./ subzonele /zonele funcționale în care este permisă funcțiunea de locuire se vor preciza amplasamentele platformelor/ a spațiilor protejate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajare.
- 9) În toate U.T.R-urile./ subzonele /zonele funcționale sunt interzise:
 - a. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, fiind necesare asigurarea măsurilor de protejare specifice prevederilor legale;
 - b. Orice lucrări de terasament care provoacă scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
 - c. Activitățile care generează poluare peste limitele legal admise, prin corelare cu utilizările funcționale zonelor/subzonelor din TITLUL III – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
 - d. Crearea unor noi depozite necontrolate de deșeuri pe teritoriul administrativ al orașului Bragadiru, precum și gestionarea deșeurilor din orice surse (inclusiv a celor provenite din lucrări de construcții) fără respectarea legislației în vigoare aplicabile, respectiv: Ordinul Președintelui ANRSCUP nr. 82/2015 privind aprobarea Regulamentului-cadru al serviciului de salubritate al localităților; Legea nr. 101/2006 privind serviciul de salubritate al localităților.

Art.19.Indicatori urbanistici P.O.T și C.U.T.

- 1) Indicatori urbanistici sunt instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
- 2) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ¹⁷ - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru

¹⁷ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- 3) PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)¹⁸ - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- 4) Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT¹⁹
 - a. Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
 - b. Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.
- 5) Indicatorii urbanistici ai terenului a fost stabiliți pe baza:
 - a. prevederilor regulamentului general de urbanism
 - b. analizei critice a țesutului urban
 - c. practicii de stabilire a organizării incintelor imobilelor astfel încât să fie satisfăcut ansamblul cerințelor urbanistice
- 6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca Indicatorii urbanistici ai terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentul regulament pentru fiecare subzonă.
 - a. Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, derogări de la limita maximă admisă pentru indicatorii urbanistici prin prezentul regulament se pot stabili după cum urmează:
 - b. fundamentat prin studiu istoric pe parcelă, în incinta monumentelor
 - c. printr-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legislației în vigoare

Art.20. Asigurarea echipării edilitare

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de

¹⁸ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

¹⁹ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitatea accesării de fonduri de la bugetul de stat sau cu condiția stabilirii, în prealabil, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, a obligației/posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați., funcție de caz.

- 2) De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în 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
- 3) **Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.**
- 4) **La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.**
- 5) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice competente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor alin.precedente .
- 6) Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare, dacă legea nu dispune altfel.
- 7) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul/avizul operatorului/administratorului rețelei din zonă.
- 8) Puțurile de captare a apei potabile vor fi protejate cu o împrejmuire transparentă cu o înălțime de minimum 1,50 m amplasată pe perimetrul de protecție sanitară, dimensionat conform normelor în vigoare

Art.21.Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

- 1) Pentru lărgirea strazilor propuse prin P.U.G. terenul va urma procedura de expropriere conform prevederilor Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică sau, după caz, ale Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.
- 2) Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

- 3) Fac excepție de la prevederile alin. precedente construcțiile și amenajările pe perioadă limitată, care se vor desființa pe cheltuiala beneficiarului înainte de demararea execuției lucrărilor de utilitate publică (iar acest aspect se va înscrie în cartea funciară, pe perioada limitată a existenței construcției, ireversibil și transmisibil), după cum urmează:
 - a. Amenajări de spații verzi; spațiile verzi astfel realizate nu se cuprind în suprafața de spații verzi necesare pentru emiterea autorizației de construcție;
 - b. Parcaje; parcajele astfel realizate nu se cuprind în numărul minim admis de locuri de parcare necesare pentru emiterea autorizației de construcție;
 - c. Alei pietonale și carosabile;
 - d. Mobilier urban;
 - e. Împrejmuiri cu caracter provizoriu
 - f. Alte lucrări cu caracter provizoriu, admise potrivit prevederilor legale²⁰ și **prescripțiilor specifice U.T.R. în care este situat imobilul**
- 4) **Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și modernizării de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria “drum”. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al U.A.T., în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.**
- 5) **Drumurile (=străzile) prevăzute prin P.U.G. sunt propuse a fi drumuri publice.**
- 6) **Prospectele minime admisibile pentru drumurile publice sunt cuprise în plansa - Reglementări urbanistice - Căi de comunicație, sc.1:5.000 ce face parte din documentația P.U.G..**
- 7) Prin excepție, autoritatea locală poate accepta trecerea în domeniul public a unor drumuri private, înființate înainte de intrarea în vigoare a prezentului regulament, și care nu au prospectul necesar drumurilor publice dacă sunt necesare completării tramei publice sau altui interes public.

Art.22.Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării altor scopuri publice

- 1) În cazul terenurilor cu suprafețe între **10000 mp - 20000 mp** supuse parcelării, în plus față de terenul necesar străzilor, va fi prevăzută pentru scopuri publice **o suprafață de 5% din suprafața neafectată de circulațiile publice.**
- 2) Pentru terenuri **mai mari de 20000 mp** supuse parcelării în plus față de terenul necesar străzilor, va fi prevăzută pentru scopuri publice **o suprafață 10% din**

²⁰ Vezi art.3 lit.d, f și h din Legea 50/1991, republ., cu modif.ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE
suprafața neafectată de circulațiile publice.

- 3) Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locală, funcție de necesitățile acesteia. Acestea pot fi :
- a. echipamente publice necesare cartierului: gradiniță, afterschool, școală, creșă, cabinete medicale, locuri de joacă pentru copii, scuaruri, alte facilități de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane vârstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajări destinate sportului de masa etc), parcaje publice, lăcașuri de cult s.a.m.d.
 - b. echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/localității precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, stații de pompare, rezervoare de înmagazinare apă, bazine de retenție ape meteorice, stații de reglare gaze s.a.m.d.
 - c. facilități pentru persoane/grupuri vulnerabile: centre de îngrijire de zi, cantine sociale, cămine de bătrâni s.a.m.d
- 4) În zonele de locuire, locurile de joacă pentru copii se vor amplasa, în interiorul incintelor rezidențiale, în zone protejate față de traficul auto, cu acces pietonal sigur și cu posibilitatea supravegherii naturale dinspre locuințele adiacente. Se va evita amplasarea locurilor de joacă pentru copii în vecinătatea directă a drumurilor colectoare, arterelor cu trafic intens, intersecțiilor majore, acceselor carosabile principale, parcajelor la sol și zonelor de manevră auto. În situațiile în care amplasarea în proximitatea unui drum colector nu poate fi evitată din motive obiective de configurare urbanistică, locul de joacă va fi separat față de circulația carosabilă prin spații verzi de protecție, plantații dense, împrejmuiri de siguranță și/sau alte elemente de protecție fizică, astfel încât să fie asigurate siguranța copiilor, diminuarea expunerii la zgomot, praf și noxe și calitatea utilizării spațiului recreativ.

2.22.1. Stimulente pentru facilitarea soluționării spațiilor publice

- 1) În cazul parcelor existente afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale publice respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersecțiilor, piețe etc potrivit prezentului P.U.G. și P.U.Z.-urilor, în cazul donării terenului necesar către domeniul public al comunei în baza reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/proprietatea inițială, ținându-se seama ca necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități. Aceasta prevedere se aplică numai parcelor care în situația inițială ar fi fost construite potrivit prezentului R.L.U.
- 2) 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;
- 3) C.U.T. raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

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, precum și supliment corespondent în regimul de înălțime R_{max} și înălțimea maximă admisă H_{max} (de maxim 1 nivel cu înălțime convențională de 3.00m pentru locuințe respectiv 4.00 m pentru alte funcțiuni) în vederea compensării C.U.T. suplimentat.

- 4) Facilitatea nu este oferită în cazul în care proprietarii primesc compensații materiale sau echivalente pentru teren, inclusiv prin cumpărare de către autoritatea publică locală, expropriere pentru cauză de utilitate publică, schimb de terenuri sau orice altă metodă de compensare. În această situație, raportarea P.O.T. și C.U.T. se va realiza la suprafața terenului rămasă după dezmembrare/ expropriere/ transfer, fără aplicarea facilităților prevăzute pentru cedarea cu titlu gratuit.
- 5) Facilitatea nu este oferită în cazul în care se donează către domeniul public parcele cu destinația drum care nu au prospectul stabilit prin documentația aprobată.
- 6) În conformitate cu legea exproprierii pentru utilitate publică, în cazul în care proprietatea-teren diminuată în scopul realizării de lucrări de utilitate publică devine inutilizabilă destinației inițiale, expropriatorul are obligația de a despăgubi întreaga proprietate.
- 7) **Proprietarii terenurilor pentru care prin P.U.G. sau P.U.Z. aprobat se propune dezmembrarea unor parcele pentru destinații publice beneficiaza pentru restul terenului de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de trei ori suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci cand transferul este făcut prin act notarial și fără despăgubiri din partea autorității locale și se respectă celelalte reglementări aferente (retrageri, însorire etc).**
- 8) Proprietarii terenurilor care se parcelează la inițiativa acestora, potrivit unui P.U.Z. au obligația dezmembrării terenului potrivit P.U.Z.-ului aprobat și transmiterii către domeniul public a parcelelor destinate creării/modernizării de drumuri publice și realizării lucrărilor ingineresti aferente ansamblului nou înființat. Transmiterea acestor terenuri se realizează prin act notarial, fără plată, dar cu obligația din partea autorității locale de a introduce lucrările respective în programele multianuale și a le realiza potrivit graficului.
- 9) În cadrul operațiunilor de parcelare/reparcelare, proprietarii terenurilor care fac obiectul operațiunii pot propune, prin P.U.Z.-ul de parcelare/reparcelare, suplimentar față de trama stradala publică prevăzuta în P.U.G. sau P.U.Z.-uri, drumuri de servire locala (de acces la parcele). Prin P.U.Z.-ul de parcelare/reparcelare se va propune, și prin Hotărare a Consiliului local se va aproba, regimul juridic al drumului/drumurilor de servire locală propus/e și modul de administrare al acestor drumuri și al utilităților necesare. Aceste drumuri pot fi reglementate ca drumuri private (servituți de trecere sau drumuri în coproprietate) numai cu condiția stabilirii clare a obligațiilor și răspunderilor legate de înființarea, realizarea și administrarea lor și a utilităților aferente.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Îndeplinirea condiției menționate va fi verificată obligatoriu la emiterea autorizației de construcție.

2.22.2. Stimulente pentru încurajare realizării unor dotări de utilitate publică

- 1) În zonele funcționale Is și L parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. de maxim 1, dacă cel puțin jumătate din acest spor de C.U.T. este consumat pentru construirea unor spații care să aibă destinația exclusivă pentru dotări de utilitate publică - de tip creșă, grădiniță, after school, școală, clinică medicală, cabinete medicale etc., care vor fi transferate cu titlu gratuit în domeniul public.
- 2) Aplicarea prevederilor alin. (1) este condiționată de includerea în proiectul pentru emiterea autorizației de construire, în funcție de dotarea de utilitate publică, fie la nivelul parterului și/sau a etajului 1 al clădirii ca parte integrantă din aceasta, fie a unei clădiri independente, precum și teren aferent, după caz, conform normelor specifice aplicabile în materie pentru fiecare din funcțiunile precizate. În cazul în care suprafața aferentă dotării de utilitate publică va reprezenta mai puțin de 0,50 C.U.T., atunci și utilizarea sporului se va micșora direct proporțional. **Pentru punerea în aplicare se vor respecta cumulativ: înscrierea în Cartea Funciară a suprafeței din proiect care va fi transferată în domeniul public anterior emiterii autorizației de construire, iar după recepția la terminarea lucrărilor propunerea pentru emiterea certificatului de atestare va include ca unitate distinctă suprafața respectivă grevată de servitutea administrativă. După intabulare se va demara procedura de transfer în domeniu public cu titlu gratuit.**
- 3) În vederea aplicării prevederilor alin. precedente regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă se vor mări corespunzător în vederea compensării C.U.T. suplimentat (cu maxim 1 nivel cu înălțime convențională de 3.00m pentru locuințe respectiv 4.00 m pentru alte funcțiuni).

2.22.3. Stimulente pentru încurajarea dezvoltării intensive

- 1) Parcelele de colț, cele care sunt capăt de perspectivă a unei intersecții în T, beneficiază de o majorare a regimului de înălțime și înălțimii maxime admise în corespondență cu suplimentului de C.U.T. (de maxim 1 nivel cu înălțime convențională de 3.00m pentru locuințe respectiv 4.00 m pentru alte funcțiuni), cu următoarele condiționări cumulative:
- 2) Parterul construcțiilor edificate pe parcelă este integral destinat cel puțin uneia din următoarele funcțiuni: comerciale, servicii, cultură, învățământ, sport, agrement, medicale, care să permită accesul publicului conform unui orar de funcționare.
- 3) P.O.T. propus este mai mic cu 5% decât maximumul admis, iar cei 5 % se amenajează ca spațiu verde suplimentar minimumului admis pe sol natural.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Art.23. Reguli cu privire la distanțele minime dintre parcelele pe care se pot autoriza locuințe și parcelele pe care se vor autoriza funcțiunile de interes public (după caz – în zone urbane funcționale și zone rurale funcționale);

- 1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.
- 2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- 3) În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărimea zonei de protecție depinde de reglementari tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.
- 4) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate și cu următoarele condiționări. ²¹
 - a. Unitățile menționate mai sus se amplasează la o distanță de minimum 15,00 metri de ferestrele locuințelor.
 - b. Distanța minimă specificată la alin. precedent se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.
 - c. Pentru acest tip de unități se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6) din ORDINUL nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
 - d. Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.
 - e. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.
- 5) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

²¹ Conform Art.5 din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Min. Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- a. se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc;
- b. cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții cumulative:
 - să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
 - să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
 - să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
 - se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- 6) Funcțiunea de locuință nu este permisă la subsolul sau demisolul imobilelor, indiferent de destinația predominantă a clădirii. Aceste niveluri pot fi destinate exclusiv funcțiunilor prevăzute la alineatele precedente ale prezentului articol (comerț, servicii, garaje, depozitare, utilități comune) sau altor funcțiuni nerezidențiale compatibile cu prezentul regulament.
- 7) În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- 8) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.
- 9) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Art.24.Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice;

2.24.1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- 1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele/subzonel funcționale și UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.
- 2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament,

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

- 3) În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protecție. Marimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitare, distante de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

2.24.2. Necesitatea separației funcționale și distanțe de protecție

- 1) Retragera clădirilor față de limita de separație între zone funcționale, va respecta prevederile fiecărui zone și subzone funcționale/ U.T.R. în conformitate cu utilizări admise și admise cu condiționări, în cazurile în care se impun astfel de restricții.
- 2) Retragerile înscrise la alineatul precedent se vor majora, după caz:
 - a. Potrivit unor prevederi legale raportate la o anumită funcțiune care poate genera restricții (zone de protecție, distanțe minime față de alte obiective, etc)
 - b. Potrivit prevederilor din Ordinului M.S. nr. 119/201422 cu modif.ulterioare, în conformitate cu concluziile studiul de însorire;
 - c. Potrivit reglementărilor de securitate la incendiu sau altor restricții specifice;
 - d. Potrivit unor avize sau acorduri eliberate de instituțiile/entitățile abilitate.
- 3) În cazul construcțiilor tehnice și instalațiilor/utilajelor retragerile vor ține seama și de restricțiile (zone de siguranță și de protecție) stabilite prin norme specifice. În cazul în care se propune instituirea unor grevări asupra altor imobile (teren și/sau construcții) este obligatoriu acordul proprietarilor acestora.

2.24.3. Reglementările de securitate la incendiu și apărare civilă

- 1) Emitentul certificatului de urbanism va solicita, în funcție de categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și autorizării privind securitatea la incendiu, avizul de la autoritatea de stat în domeniul apărării împotriva incendiilor, în conformitate cu prevederile legale înscrise în Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016.
- 2) Emitentul certificatului de urbanism va solicita, în funcție de categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă, avizul de la autoritatea de stat în domeniul protecției civile, în conformitate Hotărârea nr. 862 din 16 noiembrie 2016.
- 3) Construcțiile supraterane cu funcțiuni mixte (definite în conformitate cu Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99), trebuie să asigure accesibilitatea autospecialelor de intervenție în caz de incendiu în conformitate cu prevederile legale în materie.

²² extrase în ANEXA 13 la punctul Compatibilitate funcțională și distanțe de protecție

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Art.25.Reguli generale de modelare a terenului

- 1) Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- 2) Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, în afara cursului natural sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.
- 3) Prin modelare semnificativă se înțelege:
 - a. realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
 - b. ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00 metru de limitele laterale/posterioare de proprietate
 - c. ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor (zona grădinii de fațadă);
- 4) Zidurile de sprijin și terasările se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasările vor fi realizate de regulă în trepte cu înalțimi de maxim 1,00 metru peste/sub cota terenului natural și îmbrăcate în vegetație.
- 5) Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei.
- 6) **Lucrările de interes public de stabilizare generală a zonelor de risc nu sunt supuse condițiilor prezentului articol.**
- 7) **Realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice nu este supusa condițiilor prezentului articol.**

Art.26.Reguli referitoare la conformarea la teren

- 1) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul P.U.G. construcțiile vor urma panta naturală a terenului. Excepțiile de la regulă sunt reglementate specific în cadrul prezentului regulament.
- 2) Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcțiile pot fi asezate în orice poziție față de panta terenului.
- 3) Pe terenurile cu pante între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.
- 4) Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturală a apelor meteorice.

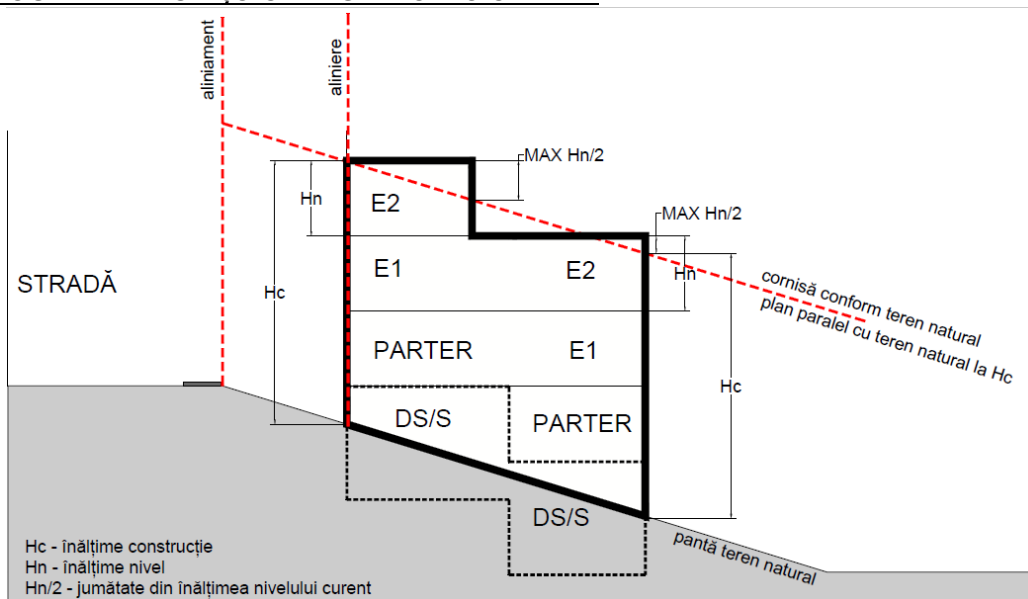
PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Art.27.Înălțimea construcțiilor

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise (H_{max}), și ținând seama de regimul maxim de înălțime (R_{hmax}), stabilit în cadrul reglementărilor privind subzonele/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament. Indicatorul înălțimea maximă (H_{max}) are caracter limitativ, în vreme de indicatorul regim de înălțime (R_{hmax}) are caracter exemplificativ cu condiția ca diferența de înălțime față de clădirile imediat învecinate să fie de maxim doua niveluri²³. Se admit diferențe mai mari de înălțime numai în cazul elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal.
- 2) Înălțimea maximă a clădirilor (abreviere H_{max}), exprimă în metri, reprezintă înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și streășină/cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, măsurată în planul fațadei, în centrul fațadei paralele (cvasi-paralele) cu aliniamentul.
- 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. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu H_{max} cornișă=10,00 m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 dacă se respectă înălțimea maximă permisă la streășină/cornișă.
- 4) Indiferent de regimul de înălțime al imobilului, funcțiunea de locuință nu este permisă la nivelul subsolului sau al demisolului. Subsolul și demisolul pot fi destinate exclusiv funcțiunilor tehnice, de depozitare, de parcaj sau altor funcțiuni nerezidențiale compatibile cu prezentul regulament.
- 5) Definiția pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în ANEXA 12 – Glosar.
- 6) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine, duplexuri) cu condiția încadrării în înălțimea maximă (H_{max}) reglementată.
- 7) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul P.U.G. construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului, ceea ce înseamnă că niciun punct al cornișei sau limita superioară a parapetului terasei construcției din planul fațadei nu va depăși suprafața paralelă cu terenul natural ce trece prin punctul de înălțime maximă determinat potrivit alin.precedente (regula generală) cu mai mult de 1/2 nivel.

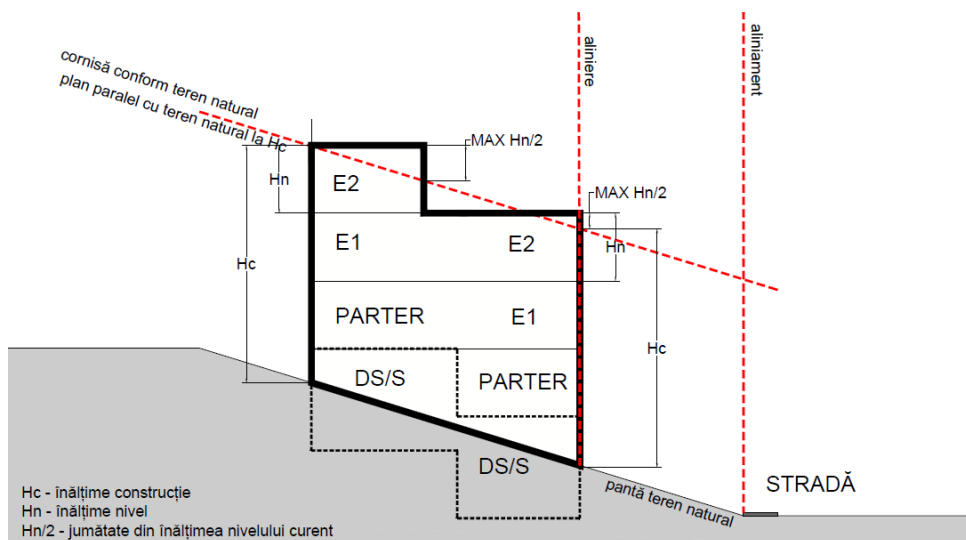
²³ Potrivit art.31 din R.G.U.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE



Figură 1 Exemplificare conformare la teren - aplicarea regulii generale

- 8) Pe terenurile cu pantă descendentă (terenurile care au zona cea mai înaltă pe latura dinspre stradă), prin reglementarea la nivelul zonelor/subzonelor/UTR-urilor se pot admite niveluri suplimentare în zona joasă cu condiția ca nici un punct al cornișei/streșinii să nu depășească nivelul admis la stradă al cornișei.



Figură 2 Ilustrare conformare la teren pe parcele cu panta descendentă sau pe parcele cu dubla orientare

- 9) Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale:
- Terenuri cu pantă accentuată sau cu ruperi de pantă mari la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui P.U.D. ce va include studiu de volumetrie.
 - În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone/subzone funcționale pe fațada orientată spre stradă.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- 10) În cadrul tuturor U.T.R.-urilor/zone/subzone funcționale unde se admit mansarde, acestea vor îndeplini următoarele condiții:
- Nu depășesc conturul nivelului curent;
 - Nu ocupă mai mult de 60% din suprafața nivelului curent;
 - Nu se depășesc valorile-limită pentru înălțimea maximă la streșină H_{max} și înălțimea maximă la coamă $H_{max.c}$ stabilite în cadrul U.T.R.-ului./subzonei/subzonei funcționale.
 - Mansarda poate fi asimilată unui etaj retras cu respectarea lit . (a,b,c.).
- 11) Se interzice realizarea mansardelor false. Mansarda trebuie să reprezinte un spațiu integrat real în volumul acoperișului și să respecte condițiile de conformare, suprafață, înălțime la streșină/cornișă și înălțime la coamă stabilite prin prezentul regulament. Sunt interzise soluțiile de tip acoperiș decorativ, șarpantă aplicată, parapet înclinat, fronton fals sau alte elemente similare care maschează un nivel suplimentar ori eludează regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă sau indicatorii urbanistici aplicabili.
- 12) Dacă prin reglementările la nivelul fiecărui U.T.R./zone/subzone funcționale se admit niveluri suplimentare retrase, acestea se vor retrage față de planul fațadei dinspre stradă în interiorul unor planuri descrise de un arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la acesta la 45° , cu excepția zonelor care beneficiază de regula calcanelor și/sau cazurile unde se specifică altfel (de exemplu, parcele de colț), precum și a excepțiilor admise prin prezentul regulament.
- 13) Înălțimea maximă admisă, măsurată în planul fațadei la streșină/cornișă/limita superioară a parapetului terasei ($H_{max.}$) și respectiv regimul de înălțime maxim (R_{hmax}) vor fi plafonate funcție de U.T.R./subzonă/subzonă funcțională specifică.
- 14) Pentru stabilirea relațiilor între înălțimea clădirilor și distanța dintre clădiri se iau în considerare fațadele paralele/ cvasi-paralele ale acestora.
- 15) Se pot amplasa instalații/echipamente tehnice pe învelitoarea clădirilor indiferent de tipul de conformare a acesteia în terasă sau șarpantă, peste înălțimea maximă stabilită, indiferent de U.T.R./zonă/subzonă funcțională specifică cu condiția respectării reglementărilor pentru siguranța transportului aerian.
- 16) Se pot realiza etaje tehnice, indiferent de regim de înălțime stabilit, cu condiția încadrării acestora în înălțimea maximă.

2.27.1. Corelarea înălțimii cu distanța dintre fronturi

- 1) Ca regulă generală înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi.

Lățimea străzii între aliniamente (m)	Înălțimea maximă admisă (m)	Număr niveluri convenționale	Număr niveluri suplimentare admise:
---------------------------------------	-----------------------------	------------------------------	-------------------------------------

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

			-(A) ²⁴ -(B) ²⁵
Sub 9,0 m	7,0	P+1	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 -11,00	10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
11,01 - 16,00	12	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
16,00 -26,0 m	16	P+4	(A) - 1 nivel; (C) - 1 nivel
>26,0 m	21	P+6	(A) - 2 niveluri; (D) - 2 niveluri

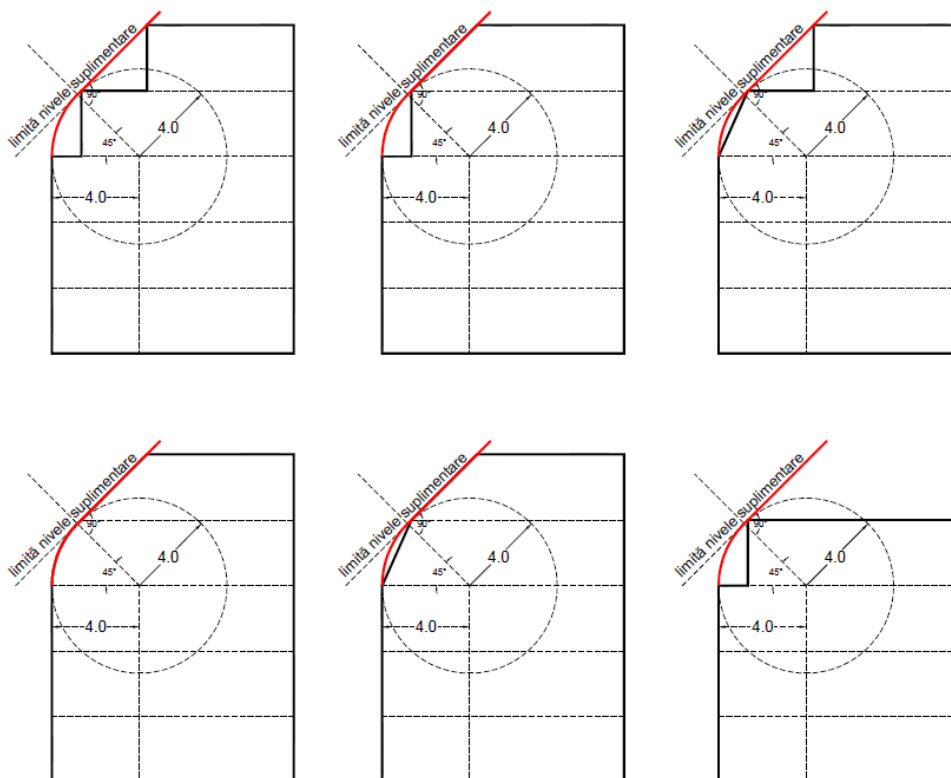
Tabel 2 Corelarea înălțimii maxime cu distanța dintre aliniamente

- 2) În cazul fronturilor retrase de la aliniament înălțimea maximă admisă se poate majora corespunzător, dar numai în condițiile alineatului următor.
- 3) Înălțimea maximă admisă și regimul maxim de înălțime din tabelul de mai sus vor fi plafonate de înălțimea maximă admisă în UTR/zona/subzona funcțională specifică.
- 4) Nivelurile suplimentare admise pot fi realizate numai dacă se respectă regula calcanului și dacă se respectă reglementările de însorire și celelalte reglementări specifice.
- 5) În intersecții se admite un sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15,00 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă unul sau două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și a tangentei la acesta la 45° conform tabelului de mai sus și exemplificarilor din Figură 4.
- 6) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0, racordarea se va face în trepte.
- 7) Se admit accente înalte peste 16,00 metri numai în baza unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) care să reglementeze toate condițiile inserției.

²⁴ retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta

²⁵ în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE



Figură 3 Exemplificari ale aplicării regulii de realizare a nivelurilor suplimentare

- 8) Pentru stabilirea relațiilor între înălțimea clădirilor și distanța dintre clădiri se iau în considerare fațadele paralele/ cvasi-paralele ale acestora.
- 9) Se pot amplasa instalații/echipamente tehnice pe învelitoarea clădirilor indiferent de tipul de conformare a acesteia în terasă sau șarpantă, peste înălțimea maximă stabilită, indiferent de U.T.R./zonă/subzonă funcțională specifică cu condiția respectării reglementărilor pentru siguranța transportului aerian.
- 10) Se pot realiza etaje tehnice, indiferent de regim de înălțime stabilit, cu condiția încadrării acestora în înălțimea maximă.

Art.28. Orientarea față de punctele cardinale

- 1) Amplasarea construcțiilor se face ținând seama de condițiile și recomandările de orientare față de punctele cardinale cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism precum și de reglementările din normative specifice precum și a prevederilor ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .
- 2) Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- 3) Prin prevederile prezentului regulament se urmareste respectarea normelor de igiena referitoare la referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilatie.
- 4) Orientarea construcțiilor trebuie să aiba în vedere indeplinirea urmatoarelor cerinte:
 - a. asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
 - b. asigurarea iluminatului natural
 - c. asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile inchise (confort psihologic)
 - d. asigurarea unor cerinte specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lacase de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea construcțiilor)

Art.29.Reguli cu privire la forma, dimensiunile și aspectul exterior al construcțiilor

2.29.1. Reguli generale privind aspectul exterior al construcțiilor

- 1) Aspectul exterior al clădirilor aparține spațiului public constituind parte componentă din imaginea urbană.
- 2) Aspectul general al zonelor urbane este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compozitia urbană etc. Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului. Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de baza care determină aspectul general al zonelor urbane.
- 3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă²⁶.
- 4) Tratamentul arhitectural al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii(clădirilor) principale situate pe parcelă.
- 5) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice, unităților exterioare de climatizare, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura inițială a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu valoare arhitecturală. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții care să nu afecteze arhitectura acestora cu acordul Direcției de Cultură/Ministerului Culturii.
- 6) Clădirile noi vor îngloba, în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- 7) Se interzice amplasarea reclamelor, firmelor și a altor mijloace de publicitate

²⁶ Potrivit Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

pe plinurile fațadelor, pe parapete, balcoane, logii, cornișe, atice sau pe alte elemente arhitecturale vizibile din spațiul public, în situațiile în care acestea afectează compoziția fațadei, ascund ori alterează elementele arhitecturale ale clădirii sau degradează imaginea arhitecturală și urbană a zonei. Fac excepție firmele integrate în compoziția arhitecturală a fațadei, dimensionate și amplasate proporțional cu aceasta și autorizate potrivit reglementărilor aplicabile.

- 8) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc.) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- 9) Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.
- 10) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc.) la exterior. În toate zone și subzonele funcționale/UTR-urile este permisă și recomandată utilizarea tehnologiilor, materialelor ce țin de arhitectura ecologică, pasivă, în vedere îmbunătățirii calității vieții, a mediului, etc.
- 11) La clădirile existente, care prezintă valoare arhitectural-istorică, se va evita eliminarea decorațiilor specifice perioadei de edificare a construcției (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- 12) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- 13) Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc.).
- 14) Legea nr. 153 din 5 iulie 2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor prevede că „în considerarea dreptului constituțional la un mediu înconjurător sănătos, reprezintă acțiune de interes public major și general creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor prin măsuri de reabilitare structural-arhitecturală a anvelopei acestora, în scopul asigurării sănătății, vieții, integrității fizice și siguranței populației, al conservării caracterului estetic-arhitectural al cadrului urban construit, precum și a calității mediului natural, în condițiile respectării și punerii în valoare a specificității patrimoniului local și național.”.
- 15) În vederea asigurării cerințelor fundamentale „economie de energie prin izolare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

termică corespunzătoare construcțiilor și instalațiilor din construcții pentru toate domeniile” și „utilizarea sustenabilă a resurselor naturale” se vor avea în vedere prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor prin care se stabilesc cerințele minime de performanță energetică a clădirilor care se aplică diferențiat pentru diferite categorii de clădiri, atât pentru clădirile noi, cât și pentru clădirile existente, după cum urmează: locuințe unifamiliale; blocuri de locuințe; birouri; clădiri de învățământ; spitale; hoteluri și restaurante; construcții destinate activităților sportive; clădiri pentru servicii de comerț; alte tipuri de clădiri consumatoare de energie.

- 16) Pentru clădirile noi/ansamblurile de clădiri prevăzute la aliniatul precedent, prin certificatul de urbanism emis de autoritățile administrației publice locale/județene competente, în vederea obținerii, în condițiile legii, a autorizației de construire pentru clădiri, pe lângă obligativitatea respectării cerințelor minime de performanță energetică, se va solicita întocmirea unui studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător.
- 17) La clădirile existente la care se execută lucrări de renovare majoră, performanța energetică a acestora sau a unităților de clădire ce fac obiectul renovării trebuie îmbunătățită, pentru a satisface cerințele stabilite în metodologie, în măsura în care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.
- 18) Documentația tehnică elaborată pentru autorizarea lucrărilor de intervenție pentru renovarea majoră dezvoltă măsurile prevăzute în raportul de audit energetic.
- 19) În cazul renovării majore a clădirilor, proprietarii/administratorii acestora pot monta sisteme alternative de producere a energiei, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

2.29.2. Volumetrie

- 1) Este recomandată în general volumetria simplă, echilibrată.
- 2) Volumul poate fi limitat în mod expres în zonele construite existente cu regim de construire deschis (discontinuu), omogene funcțional, ce înglobează un număr mare de parcele de teren cu suprafețe și dimensiuni cvasi-similare, pe care se edifică construcții cu caracteristici arhitectural-volumetrice similare, precum zonele de locuințe. În zonele de locuințe volumul construcțiilor noi este limitat atât de indicatorii maximi admisi pe parcela (POT, CUT, regim de înălțime) cât și de gabaritul caracteristic al construcțiilor.
- 3) Volumetria acoperișurilor și a nivelurilor superioare va fi conformă cu regimul de înălțime admis și cu caracterul arhitectural al zonei. Se interzic mansardele false, acoperișurile decorative fără justificare funcțional-constructivă, șarpantele aplicate peste niveluri configurate ca etaje curente și orice alte soluții volumetrice care urmăresc mascarea sau eludarea regimului de înălțime, a înălțimii maxime admise ori a regulilor privind conformarea

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

mansardelor.

- 4) Gabaritul caracteristic este dat de:
 - a. Lățimea medie a construcțiilor pe parcelă
 - b. Raportul mediu construit/liber (raportul dintre lățimea construcțiilor și distanțele dintre construcții) caracteristic străzii/ansamblului.
 - c. Adâncimea medie a construcțiilor, percepute din spațiul public
- 5) După caz, prin prezentul regulament se poate reglementa fie lățimea medie a construcțiilor pe parcelă fie raportul mediu construit/liber.
- 6) Inserțiile care depășesc gabaritele specifice zonelor de inserție vor fi justificate printr-un P.U.D. ce va include volumetrii, desfășurări stradale și montaj fotografic.
- 7) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament.
- 8) Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.
- 9) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.
- 10) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificate expres în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul P.U.Z. sau P.U.D..
- 11) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectați înainte de desființare

2.29.3. Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori

- 1) Este interzisă utilizarea improprie a materialelor și a materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianța, gresie, tapet etc) la exterior.
- 2) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pașișe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată locului.
- 3) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- 4) Se vor proteja construcțiile care păstrează elemente specifice tradiționale.
- 5) Arhitectura clădirilor noi va fi de regulă de factură modernă și va exprima

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

caracterul programului.

- 6) În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de păstrarea scării și volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:
 - a. utilizarea lemnului pentru împrejmuiri, tâmplărie, stâlpi, balustrade și detalii arhitecturale
 - b. utilizarea unor elemente specifice: prispe, cerdacuri, foișoare
 - c. acoperișuri cu volumetrie simplă, cu pante medii, recomandabil din material tradiționale –țiglă, tablă plană zincată sau vopsită;
- 7) Aspectul exterior al construcțiilor va urmări tratarea unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, inclusiv a fațadelor laterale, posterioare și a celor vizibile din spațiul public sau din zone aflate în relație de co-vizibilitate. Anexele, construcțiile secundare și corpurile tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje, materiale, cromatică, volumetrie și expresie arhitecturală cu clădirea principală, astfel încât să nu afecteze imaginea arhitecturală a imobilului și caracterul urban al zonei.
- 8) Este interzisă utilizarea culorilor saturate, intense, stridente pentru finisajele exterioare de suprafață, mobilierul urban sau sistemele publicitare în incinta monumentelor și zona de protecție a acestora, la alte zone cu valoare ambientală și în zonele verzi.
- 9) Pentru celelalte zone de locuit și pentru alte zone funcționale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spațiul public poate fi acceptată numai pentru accente de culoare.
- 10) Pentru platformele industriale sau zone comerciale compacte amplasate în general la marginea localității este permisă utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- 11) În figura de mai jos este exemplificată o paletă de culori intense interzise în zonele protejate și admisă în rest doar condiționat, potrivit alineatelor precedente.



Figură 4 Culori intense interzise în zone protejate și utilizabile numai cu prudență în rest

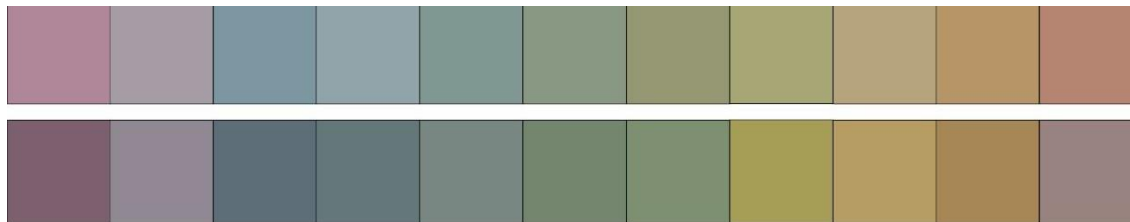
- 12) Mai jos este ilustrată paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: bleu (albastru ultramarin pal) ocre, alb și gri.



Figură 5 Culori tradiționale pentru zugrăveli exterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

13) Si sunt exemplificate paleta de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafață.



Figură 6 Paleta de culori exemplificativă pentru finisaje exterioare de suprafață

14) Pentru învelitorile în pantă (șarpantă):

- a. Panta învelitorii va fi cuprinsă de regulă între 25° și 50° .
- b. La monumente și în zonele de protecție a acestora și la alte construcții cu valoare arhitecturală se vor utiliza materialele tradiționale (tablă plană zincată, învelitori ceramice - țiglă, tablă plană vopsită în culori mate, tablă de cupru). La monumente și în zona lor de protecție se interzic învelitori din materiale care imită soluții tradiționale precum tablă imitând țigla, țigle bitumate imitând țigla ceramică ș.a.m.d.
- c. Pentru zonele rezidențiale din afara zonelor protejate menționate la alineatul anterior utilizarea materialelor tradiționale are caracter de recomandare. Se admite și utilizarea înlocuitorilor materialelor tradiționale (țiglă metalică, țiglă de beton, tablă plană vopsită etc) cu finisaj mat în gama de culori a materialelor tradiționale.



Figură 7 Paleta de culori exemplificativă pentru învelitori

15) Pentru construcțiile cu alte funcțiuni decât locuințele individuale, este obligatorie adoptarea unei soluții de acoperire tip terasă. Prin excepție, se admite acoperirea tip șarpantă numai în situația în care aceasta este mascată integral de atic/parapet în planul fațadelor orientate spre spațiul public, astfel încât panta acoperișului, coama și planurile învelitorii să nu fie percepute de la nivelul străzii. Soluția adoptată va respecta înălțimea maximă admisă în planul fațadei și nu va conduce la majorarea regimului de înălțime sau la alterarea imaginii arhitectural-urbane a zonei.

16) Pentru monumente se va utiliza de regula tabla zincată și se poate, eventual, admite, fundamentat, țigla ceramică tradițională sau tabla plană vopsită. Pentru zona de protecție a monumentelor se utilizează materialele și culorile din figura de mai jos



Figură 8 Gama de materiale și culori pentru învelitori în zona de protecție a monumentelor

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- 17) În zona centrală, în zonele rezidențiale, zonele de servicii și zona verde precum și în incintele adiacente acestor zone este interzisă utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare sau a azbocimentului.
- 18) Prevederile prezentului capitol vor fi detaliate după caz în cuprinsul regulamentului și în Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu ce se vor elabora – în primul rand pentru zonele pentru care s-a instituit un tip de protecție urbanistico-arhitecturală.

Vitrine

- 1) Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).
- 2) În golul fațadei destinat vitrinei se poate include și firma în situațiile în care amplasarea acesteia pe fațadă e inadecvată datorită caracteristicilor arhitecturale.
- 3) La clădirile cu mai multe vitrine, intervențiile asupra acestora vor urmări conservarea/ refacerea unității expresiei arhitecturale.
- 4) Sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.
- 5) Amplasarea de reclame, afișe, autocolante, anunturi, firme pe sticla vitrinelor, în exterior sau interior, e interzisă. Obiectele expuse în vitrină se vor amplasa la minimum 10 cm de la sticlă.
- 6) Vitrinele vor fi în mod obligatoriu iluminate cel puțin pe perioada de funcționare a iluminatului public. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii în iluminarea vitrinelor.
- 7) Poziționarea de vitrine sau alte elemente de expunere a mărfurilor, mobile / provizorii pe fațade, pe porți sau în fața clădirilor este interzisă.
- 8) Pentru vitrinele aferente unor spații în interiorul cărora vederea din spațiul public nu e dezirabilă, se va amplasa un ecran translucid la minimum 30 cm de la suprafața sticlei, iar interspațiul rezultat se va utiliza pentru expunere sau se va amenaja (plante, flori etc), funcție de specificul activității.
- 9) Vitrinele aferente serviciilor funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) vor fi în mod obligatoriu dublate de ecrane translucide iar ușile de acces vor fi astfel realizate încât vederea în interior din spațiul public să fie complet împiedicată. Expunerea oricăror elemente - obiecte, materiale, coroane etc, legate de specificul acestor activități e interzisă.
- 10) Manevrarea acestora se va face exclusiv în locuri închise - încăperi, ganguri, incinte, fără posibilitatea de a fi observate din spațiul public, de către colocatari sau de pe parcelele învecinate.
- 11) Documentațiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscripții, firide de branșament la utilități etc).

- 12) În zona de protecție ale monumentelor autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul Direcției pentru Cultură Ilfov, care poate impune restricționări suplimentare, determinate de caracteristicile concrete ale arhitecturii imobilelor.

Art.30.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

2.30.1. Accese carosabile

- 1) Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera deschisă circulației publice (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).
- 2) Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.
- 3) Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:
 - a) Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terti (înscris în CF)
 - b) Reglementat urbanistic = care respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea P.U.G. sau P.U.Z..
- 5) Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimă de a avea o lățime de 4,00 m. Aceasta înseamnă ca nicio parcelă nu este permis a avea o deschidere liberă mai îngustă de 4,00 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 4,00 m ²⁷ liberi pentru realizarea porților de acces).
- 6) Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimală de lățime fără condiționare de lungime, fiind vorba de un acces individual, însă cu observația că, dacă lungimea accesului depășește 100,00 metri, este necesar avizul unității de pompieri.
- 7) Regula minimă la de la alineatul precedent nu se aplică în cazul servituților în favoarea mai multor parcele (sau altor tipuri de accese de grup). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor prezentului regulament de urbanism și a Ordinelor ministrului transporturilor nr.45 și nr.50 din 1998.
- 8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției²⁸.

²⁷ Potrivit P118-99;

²⁸ Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clienților) este obligatoriu accesul direct

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- 9) Numărul și configurația acceselor carosabile se determină conform Anexei 8_Reguli privitoare la asigurarea acceselor carosabile funcție de utilizarea construcțiilor
- 10) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de acces la drum, eliberate de administratorul acestora.
- 11) În zonele cu fronturi continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri.
- 12) Porțile necesare realizării accesului pe parcelă se vor proiecta și amplasa astfel încât, prin deschidere, staționare sau manevrare, să nu afecteze circulația pietonală, velo sau carosabilă din domeniul public și să nu reducă gabaritele minime de trecere ale trotuarelor, pistelor pentru biciclete, acostamentelor ori părții carosabile. Deschiderea porților se va realiza, de regulă, spre interiorul proprietății; în cazul unor soluții speciale, acestea vor fi justificate prin proiect și vor respecta condițiile impuse de administratorul drumului și de normele privind siguranța circulației.
- 13) În zonele de locuințe înșiruite se vor asigura soluții de acces în curtea posterioară pentru intervenții în caz de incendiu. Soluțiile vor fi:
 - a. fie individuale (ganguri la fiecare parcelă sau cel puțin la distanța prevăzută de alineatul precedent, dacă este posibilă trecerea ocazională dintr-o parcelă în alta în curțile posterioare)
 - b. fie colective - prin parcelare se va prevedea o alee semicarosabilă la limita posterioară a parcelărilor, alee accesibilă din drumul public la intervale 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.
- 14) Fundăturile pot avea o lungime maximă de 100,0 m (dacă au două benzi de circulație). Lungimea fundăturii se măsoară de la alinierea străzii până în capătul fundăturii.
 - a. cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - b. cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- 15) În cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi).

2.30.2. Accese pietonale

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

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- 2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.
- 3) Circulația pietonală va fi astfel conformată încât să permită circulația în siguranță a persoanelor cu dizabilități²⁹

2.30.3. Piste pentru bicicliști

- 1) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14,00 metri, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție . Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă și față de circulația pietonală prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
- 2) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14,00 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, pe străzile cu trafic redus, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție

Art.31.Reguli cu privire la parcaje;

2.31.1. Reglementări generale

- 1) Parcajele se vor amenaja avand în vedere dezvoltarea durabila a orașului în acest scop se recomandă:
 - a. realizarea de parcare multietajate subterane sau supraterane
 - b. realizarea de parcare ecologice
 - c. înglobarea de facilități pentru parcare bicicletelor
- 2) Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- 3) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
- 4) Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie în spații special amenajate (de preferat în subsol/demisol).
- 5) Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri

²⁹ Potrivit NP-051/2012

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

- 6) Parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului, care nu sunt construcții, se vor amplasa în raport cu clădirile de locuit cu respectarea distanțelor minime, condițiilor și măsurilor de protecție prevăzute de legislația și normativele în vigoare privind igiena și sănătatea publică, securitatea la incendiu a construcțiilor, protecția împotriva zgomotului și noxelor și siguranța circulației.
- 7) Pentru supermarketuri, hypermarketuri, centre comerciale și alte funcțiuni similare, se recomandă realizarea parcajelor aferente în volumul construcției sau în structuri de parcare integrate arhitectural, în vederea reducerii suprafețelor mineralizate la nivelul terenului. Terenul rămas liber de construcții și de circulațiile strict necesare se recomandă a fi amenajat ca spațiu verde accesibil publicului și spațiu plantat de calitate.
- 8) Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și clienți să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate.
- 9) Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafață, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte.
- 10) Se vor amenaja obligatoriu parări pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă, în zonele de agrement și la obiectivele cu aflux important de utilizatori (precum centrele comerciale), în nodurile intermodale, în parcaje tip park & ride.
- 11) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, care să reprezintă minim 4% din totalul locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri. Locurile de parcare destinate persoanelor cu handicap se vor amplasa la mai puțin de 50,0 m de intrările principale în clădiri sau zonele de interes.
- 12) În ansamblurile de locuințe colective este interzisă amenajarea de garaje individuale (inclusiv baterii de garaje) pe domeniul public sau privat al orașului. În ansamblurile de locuințe colective asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face:
 - a. în clădirea principală (de regulă în cazul ansamblurilor noi); variante: garaje colective la subsol/subsoluri sau subsol și parter sau pe terasă, garaje individuale la demisol sau parter);
 - b. în parcaje colective amplasate în subteran sau în clădiri multietajate. În aceste cazuri terasa construcției se va amenaja ca spațiu verde/loc de joacă.
 - c. în parcaje colective la sol în ansamblurile noi în care din proiectare se asigură conform normelor în afară de numărul de locuri de parcare și necesarul de spații verzi, locuri de joacă
- 13) În mod excepțional, în ansamblurile de locuințe colective existente se va permite amplasarea parcajelor colective la sol ca soluție provizorie, în cazul în care amenajarea nu se face în detrimentul asigurării spațiilor verzi minime

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

necesare pe locuitor și a celorlalte amenajări necesare funcționării corecte a ansamblului și zonei adiacente.

- 14) În ansamblurile de locuințe colective în care există deja garaje individuale amenajate pe domeniul public sau privat al orașului, primăria va elabora un program de desființare a acestora și înlocuire cu una dintre soluțiile eficiente menționate mai sus.
- 15) În zona de locuințe individuale și în zona de industrie, amplasarea parcajelor la sol se admite cu condiția ca amenajarea acestora să nu afecteze asigurarea spațiilor verzi minime obligatorii, funcționarea circulațiilor pietonale și carosabile, accesul mijloacelor de intervenție, siguranța circulației, condițiile de igienă și sănătate publică, precum și celelalte amenajări necesare funcționării corecte incintei sau zonei adiacente.

2.31.2. Cerințe minime de spații de parcare pe raza orașului Bragadiru

Cerințele minime de parcare în relație cu utilizarea construcțiilor sunt prezentate, pentru construcții noi, extinderea sau refuncționalizarea construcțiilor existente sunt prezentate în ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare.

Parcări ecologice

- 1) Parcările ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante. Se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.
- 2) Scopuri urmărite prin realizarea de parcări ecologice:
 - a. volum minim de apă scursă în rețeaua de canalizare pluvială – reducerea necesarului de canalizare pluvială;
 - b. îmbunătățirea calității apei și aerului;
 - c. asigurarea unui spațiu maxim de parcare;
 - d. asigurarea unui spațiu (tot maxim, dacă este posibil) pentru realizarea zonei verzi.
- 3) Avantajele parcărilor ecologice:
 - a. reducerea poluării mediului datorită emisiilor autovehiculelor;
 - b. reducerea insulelor de căldură;
 - c. reducerea expunerii la radiația UV, datorită coronamentului copacilor;
 - d. preluarea poluanților aerului de către coronament;
 - e. reducerea scurgerilor de apă din precipitații.
- 4) Tipuri de materiale utilizate la realizarea parcărilor ecologice
 - a. Pavajul permeabil – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei –

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

fie ca e vorba de pavele montate distanțat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Este disponibil într-o mare varietate de forme și culori , permit umplerea golurilor cu pietris/criblura sau cu gazon.

- b. Sistemele grilă sau zăbrele – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație – (metoda cere precautie deoarece în cazul aplicării defectuoase are o durabilitate redusă).
- c. Betonul poros – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. Nu se folosește pe suport cu continut ridicat de argila. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale
- d. Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietris care acționează ca un filtru.

Art.32.Reguli cu privire la spațiile verzi;

2.32.1. Reglementari generale

- 1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentului capitol și a celor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință din prezentul regulament.
- 2) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- 3) În baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la aceasta regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.
- 4) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața U.A.T., conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (P.U.Z. și P.U.D.) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă - difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.
- 5) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Ilfov.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- 6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori³⁰, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - b. arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
 - c. arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - d. arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14,00 cm (masurată la un metru deasupra solului);
 - e. distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare și între axul trunchiului și aliniamentul împrejmuirilor/clădirilor va fi de 1,50 m.
- 7) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- 8) În vecinătatea autostrăzii se recomandă amenajarea de perdele de protecție cu rol de protecție a zonei de locuit, cu lățime minimă de 10,0 m.
- 9) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.
- 10) 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).
- 11) Spațiile verzi din incinte vor fi include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.
- 12) În vederea creșterii suprafețelor înverzite în ansamblurile existente de locuințe colective se recomandă, pentru locuințele colective cu acoperire în terasă, aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele blocurilor, având în vedere ca alături de beneficiile ecologice există și beneficii economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.
- 13) În zona rurală se recomandă extinderea suprafeței de teren plantate cu pomi fructiferi în interiorul parcelelor.
- 14) Având în vedere lipsa fondului forestier în zona limitrofă Capitalei se recomandă:
 - a. Realizarea în extravilan de perdele de protecție a terenurilor agricole, a terenurilor expuse fenomenelor erozionale, a căilor de comunicație, în condițiile Legii 289/2000.
 - b. Împăduriri ale terenurilor degradate

³⁰ Dacă prospectele propuse admit plantarea

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

2.32.2. Procentul de spații verzi

- 1) Procentul de spații verzi PSV – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), notată Sv, și suprafața totală a parcelei, notată St. În suprafața verde Sv se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă (peste subsol, fundații, echipamente edilitare etc.).

$$\text{PSV} = 100 \times \text{Sv/St} (\%).$$

- 2) Procentul spațiilor plantate – PSP – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoartei terestre și nu se suprapune niciunei construcții (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare s.a.), notată Sp, și suprafața totală a parcelei, notată St.

$$\text{PSP} = 100 \times \text{Sp/St} (\%).$$

- 3) Prin prezentul regulament se stabilește PSV minim caracteristic funcțiunilor și amplasamentelor (subzonelor funcționale, UTR-urilor).
- 4) Prevederile prezentului regulament se vor aplica la elaborarea, avizarea și aprobarea atât a documentațiilor de urbanism, cât și a proiectelor tehnice pentru realizarea construcțiilor și amenajărilor propuse pe teritoriul orașului Bragadiru. Autorizația de construire se emite numai dacă se asigură suprafața minimă de spații verzi și plantate stabilite în funcție de destinația construcției.
- 5) Autorizația de construire va include obligația creării sau menținerii de spații libere și spații plantate, în conformitate cu:
- Destinația și capacitatea construcției
 - Specificațiile din reglementările UTR
 - Zonele funcționale prevăzute în regulament
- 6) Nerespectarea prevederilor prezentului regulament conduce la imposibilitatea motivată a emiterii autorizației de construire ori de aprobare a planului urbanistic sau, după caz, la inițierea demersurilor judiciare în vederea desființării construcției executate cu nerespectarea autorizației de construire în condițiile prevăzute de Legea nr. 50/1991.
- 7) Zona dintre aliniere și aliniament: minimum 50% tratată ca grădină de fațadă (spațiu verde)
- 8) Curțile interioare accesibile publicului vor fi amenajate cu pavaje decorative, mobilier urban și plantații decorative
- 9) Se va evita impermeabilizarea excesivă pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției
- 10) Terenurile libere se vor acoperi cu gazon și se va planta **un arbore la fiecare 100 mp**
- 11) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.

- 12) Suprafața minimă de spații verzi se dimensionează în funcție de destinația construcțiilor, prin raportare la suprafața terenului ori la alți indicatori specifici (număr de paturi, utilizatori, locuri, etc.). Tabelul cu procente minime obligatorii de spațiu verde se găsește în **Anexa 6 – Procente minime spații verzi pe funcțiuni**
- 13) **În cazul în care sunt propuse suprafețe de spații verzi amenajate care urmează să fie transferate cu titlu gratuit în domeniul public, acestea pot fi incluse în calculul procentului de spații verzi aferent investiției, prin însumarea lor cu suprafețele de spații verzi amenajate în incinta privată, până la atingerea procentului minim obligatoriu stabilit prin prezentul regulament, Anexa 6 și/sau prin condițiile stabilite de autoritatea competentă pentru protecția mediului, după caz, în funcție de zona funcțională și natura investiției. Suprafețele respective vor fi amenajate efectiv ca spații verzi, vor fi accesibile publicului și vor fi transferate în domeniul public potrivit legii.**
- 14) Indiferent de funcțiunea construcțiilor, este obligatorie asigurarea unei suprafețe de spațiu verde amenajat la sol de minim 20% amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil. Parcajele înierbate nu sunt incluse în această suprafață.
- 15) În cazul ansambluri de locuințe colective se mențin spațiile verzi conform proiectului inițial de sistematizare iar inserția de noi imobile necesită studii urbanistice de încadrare
- 16) **Extinderea intravilanului, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.³¹**
- 17) Se exceptează (nu se impune asigurarea spațiilor verzi) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament:
 - a. construcțiile cu statut de monument istoric sau cu valoare arhitecturală pentru amplasamentului; care nu este permisă modificarea
 - b. autorizarea lucrărilor de construire care intră sub incidența Legii nr. 50/1991 (privind autorizarea executării lucrărilor de construcții) art. 7 alin. (15¹) lit. a).
 - c. prezentul regulament nu se aplică în cazul schimbării de destinație la construcțiile existente la data adoptării prezentului regulament.

Art.33.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară;

- 1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor,

³¹ Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, a obligației/posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- 2) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- 3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitatea accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu alin.precedente , funcție de caz.
- 4) De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a. Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
 - i. pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă;
 - ii. pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare sau fose septice vidanjabile amplasate la o distanță de minim 10 m față de locuințe;
 - b. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- 5) Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare, dacă legea nu dispune altfel.
- 6) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul/avizul operatorului/administratorului rețelei din zonă.
- 7) Puțurile de captare a apei potabile vor fi protejate cu o împrejmuire transparentă cu o înălțime de minimum 1,50 m amplasată pe perimetrul de protecție sanitară, dimensionat conform normelor în vigoare.

2.33.1. Racordarea la rețele edilitare existente

- 1) Cu privire la finalitatea procesului privind racordarea de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă potabilă, la instalațiile de canalizare și de alimentare cu energie electrică și a lucrărilor de construire se vor avea în vedere și prevederile art. 22, lit.f), din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE
construcții³²

- 2) Soluțiile de asigurare, branșare, racordare la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele/acordurile furnizorilor de utilități.
- 3) Racordare/branșarea la rețele se realizează îngropat, dacă legea nu dispune altfel, 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. În cazul construcțiilor noi se recomandă ca proiectul să includă soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare în construcție sau împrejmuire, cu acces direct din afara proprietății pentru operatorii de utilități, fără afectarea circulației publice și fără desfigurarea împrejurimii sau a construcției. Soluția de integrare a firidelor va fi corelată cu arhitectura împrejurimii, cu poziția acceselor și cu avizele operatorilor de utilități.
- 4) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 5) În cazurile documentațiilor de urbanism, asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare existente (branșare/racordare) se va face în raport cu înălțimea și P.O.T.-ul/C.U.T. - ul propuse pentru a stabili relația dintre suprafața construită desfășurată și capacitatea rețelelor tehnicoedilitare.
- 6) Prevederile prezentului capitol se vor corela cu Anexa.10 - Zone de protecție și de siguranță.

2.33.2. Realizarea de rețele edilitare

- 1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza/finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile acordurilor/protocoalelor/contractelor, alte acte administrative conform prevederilor legale, încheiate cu autoritatea publică și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/proiect tehnic/studiu de fezabilitate/studiu de soluție etc, elaborat de primărie sau furnizorul de utilități.
- 2) Prin trasa stradală propusă în P.U.G. orașul Bragadiru se asigură posibilitatea privind echiparea cu toate rețelele tehnico-edilitare de interes public, în corelare și cu prevederile din Anexa.10 - Zone de protecție și de siguranță.
- 3) Viitoarele lucrări de extinderi/reabilitări/înlocuiri de rețele se vor realiza în conformitate cu legislația în vigoare.
- 4) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților,

³² „efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.”

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

lucrările de construcții pentru realizarea rețelelor edilitare noi și extinderea rețelelor existente care fac parte din sistemele conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport/distribuție gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de aceasta natură, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se executa în varianta de amplasare subterană cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare, dacă prin legislația specială în domeniile de referință nu se prevede altfel.

- 5) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes.
- 6) Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala proprie nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică/a furnizorului de utilități.
- 7) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban se interzice montarea supraterană pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport și distribuție gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de aceasta natură, cu excepția cazurilor bine justificate sau dacă legislația specială în domeniile de referință nu prevede altfel.
- 8) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. precedent se executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- 9) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții similare - pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament ori pe alte elemente/structuri de aceasta natură.
- 10) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- 11) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii sau alte finanțări. Excepțiile se admit numai în cazuri speciale, cu acordul Consiliului Local.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- 12) Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de autoritatea locală și în baza unor proiecte coordonatoare.
- 13) Prevederile prezentului capitol se vor corela cu Anexa 10- Zone de protecție și de siguranță.

2.33.3. Condiții de echipare edilitară

- 1) Apă potabilă: orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordate la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul.
- a. Racordare/branșarea la rețele se realizează îngropat, dacă legea nu dispune altfel, 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. În cazul construcțiilor noi se recomandă ca proiectul să includă soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare în construcție sau împrejmuire.
 - b. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- 2) Canalizare menajeră: racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație.
- a. Racordare/branșarea la rețele se realizează îngropat, dacă legea nu dispune altfel, 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. În cazul construcțiilor noi se recomandă ca proiectul să includă soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare în construcție sau împrejmuire.
 - b. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- 3) Canalizare pluvială:
- a. Racordare/branșarea la rețele se realizează îngropat, dacă legea nu dispune altfel, 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. În cazul construcțiilor noi se recomandă ca proiectul să includă soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare în construcție sau împrejmuire.
 - b. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
 - c. Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora, acolo unde aceasta există;

- d. Conform prevederilor cuprinse la protecția apelor - sistemul de gospodărire a apelor, cu privire la terenurile aflate la limita de proprietate cu cursurile de apă sau în imediata vecinătate, este prevăzută necesitatea rezervării zonelor aferente pentru realizarea atât a unui drum/alee ocazional carosabilă pentru exploatarea malurilor, precum și, în funcție de amplasament, a unui colector de ape pluviale amplasat pe cât posibil pe traseul acestuia și a unor gospodării de apă/stații de epurare care au incluse bazine de retenție, separator de hidrocarburi și care vor fi conectate la colectorul specific în momentul realizării acestuia. În funcție de obiectivele de investiții propuse predimensionare exactă va face obiectul unor studii de specialitate.
- e. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- f. Se va limita la maxim aportul de ape pluviale evacuate la rețeaua publică de canalizare prin soluții locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale;
- g. 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;
- h. Acolo unde natura terenului și a investiției permite se va face apel la soluții locale de evacuare a apelor pluviale preepurate în emisari cu avizele organismelor abilitate.
- i. Racordare/branșarea la rețele se realizează îngropat, dacă legea nu dispune altfel, 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. În cazul construcțiilor noi se recomandă ca proiectul să includă soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare în construcție sau împrejmuire.
- j. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

4) Alimentare cu energie electrică:

- a. Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie alimentată cu energie electrică;
- b. Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală etc.) În completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice;
- c. Racordare/branșarea la rețele se realizează îngropat, dacă legea nu

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

dispune altfel, iar firidele de bransament 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. În cazul construcțiilor noi se recomandă ca proiectul să includă soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție sau împrejmuire.

- d. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

5) Comunicații electronice:

- a. Racordare/bransarea la rețele se realizează îngropat, dacă legea nu dispune altfel, iar firidele de bransament 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. În cazul construcțiilor noi se recomandă ca proiectul să includă soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție sau împrejmuire.
- b. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- c. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse pe fațade în soluții care să reducă impactul vizual (să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor, să fie vopsite în culorile fațadelor);
- d. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- e. Antenele-satelit se vor amplasa în poziții cât mai puțin vizibile din circulațiile publice.

6) Gaze:

- a. Racordare/bransarea la rețele se realizează îngropat, dacă legea nu dispune altfel, iar firidele de bransament 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. În cazul construcțiilor noi se recomandă ca proiectul să includă soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție sau împrejmuire.
- b. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

7) Salubritate:

- a. Orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să dispună de amenajări pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care să respecte normele sanitare și să fie accesibile dintr-un drum public.

- b. Pentru reducerea cantității de deșeuri menajere și reducerea noxelor se recomandă compostarea în gospodăria a fracției organice. Acolo unde există animale de producție în gospodărie se recomandă compostarea deșeurilor zootehnice împreună cu deșeurile menajere organice. Depozitul/ recipientul de compostare va fi impermeabilizat și amplasat la minim 10 m de ferestrele locuințelor.
 - c. Deșeurile zootehnice din gospodăria se depozitează pe platforme impermeabilizate amplasate la minim 10 m de ferestrele locuințelor.
- 8) 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.
- 9) Prevederile prezentului articol se vor corela cu Anexa.10 - Zone de protecție și de siguranță.

Art.34.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

2.34.1. Condiții generale de construibilitate a parcelelor

- 1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
 - a. Acces carosabil la drum public (sau privat, după caz)
 - b. Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere, potrivit avizelor operatorilor de utilități și legislației în vigoare;
 - c. Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;
 - d. Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei sau condițiile particulare conform prescripțiilor specifice la nivelul zonelor funcționale sau U.T.R.-urilor Prevederile prezentului regulament privind amplasarea construcțiilor și restricțiile/servituțiile care grevează terenul permit stabilirea unui edificabil în acord cu destinația terenului.
- 2) În cazul în care rețelele edilitare publice lipsesc, sunt insuficiente sau necesită extinderi ori mărimi de capacitate, parcela poate fi considerată construibilă numai cu condiția asumării prealabile, prin contract, acord, protocol sau alt act juridic/administrativ, după caz, a realizării parțiale sau totale a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați, cu respectarea avizelor operatorilor de utilități și a legislației în vigoare.³³

³³ Conform art. 13 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- 3) Recepția la terminarea lucrărilor, punerea în funcțiune sau utilizarea construcțiilor poate fi conditionată de asigurarea racordării la rețelele edilitare necesare sau cu respectarea soluțiilor de echipare edilitară aprobate potrivit legii.
- 4) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.
- 5) Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate pe aliniament (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.
- 6) În relație cu limitele laterale ale parcelei construcțiile pot fi amplasate astfel:
 - a. în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la construcțiile de pe parcelele învecinate;
 - b. în regim cuplat (alipire la una din limitele laterale ale parcelei);
 - c. în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).
- 7) Pentru zonele de extindere ale intravilanului, respectiv până la realizarea rețelilor publice de apă - canal în întreg orașul, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului.
- 8) După extinderea rețelilor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
- 9) În afara condițiilor generale minime mai sus-menționate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregului oraș și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anume areal, unei anume zone funcționale, unui anume U.T.R.). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau U.T.R.-urilor.
- 10) Pentru parcelele cu suprafețe peste 5000 mp, pentru parcele care nu au adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei sau pentru parcelele cu front la stradă peste 30,00 metri, condițiile de construire se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

2.34.2. Parcelarea și reparcelarea

- 1) Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerată operațiune de parcelare doar divizarea unui lot în urma căreia rezultă mai mult de două loturi construibile³⁴, altminteri se utilizează denumirea de dezmembrare.
- 2) Pentru dezmembrări/parcelări se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De

³⁴ Impartirea pe adâncime a unui lot în două loturi construibile plus o alee de acces la parcela din spate nu este considerată parcelare în cadrul prezentului regulament.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în vederea construirii, în prevederile legale și în prevederile prezentului R.L.U.

- 3) În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate cu scopul construirii, loturile rezultate având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și, după caz, asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- 4) În conformitate cu prevederile art 47. alin. (31) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, parcelarea și reparcelarea se realizează cu respectarea condițiilor de construibilitate din prezentul P.U.G.
- 5) Parcelarea sau reparcelarea, se admite numai dacă:
 - a. parcelele obținute destinate construirii îndeplinesc condițiile de formă și dimensiuni reglementate la prin prescripții generale sau la nivelul subzonei/U.T.R.-ului, în cazul în care sunt reglementate prescripții specifice;
 - b. fiecare parcelă are asigurat accesul la drumurile publice direct sau indirect;
 - c. circulațiile ce se înființează respectă reglementările prezentului R.L.U. și a normativelor specifice.
- 6) În cazul parcelărilor/ reparcelărilor, circulațiile propuse vor constitui o tramă stradală coerentă, funcțională și ierarhizată, conectată la rețeaua de circulații existentă și la cea propusă prin P.U.G. sau prin documentații de urbanism aprobate. Circulațiile nou-propuse vor fi dimensionate potrivit normelor tehnice aplicabile, vor permite accesibilitatea rutieră, pietonală și velo, accesul autospecialelor de intervenție, continuitatea traseelor publice și posibilitatea dezvoltării ulterioare a zonelor învecinate.
- 7) În cadrul parcelărilor și reparcelărilor se vor evita soluțiile de tip acces unic subdimensionat, drumuri înfundate fără posibilitate de continuare, fundături nejustificate, circulații private care fragmentează țesutul urban, configurații care izolează parcele sau ansambluri construite și orice organizare care poate genera blocaje de trafic, conflicte între pietoni și autovehicule, dificultăți de intervenție în caz de incendiu sau alte riscuri pentru populație. Pentru fundăturile propuse se va justifica imposibilitatea continuării acestora și se vor prevedea, după caz, soluții de întoarcere, prelungire viitoare, conectare la alte artere sau integrare în insule urbane coerente.
- 8) Drumurile nou-create prin documentații de urbanism zonale, parcelări sau reparcelări vor avea, de regulă, caracter public și vor fi corelate cu profilele, traseele și funcțiunile rețelei stradale existente și propuse. Circulațiile din interiorul ansamblurilor de locuit vor fi corelate funcțional cu trama stradală

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

publică, fără blocarea domeniului public, fără întreruperea continuității circulațiilor și fără crearea unor disfuncționalități privind mobilitatea rutieră, pietonală, velo sau accesul autospecialelor de intervenție.

- 9) **Parcelările sau reparcelările (dezmembrări si eventual recombinații în urma cărora rezultă minim patru loturi) vor fi condiționate de realizarea unei documentații P.U.Z. sau a unei documentații P.U.D.**
- 10) **Nu sunt admise parcelările sau reparcelările succesive (operațiuni de dezmembrare realizate în etape, prin care rezultă la fiecare etapă un număr de loturi sub pragul reglementat) atunci când au drept scop sau efect eludarea obligativității elaborării unui P.U.Z. sau a parametrilor reglementați pentru parcelare. În acest sens, se va lua în considerare cumulul loturilor rezultate din toate operațiunile de dezmembrare/parcelare succesive efectuate pe același teren inițial într-un interval de 5 ani.**
- 11) **În cazul parcelărilor/ reparcelărilor care nu necesită elaborarea unui P.U.Z., operațiunile cadastrale se vor realiza pe baza unui certificat de urbanism, având la bază propunerea în coordonate Stereo 1970, întocmită de un specialist topograf, cu respectarea condițiilor tehnice înscrise în aceste și ținând seama de servituțile de utilitate publică ce grevează imobilul/imobilele înscrise în cartea funciară.**
- 12) Realinierea parcelelor este operațiunea tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiective de utilitate publică.

2.34.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

- 1) Dacă la nivelul prescripțiilor specifice aferente subzonelor funcționale/U.T.R.-urilor din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile în mod direct numai parcelele a căror formă și dimensiuni respectă condițiile minime înscrise în Tabelul 5., cu excepția parcelelor de colț pentru care se admite o reducere de 25% privind suprafața și frontul la stradă, iar dimensiunile și raporturile laturilor nu reprezintă o condiționare.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

2) Pentru cazul inserțiilor în parcelarul existent

CARACTERISTICĂ PARCELĂ	REGIM DE CONSTRUIRE	VALOARE LIMITĂ
INSERTII ÎN PARCELAR EXISTENT		
Front minim	Înșiruit ³⁵	≥7,0 m
	Cuplat	≥8,0 m
	Izolată	≥10,0 m
Suprafața minimă	Înșiruit ³⁶	150 mp
	Cuplat	250 mp
	Izolată	300 mp
Raport între lățimea și adâncimea parcelei		Maxim 1/10
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		60° ÷ 120°

Tabel 3 Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile existenteS

3) În cazul parcelărilor/reparcelărilor caracteristicile minime ale parcelelor pentru construire prin autorizatie directă se regăsesc în tabelul de mai jos.

CARACTERISTICĂ PARCELĂ	REGIM DE CONSTRUIRE	VALOARE LIMITĂ
PARCELĂRI/ REPARCELĂRI		
Suprafața minimă	Cuplat	≥12,0 m
	Izolată	≥12,0 m
	Cuplat	500 mp(fc)
	Izolată	500 mp(fc)
Raport între lățimea și adâncimea parcelei		adancimea parcelei este mai mare sau cel puțin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, totodata raportul dintre lungimea parcelei si deschiderea/frontul ei va fi mai mic sau egal cu 1/5

Tabel 4 Condiții privind forma și dimensiunile parcelelor construibile direct în cazul parcelărilor/reparcelărilor

- 4) Pentru țesutul urban existent se menține lotizarea actuală. În cazul parcelelor de 300 mp, al loturilor cu forme neregulate sau al loturilor la care raportul laturilor este mai mic de 1/5, se recomandă comasarea loturilor, în vederea respectării condițiilor de formă și dimensiuni prevăzute la prezentul articol.
- 5) Construirea locuințelor în regim „înșiruit” sau de tip „covor” (densificare continuă, cu unități multiple cuplate cu sau fără delimitare clară a parcelelor individuale) nu este permisă, deoarece nu reprezintă o tipologie specifică pentru orașul Bragadiru. Se admite construirea locuințelor înșiruite cu maximum 3 unități locative pe parcelă, cu condiția ca terenul rămas liber de construcții în cadrul parcelei să rămână în proprietate comună a tuturor proprietarilor unităților locative.
- 6) Reglementările de mai sus sunt aplicabile în general pentru locuințe

³⁵ Permis numai în cazul inserției între două calcane sau în zone de parcelări/reparcelări cu soluționări specifice și numai cu respectarea condițiilor de acces în curtea posterioară

³⁶ Permis numai în cazul inserției între două calcane sau în zone de parcelări/reparcelări cu soluționări specifice și numai cu respectarea condițiilor de acces în curtea posterioară

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

individuale și colective mici sau cu înălțimi medii, precum și altor utilizări care generează construcții cu gabarite reduse (comerț de proximitate, servicii profesionale sau manufacturiere și alte asemenea). În funcție de caz, prin prescripțiile specifice de la nivelul U.T.R.-urilor/zonelor și subzonelor funcționale se pot stabili alte condiții sau condiții similare.

- 7) Prin excepție de la prevederile alin. precedente în zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării lucrărilor de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parcuri la sol și alte lucrări de construcții se poate realiza direct conform legii. Cu respectarea normelor de igienă și a celor de securitate la incendiu.
- 8) Pentru suprafețe parcelate incluse în planuri urbanistice legal aprobate anterior și preluate în prezenta documentație de urbanism pot fi acordate autorizații cu respectarea documentației de urbanism respective.
- 9) Regulile minimale privitoare la formă și dimensiuni nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare, arterelor de circulație, pasaje, etc), spațiilor verzi, spațiilor de parcare, chioșcurilor, mobilier urban, împrejmuiri și altor asemenea utilizări.
- 10) O parcelă care nu îndeplinește condițiile de construibilitate directă și care nu se înscrie în excepțiile înscrise la alin. precedente sau în excepțiile înscrise în cadrul prescripțiilor specifice se poate considera construibilă pentru clădiri noi numai dacă respectă, cumulativ, următoarele condiții:
 - a. parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - b. parcela nu se află într-o zonă în care construirea este restricționată până la elaborarea unui P.U.Z.;
 - c. pentru parcelă se va întocmi și aproba un Plan Urbanistic de Detaliu;
- 11) În cazul parcelelor care au suprafața mai mică decât cele menționate anterior, construirea este permisă doar cu condiția elaborării unei documentații de urbanism care să detalieze regulile de construire.
- 12) Parcelele cu suprafață sub cele minime, situate în zone de protecție a monumentelor istorice specificate în lista aprobată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat în P.U.Z.-ul zonei de protecție sau printr-o documentație P.U.D. cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Parcelele cu care au deschiderea mai mică decât cele minime prevăzute anterior pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- 13) Totodată, o parcelă care nu se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite la alin. precedente poate deveni construibilă direct și prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate, în condițiile încadrării în prevederile prezentului

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

regulament.

- 14) Se recomandă comasarea parcelelor și realizarea de operațiuni de urbanizare pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.Z., în vederea creșterii eficienței utilizării terenurilor din intravilan, optimizării indicatorilor urbanistici și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente, precum și evitării unui parcellar fragmentat și ineficient.

15)

În cazul situațiilor speciale (admise ca excepție conform prezentului regulament)	În cazul derogărilor
În cadrul prescripțiilor specifice fiecărui U.T.R. corelate cu prescripțiile generale sunt cuprinse situațiile speciale admise ca excepție, care necesită realizarea unor documentații de urbanism P.U.D. sau care se pot autoriza direct, după caz. Aplicarea Excepției deriva din reglementările prezentului P.U.G..	În cazul solicitării prin cererea de emitere a unui certificat de urbanism, a unor derogări de la regulament de urbanism, autoritatea publică locală are dreptul să decidă respingerea solicitării sau să o condiționeze de elaborarea unei documentații de urbanism în conformitate cu Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Tabel 5 Modalități de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor

Art.35. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor;

2.35.1. Amplasarea față de drumurile publice sau de interes public

- 1) În zona drumului public, indiferent de UTR, se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului:
 - a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
 - b. parcaje, terminale intermodale, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.), stații de încărcare vehicule electrice, refugii pentru transportul public, case de bilete, etc;
 - c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;
 - d. construcții și amenajări admise a se amplasa pe domeniul public, inclusiv cele de semnalistică publicitară, rutieră, potrivit legislației și regulamentelor locale în vigoare, în afara zonei de siguranță a drumului.
 - e. Pasaje, pasarele, subterane/supraterane cu acordul /avizul instituțiilor/organelor abilitate, iar în funcție de amplasament și de mărime se pot realiza în lungul acestora spații cu funcțiuni comerciale, de servicii, etc.
- 2) În sensul prezentului regulament, zona drumului cuprinde partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru bicicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

amplasării anexelor, dotărilor acestora³⁷.

- 3) Străzile noi (inclusiv străpungeri, devieri, prelungiri de străzi) și modernizarea străzilor existente se vor realiza ținând seama de prospectele prevăzute în planșele de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CĂI DE COMUNICAȚIE
- 4) La intersecțiile de străzi racordarea aliniamentelor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a, de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a și 3,00 metri la străzi de categoria. Pentru intersecțiile străzilor de categorii diferite bisectoarea va avea lungimea aferentă celei din categoria inferioară. Pot fi situații excepționale la solicitarea Brigăzii de Poliție Rutieră. Teșirea aliniamentului la intersecție este regulă de realiniere locală a parcelor.
- 5) În cazul în care la limita dintre două parcele există un decalaj se va proceda la o corecție prin retragerea parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- 6) Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor, potrivit alin.(3) și cu regulile de realiniere locală a parcelor înscrise la alin.(4)-(5). În cazul în care, din comparație rezultă că aliniamentul actual este mai mare sau egal cu cel reglementat, aliniamentul actual devine aliniament reglementat. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent sau intervin celelalte reguli de realiniere locală a parcelor, aliniamentul reglementat este situat pe limita propusă a străzilor, care devine linie de realiniere a parcelor.
- 7) Poziția noului aliniament, stabilit în urma operațiilor de realiniere a parcelor, precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în certificatele de urbanism.
- 8) Zonele de realiniere a parcelor devin zone „non aedificandi” până la trecerea în domeniul public în condițiile legii, cu aplicarea corespunzătoare a prevederilor Art.22 Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților
- 9) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel va urmări perceperea unei imagini de calitate dinspre spațiul public.
- 10) Pentru restricții în zona autostrăzii vezi prevederile din ANEXA 10 -Zone de protecție și de siguranță se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997 aprobată prin Legea 82/1998, republicată, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.
- 11) Pentru definiții și detalii referitoare la ampriza drumurilor și străzilor, zone de siguranță și protecție vezi capitolul Protecția căilor de comunicație rutieră din ANEXA 10 -Zone de protecție și de siguranță.
- 12) Profilele propuse pentru străzi prin prezentul P.U.G. au caracter minimal.

³⁷ Conform art. 19, alin. (1), din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- 13) În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone “non aedificandi” până la trecerea în domeniul public în condițiile legii.
- 14) Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor.
- 15) Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.
- 16) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face în condițiile stabilite, fara a depăși aliniamentul reglementat.
- 17) Execuția de lucrări în zona străzilor (în intravilan) sau în zona drumului din extravilan se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.
- 18) În extravilan, amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea zonelor de protecție aferente drumurilor publice, delimitate între limita exterioară a zonei de siguranță și limita exterioară a zonei drumului. Retragera minimă a construcțiilor față de limita exterioară a zonei de siguranță va fi următoarea³⁸:
- minimum 50,00 m pentru autostrăzi;
 - 22,00 m pentru drumurile naționale;
 - minimum 20,00 m pentru drumurile județene;
 - minimum 18,00 m pentru drumurile comunale.
- 19) În vederea asigurării posibilităților de dezvoltare a capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, amplasarea întreprinderilor și autorizarea executării construcțiilor se vor realiza cu respectarea distanțelor minime măsurate de la axa drumului, după cum urmează³⁹:
- minimum 13,00 m pentru drumurile naționale;
 - minimum 12,00 m pentru drumurile județene;
 - minimum 10,00 m pentru drumurile comunale.

2.35.2. Amplasarea față de infrastructura feroviară

- 1) Amplasarea construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii feroviare se face în afara zonei de siguranță a căii ferate (vezi Anexa.10 -Zone de protecție și de siguranță - Protecția căilor de comunicație feroviară).

³⁸ Conform cu prevederile Anexei 1 pctul. d) din Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare

³⁹ Conform cu prevederile art.19 alin. 4) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- 2) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice autorizarea construcțiilor se face cu avizul CN CFR și cu acordul Ministerului Transporturilor.
- 3) Zona de siguranță a căii ferate 301 Eb Jilava-Chiajna este de 20 m din axul căii ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR – interdicție de construire).
- 4) Zona de protecție a căii ferate 301 Eb Jilava-Chiajna este de 100 m din axul căii ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR- execuția oricărui tip de lucrări se va putea realiza conform reglementărilor Ministerului Transporturilor).
- 5) În Zona minimă de protecție a Liniei 7 de Metrou 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 execuția oricărui tip de lucrări se va putea realiza numai cu avizul S.C. METROREX S.A. și acord de la Ministerul Transporturilor.

2.35.3. Amplasarea față de aliniament

- 1) Amplasarea clădirilor se raportează la aliniament, inclusiv în sensul de aliniament rezultat în urma realinierii parcelelor.
- 2) Amplasarea clădirilor față de aliniament se consideră prin raportare la toate limitele separative față de căi de comunicație sau alte spații publice.
- 3) Limita de retragere față de aliniament care delimitează spre aliniament banda de constructibilitate, este, după caz, linie de aliniere obligatorie sau retragere minimă admisă.
- 4) În cazul drumurilor realizate sau modernizate prin prezentul PUG, banda de constructibilitate față de aliniamentul reglementat rezultat va fi de 20,00 metri pentru construcțiile principale, indiferent de categoria drumului. Această retragere se aplică față de noul aliniament stabilit, nu față de axul drumului existent.
- 5) În cadrul zonelor/subzonelor funcționale/U.T.R.-urilor se precizează limita minimă pentru retragerea de la aliniament a construcțiilor cu excepțiile detaliate mai jos.
- 6) Amplasarea clădirilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament funcție de caracterul străzii sau de specificul fragmentului de țesut urban în care este încadrat amplasamentul (aliniere constituită).
- 7) Derogările de la prevederile R.L.U. P.U.G oraș Bragadiru și situațiile speciale admise ca excepții privind amplasarea față de aliniament urmează reglementările de la Art.6 - Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului
- 8) **Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor (inclusiv demisolurilor) și părților nivelurilor**

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

subterane (subsolurilor), care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice cu $> 0,40$ m. Regulile de amplasare față de aliniament nu se aplică părților subsolurilor care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice ridicate cu $\leq 0,40$ m.

- 9) Prin excepție de la alin.(7), în cazul construcțiilor amplasate pe aliniament, regulile de amplasare față de aliniament se aplică și părților subsolurilor situate sub cota amenajată a terenului a căilor de comunicație sau altor spații publice.
- 10) În cazul existenței unui regim de aliniere local (aliniere constituită) este obligatorie păstrarea liniei de aliniere de către noua construcție. Prin excepție, în zonele cu regim de construire deschis, dacă există alte prescripții imperative, care impun majorarea retragerii⁴⁰, acestea au precădere.
- 11) În cazul cuplării la un calcan existent, linia de aliniere a construcției existente va fi preluată de noua construcție cel puțin pe distanță de 2,00 m de la limita de proprietate. În cazul în care linia de aliniere a construcției vecine nu devine linie de aliniere pentru noua construcție, distanța de revenire nu va depăși 1/3 din deschiderea terenului.
- 12) În situațiile de alinieri variabile retragerea noii construcții se va încadra potrivit prescripțiilor alin.(4) dacă nu intervin cazurile speciale de la alin.(13).
- 13) Prin excepție de la prevederile alineatelor precedente, în cazul unui regim de construire deschis, se poate admite o retragere majorată sau micșorată, justificată prin păstrarea unor arbori maturi, sau în conformitate cu prescripțiile specifice amplasamentului sau funcțiunii, stabilite prin prescripții specifice aferente fiecărui U.T.R./zona, subzona funcțională, inclusiv modificări ale profilelor stradale, artere de circulație nou propuse etc.

2.35.4. Depășirea locală a limitei de retragere față de aliniament

- 1) **Interspațiul dintre aliniament și limita de retragere față de aliniament este „non aedificandi”, cu excepțiile prevăzute în alin.(7) de mai sus, precum și a împrejurimilor, acceselor și scărilor de acces, platformelor și teraselor descoperite, care depășesc cota amenajată a terenului sau altor spații aferent căilor de comunicație publice ridicate cu ≤ 0.40 metri, elementelor de semnalistică admise potrivit prezentului R.L.U. și Regulamentului de publicitate sau prevederilor legale rutiere; la imobilele care necesită acces controlat în incinta se admite și amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni (maximum 6,00 mp), fie integrată în arhitectura împrejuririi, fie ca o construcție provizorie independentă în incintă, în vecinătatea accesului.**
- 2) Prin excepție se admit următoarele depășiri locale ale limitei de retragere față de aliniament, care nu constituie și depășiri ale aliniamentului:
 - a. Cornișele și streșinile vor putea depăși limita retragerii față de

⁴⁰ Prescripții specifice amplasamentului sau funcțiunii, stabilite prin prescripții aferente fiecărui UTR, inclusiv modificări ale profilelor stradale, artere de circulație nou propuse, etc.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

aliniament dacă îndeplinesc următoarele condiții, **cumulativ**:

- depășirea e de maxim 1,20 m;
- cota inferioară a elementelor lor constructive se află la minim de 3,00 m peste cota terenului amenajat;
- la învelitorile a căror pantă este orientată spre domeniul public este obligatorie montarea de parazăpezi dacă picătura streșinii cade la mai puțin de 1,00 metru de aliniament;
- b. Alte depășiri, care nu vor ocupa în elevație, mai mult de 2/3 din lungimea fațadei, **pentru fiecare element în parte**:
 - rezalitări/modulări ale fațadelor (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.) care ies din planul fațadei cu maxim 0,30 metri.
 - terase (acoperite sau descoperite), logii, balcoane sau bovindouri, alte
 - console care ies din planul fațadei cu maxim 1,20 metri și sunt situate la minim 2,00 metri de limitele laterale ale parcelei;
 - scări de evacuare în caz de incendiu (doar dacă din considerente tehnice sau de amplasament, nu se pot instala pe altă fațadă a clădirii).
 - copertine necirculabile, parasolare care ies din planul fațadei cu maxim 1,20 metri.
- c. În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică se admite amenajarea de terase acoperite dar deschise pe cel puțin două laturi.
- d. La blocurile de locuit (locuințe colective) existente se admite la parter execuția de logii/balcoane pe conturul logiilor/balcoanelor de la nivelele superioare. Dacă lucrărilor de construcții afectează circulația pietonală aferentă locuinței colective, beneficiarul are obligația refacerii acesteia. În cazul în care circulația pietonală necesar a fi refăcută afectează domeniul public, aceasta se va realiza pe baza unui acord/protocol încheiat cu administrația publică locală, pe cheltuiala beneficiarului/investitorului.

2.35.5. Depășirea locală a aliniamentului

- 1) **Proiecția în plan orizontal a consolelor, balcoanelor, logiilor, bovindourilor, cornișelor, streșinilor, copertinelor, parasolarelor și a oricăror alte elemente constructive sau arhitecturale ieșite din planul fațadei va fi obligatoriu cuprinsă integral în interiorul limitelor de proprietate ale parcelei pe care se amplasează construcția, indiferent de înălțimea la care acestea sunt poziționate. Se interzice depășirea aliniamentului sau a limitelor laterale ori posterioare ale proprietății prin proiecția acestor elemente, inclusiv în situațiile în care acestea sunt amplasate la cote superioare nivelului pietonal sau carosabil.**
- 2) **În cazul construcțiilor existente amplasate pe aliniament, sunt interzise extinderile realizate prin console, balcoane, bovindouri sau alte**

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

elemente constructive care depășesc aliniamentul, indiferent de înălțimea la care acestea sunt propuse.

- 3) Pentru fondul construit existent realizat pe aliniament, elementele decorative sau arhitecturale existente care depășesc aliniamentul — ancadramente, pilaștri, cornișe, brâuri, pervaze, socluri, profilaturi și alte elemente similare — se păstrează, consolidează, restaurează, reabilitează sau refac, după caz, atunci când acestea sunt parte integrantă a compoziției arhitecturale a clădirii și se află în armonie cu arhitectura zonei. În cazul monumentelor istorice, al imobilelor situate în zonele de protecție ale acestora sau al construcțiilor cu valoare arhitecturală, conservarea acestor elemente este obligatorie, iar intervențiile se vor realiza cu respectarea avizelor instituțiilor competente.
- 4) Excepțiile permise pentru fondul construit sunt următoarele:
- Amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu dizabilități, la clădirile existente, se poate admite pe domeniul public numai dacă lățimea minimă liberă a circulației pietonale rămâne de 1,50 m la arterele principale și 0,75 m la celelalte străzi;
 - Cornișele și streșinile situate la mai mult de 4,00 m peste cota trotuarului amenajat pot depăși aliniamentul cu maxim 1/10 din lățimea străzii⁴¹, dar nu mai mult de 1,00 metru, dacă:
 - Nu afectează zona de siguranță a străzii, coroanele arborilor de aliniament, indicatoarele rutiere sau zona de protecție a rețelelor aeriene
 - Sunt prevăzute cu sistem de dirijare a apelor meteorice și parazăpezi; Prevederile prezentului articol se vor corela cu Art. 33, alin. (3), lit. e) și Art. 35.alin. (6), Amplasarea în interiorul parcelei - Condițiile de cod civil pct.10).
 - Rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament prin elemente decorative (ancadramente, pilaștri, cornișe, brâuri, pervaze, profilaturi și alte elemente similare), dacă preiau registrul orizontal al clădirilor monument istoric sau cu valoare arhitecturală, alipite sau amplasate în imediata vecinătate față de acestea, sau situate la mai mult de 4,00 m peste cota trotuarului amenajat pot depăși aliniamentul dacă îndeplinesc următoarele condiții, cumulativ:
 - Depășirea aliniamentului este de maxim 1/10 din lățimea străzii⁴² dar nu mai mult de 0,30 metri
 - Proiecția lor nu se apropie la mai puțin de 1,00 metru de marginea trotuarului dinspre carosabil;
 - Nu afectează zona de siguranță a străzii, coroanele arborilor de

⁴¹ distanța dintre aliniamente, în sensul de aliniamente reglementate, potrivit prezentului regulament

⁴² distanța dintre aliniamente, în sensul de aliniamente reglementate, potrivit prezentului regulament

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

aliniament sau zona de protecție a rețelelor aeriene;

- d. Copertinele și parasolarele vor îndeplini următoarele condiții cumulative:
- Vor fi corelate cu arhitectura fațadelor si sunt justificate prin funcțiunea adapostita si accesul in cladire;
 - Vor fi amplasate la minimum 2,50 metri înălțime față de nivelul trotuarului;
 - Vor ieși din planul fațadei maximum 1,50 metri;
 - Vor păstra o distanță de minimum 1,00 metru față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului;
 - Nu afectează zona de siguranță a străzii, coroanele arborilor de aliniament, indicatoarele rutiere sau zona de protecție a rețelelor aeriene;
- e. Mijloacele de publicitate amplasate pe clădiri pot depăși aliniamentul numai dacă îndeplinesc următoarele condiții, cumulativ:
- Vor păstra o distanță de minimum 1,00 metru față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului;
 - Nu vor afecta zona de siguranță a străzii, coroanele arborilor de aliniament, indicatoarele rutiere sau zona de protecție a rețelelor aeriene;
 - Structurile publicitare ce se amplasează paralel cu fațada se vor situa la minim 2,50 metri peste nivelul trotuarului și pot ieși din planul fațadei cu maxim 0,30 metri; pot face excepție firmele, a căror amplasare în zona parterului va urma regulile pentru rezalitări
 - Structurile publicitare ce se amplasează perpendicular pe fațadă (acolo unde sunt permise) vor fi amplasate la minimum 2,50 metri înălțime față de nivelul trotuarului și pot ieși din planul fațadei maximum 1,00 metru.
- f. În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase sau spații de expunere, se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat și vor păstra o distanță de minimum 1,50 metri față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului și nu vor afecta zona de siguranță a străzii, coroanele arborilor de aliniament, indicatoarele rutiere sau zona de protecție a rețelelor aeriene.

2.35.6. Amplasarea în interiorul parcelei

1) Criteriile de stabilire a amplasării în interiorul parcelei sunt:

- **Regula calcanului**
- **Condițiile de Cod civil**
- **Condițiile de însorire**
- **Necesitatea separației funcționale și distanțe de protecție**
- **Reglementările de securitate la incendiu**

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- **Circulația carosabilă și staționarea în interiorul incintei**
- **Coerența imaginii urbane**
- **Reguli speciale de amplasare față de limita posterioară**

2) Criteriile se aplică cumulativ.

3) Criteriile de la alin.(1) sunt detaliate în subcapitolele din prezentul articol, aplicându-se în mod general și se vor corela cu prescripțiile specifice subzonei funcționale/ U.T.R.-ului.

4) Pentru condițiile care se raportează la construcțiile existente pe parcelele adiacente se vor lua în considerare clădirile principale (aflate în stare bună, propuse a fi menținute datorită valorii arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare).

5) În cadrul prezentului regulament, înălțimea construcțiilor la care se raportează distanța dintre clădiri precum și distanța dintre o clădire și limita laterală/ posterioară a parcelei se măsoară în planul fațadei orientate spre cealaltă clădire, respectiv în planul fațadei orientate spre limita laterală/ posterioară, între cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire (înainte de sistematizare) și punctul cel mai înalt al zidului din planul fațadei. Fac excepție zonele cu pantă peste 10%, la care referințele se stabilesc pe secțiuni relevante prin teren și construcții (în general volumul realizându-se cu retrageri succesive).

Regula calcanului și excepțiile sale

1) **În cazul existenței unui calcan (al unei clădiri principale în stare bună, propusă a fi menținută datorită valorii arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare.), vizibil din spațiul public este obligatorie alipirea la acel calcan. În cazurile în care calcanul existent (al unei clădiri principale în stare bună, propusă a fi menținută datorită valorii arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare), are înălțimea mai mare decât cea precizată în cadrul fiecărui U.T.R., înălțimea clădirii nou proiectate o va putea prelua pe cea a calcanului existent.**

2) În sensul prezentului regulament se consideră vizibil din spațiul public calcanul care începe la o distanță mai mare sau egală cu distanța față de aliniament, retragerea de la aliniament admisă potrivit prescripțiilor generale, dacă nu este prevăzută altfel în cadrul prescripțiilor specifice subzonei funcționale/U.T.R.-ului.

3) Pentru alipirea/cuplarea la calcan (cu rost seismic) este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii, care va stabili necesitatea realizării unor măsuri de protecție, intervenție (ex.subzidiri, protejare etc.).

4) Se admite construirea unui calcan nou numai în scopul acoperirii unui calcan existent (indiferent de situarea acestuia pe limite laterale sau posterioare)- calcan al unei clădiri propuse a fi menținute datorită valorii arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare.

5) Prin excepție de aliniatul anterior clădirile se vor putea amplasa pe limita de

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

proprietate atunci când pe parcela alăturată se poate construi ulterior o clădire cuplată/alipită în conformitate cu regula de amplasare a clădirilor de pe aceeași parte a străzii în baza unei documentații de urbanism P.U.D. sau când există o amplasare tradițională/caracteristică

- 6) În zonele cu regim de construire închis (continuu) nu se admit excepții de la prevederile alin.(5) decât dacă intervine necesitatea realinierii parcelelor.
- 7) În zonele cu regim de construire deschis(discontinuu) se admit următoarele excepții de la prevederile alin.(5):
 - a. Excepția de amplasare tradițională/caracteristică.
 - b. Excepția de incompatibilitate:
 - nu este obligatorie cuplarea unor construcții principale cu anexe, se cuplează construcții principale între ele și anexe între ele;
 - nu este obligatorie cuplarea clădirilor care s-ar stânjeni reciproc⁴³;
 - c. Excepția de precaritate intervine în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare nesatisfăcătoare⁴⁴ și necesită desființare sau depășește aliniamentul și necesită realiniere (desființare parțială/totală). În acest caz se admite ignorarea calcanului situat pe parcela adiacentă, în corelare și cu configurația parcelarului care să permită o altă posibilitate de amplasare, iar pentru stabilirea edificabilului cu retragere de la limita în discuție, autoritatea locală va putea solicita detalierea modului de amplasare, dacă este necesar, prin elaborarea și aprobarea unui P.U.D., în conformitate cu prevederile legale.

Condițiile de cod civil

- 1) Distanța minimă prevăzută de codul civil între construcție și limita de hotar (60 cm) nu se aplică pe parcursul prezentului regulament. Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,00 metru, măsurați perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara⁴⁵ și partea cea mai apropiată a zidului.
- 2) Retragera minimă față de limita de proprietate trebuie să permită realizarea operațiunilor de edificare și întreținere a construcției din curtea proprie, fără a afecta vecinătățile.
- 3) În cazul fațadei în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă admisă față de limita laterală paralelă este de 2,00 m. Fereastra pentru vedere, balconul ori

⁴³ Exemple: nu este obligatorie cuplarea locuințelor individuale cu instituții publice cu reprezentativitate sau adresabilitate ridicată, nu este obligatorie cuplarea locuințelor sau instituțiilor cu unități generatoare de zgomot, vibrații ș.a.

⁴⁴ Probată printr-o expertiză tehnică sau o notă tehnică de constatare întocmită conf. Legii 153/2001, cu modif. ulterioare

⁴⁵ De regula axul împrejmuirii este amplasat pe limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

- 4) Reglementările de la alin.(2)-(3) sunt aplicabile, în special clădirilor a căror fațadă orientată spre parcela adiacentă nu depășește h_{max} 7,00 m (corespunde de regulă la P+1), măsurați între cota terenului natural și punctul cel mai înalt al zidului, prin elaborarea și aprobarea unei documentatii de urbanism P.U.D., în cazul în care prin prescripțiile specifice subzonei funcționale/U.T.R.-ului. nu se precizează altfel.
- 5) În cazul construcțiilor ale căror ziduri orientate spre parcela adiacentă depășesc înălțimea înscrisă la alin.(3) distanța față de limitele laterale nu va fi mai mică de 3,00 metri, cu posibilitatea realizării unor balcoane, logii deschise cu adâncime maximă de 1,00 metru, în cazul în care prin prescripțiile specifice subzonei funcționale/U.T.R.-ului. nu se precizează altfel.
- 6) În cazul cuplării construcției la un calcan existent, limitele edificabilului se conformează după regulile de stabilire a limitelor laterale din capitolul precedent.
- 7) Prin excepție de la prevederile alin.(2), în cazul anexelor parter cu înălțimea maximă a fațadei orientate spre limitele laterale/posterioare mai mică de 3,00 m se admite o retragere minimă de 0,60 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei dacă fațada orientată spre hotar nu are ferestre/deschideri cu vedere.
- 8) Distanțele înscrise la alin. precedente se măsoară perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară⁴⁶ și partea cea mai apropiată a zidului, balconului, logiei, funcție de caz, finisat (inclusiv cu termosistem).
- 9) Condiții de execuție a acoperișului în raport cu limitele separative față de alte incinte:
 - a. Picătura streașinei trebuie să cadă obligatoriu în incinta proprie;
 - b. Distanța între proiecția acoperișului (inclusiv igheaburi) și fața interioară a împrejmuirii spre vecini va fi de cel puțin 0,10 m;
 - c. Vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă în cazul în care distanța dintre picătura streșinii și limita de proprietate este mai mică de 1,00 m.
- 10) Condiții de execuție a acoperișului în raport cu domeniul public:
 - a. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția să reprezinte o regulă a zonei și cu montarea parazăpezilor și a unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială (sau, în zonele în care nu există canalizare pluvială, cu dirijare spre incintă proprie).

⁴⁶ De regula axul împrejmuirii este amplasat pe limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- b. în cazul în care picătura streșinii cade și pe domeniul public, chiar dacă panta nu este orientată spre domeniul public, este obligatorie montarea parazăpezilor și a unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială (sau, în zonele în care nu există canalizare pluvială, cu dirijare spre incinta proprie).
- 11) Situațiile menționate la punctul precedent se pot realiza cu acordul administratorului domeniului public și a deținătorului/operatorului privind rețeaua publică de apă și canal.

Condițiile de însorire

- 1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora potrivit reglementărilor legale, respectiv a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.⁴⁷
- 2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea prevederilor de la alin.(1)⁴⁸.
- 3) Condițiile de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni (învățământ, sănătate, etc.), în funcție de normele tehnice aplicabile.
- 4) Condiția de însorire, potrivit alin.(1)-(3), va fi verificată și demonstrată printr-un studiu de însorire, verificat la cerința fundamentală „D - igienă, sănătate și mediu înconjurător pentru toate domeniile”, conform prevederilor legale.

Necesitatea separației funcționale și distanțe de protecție

- 1) Retragera clădirilor față de limita de separație între zone funcționale, va respecta prevederile fiecărei zone-subzone funcționale/U.T.R., în conformitate cu utilizări admise și admise cu condiționări, în cazurile în care se impun astfel de restricții.
- 2) Retragerile înscrise la alineatul (1) se vor majora, după caz:
 - a. Potrivit unor prevederi legale raportate la o anumită funcțiune care poate genera restricții (zone de protecție, distanțe minime față de alte obiective, etc)
 - b. Potrivit prevederilor din Ordinului M.S. nr. 119/2014⁴⁹ cu modificările ulterioare, în conformitate cu concluziile studiului de însorire;
 - c. Potrivit reglementărilor de securitate la incendiu sau altor restricții

⁴⁷ Conform art.3, alin.(1) și (3) din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Min. Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare

⁴⁸ Conform art.3, alin.(2) din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Min. Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare

⁴⁹ Conform art.3, alin.(2) din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Min. Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

specifice;

- d. Potrivit unor avize sau acorduri eliberate de instituțiile/enitățile abilitate.
- 3) În cazul construcțiilor tehnice și instalațiilor/utilajelor retragerile vor ține seama și de restricțiile (zone de siguranță și de protecție) stabilite prin norme specifice. În cazul în care se propune instituirea unor grevări asupra altor imobile (teren și/sau construcții) este obligatoriu acordul proprietarilor acestora.
- 4) Este interzisă construirea pe limita de demarcație a unei zone-subzone funcționale/UTR.

Reglementările de protecție la incendiu

- 1) Este obligatorie respectarea reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99. Mai jos s-au extras câteva prevederi relevante:
- a. Construcțiile supraterane civile (publice), de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective).
- b. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform alineatului precedent se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul de mai jos ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Grad de rezistența la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I - II	III	IV - V
I - II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Tabel 6 Distanțe minime de siguranță potrivit P118-99

- c. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de siguranță la foc.
- d. Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

incendiu la construcții și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

- e. Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, etc., precum și la construcții încadrate în categoria de importanță D (redușă).
- f. Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0.50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu.
- g. Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3,80 m lățime și 4,2 m înălțime.
- h. Pentru toate construcțiile noi/ extinse este necesară soluționarea parcajelor cu spațiile de manevră auto aferente în incintă.
- i. Pentru incintele în care nu este necesară circulație grea (locuințe individuale și similar) banda liberă minim necesară pentru circulație auto este de 3,0 m (o bandă de circulație autoturisme+ distanțe minime de siguranță față de gard și construcție pentru trecere, respectiv o lățime de autoturism+ distanță minimă de protecție față de gard + lățime minimă de circulație pietonală pentru un loc de parcare.
- j. Pentru alte funcțiuni distanța minimă laterală pentru circulație auto se majorează de regulă la 3,80 m (4,0 m) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și traficul cu mașini de aprovizionare în incintă. În cazul incintelor în care nu este necesar accesul autospecialelor de intervenție la incendiu și nici accesul cu alte autovehicule mai mari de 3,5t retragerea minimă laterală se poate reduce la 3,5 m.
- k. Distanța laterală minimă menționată se poate reduce local la valorile minime prevăzute la punctul Condițiile de cod civil (1,0 m dacă nu sunt ferestre cu vedere, respectiv 2,0 m dacă peretele are ferestre cu vedere) dacă nu este necesară circulația auto adiacentă clădirii, respectiv:
 - i. incinta are acces carosabil din două străzi sau circulația în incintă și gararea se soluționează integral în curtea din față iar accesul pompierilor în curtea din spate nu este necesar conform normelor P.S.I.
 - ii. nu este necesar accesul pompierilor pe fațada laterală, potrivit normelor P.S.I.

Coerența imaginii urbane

- 1) Stabilirea retragerilor laterale se va face ținând seama și de coerența imaginii

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

urbane specifice zonei, exprimată prin:

- a. Regula locului (utilizată în special pe amplasamente cu locuințe individuale) în privința amplasării construcțiilor față de limitele parcelei. Regula locului reprezintă un mod tradițional/caracteristic de amplasare a construcțiilor, care optimizează performanța energetică a construcțiilor prin orientare, câștig solar pasiv, ventilație și iluminare naturală, exprimată prin amplasarea construcțiilor cu „spatele” la un punct cardinal nefavorabil (N, NE, NV) și cu „fața” la punctul cardinal favorabil (E, S, SE), cu maximizarea retragerii față de orientarea favorabilă. Regula locului se identifică prin prezentarea imobilelor vecine pe planul de situație.
- b. Cerințele specifice de cadență a construcțiilor, exprimată prin raportul construit, distanță dintre construcții, lățime medie a construcțiilor și volum mediu al construcțiilor, perceptibile din spațiul public, în corelare cu tendințele de dezvoltare.
- c. În zonele de locuințe de tip rural, cu parcele înguste (mai puțin de 15,0 m) inserția clădirilor noi în parcelarul existent se poate face:
 - **respectând amplasarea tradițională** (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil și calcan⁵⁰ pe limita de proprietate sau la 1,0 m de limita de proprietate), cu înălțimea la streășină /cornișă respectând înălțimea la streășină/cornișă a construcțiilor adiacente; amplasarea tradițională face dificilă respectarea normelor de însorire și încalcă regula calcanului dar poate fi justificată din considerente legate de păstrarea imaginii tradiționale și a ritmului construit/liber existent. Construcțiile au de regulă un regim de înălțime de maxim P+M pentru a asigura condițiile minime de însorire și a respecta imaginea tradițională. Înălțimea maximă a noii construcții este limitată de retragerea laterală existentă a clădirii “din spate” (Înălțimea maximă a clădirii propuse se recomandă a fi egală cu distanța dintre clădirea din spate și cea propusă și nu poate depăși dublul distanței dintre clădirea existentă și cea propusă).
 - **realizând cuplarea la calcan**- situație în care se poate, după caz, admite ca noua clădire să atingă înălțimea maximă permisă în zonă
- d. Distanța minimă de 3,0 m este determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului (locurilor) de parcare în interiorul parcelei pentru o locuință; totodată 3,00 m reprezintă înălțimea unui nivel conventional. Astfel, condiția minimă de însorire se realizează cvasi-automat:
- e. în cazul locuințelor parter cu amplasare tradițională
- f. în cazul locuințelor P+1 cu amplasare normală
- g. Pentru alte funcțiuni decăt locuințe distanța minimă laterală se majorează de regulă la 3,80 m (4,0 m) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și a permite traficul în incintă.

⁵⁰ înălțimea maximă a acoperisului la calcan nu va depăși 3,0 m.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- h. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.
- i. În cazul parcelărilor/reparcelărilor varianta tradițională nu se admite decât în cazuri expres menționate pe parcursul regulamentului, din rațiuni de păstrare a configurației tradiționale a țesutului urban.

Reguli speciale de amplasare față de limita posterioară

- 1) Construcțiile principale vor fi obligatoriu retrase de la limita posterioară, retragerea minimă fiind stabilită prin reglementările la nivelul subzonelor funcționale/U.T.R.-urilor.
- 2) Distanța minimă admisă între fațadele posterioare ale construcțiilor amplasate pe parcele distincte, va fi rezultatul aplicării aliniatului anterior.
- 3) Prin excepție de la prevederile alin. precedente în cazul existenței unui calcan pe limita posterioară se poate admite, cuplarea la acest calcan, în baza elaborării și aprobării unei documentații P.U.D. însoțită de ilustrare arhitectural-volumetrică.

CAPITOLUL .3 Zonificare funcțională

- 1) Regulamentul este alcătuit pentru zone, subzone și unități teritoriale de referință.
- 2) Zonele și subzonele funcționale sunt prezentate sintetic în tabelul de mai jos
- 3) Unitățile teritoriale de referință înglobează una sau mai multe subzone funcționale.
- 4) Prezentul capitol detaliază prescripțiile specifice fiecărei subzone din cadrul unei zone funcționale.

Art.36.Organizarea prescripțiilor la nivel de subzone funcționale

Reprezentarea grafică a zonelor și subzonelor funcționale în piesele desenate respectă codificarea culorilor și a semnelor convenționale stabilite prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999 (GP038/99) – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general.

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Capitolul I:GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Caracterizare generală;

PARAGRAF I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Punctul 1- Utilizări admise;

Punctul 2- Utilizări admise cu condiționări;

Punctul 3- Utilizări interzise;



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015

Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.

Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale

J32/ 294/2002; CUI RO14586970

Sibiu, str. N. Iorga nr. 57

Tel.: 004 / 0726 769 807



PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

PARAGARFI II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Punctul 4- Interdicții permanente și servituți de utilitate publică

Punctul 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Punctul 6 - Parcelarea

Punctul 7 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Punctul 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Punctul 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Punctul 10 – Circulații și accese

Punctul 11 – Staționarea autovehiculelor

Punctul 12 – Înălțimea construcțiilor

Punctul 13 – Aspectul exterior al construcțiilor

Punctul 14 - Condiții de Echipare edilitară

Punctul 15 – Spații plantate

Punctul 16 - Împrejmuiiri

PARAGARFI III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENURILOR

Punctul 17 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Punctul 18 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Art.37. Zone și subzone funcționale;

Zonă/ subzonă funcțională	Descriere	Rhmax ⁵¹	Hmax <u>streășină</u> Hmax coamă	POT max	CUT max	OBSERVAȚII
Is - zone de institutii publice și servicii de interes general						
Is_1	Subzona activităților legate de educație	P+3, D≥H	<u>13,0m</u> 15,0 m	40%	1.6	
Is_2	Subzonă pentru instituții de administrație publică;	P+3, D≥H	<u>13,0m</u> 15,0 m	40%	1.6	
Is_3	Subzona activităților legate sănătate și servicii sociale	P+3, D≥H	<u>13,0m</u> 15,0 m	50%	2	
Is_4	Subzonă pentru instituții culturale;	P+3, D≥H	<u>13,0m</u> 15,0 m	50%	2	
Is_5	Subzona activităților legate de culte	P+3, D≥H Posibil M/R cu excepția accentelor*	<u>13,0m</u> 15,0 m cu excepția accentelor*	50%	2	*Clopotnițele, turlele și alte elemente specifice cultului pot depăși Hmax; P.U.D./P.U.Z. dacă e cazul;
Is_6a	Subzona activităților comerț și servicii	P+2, D≥H	10,0m	50%	2	
Is_6b	Subzona activităților comerț și servicii	P+4, D≥H	16,0m	50%	2	
Is_6c	Subzona activităților comerț și servicii	>P+4, D≥H	22,0m	50%	2	
L - zonă locuințe și funcțiuni complementare						
Li	Subzona locuințelor individuale și semicolective și dotări complementare locurii	P+2, D≥H Posibil M/R	<u>10,0m</u> 13,0 m	35%	1.05	

⁵¹ M/R = mansardă / nivel retras

D= distanța dintre aliniamente (liniile de aliniere, după caz)

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Lc1	Subzona locuințelor colective și dotari complementare locurii, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	P+3, D≥H Posibil M/R	<u>13,0m</u> 16,0 m	40%	1.6	
Lc2	Subzona locuințelor colective medii și înalte cu dotari complementare locurii, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	P+4-P+10 D≥H	35,0m	40%	3	
Id - Zonă unități industriale și de depozitare						
Id1	Subzona a comerțului și serviciilor cu raza mare de deservire, depozitarii și producției industriale cu impact redus asupra mediului	P+2, D≥H	<u>12,0m</u> 17,0 m cu excepția constr./ inst. tehnice	50%	1.5	Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă.
Id2	Subzona producției industriale	P+2, D≥H	<u>12,0m</u> 17,0 m cu excepția constr./ inst. tehnice	50%	1.5	Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă.
Id4	Subzona pentru activități industriale de extracție	Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z.	Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z.	Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z.	Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z.	
Sp - Zonă spații verzi, sport și agrement						
Sp 1	Subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice	P+1, D≥H	<u>4,0m</u> 17,0 m cu excepția constr./ inst. tehnice	10% Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent	0.2 Pentru spațiile verzi existente se menține CUT existent	Se admit funcțiuni terțiare condiționat de elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.D. În POT sunt incluse construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale
Sp 2	Subzona baze sportive, agrement	P+2, D≥H	<u>12,0m</u> 17,0 m cu excepția constr./ inst.	40% 50%	1.2 1.5	Limitare înălțimii nu se aplică sălilor de sport și echipamentelor

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

			tehnice			
Sp 3	Spații verzi de protecție	-	-	-	-	-
G - Zona gospodăriilor comunale						
Gc1	Subzona gospodărie comunală si echipare edilitară	P+2, D≥H	12,0m 17,0 m cu excepția constr./ inst. tehnice	50%	1.5	
Gc2	Subzona cimitire	P+2, D≥H	12,0m 17,0 m cu excepția constr./ inst. tehnice	15% circulații, 5% plantații, 1% construcții din suprafața totală a unui loc de veci (locul de veci va fi de 7.5 -10 mp)	0.15	
S- Zonă cu destinație specială						
S	Zonă cu destinație specială	Conform normelor specifice în vigoare	Conform normelor specifice în vigoare	Conform normelor specifice în vigoare	Conform normelor specifice în vigoare	Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D., cu încadrarea în normele specifice în vigoare
T – Zona căilor de transport și a construcțiilor aferente						
TCR	Subzona transporturilor rutiere	Conform studiilor de specialitate si a normelor tehnice aplicabile.	Se vor respecta tema beneficiarului	Pentru incintele tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri/sedii si parcaje publice supraetajate: a. cu 1-3 niveluri = 70%; b. cu ≥ 3 niveluri = 50%.	Pentru incintele tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri/sedii si parcaje publice supraetajate: a. cu 1 nivel = 1,00; b. cu 2 niveluri = 1,60; c. ≥ 3 niveluri = 2,00;	Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă.
TCF	Subzona transporturilor feroviare	Conform studiilor de specialitate si a normelor tehnice aplicabile.	Se vor respecta tema beneficiarului	Pentru incintele tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri/sedii si parcaje publice supraetajate: a. cu 1-3 niveluri = 70%; b. cu ≥ 3 niveluri = 50%.	Pentru incintele tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri/sedii si parcaje publice supraetajate: a. cu 1 nivel = 1,00; b. cu 2 niveluri = 1,60; c. ≥ 3 niveluri = 2,00;	Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

CAPITOLUL .4 Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din intravilan;

Art.38.IS - Zona serviciilor publice și private - instituții și servicii publice și private, învățământ, sănătate

Zona de instituții și servicii ce se desfășoară în țesutul constituit și se diferențiază din punct de vedere funcțional.

Prezentele prevederi se aplică diferențiat pentru următoarele subzone:

- **IS_1** - Subzona activităților legate de educație
- **IS_2** - Subzonă pentru instituții de administrație publică
- **IS_3**- Subzona activităților legate sănătate și servicii sociale
- **IS_4**- Subzonă pentru instituții culturale
- **IS_5**- Subzona activităților legate de culte
- **IS_6**- Subzona activităților comerț și servicii
 - o IS6a Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+2E;
 - o IS6b Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+4E;
 - o IS6c Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de peste P+4E

Is_1 - Subzona activităților legate de educație

Subzona cuprinde terenuri și construcții destinate funcțiunilor de învățământ și educație de toate nivelurile: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, școli profesionale, instituții de învățământ superior și centre de formare profesională. Amplasamentele sunt configurate pentru a asigura condiții optime de siguranță pentru copii și tineri, cu spații generoase pentru recreere, sport și activități în aer liber. Zona beneficiază de accesibilitate sporită și separare față de traficul greu, fiind integrată în țesutul urban rezidențial pe care îl deservește.

Is_2 - Subzonă pentru instituții de administrație publică

Subzona include terenuri și construcții destinate funcțiunilor administrative de interes public: sedii ale administrației publice locale și centrale, instituții guvernamentale, agenții și servicii publice descentralizate. Amplasamentele sunt caracterizate prin accesibilitate ridicată, vizibilitate în cadrul urban și dotări adecvate pentru primirea publicului. Clădirile au caracter reprezentativ și contribuie la definirea imaginii instituționale a localității.

Is_3 - Subzona activităților legate de sănătate și servicii sociale

Subzona cuprinde terenuri și construcții destinate funcțiunilor medicale și de asistență socială: spitale, policlinici, centre medicale, cabinete de specialitate, laboratoare, centre de recuperare, aziluri de bătrâni, centre de zi și alte unități de protecție socială. Amplasamentele sunt configurate pentru a permite accese de urgență dedicate, separarea fluxurilor de pacienți și vizitatori, precum și flexibilitate pentru instalarea echipamentelor medicale specializate. Zona necesită condiții stricte de igienă și gestionare separată a deșeurilor medicale.

Is_4 - Subzonă pentru instituții culturale

Subzona include terenuri și construcții destinate funcțiunilor culturale și artistice: muzee, teatre, săli de concerte, biblioteci, centre culturale, galerii de artă, cinematografe și alte spații destinate manifestărilor culturale. Amplasamentele sunt

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

caracterizate prin accesibilitate publică ridicată și potențial de a deveni repere urbane semnificative. Clădirile pot avea valențe arhitecturale deosebite și contribuie la identitatea culturală a localității.

Is_5 - Subzona activităților legate de culte

Subzona cuprinde terenuri și construcții destinate funcțiunilor religioase: lăcașuri de cult de toate confesiunile, case parohiale, centre eparhiale, mănăstiri și anexe specifice activităților religioase. Amplasamentele respectă normele specifice fiecărui cult și pot include elemente arhitecturale distinctive precum clopotnițe, turle sau minarete care pot depăși înălțimea maximă a zonei. Zona necesită accese ceremoniale și de serviciu separate, precum și spații adecvate pentru desfășurarea evenimentelor religioase cu participare largă.

Is_6 - Subzona activităților de comerț și servicii

Subzona cuprinde terenuri și construcții destinate funcțiunilor comerciale și de servicii diverse: magazine, centre comerciale, supermarketuri, restaurante, hoteluri, birouri, servicii financiar-bancare, servicii profesionale și alte activități terțiare. Zona este caracterizată prin dinamism economic, accesibilitate ridicată și mixitate funcțională. Parterele clădirilor orientate spre stradă adăpostesc funcțiuni care admit accesul publicului, contribuind la animarea spațiului urban.

Is_6a - Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+2E

Subzona include activități comerciale și de servicii de mică și medie amploare, integrate în țesutul urban existent, cu volumetrie compatibilă cu zonele rezidențiale învecinate. Caracterul este predominant de proximitate, deservind comunitatea locală.

Is_6b - Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+4E

Subzona cuprinde activități comerciale și de servicii de amploare medie, cu potențial de polarizare la nivel de cartier sau sector urban. Volumetria permite dezvoltări mixte cu funcțiuni de birouri sau locuințe la etajele superioare.

Is_6c - Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de peste P+4E

Subzona include activități comerciale și de servicii de mare amploare, cu potențial de polarizare la nivel urban sau regional. Dezvoltările pot include complexuri multifuncționale cu componente comerciale, de birouri, hoteliere și rezidențiale, constituind repere urbane semnificative.

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni administrative</i> <i>Funcțiuni de administrarea afacerilor</i> <i>Funcțiuni financiar-bancare</i> Funcțiuni de cult: lăcaș de cult Funcțiuni din domeniul cultural Funcțiuni de educație și cercetare Funcțiuni de sănătate și asistență socială <i>Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban</i> <i>Funcțiuni sportive și de agrement</i> - Piscină acoperită - Piscină în aer liber - Sală de sport specializată sau polivalentă - Săli de antrenament, săli de sport pentru amatori - Săli de gimnastică de întreținere și fitness

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- f) Bowling, popicărie,
- g) Teren de sport în aer liber
- h) Picnic

Funcțiuni de primire turistică

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport:

- a) Parcaj public/privat multietajat subteran și/sau supraterran, inclusiv cel conformat pe tehnologii avansate)

- b) Parcaj public de tip park&ride

Funcțiuni de gospodărire comunală

- a) Piață agro-alimentară, piață comercială, piață specializată

- b) Birouri autonome

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- c) Construcții și instalații aferente sistemelor de transport a energiei și fluidelor (energie electrică, gaze, țiței, produse petroliere)

- d) Construcții și instalații aferente sistemelor de alimentare apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, distribuție energie electrică, distribuție gaze, comunicații electronice, iluminat public etc. unități cu destinație specială

IS_6 - SUBZONA AGREMENT ȘI TURISM

Funcțiuni prioritare

- a) Funcțiuni sportive și de agrement:

- Piscine (acoperite și în aer liber)
 - Săli de sport și fitness
 - Terenuri de sport în aer liber
 - Bowling, popicărie
 - Facilități de agrement și parcuri tematice
 - Zone de picnic și recreere
- b) Funcțiuni de primire turistică:
 - Hoteluri și pensiuni
 - Complexes turistice
 - Cabane și căsuțe de vacanță
 - Camping și glamping
 - Restaurante și terase în aer liber
 - Centre de conferințe și evenimente

Funcțiuni complementare

- c) Funcțiuni culturale cu orientare turistică

- d) Funcțiuni de sănătate (wellness, SPA)

- e) Servicii turistice și birouri pentru turism

Funcțiunea de locuire permisă cu încurajarea mixității funcționale:

- a) Locuințele cu parterul orientat spre strada, șoseaua, bulevardul existent sau artera de circulație propusă care prevăd funcțiuni prioritare specifice subzonei beneficiază de:

- Posibilitatea utilizare P.O.T. și C.U.T. conform indicatorilor aferenți subzonelor Is
- Reducerea cu 5% a cerințelor de locuri de parcare pentru funcțiunea locuire

- b) Locuințele care nu încorporează funcțiuni prioritare la parter sunt permise în condițiile respectării tuturor celorlalte prevederi ale prezentului regulament și vor prelua indicatorii urbanistici și reglementările subzonei Li

Spații verzi

Unități cu destinație specială:

- a) Unități militare
- b) Unități aparținând serviciilor speciale
- c) Unități de apărare civilă

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	d) Unități de apărare împotriva incendiilor e) Unități de poliție 2) Se admit complexe multifuncționale înglobând utilizări din categoriile funcționale menționate mai sus; 3) Se admit amenajări aferente: a) Parcaje; b) Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări de peisagistică, mobilier stradal etc.; c) Pasaje/pasarele pietonale acoperite, descoperite, subterane, supraterane. 4) Parterul imobilelor având parterul orientat spre stradă va adăposti funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; 1) Funcțiunile pentru care nu s-au menționat criterii (cifre, litere) de referință se vor citi împreună cu ANEXA 2 – Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni.
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale:</i> a) Activități complementare: administrative, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc. .) b) Sediul/ punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, comerciale etc. c) Infrastructură și spații destinate IMM-urilor cu activitate de tip industrial /cvasiindustrial <i>Funcțiuni de gospodărire comunală</i> a) Adăpost pentru animale (hotel sau pensiune de animale) 2) Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei. 3) Extinderile și schimbările de profil, conversia în alte funcțiuni, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic desfășurarea activităților învecinate (acestea se vor determina în baza avizelor/acordurilor de mediu, a comisiei de circulație, a brigăzii de poliție rutieră, a direcției de sănătate a populației etc., funcție de caz). 4) Pentru toate funcțiunile cuprinse la punctul 2 se vor respecta următoarele condiționări: a) să nu fie poluante, b) să nu prezinte risc tehnologic, c) să nu impună restricții/suplimentare pentru terenurile din imediata proximitate ex. restricții/zone de protecție sanitară, de mediu etc. d) utilizarea unei arhitecturi în concordanță cu vecinătățile e) asigurare în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor f) asigurarea circulațiilor și piațelor pietonale sau/și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban în pondere de minim 10% din suprafața de teren. g) să nu utilizeze pentru depozitare și producție teren vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic); 5) Autorizarea va putea fi condiționată de detalierea reglementărilor printr-o documentație tip P.U.D. sau P.U.Z., funcție de specificul subzonei/U.T.R.-ului de inserție și de încadrarea în prevederile generale 6) Amplasamentele și conformarea unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor se va face în baza

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	normelor specifice în vigoare. 7) Condiționări specifice pe subzone IS_1: Condiționările generale plus: - Respectarea normelor de siguranță școlară - Spații de joacă și sport proporționale - Accesibilitate sporită pentru elevi IS_3: Condiționările generale plus: - Respectarea normelor sanitare medicale - Evacuare separată deșeuri medicale - Accese de urgență dedicate IS_5: Condiționările generale plus: - Respectarea normelor specifice cultului - Distanțe minime față de alte lăcașuri de cult - Aprovizionare separată pentru activități funerare IS_6c: Condiționările generale plus: - Amplasarea accentelor de înălțime se va detalia printr-o documentație de urbanism de detaliu.
Pct.3 – Utilizări interzise	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni industriale:</i> - Terminal de mărfuri - Instalație de transfer intermodal de mărfuri - Centru de colectare și depozitare fier vechi - Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile <i>Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale</i> - Depozitare, depozitare en-gros, logistică, distribuție și desfacere - Comerț en-gros - Comerț cu materiale de construcții - Bază de producție în construcții - Întreținerea și repararea autovehiculelor - Service utilaje <i>Funcțiuni aferente infrastructurii de transport:</i> - Terminal intermodal de mărfuri cu funcțiunile aferente conform normelor naționale și internaționale - Depou pentru vehicule de transport - Depou pentru vehiculele transportului public <i>Funcțiuni de gospodărire comunală</i> - Cimitir uman, capelă mortuară, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare - Depozit ecologic de deșeuri - Piață de vechituri, obor - Sediu serviciu public de gospodărire - Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate - Rampă de transfer a deșeurilor urbane - Centru de colectare / prelucrare deșeuri - Depozit deșeuri din construcții, depozit materiale inerte - Crematoriu uman, - Cimitir și crematoriu pentru animale de casă - alte activități de distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor, activități de decontaminare conform CAEN, atât timp cât duc la apariția unor elemente care să polueze 2) Oricare alte utilizari decat cele prevazute la punctele 1 și 2;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	3) Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și care: - Sunt poluante, - Prezintă risc tehnologic sau generează trafic major, precum industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); - Transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); - Impun restricții suplimentare pentru terenurile din imediata proximitate ex. Restricții/zone de protecție sanitare, de mediu etc. - Utilizează pentru depozitare și producție teren vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic); - Prevăd lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: - Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). - Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. - Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. - Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. - Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. - Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. - Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale: - Acces carosabil la drum public (sau privat, după caz) conform legislației în vigoare - Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere; - Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc; - Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreg orașul, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	e) După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate f) Suprafețe și dimensiuni minime : IS_1 (educație): - Regim izolat: 700 mp, front 15m - Spații suplimentare pentru curți de recreere Is_2 (administrative) - Regim izolat: 500 mp, front 15m IS_3 (sănătate): - Regim izolat: 700 mp, front 15m - Regim cuplat: 500 mp, front 15m - Accese multiple pentru urgențe Is_4 (cultură) - Regim izolat: 500 mp, front 15m IS5 (culte): - Regim izolat: 500 mp, front 15m - Distanțe speciale pentru lăcașuri de cult Is_6 a - Regim izolat/cuplat: 500 mp, front 12m Is_6 b,c - Regim izolat: 800 mp, front 15m g) raportul între laturile parcelei este $\leq 1/5$. h) Pentru parcelele de colț se admite o reducere privind suprafața minimă de construibilitate directă de 25%, iar raportul laturilor și lungimea fronturilor nu va reprezenta o condiție. 2) In cazul inserțiilor in parcelarul existent se respecta condițiile minime privind forma si dimensiunile parcelelor construibile existente conform Art 34 – Alin 2 3) Pe parcelele care nu respecta cumulativ condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrarilor de constructii doar în condițiile elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii. 4) Prin excepție de la prevederile alin. precedente se pot autoriza direct intervenții la construcțiile existente privind reconfomări volumetrice, cu încadrarea în celelalte prevederi ale prezentului regulament și cu condiția ca parcela să fie mai mare sau egală cu 150 mp. 5) Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu. 6) În cazul unor lotizări noi în vederea realizării unor clădiri noi se recomandă ca suprafața parcelelor să îndeplinească prevederile alin. precedente 7) Prin excepție de la prevederile de mai sus se pot autoriza direct lucrările de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parcări la sol și alte lucrări de construcții autorizabile direct conform legii.
Pct. 6 - Parcelarea	1) Parcelarea/reparcarea se admite numai dacă parcelele obtinute indeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor:

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	a) Suprafață minimă 500,00 mp – Is_2 (izolat), Is_3 (cuplat), Is_4 (izolat), Is_5 (izolat), Is_6 a (izolat/cuplat); 700 mp – Is_1 (izolat), Is_3 (izolat); 800 mp, Is_6 b,c b) Front minim la stradă: - Regim izolat/cuplat: front 12m - Is_6 a; - Regim izolat/cuplat: front 15m - Is_1, Is_2, Is_3, Is_4, Is_5, Is_6 b,c; c) raportul între laturile parcelei este $\leq 1/5$. 2) Accesele îndeplinesc condițiile de la Punctul 10, 3) Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența Art. 34
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	- Toate categoriile de clădiri, se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul. - Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și pentru strazile nou propuse în care nu este constituita alinierea, retragerea față de aliniament va fi funcție de categoria străzii respectiv 3,00 m pentru categoria IV și III, 5,00 m pentru categoria II, I, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. - Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6.00 - 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente - În cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii mai mari de la aliniament și pe strada având clădirile retrase mai puțin de la aliniament sau pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile; - La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6,00 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi - Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale. - Prin excepție de la alin (1-5), în cazul terenurilor cu restricții/protecții/interdicții provenite de la obiective de utilitate publică existente sau propuse, alinierea poate să fie determinată de limita acestor zone.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice se vor amplasa de regulă în regim izolat. - Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament; - În cazul în care este necesară acoperirea unor calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare se pot amplasa și în regim cuplat/alipit funcție de situația reală din teren, putând depăși adâncimea de 20,00 metri, dacă se utilizează inserția unor curți de lumină. - În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale și

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	5,00 metri față de limita posterioara. 5) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipit (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă și limita posterioară va fi de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limita laterală și 5,00 metri față de limita posterioară. 6) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim înșiruit, retragerea va respecta prevederile legale privind proiectarea seismică, iar retragerea față de limita posterioară va fi de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5,00 metri. 7) O reglementare detaliată a retragerilor laterale și posterioară, menționate mai sus poate fi obținută prin aprobarea unui P.U.D. și doar până la o distanță $\geq 3,00$ metri, cu posibilitatea de a realiza balcoane, logii deschise cu respectarea Codului Civil. 8) În cazul în care terenul se învecinează cu un teren/mai multe terenuri domeniu public (care nu sunt circulații publice care să determine un regim de aliniere) detalierea excepției cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare se va obține doar prin aprobarea unei documentații P.U.D. și cu condiția de a nu se crea calcane vizibile. În astfel de condiții clădirile se pot amplasa pe limita/ limitele de proprietate sau retrase conform Codului Civil, în cazul în care nu există restricții care să determine o altă poziționare, iar fațadele vor fi tratate în mod similar cu cea principală 9) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona de locuințe, o funcțiune publică sau o biserică, 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 3,00 metri; 10) Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale; 11) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5,00 metri;
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim $H_{max}/2$. 2) (Prin excepție se poate autoriza amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică de $h/2$, dar nu mai puțin de 5,00 metri cu condiția asigurării luminării pentru camere de locuit sau încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală conform prevederilor legale, în baza un studiu de însorire, precum și a prevederilor privind securitatea la incendiu.
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 3) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; 4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; 5) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; 6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. 7) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban. 8) Cerințe specifice: - IS_5: Accese ceremoniale și de serviciu separate - IS_1: Accese sigure pentru copii, separarea de traficul greu

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	- IS_3: Accese de urgență dedicate, separarea fluxurilor
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare. 2) Cerințe specifice: - IS_5: Cerințe majorate pentru evenimente religioase - IS_1: Spații pentru transport școlar - IS_3: Locuri pentru ambulanțe și personal medical
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	- Se vor respecta reglementările generale cuprinse la Art.27. - Parametri pe subzone: IS_1 (educație): - Hmax cornișă: 13,00m (P+3) - Hmax coamă: 15,00m - Restricții pentru siguranța copiilor IS_2 (administrație): - Hmax cornișă: 13,00m (P+3) - Hmax coamă: 15,00m IS_3 (sănătate): - Hmax cornișă: 13,00m (P+3) - Hmax coamă: 15,00m - Flexibilitate pentru echipamente medicale IS_4 (cultură): - Hmax cornișă: 13,00m (P+3) - Hmax coamă: 15,00m IS_5 (culte): - Hmax cornișă: 13,00m (P+3) - Hmax coamă: 15,00m - Clopotnițele, turlele și alte elemente specifice cultului pot depăși Hmax; P.U.D./P.U.Z. dacă e cazul; IS_6 - IS6a Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+2E; - Hmax atic: 10,00m (P+2) - IS6b Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim P+4E; - Hmax atic: 16,00m (P+4) - IS6c Subzona pentru comerț și servicii cu regim de înălțime de peste P+4E - Hmax atic: 22,00m (P+6) - Nu se admite mansardarea cu depășirea înălțimilor maxime de mai sus. - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. - Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	- Înălțimea maximă nu poate depăși dublul distanței dintre clădirile situate pe aceeași parte a străzii. - Prin excepție, în intersecții se admite, fără depășirea H_{max} coamă și cu retragerea, față de planul fațadelor spre străzi, în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangenta la 45° la acesta: - un nivel suplimentar retras, sau mansardarea cu H_{max} conform subzonei - mansarda sau nivelul retras, acolo unde se admit, nu vor depăși 60% din suprafața construită. mansarda sau nivelul retras, acolo unde se admit, nu vor depăși 60% din suprafața construită. - clopotnițele, turlele și alte elemente specifice cultului pot depăși H_{max}; P.U.D./P.U.Z. dacă e cazul;
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade. 2) Se vor respecta condițiile generale de la Art.29 - Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) 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; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 - Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la Art 32 și cele specifice din ANEXA 6 - Procente minime de spații verzi. 2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; 3) Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; 4) În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 5 arbori pe terenul propriu sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; 5) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	6) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime; - Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului sau conform legislației în vigoare;
Pct. 16 – Împrejmuiuri	1) Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative. 2) În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public. 3) Se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m cu un soclu opac de 0,60 m. și o parte transparentă dublata de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m cu un soclu opac de 0,60 m. și o parte transparentă dublata de gard viu 4) Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20m - Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, etc.
PARAGRAF III	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	1) Is_1 Subzona activităților legate de educație _40% 2) Is_2 Subzonă pentru instituții de administrație publică _40% 3) Is_3 Subzona activităților legate sănătate și servicii sociale _50% 4) Is_4 Subzonă pentru instituții culturale _50% 5) Is_5 Subzona activităților legate de culte _50% 6) Is_6 Subzona activităților comerț și servicii _50%
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1) Is_1 Subzona activităților legate de educație _1.6 2) Is_2 Subzonă pentru instituții de administrație publică _1.6 3) Is_3 Subzona activităților legate sănătate și servicii sociale _2 4) Is_4 Subzonă pentru instituții culturale _2 5) Is_5 Subzona activităților legate de culte _2 6) Is_6 Subzona activităților comerț și servicii _2

Art.39.Li - Subzona locuințelor individuale și semicolective și dotări complementare

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

Li - Subzona locuințelor individuale și semicolective și dotări complementare locuirii
 Subzona cuprinde terenuri destinate locuințelor individuale (unifamiliale) și semicolective (cu maxim 4 unități locative), amplasate în regim izolat sau cuplat, împreună cu funcțiunile complementare necesare locuirii. Țesutul urban este caracterizat prin parcele de dimensiuni medii, cu grădini și curți private, densitate moderată și caracter predominant rezidențial. Se admit funcțiuni terțiare de mică amploare compatibile cu locuirea, precum cabinete medicale, birouri sau mici ateliere nepoluante. Regimul de înălțime maxim P+2 cu posibilitate de mansardare asigură o scară umană a construcțiilor.

Evoluția zonelor rezidențiale susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- 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 superioară 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;

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

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

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	Funcțiunea de locuire: a) Locuințe individuale și semicolective (maxim 4 unități locative), cu partiu obișnuit sau cu partiu special, în regim de construire izolat și cuplat; 1) Se admit amenajări aferente: a) Parcaje; b) Spații libere pietonale, spații plantate, loc de joacă pentru copii (a se citi împreună cu Art. 22 pct 4)), amenajări de peisagistică, mobilier stradal etc.; c) Pasaje/pasarele pietonale acoperite, descoperite, subterane, supraterane. 2) Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	Funcțiuni 1) Parcelarea terenurilor sau construirea a mai mult de 4 unități locative sau locuințe izolate sau cuplate pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate 2) Funcțiuni de primire turistică cu mai puțin de 20 locuri de cazare 3) Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban , cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții: a) Să aibă acces direct la drumul public, b) Suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, c) Să nu genereze transporturi grele, d) Să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, e) Să nu fie poluante, f) Să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 g) Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; h) Funcțiuni de sănătate și asistență socială i) Cabinete medicale individuale (pentru medicina de familie, cabinete medicale de specialitate, cabinete stomatologice, cabinete fizioterapie etc) j) Farmacii k) Creșă l) Leagăn de copii, centru de plasament, m) Centru de zi (pentru copii, persoane cu dizabilități, bătrâni) n) Azil de bătrâni Funcțiuni de gospodărire comunală a) Piață agro-alimentară, piață comercială, piață specializată b) Adăpost pentru animale (hotel sau pensiune de animale), cu condiția

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	obținerii acordului vecinilor perimetrali lotului c) Birouri autonome 4) Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată între 100 mp și 600 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. și cu acordul vecinilor, dacă nu sunt incluse în următoarele cazuri: a) Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22.00, producând dezagregamente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate b) Funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate; c) Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagregamente; d) Latrina; e) Grajd pentru mai mult de două animale mari sau 5 animale mici; f) Cotețe pentru mai mult de 10 păsari; g) Sere pentru producție cu suprafață mai mare de 300 mp; h) Magazii, patule, adaposturi utilaje agricole și alte asemenea în suprafață însumată de mai mult de 250 mp; 5) Pentru toate funcțiunile cuprinse la punctul 2 se vor respecta următoarele condiționări: a) Să nu fie poluante, b) Să nu prezinte risc tehnologic, c) Să nu impună restricții suplimentare pentru terenurile din imediata proximitate ex. Restricții/zone de protecție sanitare, de mediu etc. d) Utilizarea unei arhitecturi în concordanță cu vecinătățile e) Asigurare în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor f) Asigurarea circulațiilor și piațelor pietonale sau/și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban în pondere de minim 10% din suprafața de teren. g) Să nu utilizeze pentru depozitare și producție teren vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic); h) Anexe gospodărești ale locuințelor care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă 6) Autorizarea va putea fi condiționată de detalierea reglementărilor printr-o documentație tip P.U.D. sau P.U.Z., funcție de specificul subzonei/U.T.R.-ului de inserție și de încadrarea în prevederile generale 7) Amplasamentele și conformarea unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor se va face în baza normelor specifice în vigoare
Pct.3 – Utilizări interzise	Funcțiuni <i>Funcțiuni industriale:</i> a) Terminal de mărfuri b) Instalație de transfer intermodal de mărfuri c) Centru de colectare și depozitare fier vechi d) Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile <i>Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale</i> a) Depozitare, depozitare en-gros, logistică, distribuție și desfacere b) Comerț en-gros c) Comerț cu materiale de construcții d) Bază de producție în construcții e) Întreținerea și repararea autovehiculelor

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	f) Service utilaje <i>Funcțiuni aferente infrastructurii de transport:</i> a) Terminal intermodal de mărfuri cu funcțiunile aferente conform normelor naționale și internaționale b) Depou pentru vehicule de transport c) Depou pentru vehiculele transportului public <i>Funcțiuni de gospodărire comunală</i> a) Cimitir uman, capelă mortuară, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare b) Depozit ecologic de deșeuri c) Piață de vechituri, obor d) Sediul serviciu public de gospodărire e) Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate f) Rampă de transfer a deșeurilor urbane g) Centru de colectare / prelucrare deșeuri h) Depozit deșeuri din construcții, depozit materiale inerte i) Crematoriu uman, j) Cimitir și crematoriu pentru animale de casă k) alte activități de distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor, activități de decontaminare conform CAEN, atât timp cât duc la apariția unor elemente care să polueze 4) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la punctele 1 și 2; 5) Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și care: a. Sunt poluante, b. Prezintă risc tehnologic sau generează trafic major, precum industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); c. Transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); d. Impun restricții suplimentare pentru terenurile din imediata proximitate ex. Restricții/zone de protecție sanitare, de mediu etc. e. Utilizează pentru depozitare și producție teren vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic); f. Prevăd lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții condiții generale: a) Acces carosabil la drum public (sau privat, după caz) b) Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere; c) Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc; d) Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreaga comună, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului e) După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate f) Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei - Suprafață minimă Li: i. 500,00 mp (regim izolat/cuplat) - Front minim la stradă Li: ii. pentru clădiri în regim izolat = 15,00 metri; iii. pentru clădiri în regim cuplat/alipit = 12,00 metri; g) raportul între laturile parcelei este $\leq 1/5$. 2) În cazul inserțiilor în parcelarul existent se respecta condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor conforma specificațiilor articolului 34 alin. 2 3) Pentru parcelele amplasate în zonele cu țesut tradițional/rural (parcele înguste cu locuințe tip vagon orientate spre sud sau est) raportul laturilor și lungimea fronturilor nu va reprezenta o condiție. 4) Pentru parcelele de colț se admite o reducere privind suprafața minimă de construibilitate directă de 25%, iar raportul laturilor și lungimea fronturilor nu va reprezenta o condiție. 5) Pe parcelele care nu respecta cumulativ condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii. 6) Prin excepție de la prevederile alin. precedente se pot autoriza direct intervenții la construcțiile existente privind reconformări volumetrice, cu încadrarea în celelalte prevederi ale prezentului regulament și cu condiția ca parcela să fie mai mare sau egală cu 150 mp. 7) Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu. 8) În cazul unor lotizări noi în vederea realizării unor clădiri noi este obligatoriu ca forma și dimensiunile parcelelor să îndeplinească prevederile alin. 1 9) Prin excepție de la prevederile de mai sus se pot autoriza direct lucrările de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parcuri la sol și alte lucrări de construcții autorizabile direct conform legii.
Pct. 6 - Parcelarea	1) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor: a. Suprafață minimă Li i. 500,00 mp (regim izolat/cuplat); b. Front minim la stradă Li: i. pentru clădiri în regim izolat/cuplat/alipit = 12,00 metri; 2) Acestea îndeplinesc condițiile de la Punctul 10, 3) Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului Art.34. Condiții generale de construibilitate a parcelelor
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) Toate categoriile de clădiri, se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul. 2) Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și pentru strazile nou propuse în care nu este constituita alinierea, retragerea față de aliniament va fi funcție de categoria străzii respectiv 3,00 m pentru categoria IV și III, 5,00 m pentru categoria II, I, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întreținere. 3) Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 – 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente 4) În cazul situații la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii mai mari de la aliniament și pe strada având clădirile retrase mai puțin de la aliniament sau pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile; 5) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6,00 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi 6) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale. 7) Prin excepție de la alin (1-5), în cazul terenurilor cu restricții/protecții/interdicții provenite de la obiective de utilitate publică existente sau propuse, alinierea poate să fie determinată de limita acestor zone.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice se vor amplasa de regulă în regim izolat. 2) Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament; 3) În cazul în care este necesară acoperirea unor calcane propuse a fi

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

	menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare se pot amplasa și în regim cuplat/alipit funcție de situația reală din teren, putând depăși adâncimea de 20,00 metri, dacă se utilizează inserția unor curți de lumină. 4) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale si posterioare va fi de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00 metri fata de limitele laterale si 5,00 metri față de limita posterioară. 5) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipit (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă și limita posterioară va fi de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limita laterală și 5,00 metri față de limita posterioară. 6) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim înșiruit, retragerea va respecta prevederile legale privind proiectarea seismică, iar retragerea față de limita posterioară va fi de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5,00 metri. 7) În zonele cu țesut tradițional/rural (parcele înguste cu locuințe tip vagon orientate spre sud sau est (orientarea favorabilă), în cazul în care parcela se învecinează 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se poate amplasa: a. Alipita la calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrace obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina/cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 metri sau b. Se amplasează pastrand orientarea favorabilă tradițională, pe hotarul opus calcanului existent sau la mai puțin de 2,00 metri de hotarul respectiv, cu condiția ca distanța față de locuința situată (potențial amplasată) spre punctul cardinal nefavorabil sa nu fie mai mică decât înălțimea la streășină a locuinței propuse iar spre calcan distanța sa nu fie mai mică decât jumătate din înălțimea maxima a clădirii cu calcan (dar nu mai puțin de 3,00 metri). 8) În zonele cu parcele inguste (sub 12,00 metri) locuințele se pot amplasa: a. Cuplate la calcan (recomandabil); b. In sistemul traditional descris mai sus - daca este posibil 9) O reglementare detaliată a retragerilor laterale și posterioară, menționate mai sus poate fi obținută prin aprobarea unui P.U.D. și doar pana la o distanta $\geq 3,00$ metri, cu posibilitatea de a realiza balcoane, logii deschise cu respectarea Codului Civil. 10) În cazul în care terenul se învecinează cu un teren/mai multe terenuri domeniu public (care nu sunt circulații publice care să determine un regim de aliniere) detalierea excepției cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare se va obține doar prin aprobarea unei documentații P.U.D. și cu condiția de a nu se crea calcane vizibile. În astfel de condiții clădirile se pot amplasa pe limita/ limitele de proprietate sau retrase conform Codului Civil, în cazul în care nu există restricții care să determine o altă poziționare, iar fațadele vor fi tratate în mod similar cu cea principală 11) Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație față de altă zonă funcțională, o funcțiune publica sau o biserică, 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 3,00 metri; 12) Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor functionale;
--	---

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	13) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5,00 metri;
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim $H_{max}/2$. 2) (Prin excepție se poate autoriza amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică de $h/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m cu condiția asigurării luminării pentru camere de locuit sau încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală conform prevederilor legale, în baza un studiu de însorire, precum și a prevederilor privind securitatea la incendiu. 3) Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim jumătate din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 2,00 metri, dacă normele P.S.I. nu impun mai mult.
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 3) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; 4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; 5) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; 6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. 7) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban.
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la Art.27. 2) Pentru L_i Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe: $H_{max} = 10,00$ m pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P+2$ Înălțimea maximă a clădirii: $H_{max_coama} = 15,00$ metri. 3) Nu se admite mansardarea cu depășirea înălțimilor maxime de mai sus. 4) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinamente. 5) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre alinamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minima egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; 6) Înălțimea maximă nu poate depăși dublul distanței dintre clădirile situate pe aceeași parte a străzii. 7) Prin excepție, în intersecții se admite, fără depășirea H_{max_coama} și cu retragerea, față de planul fațadelor spre străzi, în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangenta la 45° la acesta: a. un nivel suplimentar retras, sau b. mansardarea cu H_{max_coama} c. Mansarda sau nivelul retras, acolo unde se admit, nu vor depăși 60% din suprafața construită. 8) Clopotnițele, turlile și alte elemente specifice cultului pot depasi H_{max}; P.U.D./P.U.Z. daca e cazul;
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; 2) Se recomanda acoperisurile tip sarpanta sau terasa; 3) Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei; 4) Garajele sau alte corpuri de cladire vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; 5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; 6) Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade. 7) Se vor respecta condițiile genrale de la Art.29. 8) Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii rețelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apa independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicatii prin cabluri îngropate; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art.33. 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art.33. 8) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la Art 32 și cele specifice din ANEXA 6 - Procente minime de spații verzi. 2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; 3) Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; 4) În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 5 arbori pe terenul propriu sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; 5) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; 6) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime; 7) Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului sau conform legislației în vigoare;
Pct. 16 - Împrejmuiri	1) Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	2) În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public. 3) Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri cu un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparenta dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri cu un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparenta dublata de gard viu 4) Pentru limitele laterale și posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20 metri. 5) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, etc.
PARAGRAF III	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. max. = 35%
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T. max. = 1.05

Art.40.Lc - Subzona locuințelor colective și dotari complementare locurii, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Zona rezidențială „Lc” este alcătuită preponderent din locuințe colective și semicolective situate în ansambluri rezidențiale, existente sau propuse. Astfel, zona a fost împărțită în subzone distincte, urmărind câteva criterii determinante:

Lc1 - Subzona locuințelor colective și dotări complementare locuirii, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Subzona cuprinde terenuri destinate locuințelor colective de înălțime mică și medie (maxim P+3), organizate în ansambluri rezidențiale cu dotări complementare: spații comerciale la parter, creșe, grădinițe, spații verzi amenajate și locuri de joacă. Caracterul este urban consolidat, cu densitate moderată și echilibru între spațiul construit și cel liber. Parcelele permit organizarea eficientă a acceselor, parcajelor și spațiilor comune pentru locatari.

Lc2 - Subzona locuințelor colective medii și înalte cu dotări complementare locuirii, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Subzona cuprinde terenuri destinate locuințelor colective de înălțime medie și mare (P+4 până la P+6), organizate în ansambluri rezidențiale urbane. Densitatea este ridicată, iar dezvoltările includ obligatoriu dotări complementare: spații comerciale și de servicii, echipamente sociale, parcaje (inclusiv subterane), spații verzi și zone de recreere. Caracterul urban este pronunțat, cu accent pe eficiența utilizării terenului și calitatea spațiilor comune.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Lc3 - Subzona locuințelor colective medii și înalte cu dotări complementare locuirii, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Subzona cuprinde terenuri destinate locuințelor colective de înălțime medie și mare (P+7 până la P+10), organizate în ansambluri rezidențiale urbane. Densitatea este ridicată, iar dezvoltările includ obligatoriu dotări complementare: spații comerciale și de servicii, echipamente sociale, parcaje (inclusiv subterane), spații verzi și zone de recreere. Caracterul urban este pronunțat, cu accent pe eficiența utilizării terenului și calitatea spațiilor comune.

Tipologia parcellarului:

- parcellar spontan, de-a lungul arterelor de circulație, ce datează de când localitatea era comună;
- parcellar rezultat în urma operațiunilor de sistematizare pentru locuințe colective;
- parcellar proiectat, cu loturi rezultate în urma documentațiilor de urbanism aprobate.

Evoluția zonelor rezidențiale 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 superioară celor existente;
- Reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- Extinderea pe terenuri neconstruite, a noi zone de locuințe colective pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare;
- Restructurarea unor zone prin inserția de locuințe;

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

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

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni Funcțiunea de locuire: a) Locuințe colective si/sau semicolective în regim de construire continuu sau discontinuu; b) În cazul a mai mult de 10 unități locative inserția se face în baza unei documentatii de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare. c) La parterul locuințelor colective pot fi prevazute spații pentru profesii libere; 2) Se admit amenajări aferente: a) Parcaje la sol; b) Parcaje subterane dacă la sol nu se asigura norma de parcare; c) Parcajele pentru locatari și vizitatori se asigura în incintă; d) Spații verzi amenajate;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

	e) Locuri de joacă (se va citi împreună cu Art. 22 pct 4)) f) Spații libere pietonale; g) Creșa, grădiniță, școală (se recomandă ca grădiniță și creșa să aiba un acces separat de cel al locatarilor și să dispună de suprafața minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor); h) Farmacie; i) Echipamente publice; j) Unități medicale umane și/sau veterinare (se recomandă ca acestea să fie amplasate la parterul blocurilor și să aibă un acces separat de cel al locatarilor); k) Acces auto; 3) Depozitarea gunoierului în vederea ridicării lui de serviciile de salubritate se asigura în incinta;
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban , cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții: a) Să aibă acces direct la drumul public, b) Suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, c) Să nu genereze transporturi grele, d) Să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, e) Să nu fie poluante, f) Să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 g) Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; 1) La parterul blocurilor vor putea fi amplasate (dar nu în mod obligatoriu) și funcțiuni comerciale, servicii profesionale care să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste ora 22.00, să nu genereze noxe sau zgomote ce pot perturba odihna. 2) Locuințe colective cu parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter (și mezanin) nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare; 3) Supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari; 4) Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.; 5) Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună; 6) Autorizarea va putea fi condiționată de detalierea reglementărilor printr-o documentație tip P.U.D. sau P.U.Z., funcție de specificul subzonei/U.T.R.-ului de inserție și de încadrarea în prevederile generale 7) Amplasamentele și conformarea unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor se va face în baza normelor specifice în vigoare
Pct.3 – Utilizări interzise	Funcțiuni Funcțiuni industriale: e) Terminal de mărfuri f) Instalație de transfer intermodal de mărfuri

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

	g) Centru de colectare și depozitare fier vechi h) Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile <i>Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale</i> g) Depozitare, depozitare en-gros, logistică, distribuție și desfacere h) Comerț en-gros i) Comerț cu materiale de construcții j) Bază de producție în construcții k) Întreținerea și repararea autovehiculelor l) Service utilaje <i>Funcțiuni aferente infrastructurii de transport:</i> d) Terminal intermodal de mărfuri cu funcțiunile aferente conform normelor naționale și internaționale e) Depou pentru vehicule de transport f) Depou pentru vehiculele transportului public <i>Funcțiuni de gospodărire comunală</i> l) Cimitir uman, capelă mortuară, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare m) Depozit ecologic de deșeuri n) Piață de vechituri, obor o) Sediul serviciu public de gospodărire p) Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate q) Rampă de transfer a deșeurilor urbane r) Centru de colectare / prelucrare deșeuri s) Depozit deșeuri din construcții, depozit materiale inerte t) Crematoriu uman, u) Cimitir și crematoriu pentru animale de casă v) alte activități de distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor, activități de decontaminare conform CAEN, atât timp cât duc la apariția unor elemente care să polueze 6) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la punctele 1 și 2; 7) Oricare alte activități care nu corespund caracterului zonei și care: a. Sunt poluante, b. Prezintă risc tehnologic sau generează trafic major, precum industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); c. Transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); d. Impun restricții suplimentare pentru terenurile din imediata proximitate ex. Restricții/zone de protecție sanitare, de mediu etc. e. Utilizează pentru depozitare și producție teren vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic); f. Prevăd lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții	Se interzic:

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

permanente și servituți de utilitate publică:	1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulatia publică prin intermediul unor circulatii private; 2) Parcelele sunt consideră te direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții condiții generale: a. Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere; b. Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc; c. Suprafață minimă: 1000 mp d. Front minim la stradă: 15.00 m 3) Prin excepție de la prevederile de mai sus se pot autoriza direct lucrările de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parcări la sol și alte lucrări de construcții autorizabile direct conform legii.
Pct. 6 - Parcelarea	1) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obtinute indeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor: d) Suprafață minimă 1000,00 mp (regim izolat); e) Front minim la stradă: 15,00 metri; 2) Accesele îndeplinesc condițiile de la Punctul 10, 3) Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

	indeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența Art.34.
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) Toate categoriile de clădiri, se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul. 2) Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și pentru strazile nou propuse în care nu este constituita alinierea, retragerea față de aliniament va fi funcție de categoria străzii respectiv 3,00 m pentru categoria IV și III, 5,00 m pentru categoria II, I, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întreținere. 3) Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 – 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente 4) În cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii mai mari de la aliniament și pe strada având clădirile retrase mai puțin de la aliniament sau pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile; 5) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6,00 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi 6) Se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, cu condiția să nu rămână calcane vizibile și lățimea trotuarului este de minim 2,00 metri. 7) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale. 8) Prin excepție de la alin (1-5), în cazul terenurilor cu restricții/protecții/interdicții provenite de la obiective de utilitate publică existente sau propuse, alinierea poate să fie determinată de limita acestor zone.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	1) Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/aticul clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; prin excepție pentru clădirile cu înălțimea la cornișă mai mică de 6,00 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de 3,00 metri; 2) Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,00 metri fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; 3) Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 20,00 metri admitându-se decroșuri față de calcanele de maxim 4,00 metri situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; 4) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; prin excepție pentru clădirile cu înălțimea la cornișă mai mică de 10,00 metri,

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

	retragerea față de limita posterioara va fi de 5,00 metri; 5) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri; 6) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona funcționale diferite; 7) Retragerile laterale și posterioare se pot micșora la o distanță egală cu $h/3$, dar nu mai puțin de 5,00 metri, dacă se va întocmi o documentație de urbanism p.u.d. și un studiu de însorire care să demonstreze respectarea cerințelor de însorire în vigoare
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim $H_{max}/2$. 2) Prin excepție se poate autoriza amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică de $H_{max}/2$ dar nu mai puțin de 5,00 metri cu condiția asigurării luminării pentru camere de locuit sau încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală conform prevederilor legale, în baza un studiu de însorire, precum și a prevederilor privind securitatea la incendiu. 3) Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim jumătate din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,00 metri, dacă normele P.S.I. nu impun mai mult.
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 3) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; 4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; 5) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; 6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. 7) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban.
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la Art.27. 2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe: $Lc1 - H_{max} = 13,00$ m pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P+3$ $Lc2 - H_{max} = 22,00$ m pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P+4-P+6$ $Lc3 - H_{max} = 35,00$ m pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P+7-P+10$ 3) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. 4) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; 5) Înălțimea maximă nu poate depăși dublul distanței dintre clădirile situate pe aceeași parte a străzii. 6) Prin excepție, în intersecții se admite, fără depășirea

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

	Hmax_ coamă și cu retragerea, față de planul fațadelor spre străzi, în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta: - un nivel suplimentar retras, - nivelul retras, acolo unde se admite, nu va depăși 60% din suprafața construită. 7) Clopotnițele, turelele și alte elemente specifice cultului pot depăși Hmax; P.U.D./P.U.Z. dacă e cazul;
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; - Se recomandă acoperisurile tip terasă; - Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei; - Garajele sau alte corpuri de clădire vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; - Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; - Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade. - Se vor respecta condițiile generale de la Art.29. - Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); - Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; - Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; - Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; - Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forți majoră) 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; - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art.33. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art.33. - Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	- Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la Art.32. și cele specifice din ANEXA 6 - Procente minime de spații verzi. - Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; - Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; - În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 5

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	arbori pe terenul propriu sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; 5) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; 6) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime; 7) Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului sau conform legislației în vigoare; 8) În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5.000,00 mp, se va prevedea minim 10% din suprafața terenului să fie destinată folosinței în comun;
Pct. 16 - Împrejurimi	1) În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la strada este posibilă împrejurirea terenului cu respectarea aliniamentului reglementat; gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,60 metri. Și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; 2) Gardurile de pe limitele ansamblurilor de locuințe se recomandă să nu depășească 1,50 metri, dublate de gard viu din arbori sau arbuști. 3) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, etc.
PARAGRAF III	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. max. = 40%
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Lc1 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T.max. =1,6 Lc2 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T.max. =2,5 Lc3 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T.max. =3

Art.41.Id1 - Subzona a comerțului și serviciilor cu rază mare de deservire, depozitarii și producției industriale cu impact redus asupra mediului

Activități economice din sfera producției industriale și depozitării, cu impact redus asupra mediului, servicii comerciale în structuri de mărime mare și/sau cu rază de servire largă, amplasate în zone periferice, în vecinătatea căilor principale de acces.

Construcții cu înălțimea maximă de 12,00 metri (cu excepția instalațiilor tehnice), cu regim de construire discontinuu.

Subzona cuprinde terenuri destinate activităților economice cu caracter comercial, logistic și industrial ușor: centre comerciale regionale, hipermarketuri, depozite și platforme logistice, întreprinderi mici și mijlocii cu profil industrial sau cvasiindustrial cu impact redus asupra mediului. Amplasamentele sunt situate în zone periferice, în vecinătatea căilor principale de acces, beneficiind de conectivitate ridicată pentru transportul de mărfuri. Construcțiile au caracter funcțional, cu volumetrie simplă și

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Înălțime maximă de 12,00 metri (cu excepția instalațiilor tehnice).

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni industriale</i> a) Activități complementare: administrative, de cercetare/ proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe) b) Depozitare mărfuri (exclus produse agricole) c) Comercializare produse cu ridicata d) Sediul/ punct de lucru pentru microîntreprinderi e) Mică producție manufacturieră f) Întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc g) Infrastructură și spații destinate immuri-lor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial, incubator de afaceri h) Centru de cercetare și formare profesională <i>Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale</i> a) Spălătorie auto de mică capacitate (max.2 posturi) b) Vulcanizare de mică capacitate (max.2 posturi) c) Service auto, spălătorie auto de mare capacitate, vulcanizare de mare capacitate d) Stație de alimentare carburanți de mică capacitate (cu maxim 2 pompe) și servicii conexe e) Stație de alimentare carburanți (altele decât cele de la punctul d) și servicii conexe f) Service utilaje, instalații g) Bază de producție în construcții h) Depozitare, logistică, distribuție și desfacere <i>Funcțiuni terțiare cu caracter extraurban</i> a) Comerț și servicii cu raza mare de servire b) Centre comerciale regionale (parcuri comerciale) c) Supermagazine cu Scom>1500 mp/ hipermagazine d) Mari magazine (centre comerciale) cu Scom>1500 mp e) Comerț specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobilă, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu Scom>400 mp f) Magazine de materiale de construcții g) Comerț+servicii integrate pentru obiecte voluminoase: showroom, service pentru automobile, echipamente etc h) Comerț+servicii organizate în sistem mall i) Comerț mic-gros, comerț tip cash & carry, j) Spații tip targ săptămânal sau periodic (specializat sau general) k) Piața de gros pentru produse agro-alimentare <i>Funcțiuni de administrarea afacerilor</i> a) Sedii de societăți comerciale, regii autonome b) Clădiri de birouri <i>Funcțiuni financiar-bancare</i> a) Sediul bancar, filială bancară b) Sediul de societate de asigurări (de bunuri, de persoane) c) Sediul de firmă de brokeraj, d) Sediul de fond de investiții e) Cooperative de credit, alte instituții financiare nebankare <i>Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban – în general servicii pentru întreprinderi și salariați</i> a) Comerț en detail: comerț alimentar având Scom<400 mp, comerț nealimentar având Scom<400 mp, magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	b) Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca, cantină etc c) Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică: posturi radio/ tv, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, d) servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc e) Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc f) Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, g) marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc <i>Funcțiuni de cercetare</i> a) Centru de cercetare <i>Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare</i> <i>Funcțiuni aferente infrastructurii de transport</i> a) Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran b) Parcaje publice la sol c) Parcaj public de tip park&ride d) Baze de întreținere a căilor de comunicații <i>Spații verzi amenajate</i> a) scuar (S < 1 ha) b) Spații verzi de protecție și diverse (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului) <i>Unități cu destinație specială:</i> a) unități militare b) unități aparținând serviciilor speciale c) unități de apărare civilă d) unități de apărare împotriva incendiilor e) unități de poliție 2) Se admit complexe multifuncționale înglobând utilizări din categoriile funcționale menționate mai sus; 3) Se admit amenajări aferente: a) Parcaje; b) spații libere pietonale, spații plantate, amenajări de peisagistică, mobilier stradal etc.;
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	1) Funcțiuni 1) Activitățile cu rază de protecție sanitară se amplasează la distanța prevăzută de normele sanitare față de zonele cu caracter rezidențial 2) Activitățile cu risc tehnologic și/sau cu impact semnificativ asupra mediului se admit numai în cazul detalierii reglementării – inclusiv a zonelor de protecție în cadrul unui P.U.Z. și numai dacă nu sunt expuse riscului zonele rezidențiale stabilite prin prezentul P.U.G. și căile de comunicație majoră 3) Următoarele Funcțiuni se admit numai cu detalierea reglementării

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	prin P.U.Z. a) Instalație de transfer intermodal de mărfuri b) Parc industrial c) Parc logistic 4) Următoarele Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale se admit numai pe amplasamente neadiacente căilor de comunicație majore sau zonelor rezidențiale a) Centru de colectare și depozitare fier vechi b) Centru de colectare, depozitare sortare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile c) Cimitire de mașini 5) Funcțiuni de gospodărire comunală se amplasează numai cu respectarea distanțelor de protecție sanitară față de zona rezidențială, căile majore de circulație și alte funcțiuni reglementate ca necesitând protecție (funcțiuni turistice, de agrement etc). <i>Funcțiuni de gospodărire comunală</i> a) Piață agro-alimentară, piață comercială, piață specializată b) Adăpost pentru animale (controlul animalelor), cu condiția obținerii acordului vecinilor perimetrali lotului c) Birouri autonome 6) Funcțiuni terțiare cu caracter extraurban se amplasează condiționat de: a) detalierea reglementărilor în cadrul unui P.U.D. dacă necesită între 50 și 100 locuri de parcare b) detalierea reglementărilor în cadrul unui P.U.Z. dacă necesită mai mult de 100 locuri de parcare (P.U.Z.-ul va include studiu de circulație) 7) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport a) Stație de transfer intermodal, gară de mărfuri, triaj _se reglementează prin P.U.Z. 8) Funcțiuni de învățământ și cercetare a) instituție de învățământ superior cu campus universitar se poate amplasa cu reglementarea prin P.U.Z. în conexiune cu un parc tehnologic, de cercetare, industrii creative 2) Utilizările care presupun peste 100 locuri de parcare se detaliază prin P.U.Z. cu studiu de circulație
Pct.3 – Utilizări interzise	1) Amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general; 2) Amplasarea locuințelor individuale și colective, cu excepția celor de serviciu; 3) Oricare alte utilizări decât cele prevazute la punctele 1 și 2; 4) Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și care: a) Sunt poluante, b) Prezintă risc tehnologic sau generează trafic major, precum industria prelucrătoare (unitati poluante si care prezinta risc tehnologic); c) Transport si depozitare (substante inflamabile sau toxice); alte activitati de servicii (unitati poluante si care prezinta risc tehnologic); d) Impun restricții suplimentare pentru terenurile din imediata proximitate ex. Restricții/zone de protecție sanitare, de mediu etc. e) Utilizează pentru depozitare și producție teren vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/attractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic); 8) Prevăd lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Parcelele sunt consideră te direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții condiții generale: a) Acces carosabil la drum public (sau privat, după caz) b) Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere; c) Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc; d) Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreg U.A.T., în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului e) După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate f) Suprafață minimă: i. 1000,00 mp); ii. parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici 1000 mp, nu sunt construibile pentru activități productive; g) Front minim la stradă: 18,00 metri; 2) Pe parcelele care nu respecta cumulativ condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrarilor de constructii doar in condițiile elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii. 3) Prin excepție de la prevederile alin. precedente se pot autoriza direct intervenții la construcțiile existente privind reconformări volumetrice, cu încadrarea în celelalte prevederi ale prezentului regulament și cu condiția ca parcela să fie mai mare sau egală cu 150 mp.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

	8) Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu. Pe parcelele care nu respecta cumulativ condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii. 9) Prin excepție de la prevederile alin. precedente se pot autoriza direct intervenții la construcțiile existente privind reconfomări volumetrice, cu încadrarea în celelalte prevederi ale prezentului regulament și cu condiția ca parcela să fie mai mare sau egală cu 150 mp. 10) Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu. 11) În cazul unor lotizări noi în vederea realizării unor clădiri noi se recomandă ca suprafața parcelelor să îndeplinească prevederile alin. precedente 12) Prin excepție de la prevederile de mai sus se pot autoriza direct lucrările de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parcuri la sol și alte lucrări de construcții autorizabile direct conform legii.
Pct. 6 - Parcelarea	1) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor: 2) Suprafață minimă 1000,00 mp 3) Front minim la stradă: 18,00 metri; 4) Accesele îndeplinesc condițiile de la Punctul 10, 5) Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența Art. 34.
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) Toate categoriile de clădiri, se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul. 2) Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și pentru strazile nou propuse în care nu este constituita alinierea, retragerea față de aliniament va fi de 6,00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. 3) Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 – 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente 4) În cazul situații la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii mai mari de la aliniament și pe strada având clădirile retrase mai puțin de la aliniament sau pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile; 5) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6,00 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	6) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale. 7) Prin excepție de la alin (1-5), în cazul terenurilor cu restricții/protecții/interdicții provenite de la obiective de utilitate publică existente sau propuse, alinierea poate sa fie determinată de limita acestor zone.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	1) Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat. În cazul în care este necesară acoperirea unor calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare se pot amplasa și în regim cuplat/alipit funcție de situația reală din teren, putând depăși adâncimea de 20 metri, dacă se utilizează inserția unor curți de lumină. 2) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă/atic, dar minim 5,00 metri față de limitele laterale și minim 6,00 metri față de cea posterioară 3) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipit (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă și cea posterioară ale parcelei este de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă/atic, dar minim 5,00 metri față de limita laterală și minim 6,00 metri față de cea posterioară. 4) În cazul parcelelor pe care se amplasează funcțiuni cu impact asupra mediului mai mare decât funcțiunile (existente sau reglementate) de pe proprietatile învecinate, distanțele fata de limitele laterale și posterioare se majorează la cel puțin 10,00 metri, dacă normele sanitare și de protecție a mediului nu prevăd mai mult; 5) O reglementare detaliată a retragerilor laterale și posterioară, menționate mai sus poate fi obținută prin aprobarea unui P.U.D. și doar pana la o distanță $\geq 6,00$ metri, cu posibilitatea de a realiza balcoane, logii deschise cu respectarea Codului Civil. 6) În cazul în care terenul se învecinează cu un teren/mai multe terenuri domeniu public (care nu sunt circulații publice care să determine un regim de aliniere) detalierea excepției cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare se va obține doar prin aprobarea unei documentații P.U.D. și cu condiția de a nu se crea calcane vizibile. În astfel de condiții clădirile se pot amplasa pe limita/ limitele de proprietate sau retrase conform Codului Civil, în cazul în care nu există restricții care să determine o altă poziționare, iar fațadele vor fi tratate în mod similar cu cea principală 7) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona de locuințe, o funcțiune publica sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de 6,00 metri; 8) Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor functionale; 9) În cazul locuințelor de serviciu se va asigura însorirea acestora prin studii de însorire, acestea stabilind distanțele față de limitele de proprietate, dar nu mai puțin de 5,00m; 10) Nu se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul zonelor funcționale diferite 11) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5,00 metri;
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim $H_{max}/2$. 2) (Prin excepție se poate autoriza amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică de $h/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m cu condiția asigurării luminării pentru camere de locuit sau încăperi pentru activități

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	permanente care necesită lumină naturală conform prevederilor legale, în baza un studiu de însorire, precum și a prevederilor privind securitatea la incendiu. 3) Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim jumătate din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,00 metri, dacă normele P.S.I. nu impun mai mult.
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 3) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; 4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; 5) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; 6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. 7) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban.
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la Art.27. 2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe: $H_{max} = 12,00 \text{ m}$ pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P+2$; 3) Înălțimea maximă a clădirii: $H_{max_coama} = 17,0 \text{ m}$. 4) Nu se admite mansardarea cu depășirea înălțimilor maxime de mai sus. 5) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. 6) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; 7) Înălțimea maximă nu poate depăși dublul distanței dintre clădirile situate pe aceeași parte a străzii. 8) Prin excepție, în intersecții se admite, fără depășirea $H_{max_coamă}$ și cu retragerea, față de planul fațadelor spre străzi, în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangenta la 45° la acesta: a. un nivel suplimentar retras, sau b. mansardarea cu $H_{max} = 17,00 \text{ m}$ c. Mansarda sau nivelul retras, acolo unde se admit, nu vor depăși 60% din suprafața construită. 9) Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă.
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Volumetria va fi simplă. 2) Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice. 3) Materialele utilizate vor fi de bună calitate, durabile, cu finisaje rezistente la intemperii. 4) Poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate. 5) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se vor respecta conștiințele generale de la Art.29. 6) Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) 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; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art.33. 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art.33. 8) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la Art 32 și cele specifice din ANEXA 6 - Procente minime de spații verzi. 2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; 3) Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; 4) În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 5 arbori pe terenul propriu sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; 5) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; 6) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime; 7) Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului sau conform legislației în vigoare;
Pct. 16 - Împrejmuiri	1) Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative. 2) În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public. 3) Se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m cu un soclu opac de 0,60 m. și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m cu un soclu opac de 0,60 m. și o parte transparentă dublată de gard viu 4) Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20m 5) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, etc.
PARAGRAF III	POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. =50%
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1.5

Art.42.Id2 - Subzona producției industriale

Subzona cuprinde terenuri destinate activităților de producție industrială diversă, depozitare și servicii conexe industriei. Sunt admise întreprinderi de diferite dimensiuni cu profil industrial sau cvasiindustrial, centre de cercetare și dezvoltare, baze logistice și activități de întreținere și reparații. Amplasamentele asigură separarea față de zonele rezidențiale și respectarea normelor de protecție a mediului. Construcțiile au caracter industrial, cu volumetrie funcțională adaptată proceselor de producție.

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni industriale</i> a) Activități complementare: administrative, de cercetare/ proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe) b) Depozitare mărfuri (exclus produse agricole) c) Comercializare produse cu ridicata d) Sediul/ punct de lucru pentru microîntreprinderi e) Mică producție manufacturieră f) Întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc g) Infrastructură și spații destinate immuri-lor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial, incubator de afaceri h) Centru de cercetare și formare profesională <i>Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale</i> a) Service auto, spălătorie auto, vulcanizare b) Stație de alimentare carburanți și servicii conexe c) Service utilaje, instalații d) Bază de producție în construcții e) Depozitare, logistică, distribuție și desfacere <i>Funcțiuni terțiare cu caracter extraurban</i> l) Comerț și servicii cu rază mare de servire m) Centre comerciale regionale (parcuri comerciale) n) Supermagazine cu Scom>1500 mp/ hipermagazine o) Mari magazine (centre comerciale) cu Scom>1500 mp p) Comerț specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobilă, automobile, bricolaj, grădinarit etc) cu Scom>400 mp q) Magazine de materiale de construcții r) Comerț+servicii integrate pentru obiecte voluminoase: showroom, service pentru automobile, echipamente etc

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- s) **Comerț+servicii organizate în sistem mall**
- t) **Comerț mic-gros, comerț tip cash & carry,**
- u) **Spații tip targ saptamanal sau periodic (specializat sau general)**
- v) **Piata de gros pentru produse agro-alimentare**
- Funcțiuni de administrarea afacerilor**
- c) **Sedii de societăți comerciale, regii autonome**
- d) **Clădiri de birouri**
- Funcțiuni financiar-bancare**
- f) Sediul bancar, filială bancară
- g) Sediul de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)
- h) Sediul de firma de brokeraj,
- i) Sediul de fond de investiții
- j) Cooperative de credit, alte instituții financiare nebancale
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban – în general servicii pentru întreprinderi și salariați**
- h) Comerț en detail: comerț alimentar având Scom<400 mp, comerț nealimentar având Scom<400 mp, magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- i) Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca, cantină etc
- j) Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică: posturi radio/ tv, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool,
- k) servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc
- l) Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- m) Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie,
- n) marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc
- Funcțiuni de cercetare**
- b) Centru de cercetare
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport**
- e) Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran
- f) Parcaje publice la sol
- g) Parcaj public de tip park&ride
- h) Baze de întreținere a căilor de comunicații
- Spații verzi amenajate**
- c) scuar (S < 1 ha)
- d) Spații verzi de protecție și diverse (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului)
- Unități cu destinație specială:**
- f) unități militare
- g) unități aparținând serviciilor speciale

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	h) unități de apărare civilă i) unități de apărare împotriva incendiilor j) unități de poliție 2) Se admit complexe multifuncționale înglobând utilizări din categoriile funcționale menționate mai sus; 3) Se admit amenajări aferente: c) Parcaje; d) spații libere pietonale, spații plantate, amenajări de peisagistică, mobilier stradal etc.;
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	Funcțiuni 1) Activitățile cu rază de protecție sanitară se amplasează la distanța prevăzută de normele sanitare față de zonele cu caracter rezidențial 2) Activitățile cu risc tehnologic și/sau cu impact semnificativ asupra mediului se admit numai în cazul detalierii reglementării – inclusiv a zonelor de protecție în cadrul unui P.U.Z. și numai dacă nu sunt expuse riscului zonele rezidențiale (Is, L) stabilite prin prezentul P.U.G. și căile de comunicație majoră 3) Următoarele Funcțiuni se admit numai cu detaliera reglementării prin P.U.Z. a) Instalație de transfer intermodal de mărfuri b) Parc industrial c) Parc logistic 4) Următoarele Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale se admit numai pe amplasamente neadiacente căilor de comunicație majore sau zonelor rezidențiale a) Centru de colectare și depozitare fier vechi b) Centru de colectare, depozitare sortare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile c) Cimitire de mașini 5) Funcțiuni de gospodărire comunală se amplasează numai cu respectarea distanțelor de protecție sanitară față de zona rezidențială, căile majore de circulație și alte funcțiuni reglementate ca necesitând protecție (funcțiuni turistice, de agrement etc). <i>Funcțiuni de gospodărire comunală</i> d) Piață agro-alimentară, piață comercială, piață specializată e) Adăpost pentru animale (controlul animalelor), cu condiția obținerii acordului vecinilor perimetrali lotului f) Birouri autonome 6) Funcțiuni terțiare cu caracter extraurban se amplasează condiționat de: c) detaliera reglementărilor în cadrul unui P.U.D. dacă necesită între 50 și 100 locuri de parcare d) detaliera reglementărilor în cadrul unui P.U.Z. dacă necesită mai mult de 100 locuri de parcare (P.U.Z.-ul va include studiu de circulație) 7) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport b) Stație de transfer intermodal, gară de mărfuri, triaj _se reglementează prin P.U.Z. 8) Funcțiuni de învățământ și cercetare b) instituție de învățământ superior cu campus universitar se poate amplasa cu reglementarea prin P.U.Z. în conexiune cu un parc tehnologic, de cercetare, industrii creative 1) Utilizările care presupun peste 100 locuri de parcare se detaliază prin P.U.Z. cu studiu de circulație
Pct.3 – Utilizări interzise	1) Amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general; 2) Amplasarea locuințelor individuale și colective, cu excepția celor de serviciu;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	3) Oricare alte utilizari decat cele prevazute la punctele 1 și 2; 4) Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și care: f) Sunt poluante, g) Prezintă risc tehnologic sau generează trafic major, precum industria prelucrătoare (unitati poluante si care prezinta risc tehnologic); h) Transport si depozitare (substante inflamabile sau toxice); alte activitati de servicii (unitati poluante si care prezinta risc tehnologic); i) Impun restricții suplimentare pentru terenurile din imediata proximitate ex. Restricții/zone de protecție sanitare, de mediu etc. j) Utilizează pentru depozitare și producție teren vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/attractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic); 9) Prevăd lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Parcelele sunt consideră te direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții condiții generale: a) Acces carosabil la drum public (sau privat, după caz) b) Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere; c) Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc; d) Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreg U.A.T., în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU- ACTUALIZARE

	e) După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate f) Suprafață minimă: 1000,00 mp); - parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici 1000 mp, nu sunt construibile pentru activități productive; g) Front minim la stradă: 18,00 metri; 2) Pe parcelele care nu respecta cumulativ condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii. 3) Prin excepție de la prevederile alin. precedente se pot autoriza direct intervenții la construcțiile existente privind reconfomări volumetrice, cu încadrarea în celelalte prevederi ale prezentului regulament și cu condiția ca parcela să fie mai mare sau egală cu 150 mp. 13) Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu. Pe parcelele care nu respecta cumulativ condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii. 14) Prin excepție de la prevederile alin. precedente se pot autoriza direct intervenții la construcțiile existente privind reconfomări volumetrice, cu încadrarea în celelalte prevederi ale prezentului regulament și cu condiția ca parcela să fie mai mare sau egală cu 150 mp. 15) Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu. 16) În cazul unor lotizări noi în vederea realizării unor clădiri noi se recomandă ca suprafața parcelelor să îndeplinească prevederile alin. precedente 17) Prin excepție de la prevederile de mai sus se pot autoriza direct lucrările de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parcuri la sol și alte lucrări de construcții autorizabile direct conform legii.
Pct. 6 - Parcelarea	1) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor: 2) Suprafață minimă 1000,00 mp 3) Front minim la stradă: 18,00 metri; 4) Accesele îndeplinesc condițiile de la Punctul 10, 5) Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența Art.34
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) Toate categoriile de clădiri, se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul. 2) Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și pentru strazile nou propuse în care nu este constituita alinierea, retragerea față de aliniament va fi de 6,00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. 3) Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 – 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente 4) În cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii mai mari de la aliniament și pe strada având clădirile retrase mai puțin de la aliniament sau pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile; 5) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6,00 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi 6) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale. 7) Prin excepție de la alin (1-5), în cazul terenurilor cu restricții/protecții/interdicții provenite de la obiective de utilitate publică existente sau propuse, alinierea poate să fie determinată de limita acestor zone.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	1) Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat. În cazul în care este necesară acoperirea unor calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare se pot amplasa și în regim cuplat/alipit funcție de situația reală din teren, putând depăși adâncimea de 20,00 metri, dacă se utilizează inserția unor curți de lumină. 2) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă/atic, dar minim 5,00 metri față de limitele laterale și minim 6,00 metri față de cea posterioară. 3) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipit (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă și cea posterioară ale parcelei este de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă/atic, dar minim 5,00 metri față de limita laterală și minim 6,00 metri față de cea posterioară. 4) În cazul parcelelor pe care se amplasează funcțiuni cu impact asupra mediului mai mare decât funcțiunile (existente sau reglementate) de pe proprietățile învecinate, distanțele față de limitele laterale și posterioare se majorează la cel puțin 10,00 metri, dacă normele sanitare și de protecție a mediului nu prevăd mai mult; 5) O reglementare detaliată a retragerilor laterale și posterioară, menționate mai sus poate fi obținută prin aprobarea unui P.U.D. și doar până la o distanță $\geq 6,00$ metri, cu posibilitatea de a realiza balcoane, logii deschise cu respectarea Codului Civil. 6) În cazul în care terenul se învecinează cu un teren/mulți terenuri domeniu public (care nu sunt circulații publice care să determine un regim de aliniere) detalierea excepției cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare se va obține doar prin aprobarea unei documentații P.U.D. și cu condiția de a nu se crea calcane vizibile. În astfel de condiții clădirile se pot amplasa pe limita/ limitele de proprietate sau retrase conform Codului Civil, în cazul în care nu există restricții care să determine o altă poziționare, iar fațadele vor fi tratate în mod similar cu cea principală 7) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona de locuințe, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	8) Cuplarea la calcan se realizeaza între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale; 9) În cazul locuințelor de serviciu se va asigura înșorirea acestora prin studii de înșorire, acestea stabilind distanțele față de limitele de proprietate, dar nu mai puțin de 5,00m; 10) Nu se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul zonelor funcționale diferite 11) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5,00 metri;
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim $H_{max}/2$. 2) (Prin excepție se poate autoriza amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică de $h/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m cu condiția asigurării luminării pentru camere de locuit sau încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală conform prevederilor legale, în baza un studiu de înșorire, precum și a prevederilor privind securitatea la incendiu. 3) Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim jumătate din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 metri, dacă normele P.S.I. nu impun mai mult.
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 3) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; 4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; 5) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; 6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. 7) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban.
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la Art.27. 2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe: $H_{max} = 12,00$ m pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P+2$; 3) Înălțimea maximă a clădirii: $H_{max_coama} = 17,0$ m. 4) Nu se admite mansardarea cu depășirea înălțimilor maxime de mai sus. 5) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. 6) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; 7) Înălțimea maximă nu poate depăși dublul distanței dintre clădirile situate pe aceeași parte a străzii. 8) Prin excepție, în intersecții se admite, fără depășirea $H_{max_coamă}$ și cu retragerea, față de planul fațadelor spre străzi, în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangenta la 45° la acesta: d. un nivel suplimentar retras, sau e. mansardarea cu $H_{max} = 17,00$ m f. Mansarda sau nivelul retras, acolo unde se admit, nu vor depăși 60%

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	din suprafața construită. 9) Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă.
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Volumetria va fi simplă. 2) Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice. 3) Materialele utilizate vor fi de bună calitate, durabile, cu finisaje rezistente la intemperii. 4) Poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate. 5) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se vor respecta condițiile generale de la Art.29. 6) Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, pana la mărirea capacității rețelilor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) 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; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art. 33. 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art. 33. 8) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelilor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la Art 32 și cele specifice din ANEXA 6 - Procente minime de spații verzi. 2) În cazul funcțiunilor industriale, productive și de depozitare, spațiile verzi obligatorii se vor amplasa, de regulă, perimetral incintei și vor fi tratate ca perdele verzi de protecție. Acestea vor fi realizate prin alternarea vegetației de talie înaltă cu vegetație de talie medie, în vederea asigurării separării funcționale, reducerii impactului vizual, diminuării zgomotului, prafului și noxelor și protejării zonelor adiacente. Discontinuitățile în perdeaua vegetală se admit numai pentru accese, circulații, rețele tehnico-edilitare, zone de intervenție sau alte necesități funcționale justificate. 3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; 4) Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; 5) În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 5 arbori pe terenul propriu sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; 6) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	accese, circulații pietonale, terase; 7) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime; 8) Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului sau conform legislației în vigoare;
Pct. 16 - Împrejurimi	1) Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative. 2) În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejurimile înalte orientate spre spațiul public. 3) Se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m cu un soclu opac de 0,60 m. și o parte transparentă dublata de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m cu un soclu opac de 0,60 m. și o parte transparentă dublata de gard viu 4) Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20m 5) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, etc.
PARAGRAF III	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. =50%
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1.5

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Art.43.Id4 - Subzona pentru activități industriale de extracție

Subzona se regăsește dispersat în teritoriu

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni - Sonde; - Conducte; - Echipamente echipamentelor de extracție a petrolului și gazelor de sondă; - Anexe.
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	Alte activități în afară de cele enumerate la pct.1 vor fi permise cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării în termen de 5 ani; Se pot localiza următoarele funcțiuni: - complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, instituții financiare sau bancare, restaurant (convențional); - complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale, depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale, depozite și complexe vânzări en-detail, restaurant (convențional). - Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează: - numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelilor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp; - pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului și cu suprafață maximă de 24 mp și înălțime maximă de 12 m în afara zonei de protecție a drumului național; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100,00 metri, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate. - Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului; - Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate; - Pentru panourile/firmele amplasate pe pereții clădirilor se admite depășirea suprafeței și înălțimii menționate mai sus; - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere
Pct.3 – Utilizări interzise	1) Activități care prezintă risc tehnologic;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	2) În interiorul zonelor de protecție sanitare dimensionate conform O.M.S. nr. 119/04.02.2014 și H.G.R. nr. 930/2005, se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție. 3) vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Se vor păstra caracteristicile parcelor existente.
Pct. 6 - Parcelarea	Se vor păstra caracteristicile parcelor existente.
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	În cazul echipamentelor de extracție a petrolului nou propuse, retragerile se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.. În cazul construcțiilor anexe și a locuințelor de serviciu se va păstra retragerea minimă impusă de zona de protecție a sondelor sau a căilor de comunicație.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limite laterale și posterioare ale parcelor	În cazul echipamentelor de extracție a petrolului nou propuse, retragerile se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D..
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași	În cazul echipamentelor de extracție a petrolului nou propuse, retragerile se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D..

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

parcelă	
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare. 2) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Înălțimea schelelor și a instalațiilor de forare se va stabili conform studiilor de specialitate; 2) Înălțimea clădirilor anexe nu va depăși 5,00 m la cornișă și 8,00 m la coamă.
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Volumele construite vor fi simple și se vor subordona cerințelor funcționale.
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, pana la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apa independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 8) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Spațiile verzi se vor amplasa, de regulă, perimetral; 2) În cazul în care sunt prevăzute locuințe de serviciu acestea se vor separa prin perdele verzi de protecție de zonele de producție; locuința paznicului poate să nu fie separată cu perdele de protecție de restul incintei.
Pct. 16 - Împrejmuiri	1) Separarea spre stradă a terenurilor se va face cu garduri opace de 2,00 metri, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi tot opace și vor avea înălțimea de 2,00 m.
PARAGRAF III	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. și studiilor de specialitate, cu următoarele recomandări: Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. max. =70%
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. și studiilor de specialitate, cu următoarele recomandări: pentru unitățile agro-industriale, unitățile destinate activităților productive și servicii de depozitare se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 15 mc/mp teren;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Art.44.Sp1 - Subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice

Subzona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și orășenesc.

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale, dotări conexe: a. Parcuri b. Grădini publice c. Scuaruri d. Fâșii/spații plantate e. Grădini botanice f. Parcuri dendrologice g. Grădini zoologice h. Muzee în aer liber i. Parcuri expoziționale j. Păduri de agrement k. Spații verzi de protecție (față de infrastructura tehnică, pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor, sanitară etc.) l. Pepiniere și sere (pentru asigurarea materialului dendro-floricol) m. Locuri de joacă pentru copii n. Amenajări pentru fitness în aer liber 2) Funcțiuni sportive și de agrement 3) Domeniul sportiv: a. Teren de sport în aer liber sau acoperit (pentru jocuri sportive, tenis , fotbal etc.) b. Patinoar (natural sau artificial) deschis sau acoperit c. Centru de canotaj 4) Agrement: a. Parc de agrement specializat (skate parc, escaladă, paintball, parc aventură, parc de distracții ș.a.) b. Fitness c. Minigolf d. Teren de picnic etc. 5) Scuaruri etc. 6) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă. 7) Drumuri de halaj pentru a se asigura accesul la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat, îngrijirea malurilor și a salbei de lacuri . Funcție de situația reală din teren, geometrizarea drumului de halaj va face obiectul unui studiu de fezabilitate. 8) Mobilier urban, pontoane, pergole, platforme, skatepark, etc., alte amenajări pentru sport, joc, picnic și odihnă,etc; 9) Construcții pentru expoziții, agrement, activități de spectacole, culturale recreative, sportive, etc. 10) Construcții pentru alimentație publică, comerț alimentar, nealimentar având Svân≤100mp; 11) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; 12) Parcaje subterane, supraetajate sau la sol; 13) Organizări de tip „street food”- zone adiacente arterelor de circulație organizate pe perioade determinate de timp (similiar unei piețe

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	ambulante sau a unui târg) constând în ghișee/pupitre/tonete/rulote a mai multor vânzători de alimente destinate consumului imediat) și a unor zone comune de tranzit; 14) Prin excepție de la aliniatele de mai sus anumite spații sau zone pot avea acces conform unui program de funcționare.
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	1) Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice (ex:împrejmuiri) care să împiedice libera circulație, cu excepția separărilor impuse prin norme specifice privind siguranța în exploatare și/sau securitatea la incendiu. 2) Se admit următoarele construcții pentru funcțiuni terțiare condiționat de elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.D.: a. Comerț cu amănuntul: comerț alimentar, comerț nealimentar, având Svân >100mp b. Alimentație publică având Svân >100mp
Pct.3 – Utilizări interzise	1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la Pct. 1 și 2 2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice; 3) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; 4) Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor; 5) Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre; 6) Se interzic construcții lacustre; 7) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; 8) Se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz,

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenți, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 2) Pentru spațiile verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore (ex: spațiu cu vegetație de aliniament) lățimea va respecta nomele specifice în vigoare.
Pct. 6 - Parcelarea	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenți, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 2) Pentru spațiile verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore (ex: spațiu cu vegetație de aliniament) lățimea va respecta nomele specifice în vigoare.
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) Toate categoriile de clădiri, se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul. 2) Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și pentru strazile nou propuse în care nu este constituita alinierea, retragerea față de aliniament va fi de 6,00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. 3) Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 - 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente 4) În cazul situații la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii mai mari de la aliniament și pe strada având clădirile retrase mai mult de la aliniament sau pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile; 5) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6,00 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi 6) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale. 7) Prin excepție de la alin (1-5), în cazul terenurilor cu restricții/protecții/interdicții provenite de la obiective de utilitate publică existente sau propuse, alinierea poate să fie determinată de limita acestor zone.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	1) Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat. În cazul în care este necesară acoperirea unor calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare se pot amplasa și în regim cuplat/alipit funcție de situația reală din teren, putând depăși adâncimea de 20,00 metri, dacă se utilizează inserția unor curți de lumină. 2) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă/atic, dar minim 5,00 metri față de limitele laterale și minim 5,00 metri față de cea posterioară. 3) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipit (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă și cea posterioară ale parcelei este de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă/atic, dar minim 5,00 metri față de limita laterală și minim 5,00

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	metri față de cea posterioară. 4) O reglementare detaliată a retragerilor laterale și posterioară, menționate mai sus poate fi obținută prin aprobarea unui P.U.D. și doar până la o distanță $\geq 5,00$ metri, cu posibilitatea de a realiza balcoane, logii deschise cu respectarea Codului Civil. 5) În cazul în care terenul se învecinează cu un teren/mai multe terenuri domeniu public (care nu sunt circulații publice care să determine un regim de aliniere) detalierea excepției cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare se va obține doar prin aprobarea unei documentații P.U.D. și cu condiția de a nu se crea calcane vizibile. În astfel de condiții clădirile se pot amplasa pe limita/ limitele de proprietate sau retrase conform Codului Civil, în cazul în care nu există restricții care să determine o altă poziționare, iar fațadele vor fi tratate în mod similar cu cea principală 6) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona de locuințe, o funcțiune publică sau o biserică, 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 5,00 metri; 7) Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minimă a înălțimii la cornișă a clădirii celei mai înalte. 2) Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim jumătate din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 2,00 metri, dacă normele P.S.I. nu impun mai mult.
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 3) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; 4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; 5) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; 6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. 7) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban.
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 32 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la Art.27. 2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe: $H_{max} = 4,00$ m pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P$; 3) Înălțimea maximă a clădirii: $H_{max_coama} = 17,0$ m. 4) Pentru construcții cu grad mare de reprezentativitate, reglementate printr-o documentație de urbanism se poate admite $H_{max} = 7,00$ m pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P+1$ 5) Nu se admite mansardarea cu depășirea înălțimilor maxime de mai sus. 6) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. 7) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente,

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; 8) Înălțimea maximă nu poate depăși dublul distanței dintre clădirile situate pe aceeași parte a străzii. 9) Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă.
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Volumetria va fi simplă. 2) Materialele utilizate vor fi de bună calitate, durabile, cu finisaje rezistente la intemperii. 3) Nu se admit culori de accent în parcuri. 4) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se vor respecta condițiile generale de la Art.29. 5) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate 6) Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelilor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) 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; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art. 33. 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art. 33. 8) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelilor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 85% din suprafața parcului. 2) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de plante; 3) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurat de un gard viu de 1,20 metri înălțime. 4) 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, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special
Pct. 16 - Împrejmuiri	1) Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, vor fi dublate cu gard viu sau plantatii de aliniament; 2) În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public. 3) Spațiile verzi, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative 4) Pentru dog-park/țarcuri de joacă pentru câini în interiorul spațiilor verzi publice se utilizează împrejurimi transparente, cu înălțime adecvată, cu sau fără soclu
PARAGRAF III	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	1) Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 10% 2) Prin excepție, pentru spațiile verzi de protecție gradul de ocupare a terenului se stabilește prin reglementări specifice.
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	3) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 0,2

Art.45. Sp2 - Baze sportive, agrement

Subzona cuprinde:

- complexe și baze sportive, stadioane, alte construcții și amenajări pentru practicarea sportului: sali de sport, bazine de înot acoperite sau descoperite, terenuri de sport diverse.
- zone amenajate sau propuse spre amenajare în scop de loisir: ștranduri, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, amenajări pentru picnic

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni sportive și de agrement</i> - Stadion, - Piscină acoperită - Piscină în aer liber - Sală de sport specializată sau polivalentă - Săli de antrenament, săli de sport pentru amatori - Săli de gimnastică de întreținere și fitness - Bowling, popicărie, - Teren de sport în aer liber - Patinoar <i>Funcțiuni din domeniul cultural</i> - De mici dimensiuni, adecvate programului de parc: expoziții, spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici <i>Spații verzi amenajate</i> <i>Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban – de mici dimensiuni (Scom<150 mp) - ocupând maxim 10% din suprafața incintei:</i> In incintele sportive: - Comerț alimentar - Comerț nealimentar conex domeniului sportiv (materiale și echipamente sportive, publicitare etc) - Servicii profesionale: cabinete de medicină sportivă, fizioterapie etc - Servicii cu acces public de estetică și întreținere corporală - Servicii manufacturiere de întreținere și reparații echipament sportiv - Alimentație publică In incintele de agrement:

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	- Comerț alimentar - Comerț nealimentar conex - Servicii cu acces public de estetică și întreținere corporală <i>Funcțiuni aferente infrastructurii de transport</i> - Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran - Parcaje publice la sol <i>Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare</i> - Admise sunt, de regulă, cele amplasate în construcții subterane sau edicule de mici dimensiuni supraterane; în incinte ample, reglementate prin documentație de urbanism, potrivit punctului 5 se admit și alte utilizări din domeniul infrastructurii edilitare <i>Funcțiuni de gospodărire comunală</i> - Se admit anexe funcționale, precum: vestiare, grupuri sanitare, adăposturi, spații pentru administrare și întreținere - Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban - Structuri publicitare permise de regulamentul local de publicitate 2) Cladiri administrative dar numai ale activitatilor sportive; 3) Cladiri pentru invatamant de specialitate; 4) Cladiri pentru invatamant de specialitate cuplate cu cele de arta (plastica, muzica, dans etc.); 5) Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice activității sportive conform proiectelor legal avizate; 6) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare admise sunt, de regulă, cele amplasate în construcții subterane sau edicule de mici dimensiuni supraterane; 7) Spații verzi amenajate; 8) Alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, anexe sanitare, mobilier urban
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	1) Se admit, cu reglementarea prin documentație de urbanism <i>Funcțiuni sportive și de agrement</i> a. Incinte noi cu utilizările mari consumatoare de teren se amplasează numai cu detalieră în cadrul unei documentații de urbanism P.U.Z. <i>Funcțiuni turistice</i> b. În incintele tip complex sportiv - hotel pentru sportivi c. În parcuri de agrement: d. Hotel * - *****, hotel de apartamente * - *****, e. hostel, youth hostel* - *** f. vilă turistică* - ***** g. pensiune turistică * - ***** h. cabane i. bungalouri j. sate de vacanță k. camping, tabără de rulote l. tabără de vacanță 2) Se admit, cu reglementarea prin documentație de urbanism P.U.D. a. Utilizările de la pct.1 și 2, inserate în incinte existente, dacă majorează numărul de locuri de parcare necesar, calculat potrivit - Cerințe minime de spații de parcare, cu 20-50% 3) Se admit, cu reglementarea prin documentație de urbanism P.U.Z. a. Utilizările de la pct.1 și 2, inserate în incinte existente, dacă majorează numărul de locuri de parcare necesar, calculat potrivit - Cerințe minime de spații de parcare, cu mai mult de 50% și/sau presupun accese noi b. Parcurile de agrement (cu excepția celor ce necesită doar amenajări minimale)

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	c. Complexe sportive, săli de sport cu tribune pentru mai mult de 200 locuri (sau similar: patinoare, piscine) d. Ansambluri comerciale și de agrement 4) Se pot admite și parcaje subterane deasupra cărora se amenajează spații verzi tip parc, teren de sport, loc de joacă etc, cu reglementarea prin documentație de urbanism – P.U.D./P.U.Z., funcție de capacitatea parcajului
Pct.3 – Utilizări interzise	1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la Pct. 1 și 2 2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice; 3) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; 4) Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor; 5) Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre; 6) Se interzic construcții lacustre; 7) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; 8) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate 9) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; 10) Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU- ACTUALIZARE

Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenți, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 2) Suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor cu destinație sport-agrement sunt determinate de standarde specifice.
Pct. 6 - Parcelarea	1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat în condițiile legii
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale 2) Amplasarea clădirilor principale: 3) Pentru construcțiile cu un număr mare de utilizatori (de ex.săli de sport cu tribune) retragerea va fi de minim 6,00 m. 4) Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori (care nu necesită mai mult de 5 locuri de parcare) retragerea construcțiilor va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate 5) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale 6) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenți, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.)
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat. 2) Regula calcanului nu se aplică în general construcțiilor principale cu destinație sport/agrement dar se aplică construcțiilor auxiliare (administrative, vestiare etc). 3) Retragerea minimă admisibilă fata de limitele laterale de proprietate a clădiri principale este înălțimea la cornișă a clădirii. 4) Se vor aplica regulile generale sau, după caz, prevederile documentației de urbanism sau ale studiilor și proiectelor de specialitate. 5) În cazul amplasării terenurilor de sport în aer liber, în zona rezidențială, retragerea minimă a acestora față de limitele de proprietate în banda de construibilitate va fi de 5,0 m pentru realizarea unei perdele verzi de protecție 6) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenți, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.)
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenți, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 2) Clădirile vor respecta între ele distanța de minimă a înălțimii la cornișă a clădirii celei mai înalte. 3) Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim jumătate din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 2,0 metri, dacă normele P.S.I. nu impun mai mult.
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 3) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; 4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; 5) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; 6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. 7) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban.
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare. 2) Parcajele se amplasează de regulă la limita incintei de agrement/sport.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la Art.27. 2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe: $H_{max} = 12,00$ m pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P+2$; 3) Înălțimea maximă a clădirii: $H_{max_coama} = 17,0$ m. 4) Nu se admite mansardarea cu depășirea înălțimilor maxime de mai sus. 5) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. 6) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; 7) Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă. 8) Limitare înălțimii nu se aplică sălilor de sport și echipamentelor
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Volumetria va fi simplă. 2) Materialele utilizate vor fi de bună calitate, durabile, cu finisaje rezistente la intemperii. 3) Nu se admit culori de accent în parcuri. 4) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se vor respecta condițiile generale de la Art.29. 5) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate 6) Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) 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; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 8) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de plante; 2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 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, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special 4) Parcajele subterane, acolo unde se admit, nu vor putea ocupa mai mult de 70% din suprafață, restul de 30% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte
Pct. 16 – Împrejmuiri	1) Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, vor fi dublate cu gard viu sau plantatii de aliniament; 2) În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public. 3) Spațiile verzi, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative 4) Din motive de protejare a vecinătăților pentru terenuri de sport și alte asemenea se admit împrejmuiri mai înalte decât cele prevăzute la alineatele precedente.
PARAGRAF III	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	1) Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 40% 2) Pentru incinte monofuncționale (sală de sport, stadion etc) se admite, prin excepție, POT max. = 50%
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1.2 2) Pentru incinte monofuncționale (sală de sport, stadion etc) se admite, prin excepție CUTmax. = 1.5

Art.46.Sp3 - Subzona zone verzi și fâșii de protecție

Subzona cuprinde spații plantate de protecție.

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni a. Spații verzi de protecție (față de infrastructura tehnică, pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor, sanitară etc.) b. Lucrări hidrotehnice de apararea a malurilor c. Spații verzi amenajate cu vegetație de înălțime medie și mică 2) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă. 3) Drumuri de halaj pentru a se asigura accesul la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat, îngrijirea malurilor și a salbei de lacuri . Funcție de situația reală din teren, geometrizarea drumului de halaj va face obiectul unui studiu de fezabilitate. 4) Mobilier urban, pontoane, pergole, debarcadere;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	5) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; 6) Parcaje subterane, supraetajate sau la sol; 7) LEA și stâlpi de susținere 8) În cazul spațiilor verzi de protecție aferente cursurilor de apă și lacurilor, utilizările admise se recomandă a fi amenajări de agrement cu caracter extensiv și reversibil, spații verzi amenajate sau naturale, trasee pietonale, trasee velo, alei de promenadă, căi de circulație/halaj ocazional carosabile necesare întreținerii malurilor, accesului pentru intervenții și exploatarea lucrărilor hidrotehnice, precum și mobilier urban ușor, cu condiția ca acestea să nu afecteze funcția hidrologică, ecologică și peisagistică a zonei de protecție.
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	1) Garaje de bărci 2) Pepiniere și sere, plantarea arborilor se va face la distanțe mai mari de 10 m pentru a permite întreținerea lucrărilor hidrotehnice
Pct.3 – Utilizări interzise	1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la Pct. 1 și 2 2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice; 3) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; 4) Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor; 5) Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre; 6) Se interzic construcții lacustre; 7) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; 8) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenti, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 2) Pentru spațiile verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore (ex: spațiu cu vegetație de aliniament) lățimea va respecta nomele specifice în vigoare.
Pct. 6 - Parcelarea	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenti, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 2) Pentru spațiile verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore (ex: spațiu cu vegetație de aliniament) lățimea va respecta nomele specifice în vigoare.
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) Toate categoriile de clădiri, se vor amplasa retrase de la aliniament cu minim 6,00 – 10,00 metri 2) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare (studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenti, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 3) Pentru spațiile verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore (ex: spațiu cu vegetație de aliniament) lățimea va respecta nomele specifice în vigoare
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenti, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 2) Pentru spațiile verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore (ex: spațiu cu vegetație de aliniament) lățimea va respecta nomele specifice în vigoare
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenti, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 2) Pentru spațiile verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore (ex: spațiu cu vegetație de aliniament) lățimea va respecta nomele specifice în vigoare
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodărire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenti, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 2) Pentru spațiile verzi de protecție față de infrastructura de circulații și

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	rețele tehnice majore (ex: spațiu cu vegetație de aliniament) lățimea va respecta nomele specifice în vigoare
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA - Cerințe minime de spații de parcare.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la Art 27 2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornişe: $H_{max} = 4,00$ m pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P$; 3) Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă.
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Volumetria va fi simplă. 2) Materialele utilizate vor fi de bună calitate, durabile, cu finisaje rezistente la intemperii. 3) Se vor respecta conștiile generale de la Art.29 4) Se recomanda adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate 5) Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii retelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apa independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicatii prin cabluri îngropate; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 8) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelilor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodarire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenti, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.) 2) Pentru spațiile verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore (ex: spațiu cu vegetație de aliniament) lățimea va respecta nomele specifice în vigoare
Pct. 16 - Împrejmuiri	1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației în vigoare(studii de gospodarire a apelor, studii de inundabilitate, corectie de torenti, raport de mediu, evaluare adecvata de mediu, etc.)

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	2) Pentru spațiile verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore (ex: spațiu cu vegetație de aliniament) lățimea va respecta nomele specifice în vigoare
PARAGRAF III	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	1) Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 0,3%
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 0,03

Art.47.Gc1 - Subzona gospodărie comunală si echipare edilitară

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni de gospodărire comunală:</i> a) sediu serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc.) b) depou pentru vehiculele transportului public c) depou pentru vehiculele serviciilor de d) birouri autonome e) alte activități de distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor, activități de decontaminare <i>Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare</i> <i>Funcțiuni aferente infrastructurii de transport:</i> a) parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran, inclusiv cel conformat pe tehnologii avansate, smart parking b) parcaj public de tip park&ride <i>Funcțiuni industriale:</i> a) activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare/proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc. .) b) sediu/punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc. c) infrastructură și spații destinate IMM-urilor cu activitate de tip industrial/cvasiindustrial d) bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri e) instalație de transfer intermodal de mărfuri și materiale reciclabile f) producție de energie (clasică) g) producție de energie verde <i>Spații verzi</i> 2) Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie, electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, întreținerea spațiilor plantate.
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni industriale:</i> a) Producție industrială: hală de producție, atelier, laborator etc.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	b) Se vor asigura zonele de protecție prevăzute în legislația în vigoare, în funcție de tipul activității Pentru incintele tehnice, precum și pentru funcțiunile menționate la litera a), în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora și aproba un plan urbanistic de detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
Pct.3 – Utilizări interzise	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni de gospodărire comunală:</i> a) rampă de transfer a deșeurilor urbane, construcții și echipamente pentru depozitare zăpadă, resturi vegetale provenite din tualitatea materialului dendrologic. b) centru de colectare/prelucrare deșeuri c) depozit deșeuri din construcții, depozit materiale inerte d) adăpost pentru animale (controlul animalelor) <i>Funcțiuni industriale:</i> a) centru de colectare și depozitare fier vechi b) centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile 2) Pentru subzonele Gc1 situate în proximitatea zonelor rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic, care generează trafic greu și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează. 3) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la punctele 1 și 2; 4) Oricare alte activități care nu corespund caracterului zonei și care: a) Sunt poluante, b) Prezintă risc tehnologic sau generează trafic major, precum industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); c) Transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); d) Prevăd lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizația expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Parcelele sunt consideră te direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții condiții generale: a) Acces carosabil la drum public (sau privat, după caz) b) Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere; c) Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc; 2) Pentru servicii și birouri aferente funcțiunilor specifice suprafața minimă a parcelei este de 500,00 mp și un front la stradă recomandat de minimum 15,00 metri, dacă normele tehnice nu dispun altfel.
Pct. 6 - Parcelarea	1) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelor: a) Suprafață minimă iv. 500,00 mp (regim izolat); v. 300,00 mp (regim cuplat); b) Front minim la stradă: i. pentru clădiri în regim izolat = 15,00 metri; ii. pentru clădiri în regim cuplat/alipit = 12,00 metri; c) raportul între laturile parcelei este $\leq 1/5$. 2) Accesele îndeplinesc condițiile de la Punctul 10, 3) Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de constructibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența Art. 32
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) Toate categoriile de clădiri, se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul. 2) Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și pentru strazile nou propuse în care nu este constituita alinierea, retragerea față de aliniament va fi funcție de categoria străzii respectiv 3,00 metri pentru categoria IV și III, 5,00 metri pentru categoria II, I, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. 3) Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 – 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente 4) În cazul situații la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii mai mari de la aliniament și pe strada având clădirile retrase mai puțin de la aliniament sau pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile; 5) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6,00 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi 6) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU- ACTUALIZARE

	7) Prin excepție de la alin (1-5), în cazul terenurilor cu restricții/protecții/interdicții provenite de la obiective de utilitate publică existente sau propuse, alinierea poate sa fie determinată de limita acestor zone.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice se vor amplasa de regulă în regim izolat. 2) Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament; 3) În cazul în care este necesară acoperirea unor calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare se pot amplasa și în regim cuplat/alipit funcție de situația reală din teren, putând depăși adâncimea de 20,00 metri, dacă se utilizează inserția unor curți de lumină. 4) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale și 5,00 metri față de limita posterioară. 5) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipit (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă și limita posterioară va fi de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limita laterală și 5,00 metri față de limita posterioară. 6) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim înșiruit, retragerea va respecta prevederile legale privind proiectarea seismică, iar retragerea față de limita posterioară va fi de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5,00 metri. 7) O reglementare detaliată a retragerilor laterale și posterioară, menționate mai sus poate fi obținută prin aprobarea unui P.U.D. și doar pana la o distanță $\geq 3,00$ metri, cu posibilitatea de a realiza balcoane, logii deschise cu respectarea Codului Civil. 8) În cazul în care terenul se învecinează cu un teren/mai multe terenuri domeniu public (care nu sunt circulații publice care să determine un regim de aliniere) detalierea excepției cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare se va obține doar prin aprobarea unei documentații P.U.D. și cu condiția de a nu se crea calcane vizibile. În astfel de condiții clădirile se pot amplasa pe limita/ limitele de proprietate sau retrase conform Codului Civil, în cazul în care nu există restricții care să determine o altă poziționare, iar fațadele vor fi tratate în mod similar cu cea principală 9) Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație față de zona de locuințe, o funcțiune publica sau o biserică, 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 3,00 metri; 10) Cuplarea la calcan se realizeaza între clădiri de aceeași categorie (se cupleaza clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor functionale; 11) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5,00 metri;
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim $H_{max}/2$. 2) (Prin excepție se poate autoriza amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică de $h/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m cu condiția asigurării luminării pentru camere de locuit sau încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală conform prevederilor legale, în baza un studiu de însorire, precum și a prevederilor privind securitatea la incendiu.
Pct. 10 - Circulații și	8) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

accese	direct dintr-o circulație publică; 9) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 10) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; 11) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depași 30,00 metri; 12) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; 13) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. 14) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban.
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	3) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare. 4) Parcajele se amplasează de regulă la limita incintei de agrement/sport.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la Art.27. 2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe: $H_{max} = 12,00$ m pentru un regim de înălțime maxim $R_{hmax} = P+2$; 3) Înălțimea maximă a clădirii: $H_{max_coama} = 17,0$ m. 4) Nu se admite mansardarea cu depășirea înălțimilor maxime de mai sus. 5) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. 6) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minima egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; 7) Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă. 8) Limitare înălțimii nu se aplică sălilor de sport si echipamentelor
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Volumetria va fi simplă. 2) Materialele utilizate vor fi de bună calitate, durabile, cu finisaje rezistente la intemperii. 3) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se vor respecta condițiile generale de la Art.29. 4) Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii rețelilor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forți majoră) se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apa independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	comunicatii prin cabluri îngropate; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 8) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la Art 30 și cele specifice din ANEXA 6 - Procente minime de spații verzi. 2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; 3) Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; 4) În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 5 arbori pe terenul propriu sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; 5) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; 6) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime; 5) Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului sau conform legislației în vigoare;
Pct. 16 - Împrejmuiri	1) Conform reglementărilor tehnice. 2) În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. 3) În vederea neîncomodării circulației pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor firetrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
PARAGRAF III	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	1) Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1.5

Art.48.Gc2 - Subzona cimitirelor

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni de gospodărire comunală:</i> a) cimitir uman, capelă mortuară, pavilion pentru administrație anexe, depozitare și anexe sanitare b) crematoriu uman c) cimitir și crematoriu pentru animale de casă d) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	<i>Funcțiuni de cult</i>
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	1) Pentru noile extinderi se vor asigura zonele de protecție prevăzute în legislația în vigoare, în funcție de tipul activității. Se va asigura, în cazul unor extinderi, o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulației carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit
Pct.3 – Utilizări interzise	Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile, după caz.
Pct. 6 - Parcelarea	Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile, după caz.
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile, după caz.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile, după caz.
Pct. 9 - Amplasarea	Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	aplicabile, după caz.
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 3) Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile, după caz.; 4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Pentru clădiri anexe se admite Hmax = 8,00 metri. 2) Pentru clădirile de cult se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile, după caz.
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii în raport cu prevederile generale 2) Materialele utilizate vor fi de bună calitate, durabile, cu finisaje rezistente la intemperii. 3) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se vor respecta condițiile generale de la Art.29. 4) Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. 2) Se va asigura un punct sanitar. 3) Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri 4) Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice
Pct. 15 – Spații plantate	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la Art 32 și cele specifice din ANEXA 6 - Procente minime de spații verzi. 2) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minimum 5% din suprafața totală a cimitirului.
Pct. 16 - Împrejmuiri	1) Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi ≥ 2,00 metri. 2) Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului..
PARAGRAF III	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. max. = 15% circulații, 5% plantații, 3% construcții din suprafața totală a unui loc de veci
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T.max. = 0,15

Art.49.S - Zona cu destinație specială

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări	1) Unități cu destinație specială formate din imobile aflate în

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

admise	administrarea structurilor din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională cuprinse în Ordinul comun nr. 2212/2391/M.40/59/2868/C/16317/263/151/419/2018 din 21 februarie 2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special 2) Alte funcțiuni, amenajări conform normelor specifice în vigoare 3) Față de activitățile principale enumerate la aliniatele precedente se permit și activități și facilități conexe care deservește funcțiunile/ grupurile de funcțiuni de susținere ale unităților speciale, după caz – în funcție de normele tehnice specifice (recreative, cazare și alimentație, comunicații, medicale, depozitare, mentenanță, servicii comunitare, cercetare-experimentare, instruire, instrucție și învățământ , sănătate, cultură, locuințe de serviciu, construcții pentru comunicatii si platforme pentru echipamente si instalatii etc.). În teren se pot amenaja alei, drumuri și platouri destinate pentru circulația personalului și tehnicii unităților, platformele destinate parcurii/depozitării, rampe auto destinate pentru încărcarea/descărcarea materialelor, bazine de apă, adăposturi pentru mentenanța și reparațiile mijloacelor din dotare, piste cu sau fără obstacole, pentru antrenament ori întreceri sportive, spații verzi amenajate, etc.
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	Fără precizări
Pct.3 – Utilizări interzise	Fără precizări
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Fără precizări
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Fără precizări
Pct. 6 - Parcelarea	Fără precizări
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	Fără precizări
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Fără precizări
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Fără precizări
Pct. 10 - Circulații și accese	Fără precizări
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	Fără precizări
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Conform normelor specifice în vigoare
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	Conform normelor specifice în vigoare
Pct. 14 - Condiții de	Fără precizări

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Echipare edilitară	
Pct. 15 – Spații plantate	Fără precizări
Pct. 16 - Împrejurimi	Conform normelor specifice în vigoare
PARAGRAF III	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50% sau conform normelor specifice
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. recomandat 1.80 sau conform normelor specifice

Art.50. TCR - Subzona transporturilor rutiere

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni aferente infrastructurii de transport:</i> a) Autogară b) Terminal intermodal de mărfuri cu funcțiunile aferente conform normelor naționale și c) Terminal intermodal de călători d) Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran, inclusiv cel conformat pe tehnologii avansate, smart parking e) Parcaj public de tip park&ride f) Depou pentru vehicule de transport g) Activități de cazare specifice transportului feroviar sau altor tipuri de transport h) Alte activități de transport și depozitare conform caen <i>Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale:</i> a) Depozitare, depozitare en-gros, logistică, distribuție și desfacere b) Comerț en-gros c) Comerț cu materiale de construcții d) Întreținerea și repararea autovehiculelor e) Service utilaje f) Stație de distribuție carburanți și servicii conexe <i>Funcțiuni industriale:</i> a) Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri b) Instalație de transfer intermodal de mărfuri <i>Funcțiuni de gospodărire comunală:</i> c) Sediul serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc. – d) Depou pentru vehiculele transportului public 2) Servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, alimentație publică și comerț, destindere. 3) Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic. 4) Parcaje pentru salariați și pentru călători. 5) Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție. 6) Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

	cu apă, canalizare, alimentare cu energie, electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, întreținerea spațiilor plantate.
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	1) Funcțiuni a) Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție și/sau de siguranță ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. b) Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. c) Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. d) Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile conform legislației în vigoare 2) Utilizările care presupun peste 100 locuri de parcare se detaliază prin P.U.Z. cu studiu de circulație
Pct.3 – Utilizări interzise	Se interzic: 1) Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. 2) Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: a) Lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi b) Modernizarea intersecțiilor; c) Realizarea pasajelor supra- și subterane; d) Realizarea spațiilor de parcare supra- și subterane; e) Modernizarea/realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor de cale ferată aferente; f) Modernizarea/realizarea podurilor aferente căii ferate; 3) Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc. 4) Se interzice cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare. Pot face excepție cu avizul/acordul/autorizația autorităților competente locuințele de serviciu pentru personalul angajat. 5) Se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile conform legii și/sau prezintă risc de incendiu/explozie
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Parcellele sunt consideră te direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții condiții generale: 2) Acces carosabil la drum public (sau privat, după caz) 3) Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere; 4) Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc; 5) Pentru servicii și birouri aferente funcțiunilor specifice suprafața minimă a parcelei este de 500,00 mp și un front la stradă recomandat de minimum 15,00 metri, dacă normele tehnice nu dispun altfel. 6) Pe parcelele care nu respecta cumulativ condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrarilor de constructii doar in condițiile elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii. 7) Prin excepție de la prevederile alin. precedente se pot autoriza direct intervenții la construcțiile existente privind reconformări volumetrice, cu încadrarea în celelalte prevederi ale prezentului regulament și cu condiția ca parcela să fie mai mare sau egală cu 150 mp. 8) Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu. 9) Pe parcelele care nu respecta cumulativ condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrarilor de constructii doar în condițiile elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii. 10) Prin excepție de la prevederile de mai sus se pot autoriza direct lucrările de modificare interioară, reparare, protejare, restaurare, conservare, reabilitare termică, amenajări peisagistice, rețele de echipare edilitară și circulații interioare, parcări la sol și alte lucrări de construcții autorizabile direct conform legii.
Pct. 6 - Parcelarea	1) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obtinute

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU- ACTUALIZARE

	indeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor: 2) Suprafață minimă 1000,00 mp 3) Front minim la stradă: 18,00 metri; 4) Accesele îndeplinesc condițiile de la Punctul 10, 5) Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența Art.34
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minimum 6,00 metri, în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă. 2) În cazul incintelor tehnice se recomandă retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minimum 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a. 3) Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 – 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente 4) Prin excepție de la alin (1-5), în cazul terenurilor cu restricții/protecții/interdicții provenite de la obiective de utilitate publică existente sau propuse, alinierea poate să fie determinată de limita acestor zone.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	1) Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat. În cazul în care este necesară acoperirea unor calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare se pot amplasa și în regim cuplat/alipit funcție de situația reală din teren, putând depăși adâncimea de 20,00 metri, dacă se utilizează inserția unor curți de lumină. 2) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă/atic, dar minim 5,00 metri față de limitele laterale și minim 6,00 metri față de cea posterioară. 3) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipit (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă și cea posterioară ale parcelei este de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă/atic, dar minim 5,00 metri față de limita laterală și minim 6,00 metri față de cea posterioară. 4) În cazul parcelelor pe care se amplasează funcțiuni cu impact asupra mediului mai mare decât funcțiunile (existente sau reglementate) de pe proprietățile învecinate, distanțele față de limitele laterale și posterioare se majorează la cel puțin 10,00 metri, dacă normele sanitare și de protecție a mediului nu prevăd mai mult; 5) O reglementare detaliată a retragerilor laterale și posterioară, menționate mai sus poate fi obținută prin aprobarea unui P.U.D. și doar până la o distanță $\geq 6,00$ metri, cu posibilitatea de a realiza balcoane, logii deschise cu respectarea Codului Civil. 6) În cazul în care terenul se învecinează cu un teren/mai multe terenuri domeniu public (care nu sunt circulații publice care să determine un regim de aliniere) detalierea excepției cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare se va obține doar prin aprobarea unei documentații P.U.D. și cu condiția de a nu se crea calcane vizibile. În astfel de condiții clădirile se pot amplasa pe limita/ limitele de proprietate sau retrase conform Codului Civil, în cazul în care nu există restricții care să determine o altă poziționare,

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	iar fațadele vor fi tratate în mod similar cu cea principală 7) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona de locuințe, o funcțiune publică sau o biserică, 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 6,00 metri; 8) Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale; 9) În cazul locuințelor de serviciu se va asigura însoțirea acestora prin studii de însoțire, acestea stabilind distanțele față de limitele de proprietate, dar nu mai puțin de 5,00m; 10) Nu se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul zonelor funcționale diferite 11) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5,00 metri;
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim $H_{max}/2$. 2) (Prin excepție se poate autoriza amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică de $h/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m cu condiția asigurării luminării pentru camere de locuit sau încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală conform prevederilor legale, în baza unui studiu de însoțire, precum și a prevederilor privind securitatea la incendiu. 3) Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim jumătate din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 2,00 metri, dacă normele P.S.I. nu impun mai mult.
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile 2) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 3) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; 5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	1) În cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. 2) În spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților 3) Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile, după caz, precum și cu respectarea reglementărilor din prescripțiile generale cuprinse în Art. 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile precum și cu respectarea reglementărilor generale cuprinse la Art.27. 2) Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri, cu excepția instalațiilor tehnice, dacă normele aplicabile nu prevăd altfel. 3) În cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, a zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă construcții care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de garare și îmbarcare în transportul în comun pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	4) Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Volumetria va fi simplă. 2) Materialele utilizate vor fi de bună calitate, durabile, cu finisaje rezistente la intemperii. 3) Poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate. 4) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se vor respecta conștiințele genrale de la Art.29. 5) Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marea capacitatii retelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apa independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicatii prin cabluri îngropate; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 8) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la Art 32 și cele specifice din ANEXA 6 - Procente minime de spații verzi. 2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; 3) 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. 4) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; 5) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;
Pct. 16 - Împrejmuiri	1) Conform reglementărilor tehnice. 2) În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. 3) Porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.
PARAGRAF III	POSIIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent	Pentru incintele tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri/sedii

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	si parcaje publice supraetajate: a. cu 1-3 niveluri = 70%; b. cu ≥ 3 niveluri = 50%.
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Pentru incintele tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri/sedii si parcaje publice supraetajate: a. cu 1 nivel = 1,00; b. cu 2 niveluri = 1,60; c. ≥ 3 niveluri = 2,00

Art.51.TCF - Subzona transporturilor feroviare

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	1) Funcțiuni <i>Funcțiuni aferente infrastructurii de transport:</i> - gară de persoane/stație a trenului metropolitan, eurogară, cu dotările aferente conform normelor naționale și internaționale - terminal intermodal de mărfuri cu funcțiunile aferente conform normelor naționale și internaționale - terminal intermodal de călători - parcaj public multietaajat subteran și/sau suprateran, inclusiv cel conformat pe tehnologii avansate, smart parking - parcaj public de tip park&ride - depou pentru vehicule de transport - activități de cazare specifice transportului feroviar sau altor tipuri de transport - alte activități de transport și depozitare conform CAEN <i>Funcțiuni industriale:</i> - bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri - instalație de transfer intermodal de mărfuri <i>Funcțiuni de gospodărire comunală:</i> - sediu serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc. – - Stațiile de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare, pot conține funcțiuni terțiare cu Svân ≤ 100 mp compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare în interiorul stațiilor de călători. - 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.
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile conform legislației în vigoare. - Utilizările care presupun peste 100 locuri de parcare se detaliază prin P.U.Z. cu studiu de circulație
Pct.3 – Utilizări interzise	Se interzic: - Conform art. 20 alin. 5 din H.G.R nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, în zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic: - amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	Înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare; • efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane; • depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului. • depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la punctul precedent este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A, și se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizelor/autorizațiilor necesare conform prevederilor legale în vigoare. • Se interzic și: • utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; • construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: • lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în oraș); • modernizarea intersecțiilor; • realizarea pasajelor supra și subterane; • realizarea spațiilor de parcare; • modernizarea/realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente; • modernizarea/realizarea podurilor aferente căii ferate; • modernizarea/extinderea aeroporturilor existente; • pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.; • cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare; Pot face excepție locuințele de serviciu a personalului angajat cu avizele/acordurile și autorizației autorităților competente • amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	1) Pentru servicii și birouri aferente funcțiunilor specifice suprafața minimă a parcelei este de 500,00 mp și un front la stradă recomandat de minimum 15,00 metri, dacă normele tehnice nu dispun altfel. 2) Conform art. 20 alin. 8 din H.G.R nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A., pentru lucrările de interes public, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al MLPDA. În cazul apariției unor modificări privind cadrul legal se vor aplica prevederile în vigoare..
Pct. 6 - Parcelarea	3) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor: • Suprafață minimă 1000,00 mp; • Front minim la stradă 18,00 metri; 4) Accesele îndeplinesc condițiile de la Punctul 10, 5) Conform art. 20 alin. 8 din H.G.R nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A., pentru lucrările de interes public, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al MLPDA. În cazul apariției unor modificări privind cadrul legal se vor aplica prevederile în vigoare 6) Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența Art 34
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	1) Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minimum 6,00 metri, în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă. 2) În cazul incintelor tehnice se recomandă retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minimum 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 6,00 metri pe străzile de categoria

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	a III-a. 3) Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 – 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente 4) Prin excepție de la alin (1-5), în cazul terenurilor cu restricții/protecții/interdicții provenite de la obiective de utilitate publică existente sau propuse, alinierea poate sa fie determinată de limita acestor zone.
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	1) Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat. În cazul în care este necesară acoperirea unor calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare se pot amplasa și în regim cuplat/alipit funcție de situația reală din teren, putând depăși adâncimea de 20,00 metri, dacă se utilizează inserția unor curți de lumină. 2) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă/atic, dar minim 5,00 metri față de limitele laterale și minim 6,00 metri față de cea posterioară. 3) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipit (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă și cea posterioară ale parcelei este de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă/atic, dar minim 5,00 metri față de limita laterală și minim 6,00 metri față de cea posterioară. 4) În cazul parcelelor pe care se amplasează funcțiuni cu impact asupra mediului mai mare decât funcțiunile (existente sau reglementate) de pe proprietatile învecinate, distanțele fata de limitele laterale si posterioare se majoreaza la cel puțin 10,00 metri, daca normele sanitare și de protecție a mediului nu prevăd mai mult; 5) O reglementare detaliată a retragerilor laterale și posterioară, menționate mai sus poate fi obținută prin aprobarea unui P.U.D. si doar pana la o distanta $\geq 6,00$ metri, cu posibilitatea de a realiza balcoane, logii deschise cu respectarea Codului Civil. 6) În cazul în care terenul se învecinează cu un teren/mai multe terenuri domeniu public (care nu sunt circulații publice care să determine un regim de aliniere) detalierea excepției cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare se va obține doar prin aprobarea unei documentații P.U.D. și cu condiția de a nu se crea calcane vizibile. În astfel de condiții clădirile se pot amplasa pe limita/ limitele de proprietate sau retrase conform Codului Civil, în cazul în care nu există restricții care să determine o altă poziționare, iar fațadele vor fi tratate în mod similar cu cea principală 7) Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație față de zona de locuințe, o funcțiune publica sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de 6,00 metri; 8) Cuplarea la calcan se realizeaza intre clădiri de aceeași categorie (se cupleaza clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor functionale; 9) În cazul locuințelor de serviciu se va asigura însorirea acestora prin studii de insorire, acestea stabilind distanțele față de limitele de proprietate, dar nu mai puțin de 5,00 metri; 10) Nu se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul zonelor funcționale diferite 11) Distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5,00 metri; 12) Prin excepție de la alineatele anterioare pentru funcțiuni publice de tipul gară de persoane/stație a trenului metropolitan, eurogară, cu

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	dotările aferente, terminal intermodal de călători, etc., distanțele se vor reduce cu respectarea Codului Civil sau conform normelor naționale și internaționale, funcție de caz.
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim $H_{max}/2$. 2) Prin excepție se poate autoriza amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică de $h/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m cu condiția asigurării luminării pentru camere de locuit sau încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală conform prevederilor legale, în baza un studiu de însorire, precum și a prevederilor privind securitatea la incendiu. 3) Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim jumătate din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 2,00 metri, dacă normele P.S.I. nu impun mai mult.
Pct. 10 - Circulații și accese	1) Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile 2) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; 3) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; 4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depași 30,00 metri; 5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	1) În cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. 2) În spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților 3) Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile, după caz, precum și cu respectarea reglementărilor din prescripțiile generale cuprinse în Art 31 și cele specifice din ANEXA 3 - Cerințe minime de spații de parcare.
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	1) Se vor respecta tema beneficiarului în raport cu reglementările legale aplicabile precum și cu respectarea reglementărilor generale cuprinse la Art.27. 2) Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri, cu excepția instalațiilor tehnice, dacă normele aplicabile nu prevăd altfel. 3) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice. 4) Utilajele, instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	1) Volumetria va fi simplă. 2) Materialele utilizate vor fi de bună calitate, durabile, cu finisaje rezistente la intemperii. 3) Poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate. 4) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se vor respecta conștiințele genrale de la Art.29. 5) Pentru intervențiile din incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se vor respecta condițiile din Anexa 4
Pct. 14 - Condiții de Echipare edilitară	1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale); 2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapida a apelor

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

	meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății; 3) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; 4) Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv; 5) Pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adăpostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) 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; 6) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 7) Realizarea de rețele tehnico-edilitare Se vor respecta reglementările generale de la Art 33 8) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
Pct. 15 – Spații plantate	1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la Art 32 și cele specifice din ANEXA 6 - Procente minime de spații verzi. 2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; 3) 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. 4) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; 5) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;
Pct. 16 - Împrejmuiri	1) Conform reglementărilor tehnice. 2) În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. 3) Porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.
PARAGRAF III	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Pentru incintele tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri/sedii si parcaje publice supraetajate: a. cu 1-3 niveluri = 70%; b. cu ≥ 3 niveluri = 50%.
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Pentru incintele tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri/sedii si parcaje publice supraetajate: a. cu 1 nivel = 1,00; b. cu 2 niveluri = 1,60; c. ≥ 3 niveluri = 2,00;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

CAPITOLUL .5 Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din extravilan;

Art.52. Generalități: caracterul zonei

1) Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe au fost delimitate următoarele zone cuprinse în extravilanul orașului Bragadiru.

2) Sunt incluse următoarele subzone:

EX	ZONE situate IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN	
	EX1	Zone rezervate pentru activități agricole;
	EX2	Zone rezervate pentru activități forestiere, zone împădurite;
	EX3	Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică
	Ex 4	Zone aflate permanent sub ape

3) Sunt cuprinse tipuri de constructii situate în extravilan cu functiuni pentru agricultura, turism, exploatare materiale de constructii, etc:

PARAGRAF I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pct.1 – Utilizări admise	Funcțiuni - stane de oi cu caracter sezonier; - anexe pentru ternurile agricole indepartate de locuinta stabila; - terenuri amenajate cu WC, locuri de luat masa, umbrare pentru camping și pentru popasuri pe trasee turistice; - cabane cu o suprafata la sol ce nu depaseste 150,0mp; - adapatori și hranitori pentru animale salbatice; - foisoare de observatie în paduri pentru fotografierea animalelor salbatice; - pasarele de scanduri și cabluri; - tiroliene; - echipamente pentru practicarea unor sporturi sezoniere ; - teatre de iarba; - monumente pentru celebrat diverse evenimente; - refugii pentru noapte sau vreme rea; - exploatari deschise de diverse materiale de tip piatra, pamant cu calitati anume; - balastiere; - captari izvoare, fantani.
Pct.2 – Utilizări admise cu condiționări	- se vor admite numai constructii pana la suprafata de 150,00 mp construiți.
Pct.3 – Utilizări interzise	Se interzic: - nu se admit functiuni pentru care este necesara construirea de drumuri asfaltate și necesita mai mult de 6 autobasculante pe zi pentru transport de marfa sau personal;
PARAGRAF II	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Pct. 4 - Interdicții permanente și servituți de utilitate publică:	Se interzic: 1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz). 2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico- edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora. 3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu. 4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. 5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului P.U.G., pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public. 6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. 7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la descărcarea de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național respectiv Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
Pct. 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	- Conform normelor tehnice pentru fiecare echipament în parte;
Pct. 6 - Parcelarea	- Conform normelor tehnice pentru fiecare echipament în parte;
Pct. 7 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	- Nu este cazul;
Pct. 8 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	- Nu este cazul;
Pct. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	- Nu este cazul;
Pct. 10 - Circulații și accese	- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
Pct. 11 – Staționarea autovehiculelor	- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; - Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
Pct. 12 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	- Nu este cazul;
Pct. 13 - Aspectul exterior al clădirilor	- Nu este cazul;
Pct. 14 - Condiții de	- Nu este cazul;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Echipare edilitară	
Pct. 15 – Spații plantate	- Nu este cazul;
Pct. 16 - Împrejmuiri	- Nu este cazul;
PARAGRAF III	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 17 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	- POT maxim = 1,5%
Pct. 18 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	- CUT maxim = 0,015 mp ADC / mp teren

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

ANEXE;

Anexa.1 Reglementari legale care au stat la baza elaborarii planului urbanistic general și regulamentul local de urbanism

I. Legislația de bază în domeniul urbanismului

1. Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
 - Modificată prin oug nr. 31 din 30.04.2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor
 - Include toate modificările anterioare din: og nr. 69/2004, legea nr. 289/2006, OG nr. 18/2007, OG nr. 27/2008, legea nr. 242/2009, legea nr. 345/2009, OUG nr. 7/2011, legea nr. 162/2011, OUG nr. 81/2011, legea nr. 221/2011, OUG nr. 85/2012, legea nr. 190/2013, legea nr. 229/2013, legea nr. 303/2015, legea nr. 302/2015, legea nr. 324/2015, OUG nr. 7/2016, OUG nr. 22/2014, OUG nr. 100/2016, legea nr. 86/2017, OUG nr. 49/2017, OUG nr. 51/2018, legea nr. 151/2019, legea nr. 166/2023, oug nr. 31/2025
2. Noul cod civil – legea nr. 287/2009 cu modificările ulterioare
3. Hotărârea guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
 - Republicată cu completările și modificările ulterioare
 - Ultima actualizare: 30.12.2014 prin HG nr. 1180/2014
4. Ordinul MDLPA nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 - actualizat la 29.05.2023

II. Ghiduri și ordine metodologice

5. Ordin MLPAT nr. 13/n/10.03.1999 - GP038/99
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general
6. Ordin MLPAT nr. 21/n/10.04.2000 - GM-007-2000
 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
7. Ordin MLPAT nr. 176/n/16.08.2000 - GM-010-2000
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal
8. Ordin MTCT nr. 562 din 20.10.2003

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)

III. Planurile de amenajare a teritoriului național

9. Legea nr. 171 din 04.11.1997 - patn secțiunea II - apa

10. Legea nr. 351/2001 - patn secțiunea IV - rețeaua de localități

11. Legea nr. 5 din 12.04.2000 - patn secțiunea III - zone protejate

- Actualizată prin OUG nr. 49/2016

12. Legea nr. 575 din 22.10.2001 - PATN secțiunea V - zone de risc natural

13. Legea nr. 363 din 21.09.2006 - PATN secțiunea I - rețele de transport

- Actualizată prin legea nr. 106/2019

14. Legea nr. 819 din 25.05.2009 - patn secțiunea viii - zone cu resurse turistice

Iv. Legislația construcțiilor

15. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - actualizată la 10.06.2023

- Modificată prin legea nr. 117/2019 și alte acte ulterioare

16. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

- Republicată în 2016, actualizată prin legea nr. 97/2019

17. Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor

V. Legislația funciară și proprietății

18. Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar

- Actualizată prin Legea nr. 105/2019

19. Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară

- Republicată în 2015, actualizată prin Legea nr. 105/2019

20. Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

21.. Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

22. Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile de utilitate publică

- Actualizată prin Legea nr. 224/2016

VI. Administrația publică locală

23. Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- Actualizată la 20.07.2019 prin Legea nr. 138/2019

24. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică

VII. Protecția mediului

25. OUG nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului

- Actualizată la 03.06.2019

26. HG nr. 1076 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

- Actualizată la 29.10.2012

27. Ordin MMGA nr. 117 din 02.02.2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

VIII. Legislația apelor

28. Legea nr. 107 din 25.09.1996 - Legea apelor

- Actualizată la 05.11.2018 prin OUG nr. 78/2017

29. Legea nr. 466 din 18.07.2001 pentru aprobarea OUG nr. 244/2000 privind siguranța barajelor

30. Ordinul nr. 891/2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere și suspendare temporară a autorizațiilor de gospodărire a apelor

IX. Spațiile verzi și sănătatea publică

31. Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

- Actualizată prin Legea nr. 47/2012

32. Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică

33. Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

IX. Patrimoniul cultural

34. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

- Actualizată la 23.05.2019 prin Legea nr. 105/2019

35. OG nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic

36. Ordin MCC nr. 2260 din 18.04.2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- Actualizat la 05.09.2019 prin Ordinul nr. 2630/2018

37. Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului

X. Transport și infrastructură

38. OG nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor

- Actualizată la 24.08.2018

39. OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române

- Actualizată la 04.07.2019 prin OUG nr. 55/2019

40. Ordin MT nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

XII. Energie și utilități

41. Legea nr. 123/2012 - energiei electrice și a gazelor naturale

- Actualizată la 29.03.2019

42. Ordin ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice

43. HG nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

XIII. Reglementări speciale

44. Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

45. Ordinul nr. 371/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc

46. Legea nr. 46/2008 - Codul silvic

47. Legea nr. 139/2000 privind meteorologia

48. Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor

49. Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare

XIV. Reglementări europene și strategice

50. Planul de Dezvoltare Regională a Regiunii București-Ilfov 2014-2020

51. Clean Transport, Urban Transport, Sustainable Urban Mobility Plan - octombrie 2019

52. Guidelines for developing and implementing a Sustainable Urban Mobility Plan (2nd edition) - noiembrie 2019

53. Europe 2020: the European Union strategy for growth and employment - februarie 2017

54. Decizia nr. 1386/2013/UE a Parlamentului European și a Consiliului privind un Program general al Uniunii de acțiune pentru mediu până în 2020



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.

Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale

J32/ 294/2002; CUI RO14586970

Sibiu, str. N. Iorga nr. 57

Tel.: 004 / 0726 769 807



PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

XV. Documente metodologice suplimentare

- 55. HG nr. 298 din 10.03.2021 pentru aprobarea tezelor prealabile ale Codului Amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor
- 56. Recomandări pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban - martie 2014, Registrul Urbaniștilor din România
- 57. Ordin MDRT 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
- 58. SR 10144-2 - Străzi Trotuare, alei pentru circulația pietonală și amenajări pentru biciclete
- 59. ORDIN pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Anexa.2 Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

Funcțiuni administrative

- a) Sediul Primăriei
 - Sediul primăriei și consiliu local
 - Birouri și filiale ale autorității locale
- b) Sediul de instituție publică / de interes public:
 - Poliție
 - Serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale sau județene
 - Alte instituții publice locale
 - Tribunal, judecătorie, parchet
- c) Sedii organizații diverse de interes public
 - Partid politic, sindicat, cult,
 - Fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

Funcțiuni de administrarea afacerilor

- a) Sedii de societăți comerciale, regii autonome
- b) Clădiri de birouri și spații/dotări conexe etc.
- c) Alte activități de servicii administrative și activități de servicii suport conform CAEN (de exemplu, activități de închiriere și leasing, servicii privind forța de muncă, de contractare, pe baze temporare, a personalului, activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor, servicii de rezervare și asistență turistică, servicii suport combinate, servicii suport pentru întreprinderi etc.)
- d) Informații și comunicații conform CAEN

Funcțiuni financiar-bancare

- a) Sediul bancar, filială/agenție bancară
- b) Sediul/punct de lucru al societăților de asigurări
- c) Sediul de firmă de brokeraj
- d) Sediul de fond de investiții
- e) Sediul de intermediere financiară și asigurări conform CAEN sediul bancar, filială bancară

Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban

- a) **Comerț en detail:** comerț alimentar având Scom<400 mp, comerț nealimentar având Scom<400 mp, magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc. Alte activități comerciale cu amănuntul conform CAEN;
- b) **Alimentație publică:** restaurant, braserie, pizzerie, berărie, bar, cafe-bar, cafenea, video-bar, bar biliard, snack-bar, fast-food, bufet, rotiserie, pub, bistro, cabaret, cofetărie, patiserie-plăcintărie, simigerie-covrigărie-gogoșerie, ceainărie, cantină, terasă/grădină de vară, activități de catering, salon evenimente, etc.;
- c) **Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică:** posturi radio/ tv, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness,

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc.

- d) **Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/ expertizare/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, atelier de artă etc.; alte activități de tranzacții imobiliare conform CAEN;
- e) **Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, alte activități manufacturiere în spații închise care se conformează reglementărilor Ordinul M.S. nr. 119/2014 (vezi Protecție sanitară);
- f) Alte activități de servicii conform CAEN;
- g) Alte activități profesionale, științifice și tehnice conform CAEN;

Funcțiuni terțiare cu caracter extraurban

- a) Comerț și servicii cu raza mare de servire:
- Centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
 - Supermagazine cu Scom>1500 mp/ hipermagazine
 - Mari magazine (centre comerciale) cu Scom>1500 mp
 - Comerț specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobilă, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu Scom>400 mp
 - Magazine de materiale de construcții
 - Comerț+servicii integrate pentru obiecte voluminoase: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
 - Comerț+servicii organizate în sistem mall
 - Comerț mic-gros, comerț tip cash & carry,
 - Comerț cu ridicata conform CAEN, comerț tip cash & carry
 - Spații tip târg săptămânal sau periodic (specializat sau general)
 - Piață de gros
 - Comerț+servicii organizate în sistem sală de alimentație/piață interioară sau zonă comună (tip food court = o sală de alimentație publică, în general, o piață interioară sau o zonă comună cu ghișeele mai multor vânzători de alimente și cu zonă comună pentru autoservire sau zone separate virtuale)
 - Organizări de tip „street food” - zone adiacente arterelor de circulație organizate pe perioade determinate de timp (similare unei piețe ambulante sau a unui târg) constând în ghișee/pupitre/tonete a mai multor vânzători de alimente destinate consumului imediat) și a unor zone comune de tranzit

Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale

- a) Comerț en-gros
- b) Comerț cu materiale de construcții

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- c) Bază de producție în construcții
- d) Industрии creative
- e) Spălătorie auto de mică capacitate (max.2 posturi)
- f) Vulcanizare de mică capacitate (max.2 posturi)
- g) Service auto, spălătorie auto de mare capacitate, vulcanizare de mare capacitate
- h) Stație de alimentare carburanți de mică capacitate (cu maxim 2 pompe) și servicii conexe
- i) Stație de alimentare carburanți (altele decât cele de la punctul d) și servicii conexe
- j) Service utilaje, instalații
- k) Bază de producție în construcții
- l) Depozitare, depozitare en-gros, logistică, distribuție și desfacere
- m) Centru de colectare și depozitare fier vechi
- n) Centru de colectare, depozitare sortare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile
- o) Cimitire de mașini
- p) Centru de cercetare și formare profesională
- q) Parc științific și tehnologic
- r) Parc tehnologic
- s) Parc de industrii creative
- t) Alte activități de construcții conform CAEN

Funcțiuni de cult

- a) Lăcaș de cult (inclusiv funcțiuni conexe)
- b) Așezăminte religioase monahale (mănăstire, schit etc.)
- c) Săli de ceremonii funerare (casă mortuară)

Funcțiuni din domeniul cultural

- a) Sală de concerte, teatru
- b) Sală polivalentă, sală de spectacole
- c) Casă de cultură, centru sau complex cultural
- d) Cinematograf
- e) Muzeu, expoziție, galerie de artă, atelier de artă
- f) Bibliotecă, mediatecă
- g) Centru de conferințe
- h) Cluburi pentru petrecerea timpului liber: al copiilor, al vârstnicilor etc.
- i) Centru comunitar
- j) Alte activități de spectacole, culturale și recreative conform CAEN
- k) Amenajări temporare în aer liber: proiecții de film, târguri, expoziții, spectacole, întruniri, etc.

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni culturale specifice normelor naționale și internaționale.

Funcțiuni de învățămînt/educație și cercetare

- a) Creșă
- b) Grădiniță
- c) Centru de zi
- d) Școală primară, școală gimnazială,
- e) Liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii
- f) Afterschool

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- g) Unități/centre de învățământ special
 - h) Unități de învățământ superior
 - i) Spații de cazare pentru elevi sau studenți, cantine
 - j) Campus universitar
 - k) Centru educațional
 - l) Institut/centru de cercetare
 - m) Pol/parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc.
 - n) Unități de învățământ cu profil dedicat (ex.activităților sportive, muzică etc.)
 - o) Alte domenii de activitate - învățământ conform caen
- Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public (indiferent de nivelurile educaționale structurate conform sistemului național de învățământ) și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni de educație și cercetare specifice normelor naționale și internaționale.

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

1) Unități sanitare cu paturi:

- a) Spital, clinică, maternitate, inclusiv spital metropolitan, clinic universitar, general, de specialitate etc.
- b) Sanatoriu
- c) Sanatoriu balnear
- d) Preventoriu,
- e) Clinică
- f) Unitate medico-socială
- g) Centru de sănătate
- h) Unități medico-sociale
- i) Pot fi adăugate complementar spații/unități de cazare pentru personalul medical, rude pacienți etc.
- j) Centre de triere pacienți, spitale mobile etc.

2) Unități de asistență medicală fără staționar:

- a) Policlinică
- b) Ambulatoriu
- c) Centru de diagnostic si tratament
- d) Centru medical
- e) Dispensar
- f) Dispensar tbc
- g) Cabinete medicale școlare
- h) Cabinet medical (de medicină generală, medicină de familie, de specialitate
- i) Cabinet stomatologic

3) Alte unități de sănătate:

- a) Centru de transfuzie
- b) Stații de salvare
- c) Farmacie, punct farmaceutic, drogherie
- d) Laborator medical (de radiologie, imagistică medicală, analize medicale, explorări funcționale)
- e) Laborator de tehnică dentară
- f) Laborator/centru de sănătate mintală
- g) Depozite farmaceutice

4) Unități de asistență socială cu cazare:

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- a) Centre rezidențiale de îngrijire și asistență medico-socială pentru persoane vârstnice, bolnavi cronici în fază terminală
- b) Centre rezidențiale de recuperare/reabilitare socială și dezintoxicare - pentru persoane cu diferite adicții: droguri, alcool, alte substanțe toxice
- c) Centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoane vârstnice
- d) Centre rezidențiale pentru persoane adulte cu dizabilități
- e) Centre rezidențiale pentru copii în sistemul de protecție specială
- f) Centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru mamă și copil
- g) Centre rezidențiale pentru tineri în dificultate
- h) Centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru victimele violenței în familie (domestice)
- i) Centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoanele fără adăpost
- j) Centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoane victime ale traficului de persoane
- k) Centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru alte categorii de persoane în situație de dependență
- l) Centre de primire și cazare pentru solicitanții de azil și persoane care au primit o formă de protecție în România

5) Unități de asistență socială fără cazare:

- a) Centre de zi pentru persoane vârstnice
- b) Centre de zi pentru persoane adulte cu dizabilități
- c) Centre de zi pentru copii (inclusiv creșe)
- d) Centre de zi pentru familie cu copii
- e) Centre de zi pentru victimele violenței în familie și agresori
- f) Centre de zi pentru persoane toxico-dependente, pentru persoane cu diferite adicții
- g) Centre de zi pentru victimele traficului de persoane
- h) Centre de zi pentru persoanele fără adăpost
- i) Centre de zi pentru asistență și suport pentru alte persoane aflate în situații de nevoie
- j) Centre de preparare și distribuire a hranei pentru persoane în risc de sărăcie
- k) Servicii de îngrijire la domiciliu pentru persoane vârstnice, persoane cu dizabilități, persoane aflate în situație de dependență
- l) Servicii în comunitate pentru persoanele adulte cu dizabilități

6) Alte activități de sănătate și asistență socială conform CAEN

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni de sănătate și asistență socială specifice normelor naționale/ internaționale și dotări conexe aferente.

Funcțiuni sportive și de agrement

Domeniul sportiv:

- a) Stadion
- b) Bazin de înot acoperit sau în aer liber
- c) Sală de sport specializată sau polivalentă
- d) Teren de sport în aer liber sau acoperit (pentru jocuri sportive, tenis , fotbal etc.)
- e) Patinoar (natural sau artificial) deschis sau acoperit
- f) Velodrom, autodrom și dotări conexe

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- g) Hipodrom
- h) Centru hipic
- i) Centru de canotaj
- j) Poligon de tir sportiv
- k) Club sportiv
- l) Complex sportiv
- m) Bază sportiva
- n) Hoteluri/alte unități de cazare pentru sportivi și pentru vizitatori
- o) Popicărie etc.
- p) Grădiniță, școală pentru educația sportivilor.
- q) Alte funcțiuni/dotări complementare/conexe etc.
- r) Alte activități sportive/recreative conform CAEN
- s) Baza sportiva multifunctionala
- t) Alte amenajări și mobilier urban: suport rastel pentru biciclete, obiecte de iluminat, bănci, coșuri de gunoi, fântâni arteziene sau pentru furnizarea apei potabile, pergole, copertine, jardiniere, obiecte de artă urbană, skate park, aparate de fitness, pontoane, alte tipuri de platforme, etc.

Agrement:

- a) Bază de agrement
- b) Bază de agrement nautic
- c) Pol de agrement
- d) Teren de golf
- e) Parc de agrement (general)
- f) Parc de agrement specializat (zoo parc, călărie, skate parc, escaladă, paintball, parc aventură, parc de distracții, ș.a.)
- g) Ștrand
- h) Centru spa, fitness
- i) Minigolf
- j) Bowling, popicărie
- k) Teren de picnic etc.
- l) Scuaruri etc.
- m) Hoteluri/alte unități de cazare pentru pentru vizitatori
- n) Alte funcțiuni/dotări complementare, conexe etc.
- o) Alte activități recreative/sportive conform caen

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni specifice normelor naționale și internaționale, precum și dotările conexe ale acestora.

Funcțiuni turistice

- a) Hotel * - *****, hotel de apartamente * - *****,
- b) Hostel, youth hostel* - ***
- c) Motel * - ***,
- d) Vilă turistică* - *****
- e) Pensiune turistică * - *****
- f) Pensiune agroturistică
- g) Cabane
- h) Bungalouri
- i) Sate de vacanță
- j) Camping, tabără de rulote
- k) Tabără de vacanță

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Funcțiuni industriale

- a) Producție industrială – hală de producție, atelier, laborator etc
- b) Activități complementare: administrative, de cercetare/ proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe)
- c) Depozitare mărfuri (exclus produse agricole)
- d) Comercializare produse cu ridicata
- e) Sediul/ punct de lucru pentru microîntreprinderi
- f) Mică producție manufacturieră
- g) Întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc
- h) Infrastructură și spații destinate immuriilor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial,
- i) Incubator de afaceri
- j) Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri
- k) Centru de cercetare și formare profesională
- l) Instalație de transfer intermodal de mărfuri
- m) Parc industrial
- n) Parc logistic
- o) Centrale neconvenționale de producere a energiei electrice (parc fotovoltaic, eolian etc)
- p) Termocentrale
- q) Hidrocentrale
- r) Centrale nucleare-electrice
- s) Industrie extractivă

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni specifice normelor naționale și internaționale, precum și dotările conexe ale acestora.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

- a) De persoane/stație a trenului metropolitan, eurogară, cu dotările aferente conform normelor naționale și internaționale
- b) Autogară
- c) Terminal intermodal de mărfuri cu funcțiunile aferente conform normelor naționale și internaționale
- d) Terminal intermodal de călători
- e) Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran, inclusiv cel conformat pe tehnologii avansate, smart parking
- f) Parcaj public de tip park&ride
- g) Depou pentru vehicule de transport
- h) Activități de cazare specifice transportului feroviar sau altor tipuri de transport
- i) Alte activități de transport și depozitare conform CAEN

Funcțiuni de gospodărire comunală

- a) Piață agro-alimentară, piață comercială, piață specializată.
- b) Pepiniere, sere (pentru spațiile verzi publice)
- c) Cimitir uman, capelă mortuară, pavilion pentru administrație anexe, depozitare și anexe sanitare
- d) Depozit ecologic de deșeuri
- e) Piață de vechituri, obor

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- f) Sediul serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc. - -)
- g) Depou pentru vehiculele transportului public
- h) Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- i) Rampe de transfer a deșeurilor urbane, construcții și echipamente pentru depozitare zăpadă, resturi vegetale provenite din tăietura materialului dendrologic.
- j) Centru de colectare/prelucrare deșeuri
- k) Depozit deșeuri din construcții, depozit materiale inerte
- l) Crematoriu uman
- m) Cimitir și crematoriu pentru animale de casă
- n) Adăpost pentru animale (controlul animalelor)
- o) Birouri autonome
- p) Alte activități de distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor, activități de decontaminare conform CAEN, atât timp cât nu duc la apariția unor elemente care să polueze

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- a) Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
 - Sursă de apă și aducțiuni
 - Gospodărie de apă
 - Alte construcții și instalații aferente sistemului de alimentare cu apă, inclusiv rețele
 - Stație de epurare
 - Alte construcții și instalații aferente sistemului de canalizare, inclusiv rețele
 - SRM
 - Alte construcții și instalații aferente sistemului de distribuție a gazelor, inclusiv rețele
 - Stații electrice
 - Posturi de transformare
 - Alte construcții și instalații aferente sistemului de distribuție a energiei electrice, inclusiv rețele subterane și aeriene
 - Turnuri și alte echipamente de comunicații ce depășesc regimul de înălțime admis în zona de inserție
 - Alte construcții și instalații aferente sistemelor de comunicații ce nu depășesc regimul de înălțime admis în zona de inserție, rețele (cabluri) aeriene și subterane de comunicații
 - Rețele de iluminat public
- b) Sisteme de transport energie electrică
- c) Sistemul de transport fluide
 - Conducte gaze înaltă presiune (>6 bari)
 - Incinte tehnice aferente sistemului de transport gaze
 - Conducte țigăi, gazolină, gaze de sondă și instalații aferente
 - Conducte de produse petroliere prelucrate și instalații aferente
- d) Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)

Unități cu destinație specială

- a) Unități militare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- b) Unități aparținând serviciilor speciale
- c) Penitenciare
- d) Unități de apărare civilă
- e) Unități de apărare împotriva incendiilor
- f) Unități de poliție
- g) Alte unități, funcțiuni complementare conform normelor specifice in vigoare

Funcțiuni agricole

- a) Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi, a viței de vie, a plantelor tehnice / industriale, farmaceutice, legumicultură
- b) Sere, solarii, răsadnițe, ciupercării
- c) Pășuni, fânețe
- d) Pepinieră pomicolă, pepinieră viticolă
- e) Plantație de hamei și duzi
- f) Fermă pentru creșterea animalelor și anexe zootehnice:
 - Ferme cu rază redusă de protecție sanitară (≤ 100 m)
 - Ferme cu rază medie de protecție sanitară ($100 < R \leq 500$ m)
 - Ferme cu rază mare de protecție sanitară (> 500 m)
 - Anexe ale activităților zootehnice, cu rază de protecție sanitară medie (500)
- g) Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale.
- h) Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor
 - Anexe ale activităților zootehnice, cu rază mare de protecție sanitară mare (> 500 m): Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine, Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine
- i) Amenajări piscicole
- j) Sortare, condiționare, depozitare a produselor agricole:
 - Depozitarea produselor vegetale, fără rază de protecție
 - Depozitarea produselor vegetale cu rază de protecție (silozuri)
 - Stații de tratare a semințelor
 - Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală
- k) Stațiune de cercetare agricolă
- l) Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare
- m) Drumuri de exploatare agricolă
- n) Anexe diverse ale exploataților agricole (altele decât cele de la punctele f.4 – f.5 și h.1-h.4) – care nu necesită distanțe de protecție

Locuire

- a) Locuințe individuale
- b) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
- c) Locuințe semicolective
- d) Locuințe colective mici
- e) Locuințe colective medii ($P+2 \div 4$)
- f) Locuințe colective înalte ($P+5 \div 8$)
- g) Anexe aferente locuințelor, care nu produc dezagregamente
- h) Anexe aferente gospodăriilor de tip rural (anexe potențial producătoare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

de dezagremente)

- i) Servicii sociale de tip rezidențial (centru maternal, locuințe sociale, de necesitate, pentru alte categorii în dificultate etc)

Spații verzi amenajate

- a) Spații verzi cu acces nelimitat:

- Parc ($S \geq 1,0$ ha),
- Grădină publică ($1 \text{ ha} \leq S < 10 \text{ ha}$)
- Scuar ($S < 1 \text{ ha}$)
- Spații verzi amenajate aferente locuințelor tip condominiu
- Locuri de joacă pentru copii
- Dog-park

- b) Spații verzi specializate

- Muzeu în aer liber (etnografic, de artă monumentală, relicve științifice, educativ),
 - Parc expozițional
 - Grădină botanică
 - Grădină zoologică
 - Parc dendrologic
 - Pepiniere, sere material dendrologic
- c) Spații verzi de protecție și diverse:
- Esplanade, promenade
 - Plantații de aliniament aferente căilor de comunicații
 - Scuaruri de circulație
 - Fâșii verzi separatoare
 - Fâșii plantate de protecție a apelor, rețelelor, căilor de comunicații
 - Perdele de protecție
 - Plantații de reconstrucție ecologică

- d) Pădure de agrement

- e) Loc de picnic

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

**Anexa.3 Cerințe minime de spații de parcare pe raza orașului
Bragadiru**

1) Construcții de locuințe

- a. Pentru construcții de locuințe unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru o locuință a carei suprafață desfășurată este minim 40mp
- b. Pentru construcții de locuințe colective/semicolective vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmează:
 - i. cate doua locuri de parcare pentru fiecare apartament;
 - ii. suplimentar față de numărul de locuri de parcare pentru locatari se adauga în supliment de 10% pentru vizitatori

**2) Construcții de învățământ (școli, universități, cămine studențești) -
Construcții financiar-bancare - Construcții administrative, birouri -
Construcții de turism**

- a. Pentru toate catgoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 loca de parcare/garare pentru fiecare 60mp ai suprafeței utile aferente destinației respective, cu excepția construcțiilor destinate comerțului și alimentației publice, pentru care se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafetei construite desfășurate
- b. Suplimentar se vor asigura minim 20% din totalul locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare
- c. Din totalul locurilor de parcare/garare realizate se vor prevedea garaje în procent de 75% dintre care maxim 25% la sol, atunci când condițiile de amapsament permit asta

3) Construcții cu funcțiuni pentru agrement, sportive

- a. Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafeței desfășurate construite.
- b. Suplimentar se vor asigura minim 10% din totalul locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare
- c. Din totalul locurilor de parcare/garare realizate se vor prevedea garaje în procent de 75% dintre care maxim 25% la sol, atunci când condițiile de amplasament permit asta
- d. Pentru aceste construcții, accesele rutiere se vor realiza numai din artere de circulație de categoria a III-a. Aceste unități vor asigura în interiorul parcelei spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, platforme pentru parcare autovehiculelor de mare tonaj pentru aprovizioare/autocare, spații plantate.

4) Construcții cu funcțiuni industriale

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

- a. activități desfășurate pe o suprafață de 10-600 mp, un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată plus 20% pentru vizitatori;
- b. activități desfășurate pe o suprafață între 600-1.000 mp, un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată plus 20% pentru vizitatori;
- c. activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată 20% pentru vizitatori.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

5) Construcții comerciale (showroom)

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

- a. un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- b. un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- c. un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600-2000 mp;
- d. un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp;

6) Construcții de sănătate

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

- a. Pentru spital general (orășenesc), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, uregntă, reumatologie, clinici particulare) instituții de asistență de specialitate, dispensar policlinic câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
- b. Pentru alte tipuri de unități medicale (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii, cabinete medicale individuale, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

7) Construcții cu funcțiuni de servicii publice (service auto, spălătorii auto, vulcanizări, stații de distribuție carburanți)

- a. Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp ai suprafeței desfășurate construite.
- b. Suplimentar se vor asigura minim 20% din totalul locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare
- c. Pentru aceste construcții, accesele rutiere se vor realiza numai din artere de circulație de categoria a III-a.

8) Construcții de cult

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/10 persoane

9) 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;
- b. Pentru celelalte construcții cu destinație culturală un loc de parcare la 8 locuri în sală.

10) Cimitire, crematorii

- c. Cimitire – un loc de parcare la 100 locuri de înhumare – dar nu mai puțin de 5 locuri.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- d. Crematorii – 10 locuri de parcare/loc de ceremonie + 2 locuri de parcare pentru personal
- 11) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
 - 12) Asigurarea numărului minim de locuri de parcare rezultat din calcul este obligatorie pentru obținerea avizelor sau acordurilor necesare eliberării autorizației de construire
 - 13) Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare construcțiile amplasate pe terenuri care nu dispun de acces carosabil și care sunt supuse restricțiilor impuse de regulamente speciale de urbanism.
 - 14) Se interzice rezervarea locurilor de parcare din proprietatea publică a orașului Bragadiru ca parcaje de reședință sau orice altă servitute de uz privat, precum și obstrucționarea accesului liber la parcare cu obiecte sau instalații fixe sau mobile.
 - 15) Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile proprietate publică a orașului Bragadiru.
 - 16) Se interzice desfășurarea activităților de publicitate comercială prin deplasarea sau staționarea vehiculelor purtătoare de panouri publicitare pe căile rutiere sau în parcajele publice ale orașului Bragadiru

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Anexa.4 Monumente, ansambluri protejate, construcții propuse a deveni monumente istorice, alte construcții cu valoare ambientală

- 1) Datele din prezenta anexă sunt extrase din Studiul istoric de fundamentare al P.U.G. elaborat de dr. arh. BUBULETE DOINA (Specialist atestat MCC 151E/2013, RUR catg. D, E, F6, G5, G6) și din Studiul Arheologic de fundamentare al P.U.G. elaborat de arheolog specialist
- 2) MONUMENTE și ANSAMBLURI PROTEJATE CONFORM listă 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. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, având un caracter oficial și legal.
- 3) Siturile arheologice pot fi identificate pe teren cu ajutorul coordonatelor topografice în sistem Stereografic 1970. Lista coordonatelor se regăsește în Studiul monumentelor istorice.

A. Situri introduse în Repertoriul Arheologic Național

Cod identificare	Denumire sit/Monument	Localizare	Perioada/Datate	Tip descoperire
IF-I-s-B-15151	Situl arheologic "La Moară"	Pe malul stâng al pârâului Sabar, la vest de FNC Bragadiru		
IF-I-m-B-15151.01	Așezare	Punctul "La Moară"	sec. XV - XVI	Așezare medievală târzie
IF-I-m-B-15151.02	Așezare	Punctul "La Moară"	sec. X - XI	Așezare medievală timpurie
IF-I-m-B-15151.03	Așezare	Punctul "La Moară"	sec. III-IV p. Chr.	Așezare romano-bizantină
IF-I-m-B-15151.04	Așezare	Punctul "La Moară"	sec. II-I a. Chr.	Așezare pre-romană
IF-I-s-B-15152	Situl arheologic "Stația de epurare"	Pe ambele maluri ale pârâului Sabar, de la est de podul șoselei București-Cornetu până la hotarul cu orașul Măgurele		
IF-I-m-B-15152.01	Așezare	Stația de epurare	sec. XIV - XVIII	Așezare medievală-modernă
IF-I-m-B-15152.02	Așezare	Stația de epurare	sec. IX - XI	Așezare medievală timpurie
IF-I-m-B-15152.03	Așezare	Stația de epurare	sec. III - IV p. Chr.	Așezare romano-bizantină

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

IF-I-m-B-15152.04	Așezare	Stația de epurare	Epoca geto-dacică	Așezare geto-dacică
IF-I-m-B-15152.05	Așezare	Stația de epurare	Epoca bronzului	Așezare preistorică
IF-I-m-B-15152.06	Așezare	Stația de epurare	Epoca neolitică	Așezare neolitică
IF-I-s-B-15153	Situl arheologic "La Fosta Căramidărie"	Pe malul stâng al Ciorogârlei, vis-à-vis de fosta cărămidărie, până la hotarul cu orașul Măgurele		
IF-I-m-B-15153.01	Așezare	La Fosta Căramidărie	sec. XVII - XVIII	Așezare modernă timpurie
IF-I-m-B-15153.02	Așezare	La Fosta Căramidărie	sec. IX - XI	Așezare medievală timpurie
IF-I-m-B-15153.03	Așezare	La Fosta Căramidărie	sec. III - IV p. Chr.	Așezare romano-bizantină
IF-I-m-B-15153.04	Așezare	La Fosta Căramidărie	Epoca geto-dacică	Așezare geto-dacică
IF-I-m-B-15153.05	Așezare	La Fosta Căramidărie	Epoca bronzului	Așezare preistorică
IF-I-m-B-15153.06	Așezare	La Fosta Căramidărie	Epoca neolitică	Așezare neolitică
IF-I-m-B-15153.07	Așezare	Pe malul drept al Ciorogârlei	Epoca geto-dacică	Așezare geto-dacică
IF-I-s-B-15154	Situl arheologic Ciorogârla	Pe malul stâng al Ciorogârlei, la circa 1000 m aval de podul șoseaua București-Cornetu		
IF-I-m-B-15154.01	Așezare	Malul Ciorogârlei	sec. XV - XVI	Așezare medievală târzie

Tabel 7 Situri introduse în Repertoriul Arheologic Național

B. Situri propuse spre a fi introduse în Repertoriul Arheologic Național

NR. CRT	LOCALITATE	TOPONIM	COD RAN	COD LMI	POZITIA GEOGRAFICĂ	TIPUL SITULUI ARHEOLOGIC

Tabel 8 Situri propuse spre a fi introduse în Repertoriul Arheologic Național

1) Informații despre monumentele istorice de sorginte arheologică, inclusiv



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.

Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale

J32/ 294/2002; CUI RO14586970

Sibiu, str. N. Iorga nr. 57

Tel.: 004 / 0726 769 807



PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

zonele lor de protecție , se găsesc în memoriul de specialitate – arheologie
elaborat de arheolog specialist

- 2) Reglementările speciale pentru monumentele istorice și zonele lor de
protecție sunt cuprinse în FIȘELE DOCUMENTARE ȘI DE
REGLEMENTARE din studiul istoric de fundamentare, reproduse mai jos:

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Anexa.5 Ghid de stabilire a echipamentelor publice necesare pe raza orașului Bragadiru

Dotarea	Amplasare					Raza de servire, alte observatii
	Centru comuna	Centru sat	Nucleu cvartal	Artere princ.	Zona rezidențială	
ECHIPAMENTE PUBLICE DIN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI AL ORDINII PUBLICE						
Primărie	*	-	-	-		
Poliție municipală	*	-	-	(*)		
Poliție locala	*	-	-	(*)		
Judecătorie, tribunal, parchet	*	-	-	(*)		
Structuri de intervenție: unitate pompieri, SMURD, jandarmi	(*)	-	-	*		Interorășenească
Filiala a primariei (birou relații publice, taxe-impozite etc)	-	*	-	*		Dupa caz
Alte servicii publice subordonate autorității locale	*	-	-	*		Se recomandă amplasarea în zona centrală
Servicii publice descentralizate (Admin. Financiară etc)	*	(*)	-	(*)		Se recomandă amplasarea în zona centrală
Alte reprezentanțe ale instituțiilor publice (centru de protecție a plantelor, cameră de consultanța agricolă, ocol silvic etc)	*	-	-	(*)		Interorășenească sau orășenească după caz Se recomandă amplasarea în zona centrală
ECHIPAMENTE PUBLICE DIN DOMENIUL INVATAMANTULUI						
Gradinita	(*)	*	*	-	(*)	Raza maxima de servire 500 m; se va evita accesul din artere cu trafic intens
Scoala generala	(*)	*	-	(*)	-	Raza maxima de servire 1000 m; se va evita accesul din artere cu trafic intens

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Farmacii	*	*	(*)	*	-	Raza de servire recomandata: 1000 m
Cresa	*	*	*	-	(*)	Raza de servire recomandata: 500 m
Cantine sociale	*	*	-	(*)	-	Funcție de necesitati; raza de servire orășenească
Centre de plasament, centre de zi, centru maternal, centru rezidențial	(*)	(*)	-	-	*	Se recomandă amplasarea în zona de locuit; raza de servire intercomunală
Camine pentru batrâni	(*)	(*)	-	-	*	Se recomandă amplasarea în zona de locuit; raza de servire intercomunală
SPATII VERZI ȘI ECHIPAMENTE PENTRU PETRECEREA TIMPULUI LIBER						
Locuri de joaca pentru copii	-	*	*	-	*	Calcul orientativ suprafața necesara: 1,3 mp/locuitor (art.3 lit.b din OMS 536/1997, abrogat); raza de servire maxima: 500 m
Spatii verzi de cvartal	-	-	*	(*)	*	Necesarul orientativ de spatii verzi de uz public în ansambluri de locuit: 2,0 mp/locuitor (art.3 lit.d din OMS 536/1997, abrogat)
Terenuri de sport	-	*	(*)	-		Pentru sport de masa (de regulă terenuri multivalente: fotbal/ softbal/ handbal volei/ baschet/ tenis); raza de servire maxima recomandata: 1000 m
Amenajări pentru socializare în aer liber	*	*	*	-	(*)	Pot fi cuplate cu cluburile, grădinile de cartier, spatiile verzi de cvartal, locurile de joaca pentru copii; raza de servire recomandată: 500 m; se includ în norma de spatii verzi
Grădini de cartier	(*)	*	(*)	(*)	-	Suplimentar față de spatiile verzi de cvartal; se recomanda și includerea unor suprafete tip dog-park; raza de servire maxima recomandata: 1000 m
Amenajari pentru intretinerea conditiei fizice	-	*	*	-	-	În grădini de cartier sau spatii verzi de cvartal, caz în care se includ în norma de spatii verzi; pot fi incluse și în cluburile de cartier
LACASURI DE CULT						

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Biserici, case de rugaciuni	*	*	(*)	(*)	-	Se recomanda ca amplasarea să fie conditionată de existența unui număr suficient de credincioși în cartier; amplasarea în nucleele de cvartal poate fi justificată numai pentru culte majoritare în randul locuitorilor cvartalului; raza de servire recomandată: 1000 m
ALTE DOTARI						
Hala agroalimentara	(*)	*	-	(*)	-	Raza de servire: 2000 m
Sedii de asociații, fundații, organizații guvernamentale, culte, agenții etc	*	(*)	-	*		
ALTE SERVICII COMERCIALE DE INTERES PUBLIC						
Cabinet medicină veterinară	*	*	-	*		
Comert de proximitate	*	*	*	*	(*)	Raza de servire maxim 500 m
Magazin tip supermarket	*	*	-	*	-	Raza maxima de servire 1000 m
Servicii comerciale cu raza medie de servire (servicii profesionale, manufacturiere, reprezentanțe utilități etc)	*	*	(*)	*	-	Raza servire recomandată 1000 m

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Anexa.6 Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza orașului Bragadiru

- 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.
- 2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața orașului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale. În acest sens, documentațiile de urbanism (P.U.D și P.U.Z.) vor consemna în cadrul planșei “Situția existentă - disfuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere , precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm .
- 3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Ilfov.
- 4) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori cu respectarea următoarelor condiții:
- 5) Pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - a. Arborii vor avea un număr de minim 3 replantări în pepinieră;
 - b. Arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - c. Arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la 1 m deasupra solului);
- 6) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin legea 343/ 2007.
- 7) Vor fi prevăzute plantații de protecție de-a lungul cursurilor și oglinzilor de apă, a traseelor de circulație majoră, precum și în zonele rezidențiale și cele destinate activităților economice;
- 8) Spațiile verzi, parcurile, plantațiile de protecție, Locurile de joacă pentru copii, etc. Vor respecta norma de 10-14mp/locuitor, din care 5 mp/locuitor în cadrul unității de locuit studiate, restul fiind distribuit echilibrat, prin parcele comasate, în teritoriul supus dezvoltării comunei;
- 9) Procentul minim de spații verzi în cadrul unităților industriale și de depozitare e stabilit la 20 % din suprafața parcelei (conform H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism);



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015

Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.

Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale

J32/ 294/2002; CUI RO14586970

Sibiu, str. N. Iorga nr. 57

Tel.: 004 / 0726 769 807



PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- 10) Orice construcție care se amplasează în proximitate liziera pădurii (în condițiile obținerii avizului inspectoratului teritorial de regim silvic ilfov) va păstra o retragere de la liziera pădurii ce se va constitui dub formă unei zone tampon față de pădure, în scopul protejării echilibrului ecologic și biodiversității cadrului natural.
- 11) Prin legea 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității articolul 10 alineatul 3 extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Anexa.7 Reglementari specifice de orientare față de punctele cardinale

Construcții administrative și financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Construcții comerciale
- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor dar cu evitarea însoririi excesive prin rezolvări de fațadă.
- Se va evita orientarea fațadelor lungi vitrate către est și vest sau rezolvările de fațadă vor evita însorirea excesivă.
- Se recomandă orientarea către nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcții de cult

- Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.
- Bisericile ortodoxe se orientează cu altarul spre răsărit (cu abatere posibilă de 15°).

Construcții de cultură

- Construcțiile destinate expozițiilor, muzeelor, bibliotecilor și centrelor/complexelor culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
- Pentru salile de spectacole nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale cu excepția salilor multivalente cu ferestre, care pot fi utilizate pentru spectacole și expuneri. În acest caz este recomandată orientarea nord, nord-est, nord-vest.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, est, sud-est, sud-vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord, nord-est, nord-vest.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud (cu abatere posibilă de 15°).

Construcții de sănătate

Construcțiile cuprinse de spitale și policlinici cu staționar vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- Cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
- Construcțiile de dispensare și cabinete medicale și alte unități medicale vor avea:

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- Cabinetele vor fi orientate sud, sud-est
- Laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord, nord-vest
- Creșele și leaganele de copii vor avea dormitoare și spațiile de joacă orientate sud, sud-est, sud-vest.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de
- discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate incaperile clădirilor de locuit amplasate pe fațadă cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o ora și 30 minute la solstițiul de iarnă⁵².

⁵² Conform Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Anexa.8 Reguli privitoare la asigurarea acceselor carosabile funcție de utilizarea construcțiilor

Regulile privitoare la asigurarea acceselor carosabile, au la bază prevederile Regulamentului General de Urbanism și normele P.S.I..

Construcții administrative, birouri

a) Primărie, sedii ale serviciilor descentralizate ale autorităților publice

- Accese carosabile directe din străzi aparținând tramei principale a localității
- Accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

b) Sedii de asociații, agenții, alte sedii de birouri:

- Accese carosabile directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică

Construcții financiar-bancare

- Accese carosabile directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității
- Se vor asigura, după posibilități, accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- Prin excepție de la alineatul precedent, pentru structurile de vânzare cu suprafață mică se admite accesul comun, dacă normele sanitare permit accesul lucru, numai dacă aprovizionarea se poate asigura fără a stânjeni circulația auto și pietonală.
- 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.

Construcții de cult

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

Construcții culturale

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje necesare în interiorul amplasamentului.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sănătate

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate (cu excepția cabinetelor medicale individuale) se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.
- Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră vor fi realizate prin:
 - străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
 - străzi de categoria a III-a care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
 - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
 - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții sportive

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 4 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

Construcții de turism

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25,00 metri, vor avea o lățime minimă de 4,00 metri, iar cele cu lungimi mai mari

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe

Locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu

Se vor asigura:

- 1) Accese carosabile pentru locatari;
- 2) Acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- 3) Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura, în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate prin alei de servire locală (fundături):
 - a. Cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 4.0 m lățime;
 - b. Cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
 - c. În zonele de locuințe înșiruite se vor asigura soluții de acces în curtea posterioară
- 4) Pentru intervenții în caz de incendiu. Soluțiile vor fi:
 - d. Fie individuale (ganguri la fiecare parcelă sau cel puțin la distanța prevăzută de alineatul precedent dacă este posibilă trecerea ocazională dintr-o parcelă în alta în curțile posterioare)
 - e. Fie colective - prin parcelare se va prevedea o alee semicarosabilă la limita posterioară a parcelărilor, alee accesibilă din drumul public la intervale 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.
 - f. Lungimea fundăturii se masoară de la alinierea străzii până în capătul ei.
 - g. În cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi) și vor fi dimensionate potrivit prescripțiilor privind străzile în localitățile urbane.

Locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun

Se vor asigura:

- 1) Accese carosabile pentru locatari;
- 2) Accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- 3) În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);
- 4) Cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 4.0 m lățime;

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- 5) Cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun

Vor fi prevăzute cu:

- 1) Accese carosabile pentru locatari;
- 2) Accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- 3) Accese la parcaje și garaje.
Toate categoriile de construcții
- 1) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- 2) Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3,80 m lățime și 4,2 m înălțime⁵³.
- 3) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului
- 4) vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4.0m și o înălțime de 4,2 m. În cazul curților interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mica de 0.50 m față de aceste circulații, gangul de acces va avea un gabarit care să permită accesul autospecialei de intervenție în caz de incendiu (vezi alineatul anterior).
- 5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

⁵³ Potrivit P118-99 cap.2.9.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI BRAGADIRU- ACTUALIZARE

PROFILE STRĂZI			
Profil Tip	Categorie	Profil propus	Descriere
	A0 - CENTURA SUD		Proiectul existent al centurii este de 20.00 m și este compus din zone carosabile de 7.00m (2 benzi) pe fiecare sens cu separator al sensurilor de 3.00m (benzi de parcare) și benzi de gârlă de 0.5 m (benzi de aliniere de urgență de 0.5m, acostament de 0.50m și parcare) de 0.50m (pe fiecare sens)
	DNCB CENTURA BUCUREȘTI		Proiectul existent al centurii este de 17.00 m și este compus din zone carosabile de 7.00m (2 benzi) pe fiecare sens cu separator al sensurilor de 0.50m și acostament de 1.00m pe fiecare sens
	DNS Șos. ALEXANDRIEI		
	PRELUNGIRIA GHENCEA		Proiectul ingineresc al profilului este de 10.00m și este compus din zone carosabile de 21.00m (benzi) pe fiecare sens cu separator al sensurilor de 0.50m, pe fiecare sens cu benzi de gârlă de 0.5 m (benzi de aliniere de urgență de 0.50m, acostament de 0.50m și parcare) și benzi de gârlă de 0.50m (pe fiecare sens)
	DJ 401A		Proiectul propus are o lățime de 24.00 m și este compus din zone carosabile de 8.00m de lățime de 1.00m (benzi de aliniere de urgență de 0.50m, acostament de 0.50m și parcare) și benzi de gârlă de 0.50m (pe fiecare sens) cu separator al sensurilor de 0.50m și acostament de 1.00m pe fiecare sens
C4	CAT II		Proiectul propus are o lățime de 24.00 m și este compus din zone carosabile de 14.00m (benzi de aliniere de urgență de 0.50m, acostament de 0.50m și parcare) și benzi de gârlă de 0.50m (pe fiecare sens) cu separator al sensurilor de 0.50m și acostament de 1.00m pe fiecare sens
C5	CAT III		Proiectul propus are o lățime de 24.00 m și este compus din zone carosabile de 14.00m (benzi de aliniere de urgență de 0.50m, acostament de 0.50m și parcare) și benzi de gârlă de 0.50m (pe fiecare sens) cu separator al sensurilor de 0.50m și acostament de 1.00m pe fiecare sens
C6	CAT III		Proiectul propus are o lățime de 24.00 m și este compus din zone carosabile de 14.00m (benzi de aliniere de urgență de 0.50m, acostament de 0.50m și parcare) și benzi de gârlă de 0.50m (pe fiecare sens) cu separator al sensurilor de 0.50m și acostament de 1.00m pe fiecare sens
D2	CAT IV		Proiectul propus are o lățime de 24.00 m și este compus din zone carosabile de 14.00m (benzi de aliniere de urgență de 0.50m, acostament de 0.50m și parcare) și benzi de gârlă de 0.50m (pe fiecare sens) cu separator al sensurilor de 0.50m și acostament de 1.00m pe fiecare sens
D1	CAT IV		Proiectul propus are o lățime de 24.00 m și este compus din zone carosabile de 14.00m (benzi de aliniere de urgență de 0.50m, acostament de 0.50m și parcare) și benzi de gârlă de 0.50m (pe fiecare sens) cu separator al sensurilor de 0.50m și acostament de 1.00m pe fiecare sens

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Anexa.9 Creșterea și deținerea animalelor domestice

- 1) Deținerea animalelor domestice și a păsărilor de curte, constituite în microferme , este permisă numai după obținerea tuturor autorizațiilor necesare.
- 2) Este interzisă creșterea animalelor în zona urbană a U.A.T. Bragadiru fără respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- 3) Este permisă creșterea unui număr de maximum 2 capte animale mari sau 5 capete animale mici și maxim 10 păsări
- 4) Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât sa nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.
- 5) În zonele exclusiv rezidențiale nu se admit anexe pentru creșterea animalelor - cu excepția adăposturilor animalelor de companie.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

Anexa.10 Zone de protecție și de siguranță

- 1) Conținutul prezentei anexe are caracter predominant informativ și neexhaustiv, el nu înlocuiește condiționările pe care le stabilesc, în fiecare caz concret, emitenții avizelor/acordurilor specifice, obligatorii conform reglementărilor legale, reprezentând o serie de extrase din prevederi legale pentru facilitarea utilizării și implementării P.U.G. al orașului Bragadiru

A. Zone de protecție sanitară⁵⁴

Pentru definiția zonei de protecție sanitară vezi GLOSAR

1. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure⁵⁵:
 - a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
 - b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului;
 - c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
 - d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
 - e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
 - f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compusi chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.
2. Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact⁵⁶.
3. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsura între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.⁵⁷
4. Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de

⁵⁴ Prezentul capitol cuprinde extrase din Ordinul 119/04.02.2014 privind aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, denumite în cuprinsul capitolului *Norme*

⁵⁵ Art.2 alin.(1) din *Norme*

⁵⁶ Art.14 din *Norme*

⁵⁷ Art.5 alin.(1) din *Norme*

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

5. Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficace de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.
6. Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.⁵⁸
7. În cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme de cabaline, între 6 - 20 capete	50 m
- Ferme de cabaline peste 20 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6 - 50 capete	50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 capete	200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
- Ferme de păsări, între 51 - 100 capete	50 m
- Ferme de păsări, între 101 - 5.000 de capete	500 m
- Ferme de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale	1.000 m
- Ferme de ovine, caprine	100 m
- Ferme de porci, între 7 - 20 capete	100 m
- Ferme de porci, între 21 - 50 capete	200 m
- Ferme de porci, între 51 - 1000 capete	500 m
- Ferme de porci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
- Complexe de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri, între 100 – 5.000 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri peste 5.000 de capete	200 m
- Ferme și crescătorii de struți	500 m
- Ferme și crescătorii de melci	50 m
- Spitale, clinici veterinare	30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine	1.000 m

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor)	200 m
- Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase	1.000 m
- Rampe de transfer deșeuri	200 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase	500 m
- Crematorii umane	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne	50 m
- Parcuri eoliene	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice	500 m
- Cimitire și incineratoare de animale companie	200 m
- Cimitire (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie)170	50 m

Tabel 9 Distanțe de protecție a teritoriilor protejate potrivit OMS nr.119/2014

8. Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță.
9. Distanțele minime din Tabelul 10 pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sanataii, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de catre Ministerul Sanataii.
10. Dimensionarea zonelor de protectie sanitară se va face în asa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate si respectate valorile - limita ale indicatorilor de zgomot, dupa cum urmeaza:
 - a) în perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (AeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înaltime fata de sol, sa nu depaseasca 55 dB si curba de zgomot Cz 50;
 - b) în perioada noptii, între orele 23,00 - 7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înaltime fata de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

11. Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie să depășească 35 dB (A) și, respectiv, curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23,00 - 7,00), nivelul de zgomot LAeqT nu trebuie să depășească 30 dB și, respectiv, curba Cz 25.
12. Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. În această categorie se încadrează obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului ⁵⁹
13. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămate pentru om sau animale.⁶⁰
14. Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcțiuni complementare – învățământ etc.), amplasate în zona de protecție sanitară a cimitirelor se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):
 - a) interzicerea amplasării locuințelor noi neracordate la rețeaua centralizată de alimentare cu apă a localității;
 - b) interzicerea utilizării puțurilor forate proprii și obligativitatea racordării la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare pentru toate construcțiile existente;
 - c) interzicerea amplasării, în aceste zone de protecție sanitară, a grădinilor de legume pentru consumul uman;
15. Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.⁶¹
16. Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. Obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și

⁵⁹ Pe baza art.13 din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Min. Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare

⁶⁰ Conform art. 12 din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Min. Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare

⁶¹ Conform art. 14 din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Min. Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

se amplasează în aceste zone.

17. Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate.

B. Protecția căilor de comunicație

1. Protecția căilor de comunicație rutieră ⁶²

Drumurile sunt căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor.

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum clădirile de serviciu și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatarei drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate te continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.

Sectoarele de drumuri naționale, incluzând și lucrările de artă, amenajările și accesoriile aferente, situate în intravilanul orașelor sunt în administrarea consiliilor locale respective.

În cazul modificării, potrivit legii, a limitelor intravilanului orașelor limitele sectoarelor de drumuri naționale aflate în administrarea consiliilor locale potrivit

⁶² Prevederile prezentului capitol sunt elaborate pe baza OUG 43/1997 a drumurilor cu modificările ulterioare și Ordinului Ministrului Transporturilor nr.45, 47 și 49/1998 în aplicarea legii

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

prevederilor alin. precedent se modifică în mod corespunzător, cu acordul prealabil al Ministerului Transporturilor.

Drumul național rămâne în administrarea CNADNR în intravilanul orașelor și comunelor.

Drumurile județene, în intravilanul localităților urbane, intră în administrarea consiliului local iar în intravilanul comunelor rămâne în administrarea consiliului județean.

Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.

2. Drumuri: zona de siguranță, zona de protecție, dezvoltarea capacității de circulație

Zona de siguranță a drumurilor

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă. Zonele de siguranță sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor⁶³ pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranță ale **podurilor**⁶⁴, care includ și suprafețele de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,0 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor
- La limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10,0 m

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Zona de protecție a drumurilor

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin

⁶³ În zonele cu rigole și trotuare distanța se măsoară de la bordură.

⁶⁴ rampa de acces face parte integrantă din pod

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, înprejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop

Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- **Pentru DN – 22,00m din ax**
- **Pentru DJ – 20,00m din ax**
- **Pentru DC – 18,00m din ax**

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar⁶⁵ la o distanță mai mică de 50,0 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.

Dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice clasificate în traversarea localităților rurale (intravilan), distanța dintre axul drumului și

⁶⁵ Unități productive, complexe comerciale, depozite angro, showroom-uri, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale sau similar

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum⁶⁶:

- **26,0 m pentru drumurile naționale**
- **24,0 m pentru drumurile județene**
- **20,0 m pentru drumurile comunale**

Amplasarea construcțiilor la o distanță mai mică decât cea de mai sus poate fi permisă eventual numai cu avizul administratorului drumului și numai justificată prin regimul de aliniere existent în zonă.

Străzi: zona de siguranță, zona de protecție

Trotuare

Lățimea minimă a trotuarelor, funcție de traficul pietonal este:

- **1,00 m – 1 flux**
- **1,50 m – 2 fluxuri**
- **2,25 m – 3 fluxuri**
- **3,00 m – 4 fluxuri**

1 flux = 800 pietoni/oră

Lățimea considerată este lățime liberă, neobstrucționată de pomi, stâlpi, rezalături, rampe și trepte de acces etc.

În mediul rural se amenajază în general trotuare cu lățimea de 1,00 metru, cu excepția zonei centrale.

Plantații de aliniament

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, funcție de felul plantației vor fi:

- **pomi într-un singur șir: min.1,00 m**
- **arbuști, gazon, flori: min.0,75 m**

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri patrute de 1,00 m x 1,00 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,00 metru, recomandabil acoperite de grătare metalice sau din beton.

Plantarea cu arbori și arbuști este interzisă în spațiile verzi sub care sunt amplasate rețele edilitare.

Distanța minimă de la marginea părții carosabile la trunchiul arborelui/arbustului nu va fi mai mic de 1,00 m.

Se interzice plantarea arborilor în interiorul curbelor, indiferent de raza

⁶⁶ Potrivit art.19 alin (4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

acestora.

Zona de siguranță a străzilor din U.A.T. Bragadiru

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei străzii, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților adiacente. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zona de siguranță pe raza orașului este:

- a) pentru străzile situate la nivelul terenului: 1,50 m de la bordura străzii sau de la marginea exterioară a șanțului, așa cum sunt acestea reglementate prin prezenta documentație de urbanism⁶⁷

Zona de siguranță se extinde asupra triunghiului de vizibilitate în intersecție și asupra zonelor de asigurare a vizibilității în curbe precum și asupra suprafețelor ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului

Zona de siguranță în zone cu șanțuri, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă va fi de 1,50 m de la marginea exterioară a acestor lucrări dacă prin proiect nu s-a prevăzut mai mult.

- a) pentru străzile în rambleu: 2,00 m de la piciorul taluzului
- b) pentru străzile în debleu:
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru străzile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv.
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru străzile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zona de siguranță a drumurilor din extravilanul orașului Bragadiru

- a) Pentru drumurile clasificate din extravilan: potrivit punctului Zona de siguranță a drumurilor
- b) pentru drumurile vicinale (drumuri de exploatare din extravilan): fâșia cuprinsă între limita actuală a drumului și o linie situată la 5,50 m de axul drumului, reglementat prin P.U.G.

Zona de protecție a străzilor

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a străzii.

Zona de protecție a străzilor pe raza U.A.T. Bragadiru este:

- a) pentru străzile situate la nivelul terenului:

⁶⁷ Vezi profile reglementate

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

- pentru străzile situate pe traseul drumurilor clasificate: potrivit punctului - Zona de protecție a drumurilor
- pentru străzile neclasificate zona de protecție se întinde până la linia de aliniere a construcțiilor, reglementată prin prezentul P.U.G. (vezi articolul 10 de la fiecare subzonă)
- b) pentru străzile în rambleu și debleu: la distanțele prevăzute la lit.a) se adaugă lățimea taluzului.

3. Protecția căilor de comunicație feroviară ⁶⁸

În vederea asigurării unei bune desfășurări a traficului feroviar, se vor respecta condițiile impuse de cele 3 zone ale infrastructurii feroviare publice: zona de siguranță, zona de protecție și zona cadastrală C.F.R., astfel:

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice - conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, capitolul IV, articol 25, aliniatul (2), aprobată cu Legea nr. 89/1999, cuprinde fâșiile de teren situate de o parte și de alta a căii ferate având limita la 20,0 m distanță din axul căii ferate. Conform Hotărârii de Guvern nr. 581/1998 „CFR - SA” are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind strict interzise. În situația în care zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie CNCF „CFR” - SA poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

În zona de siguranță, în incintele existente - proprietate privată a persoanelor fizice și juridice - orice fel de construcții și amenajări se vor face numai în baza unei autorizații C.F.R.

În zona de siguranță, în prezent, există incinte construite. În cazul în care pentru acestea nu se inițiază proceduri de expropriere, proprietarii pot desfășura în continuare activități care nu stânenesc circulația feroviară. Orice fel de construcții și amenajări noi vor fi amplasate la minim 20 m distanță de axul căii ferate, cu excepția cazului în care autorizația CFR prevede altceva.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenuri limitrofe situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a 100 m de la axul căii ferate, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate.

În zona de protecție a căii ferate se va evita amplasarea:

⁶⁸ Prevederile prezentului capitol sunt elaborate pe baza Ordonanței de Urgență nr. 12 din 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- Depozitelor de deșeuri metalice;
- Stațiilor de epurare;
- Gropilor adânci ce acumulează ape meteorice;
- Incintelor industriale și depozitelor cu pericol de incendiu, explozie, poluare;

Imaginea construcțiilor și a spațiilor verzi amenajate către zona căii ferate vor avea o calitate estetică ridicată.

Zona cadastrală a infrastructurii feroviare publice este terenul proprietate publică a statului sau proprietate privată „CFR”-SA, cu limita variabilă, așa cum a fost el expropriat, respectiv cumpărat, pentru construirea căii ferate.

C. Protecția rețelelor tehnico-edilitare

1. Protecția sistemului de alimentare cu apă

Amplasarea de lucrări în zona obiectelor sistemului de alimentare cu apă și canalizare necesită avizul operatorului Apă-Canal Ilfov SA.

Protejarea captărilor și obiectelor sistemului de alimentare cu apă a comunei se face potrivit

Hotărârii Guvernului nr.930/2005.

Conform H.G. nr. 930/2005, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

Protecția surselor de apă

Se referă la sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune, se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de 10 m.

Pentru captările din cursurile de apă zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- 100,00 metri, pe direcția amonte de priză;
- 25,00 metri, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- 25,00 metri lateral, de o parte și de alta a prizei.

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE de protecție sanitară cu regim de restricție

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever

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, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor sistemului de alimentare cu apă

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stații de pompare, 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10,00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3,00 m.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 metri pe verticală.

Pentru protecția stațiilor de epurare vezi Tabelul - Distanțe de protecție a teritoriilor protejate potrivit OMS nr.119/2014.

2. Protecția sistemului de alimentare cu energie electrică

Execuția de lucrări în vecinătatea rețelilor electrice de transport și de distribuție a energiei electrice este condiționată de emiterea avizului de amplasament de la:

- TRANSELECTRICA (rețele de transport cu tensiune mai mare de 110 kV)
- ENEL (linii electrice cu tensiune până la 110 kV inclusiv, stații electrice,

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

posturi de transformare și alte elemente cu tensiune până la 110 kV)

Dimensiunile zonelor de protecție și de siguranță pentru capacități de producere a energiei electrice și a energiei termice în cogenerare și rețele electrice de transport și de distribuție a energiei electrice sunt stabilite prin **NORMA TEHNICĂ aprobată prin Ordinul 4/2007 al ANRE**, cu modificările ulterioare.

Zonă de protecție aferentă capacității energetice: Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță.

Zonă de siguranță aferentă capacității energetice: Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

Extrase din normativul sus-mentionat:

Stații electrice

- Stație electrică 400/110/20 kV – zona de siguranță – 35,0 m - zona extinsă în spațiu în exteriorul gardului ce împrejmuește zona de protecție a stației în care se impun restricții sau interdicții privind construcțiile de orice fel
- Stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV de tip exterior: zona de siguranță - 20,0 m de la împrejmuire
- Stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV de tip interior: zona de siguranță – delimitată de suprafața construită a stației

Posturi de transformare

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20m de la limita zonei de protecție.

Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată astfel:

- de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație
- la distanță de 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU- ACTUALIZARE

- la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabină metalică, în construcție zidită/ în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție.

Notă: de siguranță se poate reduce, cu acordul proprietarului postului de transformare, în funcție de gradul de rezistență la foc, respectiv categoria de pericol de incendiu a construcțiilor învecinate.

Linii electrice

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kv
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kv
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kv
- 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kv.

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)									
	LEA 0,4 kV		LEA 20 kV		LEA 110 kV		LEA 220 kV		LEA 400 kV	
Căi ferate	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Electrificate	Nu se admite	7,50 ⁵⁾	3 ¹⁾ 11,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	7,50 ⁵⁾	3 ¹⁾ 11,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	7,50 ⁵⁾	4 ¹⁾ 12,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	8,50 ⁵⁾	5 ¹⁾ 13,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	9,50 ⁵⁾
Neelectrificate	7 ⁴⁾ H _{st} ³⁾		7,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾		7,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾		8,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾		9,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾	
Drumuri	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Drumuri: de interes național, județean, comunale și vicinale	7 ⁴⁾ 6)	Stâlpii se dispun	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾	8 ⁴⁾ 7)	2 ⁵⁾	9 ⁴⁾ 7)	3 ⁵⁾
Străzi și drumuri de utilitate privată	6 ⁴⁾ 7)	în afara zonei de protecție a drumului	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾	8 ⁴⁾ 7)	2 ⁵⁾	9 ⁴⁾ 7)	3 ⁵⁾
Linii de Tc (traversare)	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală
Linie de Tc aeriană	0,6 ⁸⁾	2 ⁹⁾	3,5 ⁸⁾	3,5 ⁹⁾	5 ⁸⁾	5 ⁹⁾	6 ⁸⁾	6 ⁹⁾	7 ⁸⁾	7 ⁹⁾
Linie de Tc subterană	Nu se normează	-	-	5 ¹⁰⁾	-	30 ¹⁰⁾	-	30 ¹⁰⁾	-	30 ¹⁰⁾
Linii de tramvai și de troleibuz ¹¹⁾ (traversare)	2	3	3	3	3	3	4	4	5	5
Linie contact tramvai	4	4,5	4,5	5	5	5	6	6	7	7
Linie contact troleibuz	2	3	3	3	3	3	4	4	5	5
Cablu purtător tramvai	2	3	3	3	3	3	4	4	5	5
Cablu purtător troleibuz	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5
Transport pe cablu suspendat	Se interzic traversările de către LEA a liniilor de teleferic; se vor evita traversările liniilor de funicular, care se admit cu condiția ca LEA să traverseze funicularul, cu respectarea distanțelor următoare:									
Traversare	Interzis	3 ¹²⁾	4 ¹²⁾	5 ¹²⁾	6 ¹²⁾	6 ¹²⁾	6 ¹²⁾	6 ¹²⁾	6 ¹²⁾	6 ¹²⁾
Apropiere	H _{st}	12 ¹³⁾	12 ¹³⁾	12 ¹³⁾	12 ¹³⁾	12 ¹³⁾	13 ¹³⁾	13 ¹³⁾	14 ¹³⁾	14 ¹³⁾

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU- ACTUALIZARE

Conducte supratereane	Traversare		Apropiere		Traversare		Apropiere		Traversare		Apropiere		Traversare		Apropiere	
Fluide neinflamabile	2 ⁽¹⁴⁾		h _{et} ⁽¹⁵⁾		3,50 ⁽¹⁴⁾		5 ⁽¹⁵⁾		4 ⁽¹⁴⁾		5 ⁽¹⁵⁾		5 ⁽¹⁴⁾		6 ⁽¹⁵⁾	
Fluide inflamabile	16 ⁽¹⁶⁾		5 ⁽¹⁵⁾		16 ⁽¹⁶⁾		15 ⁽¹⁷⁾		16 ⁽¹⁶⁾		15 ⁽¹⁷⁾		16 ⁽¹⁶⁾		16 ⁽¹⁷⁾	
Conducte subterane	Pentru conducte de fluide inflamabile (gaze, țigăi, produse petroliere) distanța minimă de la cea mai apropiată fundație sau priza de pamant a unui stalp la conducta este de 5m; distanța poate fi redusă în cazuri obligate până la 2,00 m, cu acordul beneficiarului conductei. Pentru conducte de transport de gaze inflamabile, pe porțiunile unde acestea sunt considerate de categoria a II-a din punct de vedere al siguranței, se respecta o distanță egală cu înălțimea stalpului deasupra solului; ea poate fi redusă, în cazuri obligate, cu acordul beneficiarului conductei. În celelalte situații distanța minimă de la cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stalp la conducta este de 2 m.															
Instalații de extracție petrol și gaze naturale, de pompare petrol, stații de reglare măsurare gaze naturale	Se interzic traversările LEA peste instalații de foraj și extracție de petrol și gaze naturale Se interzice apropierea axului LEA de orice parte a unei instalații de foraj și extracție la o distanță mai mică decât 1,5 x înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stalp din apropiere față de limita zonei în care exista mediu cu pericol de explozie															
Cursuri de ape	Nenavig.		Navigabile		Nenavig.		Navigabile		Nenavig.		Navigabile		Nenavig.		Navigabile	
Traversare	18 ⁽¹⁹⁾ (5) ⁽¹⁹⁾		18 ⁽¹⁹⁾ (G+1) ⁽²⁰⁾		7 ⁽¹⁹⁾ 5 ⁽¹⁹⁾		G+1 ⁽²⁰⁾		7 ⁽¹⁹⁾ 5 ⁽¹⁹⁾		G+1 ⁽²⁰⁾		8 ⁽¹⁹⁾ 6 ⁽¹⁹⁾		G+2 ⁽²⁰⁾	
Apropiere	18 ⁽¹⁹⁾				1 ⁽²¹⁾				2 ⁽²¹⁾				2 ⁽²¹⁾		3 ⁽²¹⁾	
Poduri, baraje, diguri	Traversare Trecere		Apropiere		Traversare Trecere		Apropiere		Traversare Trecere		Apropiere		Traversare Trecere		Apropiere	
Poduri	2 ⁽²³⁾		2 ⁽²³⁾		7 ⁽²²⁾ 3 ⁽²³⁾		5 ⁽²⁴⁾		7 ⁽²²⁾ 3 ⁽²³⁾		5 ⁽²⁴⁾		8 ⁽²²⁾ 4 ⁽²³⁾		6 ⁽²⁴⁾	
Diguri, baraje accesibile circulației atovehiculelor	2 ⁽²³⁾		2 ⁽²³⁾		6 ⁽²²⁾ 3 ⁽²³⁾		5 ⁽²⁴⁾		6 ⁽²²⁾ 3 ⁽²³⁾		5 ⁽²⁴⁾		7 ⁽²²⁾ 4 ⁽²³⁾		6 ⁽²⁴⁾	
Diguri, baraje accesibile doar circulației pedestre	2 ⁽²³⁾		2 ⁽²³⁾		5 ⁽²²⁾ 3 ⁽²³⁾		5 ⁽²⁴⁾		5 ⁽²²⁾ 3 ⁽²³⁾		5 ⁽²⁴⁾		6 ⁽²²⁾ 4 ⁽²³⁾		6 ⁽²⁴⁾	
Clădiri																
Traversări clădiri locuite - distanța față de orice parte a clădirii	Numai LEA cu conductoare torsadate				Se interzice traversarea de LEA cu tensiuni mai mici de 110 kv a clădirilor locuite				4 ⁽²⁵⁾				5 ⁽²⁵⁾			
Traversări clădiri locuite - distanța față de antenă	-				-				3 ⁽²⁵⁾				4 ⁽²⁵⁾			
Traversări clădiri nelocuite	Numai LEA cu conductoare torsadate				3 ⁽²⁵⁾				3 ⁽²⁵⁾				4 ⁽²⁵⁾			
Apropieri față de clădiri locuite	1 ⁽²⁶⁾				3 ⁽²⁷⁾				4 ⁽²⁷⁾				5 ⁽²⁷⁾			
Apropieri față de clădiri nelocuite	1 ⁽²⁶⁾				3 ⁽²⁷⁾				3 ⁽²⁷⁾				4 ⁽²⁷⁾			
Depozite și clădiri cu substanțe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu	Se interzic traversările LEA peste depozite deschise cu substanțe inflamabile, precum și peste clădiri cu substanțe cu pericol de explozie și incendiu. În cazul apropierii LEA de depozite cu substanțe combustibile sau cu pericol de explozie sau de incendiu, distanța minimă pe orizontală între axul LEA și orice parte a depozitului este: - pentru depozite deschise cu substanțe combustibile solide, înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stalp din apropiere; - pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, pentru depozite cu pericol de incendiu și explozie și pentru depozite de muniție, 1,5 x înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stalp din apropiere															
Zone cu circulație frecventă	Distanța minimă pe verticală dintre conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și sol															
	H _{st}		7		7		7		8		8		9		9	
Culturi pe spaliere metalice și ingradiri metalice	Distanța minimă pe verticală dintre conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și															
	Sol		Partea superioară a spalierului		Sol		Partea superioară a spalierului		Sol		Partea superioară a spalierului		Sol		Partea superioară a spalierului	
	1,5		6		3		6		3		7		4		8	
Instalații de îmbunătățiri funciare (conducte, canale și jgheaburi)	3,5 ⁽²⁸⁾				5 ⁽²⁸⁾				5 ⁽²⁸⁾				6 ⁽²⁸⁾			
	4 ⁽²⁹⁾				6 ⁽²⁹⁾				6 ⁽²⁹⁾				7 ⁽²⁹⁾			
	3,5 ⁽³⁰⁾				3,50 ⁽³⁰⁾				4 ⁽³⁰⁾				5 ⁽³⁰⁾			
Traversări și apropieri față de terenuri	31 ⁽³¹⁾	32 ⁽³²⁾	33 ⁽³³⁾	6	4,5	2,5	6	5	3	7	6	4	8	7	5	
Aeroporturi: se interzice traversarea LEA peste aeroporturi, iar apropierea se tratează conform legislației de specialitate Instalații de emisie recepție de Tc de înaltă frecvență: se interzice traversarea LEA peste acestea. Terenuri de sport omologate: se interzic traversările LEA peste acestea Parcage auto pe platforme în aer liber: se evită traversarea acestora; în cazuri obligate⁽³⁴⁾ se tratează ca traversări ale drumurilor.																

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

LEGENDĂ

H_{st}: înălțimea stâlpului liniei electice

aeriane Tc: telecomunicații

NOTE

- ¹⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și cablul purtător al liniei de contact
- ²⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și șină în cazul cailor ferate electrificabile
- ³⁾ Distanța pe orizontală între marginea celui mai apropiat stâlp și cea mai apropiată șină
- ⁴⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și șină, respectiv partea carosabilă a drumului situat în localitate sau în afara localitatilor
- ⁵⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cea mai apropiată șină, respectiv limita amprizei drumului
- ⁶⁾ Nu se admit traversări ale autostrăzilor de către LEA de 0,4 kV
- ⁷⁾ Stâlpii liniilor se vor amplasa în afara zonei de siguranță a drumului pentru LEA de 0,4 kV, respectiv începând de la limita exterioară a zonei de protecție a drumului, pentru LEA de înaltă tensiune
- ⁸⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și linia de telecomunicații
- ⁹⁾ Distanța pe orizontală între stâlpul LEA și linia de telecomunicații
- ¹⁰⁾ Distanța pe orizontală între fundația stâlpului LEA sau priza să de pământ și linia de telecomunicații
- ¹¹⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și linia de contact sau cablul purtător
- ¹²⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și linia de contact sau cablul purtător
- ¹³⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cablul purtător
- ¹⁴⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și partea superioară a conductei; distanța minimă pe orizontală este egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3 m
- ¹⁵⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și peretele conductei
- ¹⁶⁾ Se interzice traversarea conductelor de transport de gaze sau a conductelor între schele și rafinării; se vor evita traversările peste alte conducte din această categorie, ele putând fi totuși realizate cu respectarea unor măsuri de protecție și siguranță, conform NTE 003/04/00. Se interzice în orice situație traversare acestor conducte de către LEA de 0, 4 kV (joasă tensiune)
- ¹⁷⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și peretele conductei; se vor aplica măsuri de siguranță și protecție conform NTE 003/04/00, corespunzător valorilor pe care le au aceste distanțe
- ¹⁸⁾ Se interzice traversarea apelor curgătoare, lacurilor sau canalelor navigabile de LEA 0,4 kv; construirea acestora peste ape sau în zona de protecție a acestora se face, în cazuri obligate, numai cu acordul organelor de gospodărire a apelor, respectând distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și nivelul maxim al apei la traversări peste ape nenavigabile, respectiv distanța minimă la poarta de gabarit a navelor
- ¹⁹⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și nivelul maxim al apei; cifrele de sus se referă la traversări în zonele localităților și în zonele amonte ale lucrărilor hidrotehnice, dispuse transversal pe albie iar cele de jos la traversări în celelalte zone
- ²⁰⁾ G este gabaritul de liberă trecere al navelor, stabilit în funcție de specificul navigației, de comun acord cu autoritățile competente
- ²¹⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și planul vertical la malul apei
- ²²⁾ Distanța pe verticală între conductorul LEA la săgeată maximă și partea circulară a podului, digului sau barajului. Prin trecere în acest tabel se înțelege amplasarea LEA de-a lungul podurilor, digurilor sau barajelor, dar *numai cu acordul autorităților competente*
- ²³⁾ Distanța pe verticală între conductorul LEA în orice poziție și orice parte a construcției
- ²⁴⁾ Distanța reală între conductorul extrem al LEA în orice poziție și orice parte a construcției; când distanța este sub valorile din tabel, se vor trata ca treceri
- ²⁵⁾ Distanța dintre conductorul LEA în orice poziție și orice parte a clădirii
- ²⁶⁾ Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii; liniile (fasciculele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fascicolului întins, respectiv 3 cm în cazul fascicolului pozat
- ²⁷⁾ Distanța între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare
- ²⁸⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile numai circulației pedestre
- ²⁹⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile circulației cu autovehicule, fără a fi drumuri publice
- ³⁰⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, până la peretele superior al jgheabului sau conductei supraterane fixe sau mobile
- ³¹⁾ Terenuri din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor și mașinilor agricole, drumuri de utilitate privată
- ³²⁾ Terenuri din afara zonelor locuite, accesibile numai circulației pedestre
- ³³⁾ Zone neaccesibile circulației pedestre (stânci abrupte, faleză)
- ³⁴⁾ Prin cazuri obligate în accepția normei tehnice se înțeleg doar situațiile în care se proiectează și se execută o LEA care traversează un parcaj auto, nu și aceea în care se dorește a se instala un parcaj auto sub o LEA existentă.

Tabel 10 Distanțe de siguranță dintre LEA și obiective învecinate (anexa 4 din normativ)

Pentru linii electrice în cablu zona de protecție și zonele de siguranță sunt:

- Pentru cabluri montate aerian zona de protecție și zona de siguranță coincid cu suprafața exterioară a cablului.
- În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/ și joasă tensiune zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Centrale eoliene

Denumirea obiectivului învecinat cu centrala eoliană	Distanța de protecție m	Distanța de siguranță	De unde se măsoară distanța de siguranță
Drumuri publice de interes național sau de interes județean	1)	$H^{2)} + 3 m^{3)}$	4)
Drumuri publice comunale, drumuri publice vicinale, drumuri de utilitate privată	1)	5) 6)	4)
Căi ferate	1)	$H^{2)} + 3 m^{7)}$	4)
LEA	1)	$H^{2)} + 3 m$	4)
Centrale eoliene ⁸⁾	1)	9)	4)
Linii aeriene de Tc	1)	$H^{2)} + 3 m$	4)
Conducte supraterane de fluide inflamabile	1)	$H^{10)} + 3 m$	4)
Instalații de extracție petrol și gaze naturale, de pompare petrol, stații de reglare măsurare gaze naturale	1)	$H^{10)} + 3 m^{11)}$	4)
Poduri	1)	$H^{2)} + 3 m^{12)}$	4)
Baraje, diguri	1)	$H^{2)} + 3 m$	4)
Clădiri locuite	1)	$H^{13)}$	4)
Clădiri cu substanțe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu	1)	$H^{2)} + 3 m$	4)
Aeroporturi	1)	14)	4)
Instalații de emisie recepție Tc	1)	14)	4)
Locuri și clădiri istorice	1)	14)	4)
Zone cu flora sau/și fauna protejate	1)	14)	4)
Terenuri de sport omologate	1)	$H^{2)} + 3 m$	4)
Parcaje auto pe platforme în aer liber	1)	$H^{2)} + 3 m$	4)
NOTE Conturul fundației pylonului de susținere plus 0,2 m împrejur Înălțimea pylonului plus lungimea palei Distanța până la axul drumului nu va fi mai mică de 50 m Se măsoară de la marginea construcției supraterane; pentru o amenajare cu mai multe agregate (fermă) se consideră distanța de la agregatul cel mai apropiat de obiectivul învecinat Egală cu o lungime de pală, dar nu mai puțin de 30 m Distanța centralei eoliene față de drumul de utilitate privată propriu nu se normează Distanța până la axul căii ferate nu va fi mai mică de 100 m Amenajări eoliene cuprinzând unul sau mai multe agregate (fermă) aparținând altui operator economic Distanța dintre agregatul a cărui zonă de siguranță o stabilim și agregatul cel mai apropiat, aparținând celeilalte ferme eoliene, va fi egală cu 7 x diametrul rotorului celui mai mare agregat, atunci când acestea sunt dispuse pe direcția vântului predominant, respectiv cu 4 x diametrul rotorului celui mai mare agregat, atunci când acestea sunt dispuse perpendicular pe direcția vântului predominant Înălțimea pylonului x 1,5 plus lungimea palei Dacă obiectivul este îngrădit, distanța de siguranță se măsoară până la îngrădire După caz se stabilește distanța egală cu $H + 3 m$ dacă peste pod trece un drum național, un drum județean, sau o cale ferată, ținând seama și de notele ^{3), 7)} , respectiv o distanță egală cu o lungime de pală, dar nu mai puțin de 30,00 m, dacă peste pod trece un drum comunal, un drum vicinal sau un drum de utilitate privată Înălțimea pylonului x 3; această distanță se poate reduce, față de zona de locuințe, cu acordul comunității locale, până la o valoare minimă egală cu înălțimea pylonului plus lungimea palei + 3m; distanța instalației eoliene destinată satisfacerii consumului propriu al unei zone de locuințe va fi cel puțin egală cu înălțimea pylonului plus lungimea palei + 3m; distanța instalației eoliene proprii a unei locuințe nu se normează Se stabilește cu avizul autorităților competente, care sunt menționate în certificatul de urbanism			

Tabel 11 Distanțe de siguranță aferente centralelor eoliene (anexa 3 din normativ)

3. Protecția sistemului de alimentare cu gaze naturale

Dimensiunile zonelor de protecție și de securitate ale sistemului de alimentare cu gaze naturale, cu presiuni mai mici sau egale cu 6 bari, sunt stabilite prin NORMA TEHNICĂ NTPEE/2008 aprobată prin Ordinul 5/2008 al ANRE privind PROIECTAREA, EXECUTAREA ȘI EXPLOATAREA

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE **SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE.**

Dimensiunile zonelor de protecție și de securitate ale sistemului de alimentare din amonte și transport gaze naturale, cu presiuni mai mari de 6 bari, sunt stabilite prin NORMELE TEHNICE PENTRU PROIECTAREA ȘI EXECUȚIA CONDUCTELOR DE ALIMENTARE DE TRANSPORT GAZE

NATURALE aprobate prin Ordinul 118/2013 al ANRE, cu modificările ulterioare.

Protectia sistemului de alimentare cu gaze naturale cu presiuni mai mici sau egale cu 6 bari

În vecinătatea elementelor sistemului de alimentare cu gaze naturale se va obține avizul de amplasament al operatorului sistemului de distribuție gaze naturale

Distanțe de protecție conducte distribuție gaze naturale

Zona de protecție a unei conducte de gaze naturale din rețeaua de distribuție se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei, se masoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei și este de 0,5 m.

În vederea asigurării funcționării normale a rețelelor de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură, în zona de protecție a rețelelor existente, se realizează cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului sistemului de distribuție gaze naturale.

Distanțe de securitate conducte distribuție gaze naturale

Construcțiile sau instalațiile subterane care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora, se montează la cel puțin distanța minimă admisă.

Distanțele de securitate între rețelele de distribuție sau instalațiile de utilizare subterane a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze din PE, în m			Distanța minimă de la conducta de gaze din OL, în m		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU- ACTUALIZARE

1	Cladiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Cladiri fara subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
3	Canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5
5	Conducte de apa, cabluri de forta, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV, sau caminele acestor instalatii	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Camine pentru retele termice, telefonice și canalizare sau alte camine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
7	Linii de tramvai până la sina cea mai apropiata	0,5	0,5	0,5	1,2	1,2	1,2
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferata, exclusiv cele din statii, triaje și incinte industriale: - în rambleu - în debleu, la nivelul terenului	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	2* 5,5**	2* 5,5**	2* 5,5**
Note: Distanțele, exprimate în metri, se masoara în proiectie orizontala între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalatiile subterane. *) De la piciorul taluzului **) Din axul liniei de cale ferata							

Tabel 12 Distanțe de securitate între rețelele de distribuție gaze și construcții și instalații adiacente

Distanța de securitate față de statiile sau posturile de reglare sau reglare-masurare se masoara de la partea exterioara a incintei (împrejmuire, firida) și sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Destinatia construcțiilor învecinate	Distanțele de securitate, în m, pentru statii de capacitate							
		< 6000, în m³/h			6000...30000, în m³/h			> 30000, în m³/h	
		Presiunea la intrare, în Pa și în bar							
		<2*10 ⁵	2*10 ⁵ ... 6*10 ⁵	>6* 10 ⁵	<2*10 ⁵	2*10 ⁵ ... 0,6*10 ⁵	>6*10 ⁵	<6*10 ⁵	>6*10 ⁵
		(<2)	(2..6)	(>6)	(<2)	(2..6)	(>6)	(<6)	(>6)
1	Cladiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: - risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de explozie - rezistență redusă la foc - risc mediu sau redus de incendiu	7 1.7 7*	10 10 10	12 15 12	11 12 10	13 15 12	18 20 15	22 25 20	27 30 25
Nr.	Destinatia	Distanțele de securitate, în m, pentru statii de capacitate							
		< 6000, în m³/h			6000...30000, în m³/h			> 30000, în m³/h	
		Presiunea la intrare, în Pa și în bar							

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

crt.	construcțiilor învecinate	$<2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 \dots 6 \cdot 10^5$	$>6 \cdot 10^5$	$<2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 \dots 0,6 \cdot 10^5$	$>6 \cdot 10^5$	$<6 \cdot 10^5$	$>6 \cdot 10^5$
		(<2)	(2..6)	(>6)	(<2)	(2..6)	(>6)	(<6)	(>6)
2	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3	Clădiri civile (inclusiv administrative pe teritoriul unităților industriale) - rez. mica la foc - rez. mare la foc	7* 7	10 12	12 15	10 12	12 15	15 20	20 25	25 30
4	Linii de cale ferată: - curenta - de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 25
5	Marginea drumurilor carosabile	4**	5	8	4	6	10	6	10
6	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Tabel 13 Distanțe de securitate pentru SRM-uri

Protectia sistemului de alimentare din amonte și transport gaze naturale, cu presiuni mai mari de 6 bari

În apropierea conductelor menționate mai jos și a SRM-ului este obligatoriu avizul Transgaz

În conformitate cu art. 109 din Legea Energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, asupra terenurilor și altor bunuri proprietate publică sau proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, precum și asupra activităților desfășurate de persoane fizice sau juridice în vecinătatea capacităților, SNTGN "TRANSGAZ" S.A. Mediaș, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază, în condițiile legii, pe durata lucrărilor de dezvoltare, reabilitare, modernizare, respectiv de exploatare și de întreținere a capacităților respective, de următoarele drepturi:

- dreptul de uz pentru executarea lucrărilor necesare în vederea realizării, reabilitării sau modernizării obiectivelor/sistemelor;
- dreptul de uz pentru asigurarea funcționării normale a capacității prin efectuarea reviziilor, reparațiilor și a intervențiilor necesare;
- dreptul de servitute legală de trecere subterană, de suprafață sau aeriană pentru instalarea de rețele, de conducte, de linii sau de alte echipamente aferente obiectivelor/sistemelor și pentru accesul la locul de amplasare a acestora;
- dreptul de a obține restrângerea sau încetarea unor activități care ar putea pune în pericol persoane și bunuri;
- dreptul de acces la utilitățile publice.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

Anexa.11 GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI.

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE compatibile cu zona centrală și zona de locuit = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, generând fluxuri reduse de persoane și transport, cu maxim cinci lucratori, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicată și implică (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicat sau de serie mica; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoabă, decorațiuni, obiecte din sticlă, ceramică, gravură, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulcețuri, murături, dulciuri și alte produse „de casa” etc.

ACCES CAROSABIL - accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice.

ACOPERIȘ - subansamblu funcțional-constructiv format din elemente de construcție și componente structurale și nestructurale, realizat în scopul de a închide și proteja clădirea la partea ei superioară (peste ultimul nivel construit) împotriva acțiunilor factorilor de mediu⁶⁹

ACOPERIȘ TERASĂ / PLAT = tip particular de acoperiș cu panta versanților mai mică de 8% (8 cm/1 m)⁷⁰.

ACOPERIȘ VERDE - acoperiș pe care este prevăzută în mod deliberat, prin proiect, vegetație, peste stratul care realizează protecția la intemperii⁷¹

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifica altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se refera la aliniamentul reglementat. Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. În toate celelalte cazuri în care se vorbește de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de aliniamentul reglementat, rezultat din confruntarea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor și realinierea de parcele cu modificarea corespunzătoare a limitei dintre proprietatea privată și domeniul public potrivit alineatului următor. **Prospectul drumurilor determină aliniamentul reglementat** al împrejuririi, care, până la elaborarea proiectelor de specialitate se calculează față de axul drumului.

Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor precum și pentru drumuri nou-propuse axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsă între aliniamentul actual și cel reglementat precum și zona rezervată înființării drumurilor noi va trece în domeniul public în condițiile prevăzute prin lege, în baza programelor de dezvoltare ale autorității locale. Până la trecerea în domeniul public, terenurile afectate sunt supuse restricției **non aedificandi**. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta,

⁶⁹ preluat din Normativul privind proiectarea, execuția și exploatarea învelitorilor acoperișurilor în pantă la clădiri, indicativ NP 069-2014

⁷⁰ vezi indicativ GP 120-2013

⁷¹ preluat din Ghidul privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, indicativ GP 120-2013

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - unitatea de alimentație publică reprezintă localul public în care se servesc preparate culinare, produse de cofetărie-patiserie, băuturi, caracterizându-se prin aceea că în cadrul lui se îmbină activitatea de pregătire/preparare cu activitatea de comercializare, însoțită de servicii specifice care asigură consumul acestora pe loc.⁷² Unitățile de alimentație publică sunt detaliate în Anexa nr. 1 la H.G.R. nr. 843/1999 privind încadrarea pe tipuri a unităților de alimentație publică neincluse în structurile de primire turistice

AMPLASAREA CARACTERISTICĂ/TRADIȚIONALĂ ZONEI - amplasare specifică urbană a construcțiilor, se poate determina dacă există mai mult de patru construcții în imediata vecinătate (pornind de la limita separativă) dispuse la aceeași distanță față de aliniament, ori există o construcție în stare bună (în sensul construcție principală în stare bună, propusă a fi menținută datorită valorii arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare) care necesită cuplare conform prezentului regulament (și nu este impusă prin lărgire arterei de circulații o altă distanță), ori construcțiile au o anumită amplasare specifică cu toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil (sud, est) și calcan pe limita de proprietate (sau zid fără goluri/cu goluri reduse la distanță de cod civil sau retrase conform cod civil) dinspre punctul cardinal nefavorabil (nord, NE, NV). Se corelează cu regula locului din prescripții generale

AMPRIZA DRUMULUI este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.⁷³

ANEXE (CONSTRUCȚII-ANEXĂ) - în sensul prezentului regulament anexele sunt construcții distincte, având gabarite în general reduse, și utilizări diferite de a construcției principale dar care deserveșc utilizarea principală. Acestea pot fi construcții definitive sau provizorii.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care nu produc dezagregamente - clădiri de mici dimensiuni și având de regulă un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- Gararea a 1-3 mașini,
- Depozitare casnică (magazii, soproane),
- Bucătării de vară,
- Adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)
- Agreement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agreement, piscine și alte asemenea

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care produc dezagregamente - anexe (grajduri, cotețe etc) pentru creșterea animalelor animale de interes economic⁷⁴, platforme

⁷² preluat din HGR 843/1999 privind încadrarea pe tipuri a unităților de alimentație publică neincluse în structurile de primire turistice

⁷³ Definiție conform art.15 din OG 43/1997 republicată, cu modif.ulterioare. Pentru simplificare în cadrul prezentului P.U.Z. s-a considerat, în general, limita amprizei bordura trotuarului iar trotuarele și piste de cicliști amenajate pe trotuar în afara acesteia, nefiind imperativ

⁷⁴ animale de interes economic - animalele crescute în scopul obținerii diferitelor produse de origine

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

de deșeuri zootehnice, instalații de compostare și alte asemenea anexe care pot produce dezagregamente prin degajarea de mirosuri și alte noxe, anexe de depozitare a produselor agricole (pățul, fânar, șură etc) care prezintă pericol de incendiu și atrag dăunători;

Amplasarea adăposturilor pentru animale cu valoare zootehnică și a platformelor zootehnice precum și a instalațiilor de compostare se face la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente.

Anexele de depozitare a furajelor și produselor agricole se recomandă a se amplasa la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente în scopul reducerii riscului de propagare a incendiilor;

Nu sunt recomandate anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor cu valoare zootehnică decât în zonele cu gospodării de mari dimensiuni (de tip rural).

Zonele din localitate în care este permisă deținerea animalelor cu valoare zootehnică și numărul maxim de acestora⁷⁵ se stabilesc de către consiliul local prin hotărâre

ARHITECTURĂ ECOLOGICĂ (CLĂDIRE ECOLOGICĂ) - o clădire este considerată ecologică dacă prin design, materiale de construcție și tehnologiile utilizate se reduce atât consumul de energie, cât și impactul negativ asupra mediului, atât în timpul construcției, cât și în timpul operării, comparativ cu construcțiile clasice. Simplificat: construcții cu consum energetic cât mai redus prin eficiență energetică înaltă și energia consumată provine din surse regenerabile, din materiale de construcție sustenabile (din surse regenerabile, produse cu tehnologii cu impact redus asupra mediului, reciclabile, dacă e posibil reciclate). Lemnul este un material regenerabil și ecologic adecvat pentru casele ecologice.

ARHITECTURĂ PASIVĂ (CASĂ PASIVĂ) - o casă pasivă este o clădire cu izolație termică de calitate, care întreține un climat interior confortabil, fără ajutorul unor surse conventionale de încălzire și răcire, utilizând drept sursă principală de încălzire energia „pasivă” liberă, captarea energiei solare și căldura produsă de aparatele electrocasnice. În Europa o construcție este catalogată drept ”pasivă”, dacă necesarul de încălzire al acesteia este mai mic de 15kwh/mp/an (cu aproximativ 80% mai mic decât cel al unui imobil clasic construit din zidărie) și consumul cumulat pentru încălzire, apă caldă și energie electrică nu depășește 120kwh/mp/an.

ATIC – parte a unei construcții cu efect decorativ, situată deasupra cornișei și menită să mascheze zona de pornire a acoperișului; cat scund, așezat deasupra cornișei, imediat sub acoperiș, la nivelul fațadei sau retras; parapet pod/mansardă; în cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

AUTORIZARE DIRECTĂ – în sensul prezentului Regulament, reprezintă autorizarea lucrărilor de construcții fără aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism P.U.D. sau P.U.Z. de modificare/actualizare; nu se confundă cu autorizarea directă în sensul art. 36 din GM-007- 2000

AVIZARE - în cadrul prezentului regulament, procedura de analiză și exprimare a

animală, precum alimente, lână, piele și blană, inclusiv animalele destinate a fi utilizate în scopuri economice (= animale de fermă, animale cu valoare zootehnică)

⁷⁵ Fără a depăși valorile prevăzute la art. 15 din O.M.S. nr.119/2014

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sa teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism

AXUL FAȚĂ DE CARE SE RAPORTEAZĂ REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME -

axul geometric amplasat la jumătatea distanței dintre aliniamente - (centru geometric al profilului stradal - linia imaginara ce se afla la jumătatea distanței dintre alinierea propuse / noile limite de proprietate) cazul strazilor noi sau care suporta modificari / axul geometric existent al strazilor care nu suporta modificari), conform reglementarilor pentru fiecare zona funcțională

BANDA DE CONSTRUIBILITATE - fâșie de teren delimitată de retragerea de la aliniament minimă admisă potrivit reglementărilor subzonei/U.T.R.-ului și de retragerea posterioară, în interiorul careia este permisă amplasarea construcției principale de pe o parcela. Variantele de definire a benzii de constructibilitate sunt:

- Fie prin stabilirea alinierii construcțiilor și a unei adâncimi maxime până la care poate amplasată construcția;
- Fie prin stabilirea alinierii la stradă și a retragerii minime permise de la limita posterioară a parcelei;
- Fie prin ambele cai (condiții cumulative).

Termenul se utilizează în general în zone omogene din punct de vedere funcțional sau al regimului de construire pentru a determina o ocupare ordonată a terenului.

CĂI DE COMUNICAȚIE MAJORĂ – infrastructură principală de transport, de regulă cu rol suprateritorial;

CLĂDIRE PRINCIPALĂ - clădirea a carei utilizare determina funcțiunea unei parcele; un imobil (parcelă) poate avea o singura clădire principala sau mai multe; clădirile principale se amplasează de regulă în interiorul fâșiei de constructibilitate.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (SIMB.: C.U.T.) – vezi indicatori urbanistici.

COMERȚ – clasificarea structurilor de vanzare în funcție de suprafața (potrivit Ordonanței 99/2000 republicata cu modificările ulterioare):

- **Structura de vânzare cu suprafața mica** – structura de vânzare având o suprafața de vânzare de până la 400 mp inclusiv – caracteristica în principal inserțiilor în zonele rezidențiale;
- **Structura de vânzare cu suprafața medie** – structura de vânzare având o suprafața de vânzare cuprinsa între 400-1.000 mp inclusiv – caracteristica în general inserțiilor din zona centrala și centrele de cartier; necesita reglementarea prin P.U.D. dacă nu a fost expres reglementat în P.U.Z.
- **Structura de vânzare cu suprafața mare** – structura de vânzare având o suprafața de vânzare mai mare de 1.000 mp – au un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public și necesita reglementarea în cadrul unui P.U.Z. cu studiu de circulație

COMERȚ CU RAZA MARE DE SERVIRE: activități comerciale și servicii cu frecvența de vizitare rara, în general accesate cu mijloace de transport auto și amplasate de regulă la marginea localității, în parcuri comerciale sau alte amplasamente expres desemnate prin documentatiile de urbanism. Sunt incluse:

- Centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- Supermagazine cu Scom>1500 mp/ hipermagazine

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- Mari magazine (centre comerciale) cu Scom>1500 mp
- Comerț specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobilă, bricolaj, grădinarit etc) cu Scom>400 mp
- Magazine de materiale de construcții
- Comerț+servicii integrate pentru produse voluminoase: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- Comerț+servicii organizate în sistem mall
- Spații tip târg săptămânal sau periodic (specializat sau general)
- Piața de gros pentru produse agro-alimentare
- Comerț cu ridicata

COMERȚ DE PROXIMITATE - structuri de vânzare cu suprafață mică accesibile la maxim 10 min. De mers pe jos, ce comercializează produse uz curent: băcănii, brutării, măcelării, pescării, lăptării, aprovizare, drogherii, tutungerii, chioșcuri de presă, chioșcuri alimentare, patiserii, cofetării, cafenele/ceainării, snack-bar ș.a.m.d.

CONSTRUCȚII SPECIALE - construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea (conform Anexei 2 la Legea 50/1991); lucrări de construcții cu caracter special - lucrările de construire, reconstruire, desființare parțială, consolidare, reparație, modernizare, modificare, extindere, reabilitare, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice, renovare, schimbare de destinație, protejare, restaurare, conservare sau desființare totală, lucrările de intervenție în primă urgență, precum și lucrările specifice la căile de comunicație, care se efectuează la obiective militare precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din SNAOPSN, deținute cu orice titlu de către acestea (Conf. Art.5 din Procedura Comună aprobată cu Ordinul 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/ 151/419/2018)

CONSTRUIBILITATE – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea nr. 50/1991, Anexa 2).

DEMISOL (SIMB.: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu cel mult jumătate din înălțimea liberă a acestuia și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în pantă se considera demisol nivelul care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în medie pardoseala este situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor).

DISTANȚĂ DE REVENIRE - (în cazul alipirii la calcan) lungime minimă de fațadă pe care este obligatoriu ca noua clădire să preia linia de aliniere a construcției existente.

ECHIPAMENTE PUBLICE - dotări publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor. În mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul caruia se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în aceasta categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expozitii...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii – profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public.

EDIFICABIL - suprafața din cadrul unei parcele în care este permisă realizarea construcțiilor.

ENCLAVĂ DE LOTIZARE - grupare de parcele constituită din terenuri de dimensiuni variate care, indiferent de gradul de ocupare, de regimul de construire și de profilul funcțional, au rămas în interiorul sau la marginea ansamblurilor de locuințe colective sau a zonelor industriale în urma operațiunilor de urbanizare sau a altor operațiuni anterioare prezentului P.U.G.

FÂȘIE PLANTATĂ - plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă⁷⁶

FIRMĂ - elementul constructiv aplicabil pe clădire sau independent, pe care se inscripționează date de identificare a unei instituții publice, societăți comerciale, fundații, denumirea comercială, obiectul de activitate sau orice alt text specific, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea într-o clădire sau într-o incintă.⁷⁷

FOND FORESTIER NAȚIONAL - totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, indiferent de forma de proprietate⁷⁸

GRAD DE OCUPARE A TERENURILOR (GO) - grad de mineralizare a unei suprafețe; reprezintă suprafața ocupată de construcții, platforme, trotuare de gardă, circulații

⁷⁶ preluat din Legea nr. 24/2007, cu modificările ulterioare și completările ulterioare

⁷⁷ preluat din Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare și completările ulterioare

⁷⁸ Art.1 din Legea 46/2008 (Codul Silvic), cu modificările ulterioare și completările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

carosabile și pietonale raportată la suprafața totală a terenului respectiv, exprimată procentual.

INCINTĂ - suprafața de teren înconjurată din toate părțile de construcții, de amenajări sau împrejurimi; în sensul prezentului regulament: suprafața de teren, delimitată sau nu de împrejurimi, formată din una sau mai multe parcele cadastrale, formând o unitate din punct de vedere funcțional sau/ și juridic.

INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

CUT VOLUMETRIC: raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprima în mc/mp. Util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj conventional (exemplu: zone de hale)

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR (ABREVIERE HMAX) – exprimă în metri înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și streșină/ cornișe sau limita superioară a parapetului terasei măsurată în planul fațadei, în centrul fațadei paralele (cvasi-paralele) cu aliniamentul. Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura orientată spre strada a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi consideră tă pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel..

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri si/sau în nivele conventionale. Nivelul conventional are înălțimea de 3,0 m.

Înălțimea se exprima în nivele conventionale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc)

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

TERMENUL REGIM DE ÎNĂLȚIME (ABREVIERE RHMAX CARACTER EXEMPLIFICATIV) se utilizează în vederea exprimării numărului de nivele convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar .

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA COAMĂ (ABREVIERE HMAX.C) - exprimă în metri înălțimea maximă a clădirii, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și coama acoperișului sau, în cazul acoperirii în terasă, la aticul nivelului retras (sau a etajului tehnic retras), în punctul cel mai înalt. Din prezentul calcul se exclude (nu face obiectul) înălțimea echipamentelor tehnice sau instalațiilor similare. Împrejmuire - construcție definitivă sau provizorie, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executată pentru protecție împotriva intruziunilor,

VOLUMUL CLĂDIRILOR - indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea și/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat superior sau/si inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasari și dezmembrări. În sensul prezentului regulament volumul clădirii este suma volumului tuturor nivelurilor supratereane. Volumul nivelului este obținut din produsul dintre suprafața nivelului și înălțimea lui; înălțimea nivelului se măsoară între suprafețele finite ale pardoselilor inferioare și superioare, cu excepția ultimului nivel care nu este pod neutilizabil, la care înălțimea se măsoară între pardoseala finită și conturul exterior al al învelitorii.

ÎMPREJMUIRE - construcție definitivă sau provizorie, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executată pentru protecție împotriva intruziunilor, realizată din diferite materiale - beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin plantații specifice.⁷⁹

ÎNVELITOARE - izolare hidrofugă a acoperișurilor (teraselor), cu rol de asigurare a eșantizării construcției față de interperii⁸⁰

ÎNCAPERI AGLOMERATE – încaperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mică de 4 mp.

LOCUINȚĂ – vezi ANEXA 3 - Clasificarea utilizărilor.

LOCUINȚE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M/3Er), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Insertia locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 unități locative insertia se face în baza unei documentatii de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.

LOCUINȚE SEMICOLECTIVE: locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicollective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Insertia locuințelor semicollective este conditionată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 unități locative insertia se face în baza unei documentatii de urbanism care va studia

⁷⁹ preluat din Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare și completările ulterioare

⁸⁰ preluat din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU – ACTUALIZARE

relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.

MANSARDA (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel.⁸¹

MANSARDE FALSE – spații cuprinse între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri al căror aspect exterior mimează mansarda, fără a respecta cerințele specifice acestora înscrise în definiția din prezentul Glosar; falsurile curente sunt:

A) pod nemansardabil prevăzut cu ferestre și eventual balcoane/logii, pentru a mima existența unui nivel locuibil; podul nemansardabil este un pod care nu are înălțimea liberă necesară pentru asigurarea înălțimii utile normate în cazul amenajării spațiului. Pod-urile pot avea ferestre de aerisire, acestea nu se vor asimila ferestrelor care conduc la asimilarea unei mansarde false.

B) etajul mansardat este nivelul cu pereți parțial înclinați, a cărui suprafață, măsurată la 1,00 metru peste nivelul pardoselii finite, depășește 60% din aria nivelului imediat inferior;

MASTERPLAN (PLAN DIRECTOR) – în sensul prezentului regulament, reprezintă un document de planificare spațială, caracterizat prin următoarele:

A) document informal;

B) transpune în termeni spațiali o viziune sau strategie de dezvoltare a unui teritoriu/comunități;

C) poate fi rezultatul unui concurs de idei, a unei dezbateri publice și/sau a activității unui grup de lucru;

D) poate fi elaborat la scări diferite (amenajarea teritoriului național, regional, județean etc; urbanism la nivelul unei localități, zone urbane, cartier etc);

E) are, de regulă, un caracter general, enunțând și aplicând în teritoriu principii de dezvoltare, concepte, sisteme și tipologii spațiale, indicând direcții de evoluție, recomandări, programe, măsuri și proiecte;

F) se referă la perioade de timp medii și lungi și poate include o etapizare a punerii sale în practică;

G) utilizează formulări și coduri grafice accesibile publicului larg, imagini, scheme explicative, exemplificări și ilustrări;

H) oferă baza întocmirii și aprobării ulterioare a documentațiilor formale de amenajare a teritoriului și de urbanism;

MOBILIER URBAN – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.⁸²

MICA PRODUCȚIE – în acceptul prezentului regulament cuprinde unități economice productive a căror activitate presupune un personal de maxim 50 persoane/incintă, nu

⁸¹ preluat din NP 64-02

⁸² preluat din Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare și completările ulterioare

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

presupune un trafic ridicat de mărfuri și care nu necesită transporturi grele (nu suprasolicită infrastructura locală) și nu crează dezagregamente vecinătăților; definiția are legătură strict cu caracteristicile activității desfășurate într-o incintă (punct de lucru) și nu este legată de marimea întreprinderii (care poate avea mai multe puncte de lucru, în diverse locații).

MONUMENTE DE FOR PUBLIC - bunuri imobile, lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții sau amenajări neutilitare, având caracter decorativ, comemorativ și de semnal, amplasate în spații publice, într-o zonă de protecție, pe terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale. Sunt sau dobândesc statutul de monumente de for public, după caz, bunurile imobile enumerate, aflate în spații publice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, dacă îndeplinesc una dintre următoarele condiții:

A) amplasarea acestora s-a realizat în baza unei autorizații de construire emise cu respectarea reglementărilor legale în vigoare la data amplasării;

B) existența acestora este consemnată sau atestată ca notorie, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, prin publicații științifice, ghiduri turistice sau alte tipărituri având caracter de informare publică ori prin evidențele autorităților, instituțiilor și serviciilor publice.⁸³

NIVEL – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P 118-99 - Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor). În conformitate cu prezentul regulament, numărul de niveluri subterane va fi determinat în conformitate cu prevederile legale și cu studiile de specialitate (ex-studiu geotehnic).

NIVEL CONVENȚIONAL - nivel considerat standard pentru locuințe și funcțiuni cu cerințe cvasi-similare de înălțime liberă, utilizat pentru exprimarea sugestivă a înălțimii unei clădiri sub formă de regim de înălțime; nivelul convențional exemplificativ are o înălțime liberă de 3,00 metri, pentru alte funcțiuni 4,5m.

NIVEL RETRAS (prescurtat: R) – nivel a cărui limită este retrasă raportat la cea a nivelului curent/nivel anterior, în conformitate cu prescripțiile specifice. Exemplificativ pot fi situații diferite de tip retras din planul fațadei în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangenta la 45°, retras pentru îndeplinirea valorilor-limită pentru înălțimea maximă, alte situații de conformare care implică retrageri din considerente de respectare a condițiilor de însorire, etc.

NON ALTIUS TOLLENDI – regulă urbanistică care reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime; impusa în primul rând în vecinătatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localității (turla de biserică, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foisor de foc etc); restricția poate fi impusa și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

NON AEDIFICANDI - INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă; exemple:

- Zonele destinate înființării de străzi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (*interdicție definitivă* pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii);

⁸³ Legea 120/2006

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

- Zonele de realiniere a parcelelor în scopul modernizării străzilor sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (*interdicție definitivă* pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii)
- Zona grădinii de fațadă (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (*interdicție definitivă*);
- Zonele în care este necesară detalierea reglementărilor prin documentații urbanistice de nivel inferior sunt supuse *interdicției temporare de construire*

OBIECTIVE GENERATOARE DE PERICOLE DE ACCIDENT MAJOR ÎN CARE SUNT IMPLICATE SUBSTANȚE PERICULOASE - amplasament care se află sub controlul unui operator, unde sunt prezente substanțe periculoase în una sau mai multe instalații situate în această zonă, inclusiv în infrastructurile sau activitățile obișnuite ori conexe, aflându-se sub incidența prevederilor Legii nr. 59/2016 (sau a unor reglementări ulterioare).

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ⁸⁴ - sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

PARC DE ACTIVITĂȚI⁸⁵ - zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare-dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional.

Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: - parcuri științifice/tehnologice/de cercetare: cercetare, dezvoltare și învățământ superior; - parcuri de servicii/afaceri: similare cu polii urbani principali dar

⁸⁴ preluat din legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

⁸⁵ preluat din U.A.U.I.M., I.N.C.D.-U.P., I.G., U.D. - Definirea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AM.T.RANS 2002

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

situate în afara localităților, grupând într-un cadru peisagistic deosebit: sedii sociale ale întreprinderilor, activități financiarbancare, centru de conferințe și servicii complementare;

- parcuri de cultură/recreare: multimedia, artă, cultură, informatică pentru marele public, expoziții, efecte speciale - cinema și servicii complementare (birouri, agenții de turism, hoteluri, restaurante etc.);

- parcuri industriale: producție bazată pe tehnologii avansate, cercetare și servicii complementare;

- parcuri artisanale/manufacturier: mică producție cu tehnologii avansate și servicii complementare;

- parcuri de distribuție, comerț, servicii: similar în unele privințe cu polii de transfer, reunind comerț en-gros și en-detail și servicii complementare.

PARC INDUSTRIAL⁸⁶ - zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei.

PARC ȘTIINȚIFIC/TEHNOLOGIC/DE CERCETARE⁸⁷ - zonă în cadrul căreia se desfășoară activități de învățământ, de cercetare, de transfer tehnologic al rezultatelor cercetării și valorificarea acestora prin activități economice.

Conform Asociației Internaționale a Parcurilor Științifice – IASP, parcurile științifice⁸⁸ reunesc activitățile de învățământ superior, cercetare și dezvoltare - ca un spațiu fizic sau cibernetic gestionat de către specialiști al cărui scop principal constă în creșterea competitivității comunității căreia îi aparține (teritoriu sau zonă de influență) prin promovarea culturii calității și inovației în cadrul întreprinderilor sale și în cadrul instituțiilor bazate pe cunoaștere care îi sunt asociate. Pentru aceasta, un parc științific trebuie să stimuleze și să gestioneze transferul cunoștințelor și tehnologiilor între universități, instituțiile de cercetare și dezvoltare, întreprinderi și piață; să faciliteze crearea și creșterea noilor companii axate pe inovație prin intermediul incubatoarelor sau pepinierelor de întreprinderi și să ofere alte servicii cu valoare adăugată ridicată; totul, într-un cadru construit și amenajat de o înaltă calitate.

PARCAJ - spațiu amenajat la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.⁸⁹

PARCARE INTELIGENTĂ (SMART PARKING) - sistem integrat de management al parcarii, care cuprinde un ansamblu de parcaje publice și private cu plată, sistem și a cărui funcționare presupune senzori + aplicații pe smartphone pentru rezervare/plată/ghidare; sistemul permite reducerea timpului necesar găsirii unui loc de parcare și în același timp prezintă avantaje pentru administrația publică și investitori datorită optimizării costurilor de amenajare și operare a parcajelor, reducerea congestiei în trafic și reducerea poluării, termenul de parcare inteligentă se folosește și pentru clădiri de parcaje dotate cu sisteme automate de stocare a autoturismelor, eficiente din punct de vedere al ocupării terenului.

PARCĂRI ECOLOGICE - parcări realizate prin o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, ceea ce are ca efect reducerea debitelor de ape pluviale și emisii poluante în canalizarea pluvială, micșorarea temperaturii la nivelul suprafeței și menținerea unei insule verzi în zonele

⁸⁶ preluat din O.G. nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

⁸⁷ preluat din O.G. nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice

⁸⁸ preluat din O.G. nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice

⁸⁹ preluat din GM 007-2000

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

aglomerate. Pentru realizarea parcărilor ecologice se utilizează o suprafață permeabilă amplasată peste un strat filtrant (de regulă pietriș). Suprafața permeabilă poate fi pavaj permeabil (pavele montate distanțat, dale ecologice), sisteme grilă sau zăbrele, beton poros. Pentru efectul maxim de reducere a insulelor de căldură sunt preferabile variantele înierbate.

PARCELĂ - suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

PARCELĂ DE COLȚ - teren aflat la intersecție unor artere de circulație, indiferent de categoria acestora.

PARCELĂ CONSTRUIBILĂ DIRECT - parcelă a cărei formă și dimensiuni permit aplicarea integrală a prevederilor prezentului regulament privind amplasarea și configurarea clădirilor pe teren.

PARCELARE - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mica înălțime (Legea 350/2001 cu modif.ulterioare). În cadrul prezentului regulament, termenul este utilizat numai pentru divizarea în urma căreia rezultă cel puțin trei parcele destinate construirii.

PARCELAREA SUCCESIVĂ – operațiune de dezmembrarea în etape (dezmembrarea în două/trei parcele, care se dezmembrează la rândul lor în alte două/trei parcele ș.a.m.d.) Având de regulă drept scop eludarea parametrilor reglementați pentru parcele sau a obligativității elaborării unui P.U.Z.

PERDEA DE PROTECȚIE - asociație vegetală creată de om reprezentând o fâșie îngustă și lungă de teren plantată cu specii lemnoase (arbori și arbuști) amplasată la marginea unor obiective fie care necesită protecție, fie față de care vecinătățile trebuie protejate.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (simb.: P.O.T.) – vezi indicatori urbanistici

PROCENTUL DE SPAȚII VERZI (PSV) – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase ș.a.), notată Sv, și suprafața totală a parcelei, notată St. În suprafața verde Sv se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă- va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate (peste subsol, în funcție de condițiile geotehnice și/sau înclinația terenului demisol, fundații, echipamente edilitare, etc.). $PSV = 100 \times Sv/St (\%)$.

PROCENTUL SPAȚIILOR PLANTATE (PSP) – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase ș.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoartei terestre și nu se suprapune niciunei construcții (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare ș.a.), notată Sp, și suprafața totală a parcelei, notată St. $PSP = 100 \times Sp/St (\%)$.

PUBLICITATE - totalitatea modalităților și instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoașterea și aprecierea de către consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinației unor spații, lansări de produse, deschideri de magazine și altele asemenea, precum și orice formă de

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

prezentare a unei activități comerciale, industriale, artizanale sau liber-profesioniste având ca scop promovarea vânzării de bunuri și servicii, de drepturi și obligații.⁹⁰

REALINIERE - operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și în general trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

REALINIERE LOCALĂ - operațiune tehnică și juridică de realiniere care are drept scop retrasarea locală a aliniamentului în cazul parcelelor care depășesc linia pe care se plasează parcelele învecinate. Corecția se realizează prin retragerea limitei dinspre stradă (aliniamentului existent) a parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente.

REGIM DE CONSTRUIRE - modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala; regimul de construire poate fi:

- Regim de construire închis (continuu) = amplasarea construcțiilor se face ocupand întreaga lățime a terenului, rezultand o imagine stradala cu front continuu de construcții; spatiul privat este ferm separat de spatiul public; implica solutionarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela; este specific printre altele zonelor centrale din orașe și unor zone de locuințe colective;
- Regim de construire deschis (discontinuu) = amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupand doar partial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și cel privat comunică vizual; este specific în primul rând zonelor de locuire individuală; constituie modul de construire specific.

REGIM DE ÎNĂLȚIME - definește numărul și tipul nivelurilor (caturilor) unei construcții (vezi subsol, demisol, nivel, mansardă). În prezentul regulament sunt incluse prescripții privind numărul de niveluri supraterane, iar numărul de niveluri subterane se va stabili în cadrul documentației tehnice realizate în baza certificatului de urbanism, în conformitate cu prevederile legale în raport cu funcțiunea solicitată și cu studiile de specialitate.

REGULA CALCANULUI: reglementare urbanistică generală care urmareste evitarea calcanelor vizibile dinspre spatiul public; regula se adreseaza construcțiilor din aceeasi categorii: se cupleaza între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomanda cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecintele acestei reguli:

- a. **Sunt cu desavarsire interzise construcțiile cu calcan spre strada;**
- b. **Calcanul existent dicteaza amplasarea construcțiilor noi (la amplasarea construcțiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulațiile publice și este recomandata acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala); la modul general se consideră vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate. Regula are caracter imperativ în banda de construibilitate.**

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

REGLEMENTARE / CARACTER DE REGLEMENTARE - însușirea unei documentații

⁹⁰ Legea nr. 185 din 25 iunie 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, art. 3, lit. o)

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism. (Legea nr. 350/2001).

REGULA DE REALIZARE a NIVELURILOR SUPLIMENTARE: reglementare urbanistică generală ce stabilește modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de înălțime curent al zonei – dacă reglementările zonei/UTR-ului o permit. Nivelurile suplimentare se vor încadra în conturul determinat de un arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangenta la acesta la 45 grade.

REGULA TEȘIRII ALINIAMENTULUI ÎN INTERSECȚII – reglementare urbanistică generală care urmărește asigurarea distanței de vizibilitate în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi potrivit normelor de proiectare și evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite se aplică lungimea maximă; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate.

REGIM DE ALINIERE LOCAL - reglementare urbanistică generală ce urmărește conservarea unei alinieri constituite. Regimul de aliniere local se manifestă ca linie de aliniere unitară sau ca retragere coincidentă.

RENOVARE MAJORĂ:

- Lucrări efectuate la anvelopa clădirii și/sau la sistemele tehnice ale acesteia, ale căror costuri depășesc 25% din valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv valoarea terenului pe care este situată clădirea. (Legea nr. 372/2005, art. 3, pct. 9).

- Acțiunea complexă care cuprinde obligatoriu lucrări de intervenție la structura de rezistență a clădirii, pentru asigurarea cerinței fundamentale de rezistență mecanică și stabilitate, prin acțiuni de reconstruire, consolidare, modernizare, modificare sau extindere, precum și, după caz, alte lucrări de intervenție pentru menținerea, pe întreaga durată de exploatare a clădirii, a celorlalte cerințe fundamentale aplicabile construcțiilor, conform legii, vizând, în principal, creșterea performanței energetice și a calității arhitectural-ambientale și funcționale a clădirii. (Codul fiscal, art. 457, alin. 9).

RESURSELE SUBSOLULUI – resursele minerale: cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sărurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, nămolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare (Legea nr. 85/2003 cu modificările ulterioare)

RETRAGERE COINCIDENTĂ – regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe ambele parcele învecinate cu parcela pe care se propune construcția.

REZALIT – porțiune de zid ieșită din linia fațadei, fie în scopul întăririi rezistenței (de exemplu contrafortul), fie pentru a masca un volum interior, fie din motiv decorativ, pentru a da o anumită structură planului clădirii, o anumită compoziție; în arhitectura modernă deseori un rezalit maschează instalațiile interioare.

RISCURI NATURALE - alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice (RGU art.10, alin.(2))

RISCURI TEHNOLOGICE - riscurile determinate de procesele industriale sau agricole

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului (RGU art.11, alin.(2)).

SERVICII DE INTERES GENERAL⁹¹ - servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autorități unor obligații specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea și egalitatea; includ:

- Servicii de interes economic general (precum serviciile de baza privind electricitatea, telecomunicațiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deșeurilor și energia);
- Servicii non-economice – poliție, justiție, sistemele obligatorii de securitate socială
- Servicii sociale de interes general - răspund nevoilor cetățenilor vulnerabili și se bazează pe principiul solidarității și al accesului egal. Ele pot fi de natură economică sau neeconomică. Exemple: sistemele de securitate socială, serviciile de ocupare a forței de muncă, sistemul de locuințe sociale.

SERVICII PUBLICE - servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea, furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile postale și telecomunicațiile, create și administrate de autorități publice sau delegate altor operatori (publici sau privați).

SECTOR PRIMAR - sector principal de activitate economică implicând extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit. Sector secundar - sector principal de activitate economică ce implică transformarea materiilor prime în bunuri.

SECTOR TERTIAR - sector economic principal neproducator direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestații; ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vânzarea de bunuri, hotel, restaurant, agentie de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicații, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanța, proiectare, cercetare etc

SERVITUTE DE TRECERE - dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – în sensul prezentului regulament, limitare legală (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituți de utilitate publică: servituți legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituți legate de înființarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apa, canal, energie electrică, gaze etc), servituți legate de protecția monumentelor și siturilor arheologice.⁹²

SERVITUTE DE INTERES PRIVAT - obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între

⁹¹ Definiție din documentele europene: Service of general interest (SGI): SGI are services that public authorities of the Member States classify as being of general interest and, therefore, subject to specific public service obligations (PSO). The term covers both economic activities (see the definition of SGEI below) and non-economic services. The latter are not subject to specific EU legislation and are not covered by the internal market and competition rules of the Treaty. Some aspects of how these services are organised may be subject to other general Treaty rules, such as the principle of non-discrimination.

⁹² Anexa la Legea 350/2001 nu a fost preluată, deoarece corespunde servituților în general, așa cum sunt definite de art.755 din Codul Civil. S-a preferat o variantă care corespunde sensului atribuit în majoritatea textelor legale (Legea 123/2012, Ordinul 735/2015 etc)

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.⁹³

SHARED SPACE – spațiu urban partajat (spațiu de conviețuire a pietonilor și bicicliștilor cu mașinile); abordare de design urban care încearcă să reducă la minimum delimitările între traficul auto și pietoni, de multe ori prin eliminare bordurilor, marcajelor rutiere, semnelor de circulație. De obicei, acest sistem se utilizează pe străzi înguste din centrul urban sau care fac parte din zone rezidențiale. Propus pentru prima dată în 1991, termenul este în prezent puternic asociat cu activitatea lui Hans Monderman care a sugerat că prin crearea unui sentiment mai mare de incertitudine și prin faptul că este neclar care conducător auto are prioritate, șoferii reduc viteza, iar toată lumea reduce nivelul de compensare a riscurilor. Avantajele sistemului: calmează traficul și limitează viteza cu care se deplasează mașinile, descurajând traficul auto; permite pietonilor și bicicliștilor mai multă libertate de deplasare; încurajează dezvoltarea de noi spații comerciale (în special de alimentație publică) datorită creșterii traficului pietonal.

SPAȚII VERZI – vezi ANEXA 3 - Clasificarea utilizărilor.

STRADĂ - drum public din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).⁹⁴

STREAȘINĂ – prelungirea acoperișului unei construcții în afara zidurilor care apără pereții și fundațiile de ploaie.

STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ - construcții și amenajări destinate, prin proiectare și execuție, cazării sau servirii mesei pentru turiști, împreună cu serviciile specifice aferente. Categoriile de structuri de primire turistică definite potrivit Ordinului ANT nr. 65/2013, cu modificările ulterioare.

SUBSOL (prescurtat S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (după P 118-99 - Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor).

- În cazul terenurilor în pantă se consideră subsol nivelul care are pardoseala situată, în medie, sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea sa liberă.
- Subsolarile pot fi generale sau parțiale.
- Conform prezentului regulament, subsolarile care ocupă 100% din suprafața terenurilor nu sunt permise, de unde rezultă necesitatea amenajării unor spații verzi pe soluri naturale cumulativ cu cele pe suprafețe cu o grosime care să permită dezvoltarea vegetației în condiții de drenare a excesului de umiditate.

SUPANTĂ – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după P 118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor)⁹⁵.

SUPRAFAȚA PARCELEI - suprafața înscrisă în cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului)⁹⁶ sau înscrise în alte documente în conformitate cu prevederile legale.

TERASĂ NECIRCULABILĂ - se consideră necirculabile acoperișurile în terasă care nu sunt folosite ca suprafețe utile sau de circulație, pe care accesul oamenilor este întâmplător, pentru operații de verificare, întreținere sau reparații de către personalul

⁹³ preluat din GM-007-2000

⁹⁴ preluat din GM 007-2000

⁹⁵ Normativul P 118-99

⁹⁶ preluat din GM 007-2000

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

instruit în acest scop .⁹⁷

TERITORIU ADMINISTRATIV - suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

TERITORIU PROTEJAT - teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale (Ordinul MS nr. 119/2014).

TERITORIU INTRAVILAN - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

TRANSPORT GREU – transport cu autovehicule cu masa totală autorizată mai mare de 3,5 t

UTILITĂȚI PUBLICE - totalitatea activităților reglementate prin Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006 și prin legi speciale, care asigură satisfacerea nevoilor esențiale de utilitate și interes public general cu caracter social ale colectivităților locale, cu privire la:

- Alimentarea cu apă;
- Canalizarea și epurarea apelor uzate;
- Colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- Alimentarea cu energie termică în sistem centralizat;
- Salubritatea localităților;
- Iluminatul public;
- Alimentarea cu gaze naturale;
- Transportul public local de călători.

Sistemele de utilități publice sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

UNITATE VITĂ MARE (UVM) - unitate de măsură standard stabilită pe baza conținutului de azot din dejectii al fiecărei specii de animale, care permite conversia / echivalarea diferitelor categorii de animale; etalonul îl constituie tineretul bovin în vârstă de 1-2 ani; servește, printre altele pentru stabilirea numărului maxim de animale cu valoare zootehnică admise a fi deținute în gospodării, pentru stabilirea efectivului maxim de pășunat admis pe o suprafață, programul de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole etc.

⁹⁷ preluat din STAS 6131-79 – Înălțimi de siguranță și alcătuirea parapetelor

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE

URBANIZARE – (în sensul prezentului regulament) acțiunea de a pune în aplicare principiile urbanistice, pentru a da unei localități aspect de oraș; ansamblu de măsuri pentru instituirea unei structuri urbane în concordanță cu principiile urbanistice.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ – 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 rezulta 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.

ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplica definițiile pentru "zonă de protecție sanitară cu regim sever", "zonă de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologica", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005

PRESCURTĂRI FOLOSITE ÎN REGULAMENT

D = distanța dintre aliniamente (în sensul de aliniamente reglementate); în relația D/H, acolo unde amplasarea construcțiilor este retrasă de la aliniament ($R_f > 0$) D este distanța dintre fronturi

H_{max} = este înălțimea la streșină/ atic, măsurată în planul fațadei, în centrul fațadei paralele (cvasiparalele) cu aliniamentul, de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire

H_{max.c} = înălțimea maximă la coamă

L, l = dimensiunile parcelei, unde:

- **L** este deschiderea parcelei, măsurată pe aliniament; în cazuri speciale, pentru parcele cu forme neregulate, deschiderea parcelei se poate măsura în porțiunea parcelei în care este posibilă amplasarea construcției
- **l** este adâncimea parcelei, măsurată perpendicular pe aliniament

R_f = limita de retragere față de aliniament, care delimitează spre aliniament banda de construibilitate

R_{fmin} = retragerea minimă admisă de la aliniament, potrivit reglementărilor subzonei/ U.T.R.-ului

R_{fo} = retragere obligatorie de la aliniament (linie de aliniere obligatorie)

R_{fu} = regim de aliniere local de tip linie de aliniere unitară; constituie linie de aliniere obligatorie

R_{fv} = regim de aliniere local de tip retragere coincidentă; poate constitui linia de aliniere obligatorie în anumite condiții, sau poate deveni retragerea minimă admisă de la aliniament

R_{fu} = linie de aliniere obligatorie de tip linie de aliniere unitară

R_h = regim de înălțime

R_{hmax} = regim de înălțime maxim

Anexa.12 DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE/IN CURS DE APROBARE



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU– ACTUALIZARE