

RĂSPUNS LA OBSERVAȚIILE FORMULATE ÎN CADRUL PROCEDURII DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Către:
PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU



În atenția: Primarului Orașului Bragadiru

În atenția: compartimentului de specialitate- Serviciul de Urbanism și Amenajare a Teritoriului al Orașului Bragadiru

În atenția: Arhitectului Șef al Orașului Bragadiru

Spre știință: Consiliului Local al Orașului Bragadiru

Referitor la: observațiile formulate prin adresa nr. 52545/11.08.2026 înregistrată la Primăria Orașului Bragadiru cu privire la documentația P.U.Z. – „**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE DEMISOL+P+5E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUINȚE INDIVIDUALE S+P+1E+M, CONFIGURARE TRAMĂ STRADALĂ ȘI UTILITĂȚI**”, orasul Bragadiru, iudetul Ilfov, teren cu nr. cad. 143905, CF 143905, beneficiari:

Obiect: PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI cu privire la contestația formulată în etapa de informare și consultare a publicului – răspuns punct cu punct la adresa nr. 52545/11.08.2026

Domnule Arhitect Șef,

Subscrisa, elaborator al
documentației de urbanism menționate, în numele și
cu acordul inițiatorilor/beneficiarilor
....., vă transmitem prezentul punct de vedere cu privire la observațiile formulate în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului din adresa nr. 52545/11.08.2026 înregistrată la Primăria Orașului Bragadiru.

Apreciam implicarea constantă a doamnei consilier local în problemele de interes pentru cetățenii orașului Bragadiru și îi mulțumim pentru atenția acordată acestei documentații. Observațiile formulate ne oferă prilejul de a clarifica, punct cu punct, soluția propusă și de a reafirma angajamentul inițiatorilor de a aduce un vechi sit industrial, abandonat de decenii și purtător al riscurilor inerente unei asemenea stări, la standardele unei zone urbane moderne, în beneficiul zonei și al comunității locale.

Considerăm necesar ca analiza propunerii urbanistice să fie realizată prin raportare la **întregul teritoriu reglementat prin PUZ**, la dimensiunea terenului, la structura funcțională propusă, la modul de amplasare a construcțiilor, la distanțele față de vecinătăți, la trama stradală, spațiile verzi și infrastructura aferentă, și nu prin analizarea izolată a regimului de înălțime al construcțiilor colective.

Răspunsul este structurat în concordanță cu aspectele semnalate în contestație, respectiv **Cap. I, Cap. II și Cap. III**, cu subpunctele aferente, și se încheie cu o serie de concluzii prezentate în **Cap. IV**.

I. Cu privire la procedura de informare și consultare a publicului

- **Observația formulată: „Nereguli în procesul de consultare publică”**

„Anunțul a fost postat pe 04.08.2026 la ora 11, deși este datat 30.07.2026, ceea ce înseamnă o diferență de 4 zile lipsă din perioada de consultare publică.”

- **Răspunsul elaboratorului:**

Procedura de informare și consultare a publicului se desfășoară cu respectarea etapelor și cerințelor legale aplicabile, competența privind organizarea și derularea acesteia revenind autorității administrației publice locale. Elaboratorul și inițiatorii și-au îndeplinit integral obligațiile: documentația completă a fost pusă la dispoziția publicului din 17.06.2026 (PV de afișare nr. 39546/17.06.2026), adică cu peste două luni înainte de dezbateră din 28.08.2026.

Documentația completă (piese scrise și desenate, inclusiv contractul de asociere în participație nr. 1/22.03.2024) a fost afișată la avizierul și pe site-ul Primăriei începând cu 17.06.2026 (cererea nr. 30199/11.05.2026; procesul-verbal de afișare nr. 39546/17.06.2026).

Etapele parcurse:

- anunțul de dezbateră publică nr. 39546/17.06.2026 și dezbateră din 16.07.2026 (proces-verbal nr. 47009/16.07.2026, minuta nr. 47011/16.07.2026) – nu s-a prezentat nicio persoană și nu s-a depus nicio observație scrisă;
- în urma constatării unei erori materiale (privind anul 2025 de publicare a anunțului), Primăria a reluat procedura: anunțul nr. 50044/30.07.2026, erata nr. 51938/10.08.2026 privind adresa poștală, dezbateră din 28.08.2026 (proces-verbal nr. 56600/28.08.2026, minuta nr. 56601/28.08.2026), la care au participat trei cetățeni (în condițiile în care aceștia n-au formulat în scris propuneri, opinii sau sugestii până la data de 25.08.2026, ora 13:00, dar s-au prezentat la dezbateră, au primit răspunsurile la evenimentul de dezbateră publică din data de 28.08.2026, astfel cum rezultă din Minuta dezbaterii publice înregistrată cu numărul 56601/28.08.2026);
- contestația depusă în data de 11.08.2026 cu nr. de înregistrare 52545, primește răspuns prin prezenta.

Consultarea publicului a fost, prin urmare, efectuată de două ori asupra aceleiași documentații, neschimbate, cu un grad de publicitate superior celui cerut de lege.

Chiar acceptând data de 04.08.2026 invocată, publicul a dispus de 21 de zile pentru observații scrise (până la 25.08.2026, ora 13:00) și de 24 de zile până la dezbateră, în condițiile în care art. 37 din Metodologia aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010 prevede un termen de *maximum* 25 de zile calendaristice de la data anunțului pentru transmiterea observațiilor. Acest termen a fost, în plus, precedat de perioada de consultare din iunie–iulie 2026 asupra aceleiași documentații. Dezbateră publică – organizată de Primărie de două ori – este, potrivit art. 36 (cu titlu de recomandare) raportat la art. 38 din aceeași Metodologie, una dintre metodele de consultare pe care autoritatea le poate utiliza „în funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ”, alături de expoziții, broșuri, ateliere de lucru sau audieri publice; ea nu constituie o etapă obligatorie a procedurii, astfel încât organizarea ei de două ori reflectă un grad sporit de deschidere față de public.

Precizăm că, potrivit art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (în vigoare de la 25.08.2026), procedurile de elaborare, consultare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism inițiate anterior acestei date rămân supuse legislației în vigoare la data inițierii. Prezenta documentație, inițiată prin CU nr. 444/21.04.2026 și aflată în consultare publică din 17.06.2026, se finalizează, așadar, în temeiul Legii nr. 350/2001, al Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și al Ordinului MDRT nr. 2701/2010 – același cadru legal invocat și în observațiile la care răspundem.

II.1. Cu privire la susținerea privind incompatibilitatea dintre locuințele colective D+P+5E și locuințele individuale P+1E

○ **Observația formulată:** „**II.1. Incompatibilitatea funcțiunilor (regim de înălțime P+5E între case P+1E+M):** Conform Certificatului de Urbanism nr. 444/21.04.2026 atașat la dosar, terenul este încadrat în zona IS – Zonă Instituții și Servicii (subzona IS6 – Comerț și Servicii). Introducerea masivă a funcțiunii de locuințe colective de densitate mare (Demisol+P+5E) modifică fundamental indicatorii zonei, generând un impact agresiv asupra vecinătăților (locuințe individuale cu regim redus P+1E+M).”

○ **Răspunsul elaboratorului:**

Schimbarea funcțiunii și stabilirea unui nou regim de înălțime sunt exact obiectul legal al PUZ. Art. 32 alin. (5) lit. a) și art. 47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 prevăd că „*prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei*”. Însuși Regulamentul PUG pentru subzona IS6, reprodus în CU nr. 444/2026, prevede la „*Utilizări interzise*”: „*Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate*” – adică prin documentații de urbanism precum prezentul PUZ. Mai mult, art. 32 alin. (1) lit. c) din aceeași lege prevede expres elaborarea, prin grija persoanelor fizice sau juridice interesate, a unui plan urbanistic zonal pentru zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi – temeiul indicat chiar în CU nr. 444/2026.

Considerăm că această susținere din contestație nu poate fi analizată exclusiv prin compararea regimurilor de înălțime ale clădirilor.

Observațiile nu au în vedere regimul actual al terenului. Potrivit PUG (HCL nr. 98/15.10.2015) și CU nr. 444/2026, subzona IS6 permite deja: înălțime maximă **17 m la cornișă, plus un nivel suplimentar retras la 45°** (regim P+4E+M), POT 30%, CUT 1,8; utilizări admise: comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, **supermarketuri și hipermarketuri**, piețe agroalimentare, alimentație publică, clădiri și centre de birouri, **autoservice**, construcții financiar-bancare; utilizări admise cu condiționări: restaurante, baruri, **discoteci**, activități manufacturiere și de **producție mică și mijlocie**, stații de întreținere auto. Clădiri de 17–20 m și funcțiuni comerciale și de producție, generatoare de trafic de aprovizionare, se pot autoriza, așadar, și astăzi pe acest teren, direct, fără PUZ, cu respectarea condiționărilor din regulamentul IS6 – în aceeași vecinătate la care se referă observațiile.

Documentația propune o organizare urbanistică a unui teritoriu de peste **4,3 ha**, în cadrul căruia sunt prevăzute atât zone de locuire colectivă, cât și zone de locuire individuală, împreună cu circulații, parcaje, spații verzi și funcțiuni complementare.

Zona de locuințe colective este **amplasată în interiorul terenului reglementat**, nefiind dispusă direct la limita proprietăților cu locuințe individuale existente.

Subzona Lc1 – locuințe colective, comerț și servicii (8.817,43 mp, adică 20,37% din teren) este amplasată în partea de vest/nord-vest a terenului, spre exterior fiind adiacentă exclusiv (i) parcelelor IS6 de la nord și nord-vest – incinte industriale și de servicii, cu construcții și rezervoare existente (nr. cad. 117269, 102452, 123998 și parcela cu rezervoare de la nord), de care este separată prin subzona de spațiu verde public de 1.260 mp și prin circulațiile interioare, și (ii) străzii Laurului, cu profil de 13,00 m conform PUG, dincolo de care se află zona L1. Nicio locuință existentă nu este adiacentă subzonei Lc1 propuse. Subzona de locuințe individuale Li1 propusă (19.627,67mp, 45,34% din teren, regim S+P+1E+M, maximum 8,50 m la cornișă – comparabil cu regimul admis în zona L1 învecinată, „mai mic de P+2E+M”) ocupă părțile de est, nord-est și sud ale terenului, spre zonele L1 existente și spre parcelarea de la sud-est deja reglementată prin PUZ aprobat cu HCL. Aceasta este tocmai tranziția graduală de înălțime pe care contestația pretinde că o cere.

În concret, edificabilele aferente clădirilor de locuințe colective sunt retrase **16 m respectiv 18m față de limita nord-vestică a terenului (unde se învecinează cu zona funcțională IS6)**, iar față de zona de locuințe individuale propusă în partea de sud în cadrul proiectului există o distanță de **21 m**. Spre vest, față de strada Laurului, edificabilul aferent zonei de locuințe colective este amplasat la **18,5 m**, ceea ce, raportat și la profilul stradal, **conduce la o distanțare semnificativă față de frontul de locuințe individuale existente situat dincolo de stradă – 31,50m până unde începe zona funcțională L1 existentă**. Astfel, soluția propusă asigură o distanță corespunzătoare între noile construcții D+P+5E și locuințele actuale cu regim P+1E, evitând vecinătatea lor imediată.

Diferența de regim de înălțime este gestionată prin modul de organizare a ansamblului, prin retrageri, circulații, parcaje și spații verzi, astfel încât trecerea de la o zonă de locuințe individuale la o zonă de locuințe colective să se realizeze într-o manieră coerentă din punct de vedere urbanistic.

De asemenea, trebuie subliniat că **regimul D+P+5E reprezintă regimul maxim de înălțime reglementat pentru zona de locuire colectivă**, acesta neputând fi interpretat ca o obligație de construire a unor clădiri cu această înălțime pe orice parte a terenului sau la limita cu proprietățile învecinate.

II.2. Cu privire la sustinerea privind nerespectarea indicatorilor prevăzuți prin PUG

○ **Observația formulată:** „*Nerespectarea indicatorilor urbanistici zonali: PUG-ul aprobat prin HCL nr. 98/15.10.2015 impune un POT maxim de 30% și un CUT maxim de 1,8. Propunerea unui ansamblu masiv de blocuri cu 5 etaje nu respectă caracterul de zonă mixtă joasă, încălcând principiul coerenței și unității compoziționale prevăzut chiar în regulamentul local de urbanism al orașului.*”

○ **Răspunsul elaboratorului:**

PUZ-ul reprezintă instrumentul de planificare urbană prin care se detaliază și se reglementează dezvoltarea unei zone determinate, inclusiv din punct de vedere funcțional, al organizării circulațiilor, al regimului de construire, al înălțimii, al POT și CUT, al retragerilor și al spațiilor verzi.

În cazul de față, modificarea organizării funcționale și stabilirea unor noi reglementări urbanistice reprezintă chiar obiectul documentației PUZ.

Prin urmare, indicatorii și reglementările propuse trebuie analizați în cadrul **soluției urbanistice de ansamblu**, prin raportare la întreaga zonă reglementată și la condițiile de dezvoltare stabilite prin documentație, nu prin raportare exclusivă la situația existentă sau la o singură funcțiune.

De asemenea, precizăm că indicatorii urbanistici propuși prin prezentul PUZ pentru zona de locuințe individuale sunt egali sau mai reduși față de cei reglementați prin PUG pentru zona respectivă: POT = 30% (identic) și CUT = 0,90 (față de 1,80).

Totodată, este relevant faptul că, din suprafața totală a terenului reglementat prin PUZ, **zona destinată locuințelor individuale reprezintă o suprafață semnificativ mai mare decât zona destinată locuințelor colective**. Astfel, din suprafața totală de **43.288,00 mp**, subzona de locuințe individuale (Li1) are o suprafață de 19.627,67 mp, subzona de locuințe colective, comerț și servicii (Lc1) are o suprafață de 8.817,43 mp, iar diferența (14.842,90 mp) este destinată circulațiilor publice și private, parcajelor și spațiilor verzi publice.

Prin urmare, raportarea reglementărilor urbanistice la întreaga suprafață reglementată prin PUZ evidențiază faptul că zona de locuințe individuale, pentru care indicatorii propuși sunt mai reduși decât cei prevăzuți prin PUG, reprezintă componenta predominantă a dezvoltării propuse, în timp ce zona de locuințe colective ocupă o suprafață mai redusă.

În ceea ce privește zona destinată locuințelor colective, **coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus prin PUZ a fost stabilit cu respectarea permisivității prevăzute de legislația în vigoare, respectiv prin majorarea cu maximum 20% a valorii CUT o singură dată**, în condițiile legale aplicabile (art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001). Concret, pentru zona Lc se propun POT maxim 36% și CUT maxim 2,16 ($1,8 \times 1,20$), calculați – potrivit regulamentului local de urbanism – raportat la întreaga suprafață a zonei funcționale Lc (16.114,85 mp, care include circulațiile private și spațiul verde public), iar pentru zona Li POT maxim 30% și CUT maxim 0,90. Raportat la întregul teren de 43.288,00 mp, indicatorii medii rezultați sunt POT 29,9% și CUT 1,30 – inferiori celor admiși în prezent prin PUG (30% și 1,8): în ansamblu, PUZ propune o suprafață construită desfășurată maximă de cca. 56.200 mp, față de cca. 77.900 mp posibili sub reglementarea actuală.

Terenul nu este încadrat în PUG într-o „zonă mixtă joasă”, ci în subzona IS6 – comerț și servicii, cu 17 m la cornișă. Prin urmare, nu trebuie confundat terenul reglementat cu unele dintre vecinătățile sale. Principiul coerenței și unității compoziționale este asigurat prin PUZ tocmai prin gruparea locuirii colective spre zona IS6 și spre artera principală, prin amplasarea locuirii individuale spre zonele de case și prin regulamentul unitar de aliniamente, retrageri, împrejmui și aspect exterior .

În consecință, analiza indicatorilor urbanistici nu poate fi realizată în mod izolat, prin raportare exclusivă la zona de locuințe colective, ci trebuie efectuată în raport cu **întreaga soluție urbanistică propusă prin PUZ**, cu suprafețele aferente fiecărei funcțiuni și cu reglementările aplicabile fiecărei zone.

II.3. Cu privire la susținerea că soluția reprezintă o derogare nejustificată de la PUG

○ **Observația formulată: „Derogarea de la PUG nu este justificată. Atâta timp cât anumiți indicatori urbanistici și o anumită încadrare funcțională au fost aprobați de către autoritatea publică locală prin P.U.G., respectiv prin act administrativ cu caracter normativ, nu se poate deroga de la aceste reglementări fără motivarea necesității adoptării regimului**

derogatoriu. Un PUZ trebuie aprobat în funcție de rațiuni obiective ce privesc dezvoltarea urbanistică în ansamblu a unei zone din localitate, și nu de rațiuni subiective, determinate de dezvoltarea unei anumite investiții. Jurisprudența instanțelor de judecată arată că fără un studiu fundamentat ori o documentație justificativă care să demonstreze necesitatea reală a intervenției, respectiva documentație adoptată nu este la adăpost de o eventuală anulare. Documentațiile de urbanism derogatorii trebuie să treacă testul oportunității lor. Prin urmare, regimul derogatoriu poate fi adoptat doar după analizarea premiselor și explicarea argumentelor care presupun ca necesitate adoptarea derogărilor. Mai mult, chiar dacă elaborarea acestor documentații tinde către interesul general prin prisma ariei asupra căreia se întinde și beneficiarilor, interesul general trebuie dovedit. În caz contrar, când pretinsul interes general nu este suficient pentru a justifica ingerința adusă dreptului de proprietate privată, respectiva documentație de urbanism riscă să fie anulată de către o instanță judecătorească.”

○ **Răspunsul elaboratorului:**

Soluția propusă nu reprezintă o intervenție urbanistică izolată și lipsită de fundamentare, ci urmărește **restructurarea și urbanizarea unui teritoriu de aproximativ 4,3 ha**, prin stabilirea unei structuri funcționale și edilitare coerente.

Prin PUZ sunt reglementate concomitent zonele de locuire colectivă, locuire individuală, circulațiile, parcajele, spațiile verzi și funcțiunile complementare.

Prin urmare, modificările propuse trebuie privite în corelare cu întregul concept urbanistic.

Rațiunile obiective, de interes public, ale reglementării sunt următoarele:

- **regenerarea unui sit industrial abandonat („brownfield”):** pe teren a funcționat o centrală termică de zonă; construcțiile în ruină au fost demolate în 2010–2011 în baza Autorizației de desființare nr. 398/29.10.2010 (proces-verbal de recepție nr. 14950/24.08.2011); terenul conține betoane rezultate din demolare. PUZ este un instrument care face posibilă ecologizarea sitului din fonduri private; art. 47 alin. (3) lit. g) din Legea nr. 350/2001 prevede elaborarea PUZ tocmai pentru „zonele supuse restructurării sau regenerării urbane”;
- **obligativitatea legală a PUZ:** art. 47 alin. (3) lit. e) impune PUZ pentru parcelări (divizarea în mai mult de 3 parcele – aici peste 50 de loturi), iar lit. d) pentru zonele/parcurile industriale, tehnologice și zonele de servicii;
- **dinamica demografică și epuizarea terenurilor libere:** populația orașului a crescut de la 6.298 locuitori (1992) la 38983 locuitori (Populația după domiciliu din anul 2026- date INS), de aproape 6,2 ori; cererea de locuințe în proximitatea Capitalei este structurală, iar rezerva de teren liber este practic epuizată, astfel încât dezvoltarea nu mai poate fi decât pe verticală, în zonele adecvate: de-a lungul axei DN6 / Șos. Alexandriei, în vecinătatea polilor comerciali existenți (Kaufland, Lidl) și a viitoarei magistrale de metrou M7 Bragadiru–Voluntari (protocol semnat la 03.09.2025 de Ministerul Transporturilor, Metrorex, Consiliul Județean Ilfov și Primăriile Sectoarelor 5 și 2), al cărei traseu pornește din Bragadiru pe Șos. Alexandriei, cu stație prevăzută în propunerea de actualizare a PUG la câteva sute de metri de amplasament;
- **coerența cu strategia locală:** în propunerea de actualizare a PUG aflată în consultare publică, terenul este propus în zone de locuire colectivă și individuală (Lc2/Li) – așa cum rezultă din documentația de actualizare a PUG aflată în consultare publică; vecinătatea de sud-est este deja reglementată, prin PUZ aprobat cu HCL, pentru locuire;

- beneficii publice concrete, fără cheltuială din bugetul local pentru investiția propusă: drum public nou, realizat de inițiatori pe terenul propriu și cedat gratuit orașului (3.431 mp); propunerea de modernizare a str. Laurului și Ciocârliei la profilul PUG de 13 m (carosabil 7 m, trotuare, spații verzi de aliniament, iluminat); 30% spații verzi în fiecare zonă, din care 2.180 mp spațiu verde public; funcțiuni de proximitate la parter (comerț, servicii, cafenele, grădinițe / after-school, cabinete) – dotări a căror necesitate a fost semnalată public în repetate rânduri, inclusiv de doamna consilier local Desagă; locuri de muncă; venituri fiscale suplimentare la bugetul local din impozitele aferente celor cca. 300 de locuințe și spațiilor comerciale.

II.4. Cu privire la susținerea că documentația PUZ urmărește exclusiv promovarea unei anumite investiții

○ **Observația formulată:** *“Legea urbanismului interzicea expres la art. 47 alin. (6) promovarea planurilor urbanistice zonale cu scop declarat de a promova un anumit proiect de investiții. Jurisprudența instanțelor de judecată arată că au fost cazuri în care, apăsând că se află într-o situație în care regimul derogatoriu de la reglementările în vigoare a fost stimulat de o intervenție pentru un proiect anume de investiții, instanța a anulat un PUZ. În consecință, au fost eliminate și consecințele negative aduse unei zone de referință a municipiului în cauza, care aduceau atingere interesului cetățenilor.”*

○ **Răspunsul elaboratorului:**

Considerăm că această susținere nu reflectă obiectul și conținutul documentației.

PUZ-ul reglementează **întregul teren de 43.288,00 mp**, nu exclusiv amplasamentul unor clădiri individualizate. Soluția include:

- zonă de locuire colectivă;
- zonă de locuire individuală;
- rețea de circulații și accese;
- parcaje;
- spații verzi;
- funcțiuni complementare;
- organizarea și dezvoltarea infrastructurii edilitare.

În plus, trebuie precizat că dispoziția din art. 47 alin. (6) din Legea nr. 350/2001, invocată în susținerea acestei observații, **este abrogată conform legii nr. 242 din 23 iunie 2009**, astfel încât nu poate constitui temei juridic actual pentru respingerea unei documentații PUZ: *„(6) Abrogat. (la 06-07-2009, Alin. (6) al art. 47 a fost abrogat de pct. 9 al art. I din LEGEA nr. 242 din 23 iunie 2009, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 460 din 3 iulie 2009, care modifică pct. 18 al art. I din ORDONANȚA nr. 27 din 27 august 2008, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 628 din 29 august 2008.)”* – extras din Legea 350/2001. Într-adevăr, în Legea nr. 242/ 2009 se prevede la art. I pct. 9: *„9. La articolul I punctul 18, alineatul (6) al articolului 47 se abrogă”*.

Cu privire la temeiul invocat, deoarece alin. (6) al art. 47 din Legea nr. 350/2001 – introdus prin OUG nr. 27/2008 – a fost abrogat prin art. I pct. 9 din Legea nr. 242/2009, cu începere de la 06.07.2009, astfel textul citat în contestație nu mai face parte din legea aplicabilă; jurisprudența la care se face trimitere nu este identificată, iar în măsura în care privește aplicarea acestui text, ea nu poate fi decât anterioară abrogării.

Independent de acest aspect, documentația nu se află în ipoteza unui plan urbanistic zonal „promovat pentru un anumit proiect de investiții”. Legea nr. 350/2001 permite expres elaborarea și finanțarea PUZ de către persoanele fizice sau juridice interesate, inclusiv pentru „zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi” (art. 32 alin. (1) lit. c) – temeiul indicat în CU nr. 444/2026), sub controlul autorității exercitat prin avizul de oportunitate și prin limita de 20% la CUT (art. 32 alin. (7)). Prezentul PUZ reglementează o unitate teritorială de 43.288,00 mp prin norme de regulament – zone funcționale, utilizări admise și interzise, indicatori maximali, limite de edificabil, profile stradale, condiții de echipare – opozabile oricărui viitor proprietar al oricăreia dintre parcelele rezultate; el nu autorizează nicio construcție, iar Planșa 6 – „Plan de situație exemplificativ” are, potrivit conținutului-cadru al PUZ, caracter ilustrativ, nu de reglementare. Art. 47 alin. (2) și (5) din aceeași lege stabilesc în mod expres rolul PUZ în reglementarea dezvoltării unei zone și posibilitatea stabilirii, prin acesta, a funcțiunilor, regimului de înălțime, POT, CUT, retragerilor și celorlalte elemente de organizare urbanistică.

II.5. Cu privire la susținerea potrivit căreia aprobarea documentației PUZ ar încălca prevederile art. 5 din Legea nr. 350/2001

○ **Observația formulată:** *“Aprobarea unei astfel de documentații PUZ ar încălca prevederile art. 5 din Legea nr. 350/2001. (1) Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.”*

În fapt, aprobarea unui astfel de PUZ, precum și a altora, care permit aglomerarea continuă a terenurilor neconstruite din Bragadiru, în condițiile în care utilitățile publice sunt inexistente sau subdimensionate, străzile sunt arhipline, spațiile verzi sunt mult sub cotele legale, reprezintă compromiterea dreptului generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.”

○ **Răspunsul elaboratorului:**

Susținerea potrivit căreia aprobarea documentației de urbanism ar încălca prevederile art. 5 din Legea nr. 350/2001 este neîntemeiată și nu rezultă din analiza soluției urbanistice propuse prin prezenta documentație.

Prevederile art. 5 din Legea nr. 350/2001 stabilesc principiile care trebuie avute în vedere în activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, între acestea regăsindu-se **dezvoltarea durabilă** (în cazul de față - regenerarea unui sit industrial), **participarea populației** (in cazul de față - etapele de informare si consultare realizate si cele ce se vor efectua pe parcursul proiectului de PUZ), **parteneriatul** (in cazul de față - orașul primește drum public, spații verzi publice și rețele extinse fără nicio cheltuială), **transparența** (in cazul de față - documentație afișată public din 17.06.2026, două anunțuri, două dezbateri publice și etapele de informare ce vor urma) și responsabilitatea autorității publice pentru dezvoltarea armonioasă a teritoriului. Aceste principii nu instituie însă o interdicție generală privind dezvoltarea terenurilor neconstruite și nici nu pot fi interpretate în sensul blocării procesului firesc de dezvoltare și urbanizare a localităților.

Dimpotrivă, activitatea de urbanism presupune tocmai organizarea și reglementarea dezvoltării teritoriului, prin stabilirea funcțiunilor, a regimului de construire, a infrastructurii, a circulațiilor, a spațiilor verzi și a celorlalte condiții necesare unei dezvoltări coerente.

În cazul de față, nu este vorba despre o simplă creștere necontrolată a densității construite, ci despre reglementarea urbanistică a unei suprafețe compacte de 43.288,00 mp, printr-o soluție de ansamblu care urmărește structurarea funcțională și spațială a terenului, configurarea unei trame de circulații și asigurarea infrastructurii aferente. Documentația stabilește în mod expres că obiectul PUZ îl constituie reglementarea modului de ocupare și amplasare a construcțiilor și amenajărilor pe această suprafață.

Mai mult, caracterul de dezvoltare controlată rezultă chiar din distribuția funcțională propusă. Din suprafața totală de 43.288,00 mp, zona destinată locuințelor individuale este de 19.627,67 mp, în timp ce zona destinată locuințelor colective, comerțului și serviciilor este de 8.817,43 mp. Diferența este reprezentată de zona destinată căilor de comunicație rutieră și spațiilor verzi publice.

Prin urmare, este neîntemeiată caracterizarea soluției ca reprezentând o „aglomerare continuă” a terenului prin locuințe colective. În fapt, pe o suprafață de peste 4,3 hectare, soluția propusă realizează o tranziție între diferite tipuri de locuire, respectiv locuințe colective și locuințe individuale, fiind propusă o zonă pentru imobile cu regim de înălțime D+P+5E și un țesut de 50 de locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+1E+M, astfel încât zona de locuințe individuale reprezintă componenta majoritară a suprafeței destinate funcțiunilor rezidențiale.

De asemenea, amplasarea locuințelor colective nu se realizează în imediata vecinătate a țesutului de locuințe individuale existent. Imobilele colective sunt dispuse în interiorul incintei, fiind separate de limitele proprietății și de zonele de locuire individuală prin distanțe și printr-o structură internă de circulații și parcuri.

Un element esențial al soluției îl constituie și **asigurarea spațiilor verzi**. Documentația prevede un procent de 30% spații verzi pentru fiecare dintre zonele funcționale Lc și Li, în cadrul căruia subzonele SP propuse asigură 2.180 mp (5% din teren) de spațiu verde public.

Prin urmare, soluția nu urmărește maximizarea suprafeței construite, ci instituirea unui cadru urbanistic complet, în care suprafețele destinate construcțiilor sunt însoțite de circulații, parcaje, spații verzi și zone de locuire cu diferite regimuri de construire.

De asemenea, trebuie avut în vedere caracterul actual al terenului. Acesta nu reprezintă o zonă rezidențială individuală consolidată asupra căreia s-ar interveni prin introducerea unor construcții colective în mod izolat, ci un teren a cărui funcțiune actuală nu mai corespunde unei utilizări urbane rezidențiale și pentru care este necesară stabilirea unei noi organizări funcționale. Trebuie avut în vedere faptul că, potrivit reglementărilor PUG în vigoare, pe acest teren sunt admise în prezent funcțiuni comerciale (inclusiv supermarketuri și hipermarketuri), birouri, autoservice, iar cu condiționări, activități manufacturiere și de producție mică și mijlocie.

În acest context, transformarea unei suprafețe neutilizate sau insuficient valorificate într-o zonă urbană reglementată, cu locuire, circulații, parcaje, spații verzi și infrastructură aferentă, reprezintă tocmai un proces de dezvoltare urbană organizată, iar nu o dezvoltare haotică.

Referitor la afirmația că „utilitățile publice sunt inexistente sau subdimensionate” și că „străzile sunt arhipline”, aceasta reprezintă o apreciere generală asupra situației localității și nu demonstrează, prin ea însăși, că soluția urbanistică propusă prin prezentul PUZ ar fi neconformă sau incompatibilă cu principiul dezvoltării durabile.

Prin elaborarea PUZ-ului, dezvoltarea propusă este condiționată de reglementarea circulațiilor și a infrastructurii aferente, iar realizarea investiției urmează să se facă în baza documentațiilor tehnice și a avizelor de specialitate emise de autoritățile și operatorii competenți. Documentația prevede, de asemenea, posibilitatea realizării investiției etapizat, în baza unui program de etapizare. De asemenea, trebuie avut în vedere faptul că soluția propusă prin documentația de PUZ prevede realizarea unei circulații publice, prin cedarea în domeniul public a unei suprafețe de 3.431,00 mp din terenul proprietate privată.

Trebuie subliniat și faptul că principiul dezvoltării durabile nu poate fi confundat cu menținerea în permanență a terenurilor neconstruite în starea lor actuală. Dezvoltarea durabilă presupune utilizarea rațională și eficientă a terenului, corelarea dezvoltării cu infrastructura și asigurarea unui echilibru între funcțiunile urbane, spațiile construite, circulații și spațiile verzi. Or, tocmai aceste elemente sunt reglementate prin prezenta documentație.

Prin urmare, soluția urbanistică propusă nu compromite dezvoltarea viitoare a localității, ci urmărește organizarea unei zone actualmente nereglementate corespunzător pentru funcțiunea propusă, printr-o dezvoltare controlată, cu diferențierea regimurilor de construire, retrageri față de zonele învecinate, configurarea circulațiilor, asigurarea parcajelor și instituirea unor suprafețe de spații verzi publice și private.

În consecință, nu poate fi reținută susținerea potrivit căreia aprobarea documentației PUZ ar încălca art. 5 din Legea nr. 350/2001, întrucât soluția propusă urmărește tocmai aplicarea principiilor de dezvoltare coerentă și durabilă a teritoriului, printr-o organizare urbanistică de ansamblu și prin stabilirea unor reguli clare privind funcțiunile, regimul de construire, circulațiile, parcajele și spațiile verzi.

II.6. Cu privire la susținerea că documentația PUZ încălcă art. 10 din Regulamentul P.U.G. Bragadiru din 2015

○ **Observația formulată:** ***"Se încălcă art. 10 din Regulamentul P.U.G. Bragadiru din 2015: Propunerea în cauză încălcă dispozițiile art. 10 privind înălțimea maximă admisibilă: "Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate".***

Clădirile învecinate încadrate în subzona L1 sunt locuințe individuale, după cum se poate vedea în imaginea de mai jos, așadar consider că regimul de înălțime de S+P+5 este extraordinar de mare și aduce un impact negativ zonei.

Sunt prejudiciate grav nu doar dreptul la respectarea vieții private și intimității locuitorilor/proprietarilor de drept ai imobilelor, dar și dreptul la protecția domiciliului și dreptul la un mediu sănătos."

○ **Răspunsul elaboratorului:**

Articolul 10 din RLU aferent PUG, cuprins în capitolul/secțiunea privind zonele L1–L3 (citată în sesizare) reglementează regimul de înălțime aferent zonelor funcționale **L1, L2 și L3** prevăzute prin PUG Bragadiru, având aplicabilitate în cadrul UTR-urilor aferente acestor zone funcționale. Prin urmare, prevederea respectivă nu are caracter general și nu poate fi extinsă asupra întregului teritoriu administrativ al orașului Bragadiru, indiferent de funcțiunea urbanistică stabilită prin PUG, ci se aplică în mod specific zonelor funcționale pentru care a fost instituită.

În ceea ce privește terenul care face obiectul prezentei documentații PUZ, este important de precizat că acesta este încadrat, conform reglementărilor PUG Bragadiru în vigoare, în **zona funcțională IS6**, și nu în zonele funcționale L1, L2 sau L3 la care face referire articolul invocat. Mai mult, pentru zona IS6, reglementările urbanistice existente prevăd în prezent un **regim de înălțime P+4E+M**.

În consecință, aprecierea regimului de înălțime propus prin prezenta documentație trebuie realizată prin raportare la **funcțiunea existentă, caracteristicile terenului, reglementările urbanistice aplicabile acestuia și soluția de ansamblu propusă prin PUZ**, și nu prin aplicarea automată a unei prevederi care reglementează alte zone funcționale ale localității.

Prin PUZ se propune o nouă organizare funcțională a terenului, prin conversia zonei existente IS6 către funcțiuni de locuire colectivă și locuire individuală, cu stabilirea unui regim de construire și a unor condiții de amplasare adaptate noii structuri urbane propuse.

Considerăm necesară o distincție între **regimul maxim de înălțime reglementat pentru o zonă și relația concretă dintre o clădire și construcțiile imediat învecinate**.

În cazul de față, clădirile colective nu sunt amplasate direct la limita cu locuințele individuale existente, ci sunt poziționate în interiorul terenului, fiind separate prin retrageri, circulații, parcaje și spații verzi.

Astfel, nu poate fi susținut că simpla reglementare a unui regim maxim de **D+P+5E** conduce automat la o situație de incompatibilitate cu locuințele P+1E existente în zonă.

Regimul de înălțime trebuie analizat în raport cu **poziționarea efectivă a construcțiilor, distanțele dintre acestea, configurația terenului și organizarea întregului ansamblu urbanistic**.

Clădirile „imediat învecinate” subzonei Lc1, în sensul art. 31 alin. (2) RGU – amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii – sunt cele din parcelele IS6, unde PUG admite P+4E+M (17 m la cornișă plus un nivel retras): diferența față de D+P+5E este de un singur nivel (ultimul nivel fiind transformat din mansarda în etaj). Locuințele de pe partea opusă a str. Laurului nu sunt „imediat învecinate”; limita zonei L1 – frontul proprietăților de peste stradă – se află la 31,50 m de limita edificabilului, clădirile propriu-zise fiind retrase suplimentar față de aliniamentul lor; locuințele individuale propuse prin PUZ sunt separate de zona Lc prin drumul public nou (profil de 11,00 m) și prin circulațiile interioare (profile de 11,00–12,40 m), la care se adaugă retragerile edificabilului.

În orice caz, art. 31 alin. (3) din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 exceptează expres de la regula înălțimii medii „construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii”, iar art. 32 alin. (5) lit. a) și art. 47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 desemnează tocmai planul urbanistic zonal ca instrument prin care se stabilește înălțimea maximă admisă. Regula invocată privește autorizarea construcțiilor în lipsa unui PUZ și nu poate fi opusă documentației prin care legea permite stabilirea acestei înălțimi.

În acest caz, amplasarea clădirilor colective în interiorul terenului permite realizarea unei zone de tranziție față de zonele de locuințe individuale, evitând constituirea unui front construit de clădiri cu regim mai mare de înălțime direct la limita cu proprietățile învecinate.

Însorirea este garantată de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 (art. 3: minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă pentru încăperile de locuit din clădire și din locuințele învecinate; studiu de însorire obligatoriu ori de câte ori distanța dintre clădiri este mai mică sau egală cu înălțimea celei mai înalte) – aici distanța (peste 24 m) depășește înălțimea maximă (22 m), iar CU nr. 444/2026 impune oricum studiul de însorire la faza de autorizare. „Mediul sănătos” este servit de înlocuirea unei ruine industriale cu un ansamblu rezidențial cu 30% spații verzi, fără activități poluante (interzise prin RLU).

Imaginea satelitară anexată observațiilor ilustrează, de altfel, starea actuală a terenului – un fost sit industrial dezafectat, cu resturi de beton din demolare și vegetație spontană, în mijlocul unei zone locuite – adică exact argumentul cel mai puternic pentru regenerarea urbană propusă.

III.1. Cu privire la susținerea privind încălcarea distanțelor legale și deprecierea proprietăților învecinate

○ Observația formulată: “Afectarea gravă a calității vieții și dreptului la proprietate (argumente tehnice)”

Încălcarea distanțelor legale și deprecierea proprietăților: „Introducerea unor imobile de 17-20 de metri înălțime (P+5E) în imediata vecinătate a unor case cu regim mic de înălțime încalcă regulile privind co-vizibilitatea, însorirea minimă obligatorie de 2 ore pe zi pentru locuințele învecinate și dreptul la intimitate (parapetul ferestrelor la mai puțin de 10 metri distanță).”

○ Răspunsul elaboratorului:

În ceea ce privește afirmația privind încălcarea unor distanțe legale, nu este indicată în cadrul observațiilor o situație concretă de amplasare care să demonstreze încălcarea unei distanțe reglementate.

Soluția urbanistică stabilește retrageri și distanțe între construcții, limite de proprietate, circulații și celelalte elemente ale ansamblului, acestea urmând a fi respectate la realizarea construcțiilor.

În ceea ce privește presupusa diminuare a valorii proprietăților învecinate, apreciem că aceasta reprezintă o afirmație de natură subiectivă, care nu poate fi considerată, în lipsa unei fundamentări de specialitate, un argument pentru respingerea soluției urbanistice.

Conform PUG Bragadiru în vigoare imobile de 17–20 m înălțime sunt admise și astăzi pe acest teren (IS6: 17 m la cornișă plus un nivel retras, cu respectarea condiționărilor din regulament) – pentru funcțiuni comerciale, birouri sau producție. Observațiile descriu, așadar, tocmai regimul actual al terenului.

Proiectul asigură distanțe de protecție considerabile față de vecinătăți, cea mai evidentă fiind retragerea de 31,50 de metri față de casele de peste drum (strada Laurului) sau față de celelalte laturi, astfel cum am arătat la Secțiunea II.2. Aceste distanțe depășesc minimul cerut față de zonele de locuințe existente, inclusiv cel de 10 m față de parapetul ferestrelor. Prin urmare, noile clădiri D+P+5E nu vor fi amplasate în imediata vecinătate a caselor P+1E.

Îngrijorarea privind deprecierea proprietăților nu este confirmată de datele disponibile. În realitate, înlocuirea unui teren cu ruine, moloz și beton concasat cu străzi modernizate, rețele noi, spații verzi publice și servicii de proximitate crește valoarea proprietăților învecinate.

III.2. Cu privire la susținerea privind suprasolicitarea infrastructurii

○ **Observația formulată:** **“Supraaglomerarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare:** Documentația tehnică recunoaște că trama stradală necesită reconfigurare completă. Zona str. Laurului și Șos. Alexandriei este deja suprasolicitată. Introducerea a sute de noi apartamente fără o extindere prealabilă realizată de primărie a rețelelor edilitare (apă, canalizare, electricitate) va bloca definitiv rețelele existente. Certificatul de urbanism specifică clar că «utilitățile se vor realiza din surse proprii, Primăria neasigurând fondurile necesare», ceea ce transferă o presiune uriașă și necontrolată asupra zonei.”

○ **Răspunsul elaboratorului:**

Documentația nu „recunoaște” nicio reconfigurare a tramei stradale a orașului. Sintagma „configurare tramă stradală” din titlul PUZ desemnează crearea rețelei de străzi din interiorul terenului – care în prezent nu are niciuna.

Soluția propusă nu se limitează la introducerea unor construcții noi, ci presupune și **organizarea infrastructurii aferente dezvoltării zonei propuse prin PUZ.**

Pentru străzile publice existente, PUZ propune modernizarea str. Laurului și a str. Ciocârliei la profilul prevăzut de PUG (13,00 m: carosabil 7,00 m, trotuare de 2,00 m, spații verzi de aliniament) – un beneficiu direct pentru riverani – și creează un drum public nou, pe 3.431 mp cedați gratuit, care leagă str. Laurului de str. Ciocârliei și îmbunătățește permeabilitatea zonei și accesul serviciilor de urgență.

Totodată, sunt prevăzute circulații interioare care asigură accesul la construcțiile propuse și la parcaje. Accesul în cadrul ansamblului se realizează prin două accese distincte, unul din strada Laurului și unul din strada Ciocârliei, contribuind astfel la distribuirea și fluidizarea fluxurilor de trafic aferente investiției.

De asemenea, necesarul de parcaje este tratat în cadrul documentației în raport cu funcțiunile propuse și cu prevederile normative aplicabile. Studiul de circulație este obligatoriu la faza de autorizare (CU nr. 444/2026, pct. 5), iar accesele la drumurile publice se autorizează, potrivit legii, cu avizele administratorului drumului și ale Poliției Rutiere. Planșa 6 prevede 284 de locuri de parcare pentru zona Lc (162 la sol și 122 la demisol), adică peste un loc de parcare pe apartament, la care se adaugă parcajele din incinta fiecărui lot de locuință individuală; staționarea este admisă numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Prin documentația de urbanism se prevăd: alimentarea cu apă din rețeaua publică, canalizarea la rețeaua publică, post de transformare, racord la rețeaua de gaze, iluminat exterior, rețea de ape pluviale cu separator de hidrocarburi și bazin de retenție, toate realizate **din fondurile private ale beneficiarului, „asigurarea/extinderea utilităților intrând în îndatorarea beneficiarului”.** Racordarea se face exclusiv în baza avizelor tehnice ale operatorilor (Apa-Canal Ilfov, distribuitorul de energie electrică, distribuitorul de gaze), care verifică capacitatea rețelelor și impun, unde este cazul, extinderea sau redimensionarea lor pe cheltuiala investitorului. Nimic nu este „necontrolat”: fiecare racord este condiționat de avizul operatorului și de autorizația de construire.

Condiția din CU („Utilitățile se vor realiza din surse proprii, Primăria orașului Bragadiru nedispunând de fondurile necesare executare”) este regula generală aplicabilă tuturor dezvoltărilor din oraș și reprezintă tocmai garanția că bugetul local nu suportă niciun cost.

Rețelele noi (conduce, hidranți, post de transformare) realizate de investitor îmbunătățesc serviciul și pentru utilizatorii existenți.

Prin urmare, dezvoltarea propusă este însoțită de măsuri privind organizarea acceselor, circulațiilor, parcajelor și echipării edilitare, nefiind vorba despre o dezvoltare care să ignore capacitatea infrastructurii existente.

III.3. Cu privire la existența cenușii provenite de la fosta centrală termică

○ **Observația formulată: “Riscuri de mediu ascunse (depozitul de cenușă):** „Conform contractului de asociere în participație nr. 1/22.03.2024 (Cap. IV, Art. 5), pe lotul 2 (fost nr. cad. 126008) component al terenului PUZ, se află depozitată o cantitate masivă de cenușă de termocentrală (deșeu industrial) pe o suprafață de circa un hectar. Excavarea, concasarea și manipularea acestor deșeuri industriale în imediata vecinătate a zonelor rezidențiale locuite va genera poluare masivă cu pulberi fine și riscuri severe pentru sănătatea populației din zonă, încălcând Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului.”

○ **Răspunsul elaboratorului:**

Informația privind cenușa provine chiar din documentația depusă de inițiatori la dosarul PUZ – contractul de asociere în participație nr. 1/22.03.2024, afișat public împreună cu celelalte piese (PV de afișare nr. 39546/17.06.2026, piese scrise, pct. 9) –, astfel încât nu poate fi vorba despre un risc „ascuns”.

Situația de fapt este următoarea. Pe teren a funcționat o centrală termică de zonă (str. Laurului nr. 8). Terenul a fost dobândit de soții Dobrinu în anul 2007, prin cumpărare de la societatea care îl obținuse în anul 2004 la o licitație publică de valorificare a activelor bancare, împreună cu construcțiile industriale în ruină; acestea au fost demolate legal în 2010–2011 (Autorizația de desființare nr. 398/29.10.2010, CU nr. 644/28.09.2010, proces-verbal de recepție nr. 14950/24.08.2011). Contractul de asociere din 2024 a fost redactat înainte de lucrările de curățare a terenului, pornind de la presupunerea – rezonabilă față de activitatea fostei centrale – că pe fostul lot nr. cad. 126008 ar putea exista un depozit de cenușă; tocmai de aceea contractul a prevăzut, cu titlu prudential, obligația ca orice astfel de material să fie extras, sortat și valorificat sau evacuat „conform normelor de mediu”.

Lucrările de curățare executate în cursul anului 2024, cu o firmă specializată, au infirmat această presupunere: materialul acoperit de vegetație s-a dovedit a fi moloz rezultat din demolarea construcțiilor industriale (pereți placați cu BCA), amestecat cu resturi vegetale uscate acumulate în decursul a peste 25 de ani, precum și deșeuri de materiale de construcții depozitate ilegal pe teren înainte de dobândirea acestuia. Toate aceste materiale au fost evacuate în 2024, pe teren rămânând numai structurile de beton ale fostelor clădiri (cca. 6.386 mp construite la sol), care au fost ulterior concasate. Betonul concasat, depozitat pe teren, urmează a fi utilizat la realizarea drumurilor și parcajelor din incintă – soluție care evită mii de transporturi cu autocamioane pe străzile zonei și corespunde obiectivelor legale de reciclare a deșeurilor din construcții și demolări. Controalele efectuate în anul 2026 pe amplasament de Garda Națională de Mediu – Comisariatul Județean Ilfov / APM Ilfov și de Primăria Orașului Bragadiru, au confirmat legalitatea demolării și a lucrărilor de concasare și nu au constatat nereguli.

Lucrările de pregătire a amplasamentului nu fac obiectul PUZ, care reglementează utilizarea terenului, ci sunt supuse legislației privind regimul deșeurilor (OUG nr. 92/2021) și protecția mediului (OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006), sub controlul APM

Ilfov și al Gărzii Naționale de Mediu; ele vor fi detaliate în procedura de mediu aferentă PUZ și în documentațiile fazei de autorizare (studiu geotehnic, proiect de organizare a execuției), cu măsurile uzuale de limitare a prafului (stropire, viteze reduse, program de lucru). În ipoteza în care, în cursul lucrărilor, s-ar identifica totuși materiale de natura celor menționate în observații, acestea vor fi gestionate potrivit aceluiași norme, prin operatori autorizați.

Prin urmare, situația istorică a terenului nu constituie un impediment pentru reconversia sa urbanistică; dimpotrivă, PUZ este instrumentul prin care un fost sit industrial abandonat de decenii este adus, din fonduri private, la standardele unei zone urbane moderne.

IV. CONCLUZII

Față de cele prezentate, apreciem că observațiile formulate trebuie analizate prin raportare la **întreaga soluție urbanistică propusă**, și nu prin izolarea unor elemente precum regimul maxim de înălțime.

Documentația propune dezvoltarea coerentă a unui teritoriu de **43.288,00 mp**, printr-o structură funcțională mixtă, cu locuire colectivă și individuală, circulații, parcaje, spații verzi și infrastructură edilitară, iar amplasarea clădirilor colective în interiorul terenului și distanțele față de limite și zonele de locuire individuală contribuie la realizarea unei relații urbanistice controlate cu vecinătățile.

În consecință, **considerăm că observațiile formulate nu fundamentează existența unei incompatibilități urbanistice a soluției propuse și nu justifică respingerea documentației**, urmând ca aceasta să fie analizată în continuare în cadrul procedurii de avizare și aprobare, cu respectarea condițiilor și cerințelor stabilite de autoritățile și organismele competente.

Vă rugăm, totodată, ca prezentul punct de vedere să fie consemnat în Raportul informării și consultării publicului (art. 39 din Metodologia aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010) și să ne fie comunicat raportul, împreună cu orice solicitare de completare a documentației.

Apreciem atenția acordată de doamna consilier local Desagă Teodora-Alexandra problemelor comunității din Bragadiru și o asigurăm că elaboratorul și inițiatorii vor face tot ce este posibil pentru ca acest vechi sit industrial, degradat, abandonat de decenii și purtător al riscurilor pe care le presupune o astfel de stare pentru comunitate, să fie adus la standarde moderne, printr-o dezvoltare care să aducă zonei străzi modernizate, rețele noi, spații verzi publice și dotări de proximitate (inexistente în momentul de față: spații comerciale, unități de alimentație și servicii medicale, educație sau de întreținere etc. – dotări a căror necesitate a fost semnalată public în repetate rânduri în diverse zone). Rămânem deschiși dialogului cu doamna consilier și cu riveranii pe tot parcursul procedurii de avizare și aprobare.

Cu deosebită considerație,

