



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



Document care conține date cu caracter personal ce intra sub protecția Regulamentului UE NR.679/2016.

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 31870 / 09.06.2022

Subsemnata, _____, am procedat astăzi 09.06.2022, la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CARTIERUL INDEPENDENȚEI – ETAPA III – ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL CARTIERUL INDEPENDENȚEI:**

1. Adresa înaintare nr.262/15.07.2022 și înreg. cu nr.35935/20.07.2021
2. Adresa 28910/24.05.2022
3. Proces verbal de predare-primire nr.263/15.07.2021
4. Memoriu general PUZ CARTIERUL INDEPENDENȚEI
5. R.L.U. PUZ CARTIERUL INDEPENDENȚEI
6. Volumul 1 Memoriu tehnic PUZ CARTIERUL INDEPENDENȚEI
7. Planșa Incadrare în teritoriu – SC 1/2000(original)
8. Planșa Analiza situației existente pe teren – ZONA FUNCTIONALA SI DISFUNCTIONALITATI - SC 1/2000(original)
9. Planșa Analiza situației existente pe teren – ZONA FUNCTIONALA SI DISFUNCTIONALITATI - SC 1/2000(original)
10. Planșa Analiza situației existente pe teren – ZONIFICAREA FUNCTIONALA IN CONFORMITATE CU DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE - SC 1/2000(original)
11. Planșa Analiza situației existente pe teren – ZONIFICAREA FUNCTIONALA IN CONFORMITATE CU DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE - SC 1/2000(original)
12. Planșa Analiza situației existente pe teren – REȚEAUA DE CIRULAȚII SI TRANSPORT - SC 1/2000(original)
13. Planșa Analiza situației existente pe teren – REȚEAUA DE CIRULAȚII SI TRANSPORT - SC 1/2000(original)
14. Planșa Analiza situației existente pe teren – REȚELE TEHNICO-EDILITARE - SC 1/2000(original)
15. Planșa Analiza situației existente pe teren – REȚELE TEHNICO-EDILITARE - SC 1/2000(original)
16. Planșa Reglementari Urbanistice – ZONIFICAREA FUNCTIONALA - SC 1/2000(original)
17. Planșa Reglementari Urbanistice – ZONIFICAREA FUNCTIONALA - SC 1/2000(original)





ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



Document care conține date cu caracter personal ce intra sub protecția Regulamentului UE NR.679/2016.

18. Plansa Reglementari Urbanistice – *RETEAUA DE CIRCULATII SI DE TRANSPORT - SC 1/2000(original)*
19. Plansa Reglementari Urbanistice – *RETEAUA DE CIRCULATII SI DE TRANSPORT - SC 1/2000(original)*
20. Plansa Reglementari Urbanistice – *RETELE TEHNICO-EDILITARE - SC 1/2000(original)*
21. Plansa Reglementari Urbanistice – *RETELE TEHNICO-EDILITARE - SC 1/2000(original)*
22. Plansa Reglementari Urbanistice – *REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - SC 1/2000(original)*
23. Plansa Reglementari Urbanistice – *REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - SC 1/2000(original)*
24. **C.D. PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CARTIERUL INDEPENDENTEI**

Mentionăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru.
Drept care am încheiat azi 09.06.2022 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

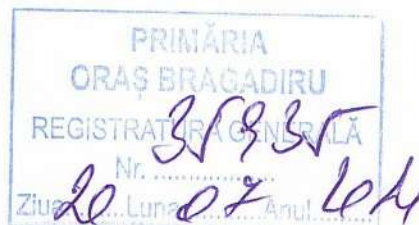
**PRIMAR ,
GABRIEL LUPULESCU**

cons. Alex



ADRESĂ ÎNAINȚARE

Nr. 262 / 15.07.2021



Către	Primaria Oraș Bragadiru Bragadiru, Șos. Alexandriei nr. 249, județ Ilfov
În atenția	Arhitect Șef
Referitor	Predare livrabil elaborat în cadrul contractului nr. 29302/13.07.2018 privind servicii pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru Cartierul Independenței, oraș Bragadiru

Stimate domnule,

În conformitate cu prevederile contractului Contractului nr. 29302/13.07.2018 privind servicii pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru Cartierul Independenței, oraș Bragadiru, vă înaintăm atașat, în 3 exemplare în format fizic și 1 exemplar electronic, **Etapa III - Elaborarea formei preliminare a Planului Urbanistic Zonal Cartierul Independenței**, însoțit de Proces Verbal de predare-primire.

Cu deosebită considerație,

urb.

Șef departament Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Synergetics

Tel.:

E-mail:



ADRESĂ ÎNAINȚARE

Nr. 262 / 15.07.2021

Către	Primaria Oraș Bragadiru Bragadiru, Șos. Alexandriei nr. 249, județ Ilfov
În atenția	Arhitect Șef
Referitor	Predare livrabil elaborat în cadrul contractului nr. 29302/13.07.2018 privind servicii pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru Cartierul Independenței, oraș Bragadiru

Stimate domnule,

În conformitate cu prevederile contractului Contractului nr. 29302/13.07.2018 privind servicii pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru Cartierul Independenței, oraș Bragadiru, vă înaintăm atașat, în 3 exemplare în format fizic și 1 exemplar electronic, **Etapa III - Elaborarea formei preliminare a Planului Urbanistic Zonal Cartierul Independenței**, însoțit de Proces Verbal de predare-primire.

Cu deosebită considerație,



PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

nr. 263 / 15.07.2021

Încheiat între

cu sediul social București, str. Puțul lui Zamfir nr.
22-24, et. 3, ap. 4A, sector 1, Telefon Fax: email:
înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București, sub nr.
cod fiscal nr. RO având contul nr.
RO: deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică
a Municipiului București, în calitate de **Prestator**
și
UAT ORAȘ BRAGADIU, cu sediul în Șos. Alexandriei nr. 249, Bragadiru, județ Ilfov, Cod
Fiscal: 4992998 în calitate de **Achizitor**,

au procedat la predarea, respectiv primirea următorului livrabil elaborat în cadrul contractului 29302/13.07.2018 privind servicii pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru Cartierul Independenței, oraș Bragadiru, în 3 exemplare în format fizic și 1 exemplar electronic:

- **Etapa III - Elaborarea formei preliminare a Planului Urbanistic Zonal Cartierul Independenței**

Prezentul proces verbal s-a întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare dintre părți.

Am predat,

**Am primit,
ORAȘ BRAGADIU**



PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

nr. 263 / 15.07.2021

Încheiat între

_____, cu sediul social București, str. _____ nr. _____
sector 1, Telefon _____ Fax: _____ email: _____
, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București, sub nr. _____
cod fiscal nr. _____ având contul nr. _____

RO3 _____ deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică
a Municipiului București, în calitate de **Prestator**

și

UAT ORAȘ BRAGADIU, cu sediul în Șos. Alexandriei nr. 249, Bragadiru, județ Ilfov, Cod
Fiscal: 4992998 în calitate de **Achizitor**,

au procedat la predarea, respectiv primirea următorului livrabil elaborat în cadrul contractului
29302/13.07.2018 privind servicii pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru
Cartierul Independenței, oraș Bragadiru, în 3 exemplare în format fizic și 1 exemplar
electronic:

- **Etapa III - Elaborarea formei preliminare a Planului Urbanistic Zonal Cartierul
Independenței**

Prezentul proces verbal s-a întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare dintre părți.

Am predat,

**Am primit,
ORAȘ BRAGADIU**

BENEFICIAR:



ORAȘ BRAGADIRU

Adresa: Șos. Alexandriei, nr. 249, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov

PROIECTANT GENERAL:



SYNERGETICS

Adresa: Str. Puțul lui Zamfir nr. 22-24, Sector 1, București

P.U.Z. CARTIERUL INDEPENDENȚEI ORAȘ BRAGADIRU

MEMORIU GENERAL



FOAIE DE CAPĂȚ:

ETAPA DE PROIECTARE

ELABORAREA P.U.Z.-ului propriu-zis
PLAN URBANISTIC ZONAL „CARTIERUL INDEPENDENȚEI”
ORAȘ BRAGADIRU

TITLU

**VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL DE
PREZENTARE**

BENEFICIAR



ORAȘ BRAGADIRU

Adresa: Șos. Alexandriei, nr. 249, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov

PROIECTANT GENERAL



Adresa: Str. Puțul lui Zamfir nr. 22-24, Sector 1, București

PROIECTANT DE SPECIALITATE

Adresa: Str. Sold. Petre Tina, nr.2, Sector 3, București

DATA ELABORĂRII

Februarie 2021

COLECTIV DE ELABORARE:

PROIECTANT GENERAL

Administrator

Șef proiect

Colectiv de elaborare

PROIECTANT DE SPECIALITATE

Administrator

Colectiv de elaborare



BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie de capăt
Listă de semnături
Borderou
Memoriu general de prezentare

PIESE DESENATE:

Planșa U.01 - Încadrare în teritoriu
Planșa U.02.01 - Analiza situației existente - Zonificarea funcțională din teren
Planșa U.02.02 - Analiza situației existente - Zonificarea funcțională conform documentațiilor de urbanism aprobate
Planșa U.02.03 - Analiza situației existente - Rețeaua de circulații și de transport
Planșa U.02.04 - Analiza situației existente - Rețele tehnico-edilitare
Planșa U.03.01 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională
Planșa U.03.02 - Reglementări urbanistice - Rețeaua de circulații și de transport
Planșa U.03.03 - Reglementări urbanistice - Rețele tehnico-edilitare
Planșa U.03.04 - Reglementări urbanistice - Regimul juridic și circulația terenurilor. Obiective de utilitate publică



CUPRINS

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE	9
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI	10
1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII	10
1.2.1. CERINȚELE CAIETULUI DE SARCINI	10
1.2.2. TERITORIUL STUDIAT	10
1.2.3. CULEGEREA DE DATE	11
1.3. CADRUL LEGISLATIV	11
1.4. SURSE DOCUMENTARE	14
CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII , SINTEZA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI DIAGNOSTICUL	18
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	19
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	20
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	23
2.3.1. CARACTERISTICI ALE RELIEFULUI	23
2.3.2. HIDROGRAFIA	25
2.3.3. GEOLOGIA	26
2.3.4. HIDROGEOLOGIA	27
2.3.5. CLIMA	27
2.3.6. SOLURILE	28
2.4. RESURSELE SOLULUI ȘI SUBSOLULUI	30
2.5. RELAȚII ÎN TERITORIU	30
2.6. DEZVOLTAREA ECONOMICĂ	30
2.7. EVOLUȚIA SOCIO-DEMOGRAFICĂ	34
2.8. CIRCULAȚII	35
2.8.1. CORELAREA CU DOCUMENTAȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE ȘI PLANIFICARE	35
2.8.2. REȚEAUA RUTIERĂ	40
2.8.3. TRANSPORTUL PE CALE FERATĂ	45
2.8.4. REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC DE CĂLĂTORI	47
2.8.5. MIJLOACE ALTERNATIVE DE MOBILITATE	48
2.9. ZONIFICAREA TERITORIULUI EXISTENT	49
2.9.1. BILANȚ TERITORIAL. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ –SITUAȚIA EXISTENTĂ DIN TEREN	50
2.10. OCUPAREA TERENURILOR	50

2.10.1. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI	50
2.10.2. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT	51
2.10.3. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT	54
2.10.4. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI	54
2.10.5. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI	55
2.10.6. RISCURI NATURALE SI/SAU ANTROPICE/ TEHNOLOGICE în ZONA DE STUDIU	57
2.11. ECHIPARE EDILITARA	59
2.11.1. ALIMENTAREA CU APĂ	59
2.11.2. CANALIZAREA	61
2.11.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ	62
2.11.4. REȚELE TELECOMUNICAȚII	62
2.11.5. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE	62
2.12. PROBLEME DE MEDIU	63
2.12.1. CALITATEA AERULUI	63
2.12.2. CALITATEA APEI	66
2.12.3. CALITATEA SOLURILOR	68
2.12.4. ZGOMOT	68
2.12.5. GESTIUNEA DEȘEURILOR	68
2.13. DIAGNOSTIC	70
2.14. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	75
CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	77
3.1. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE	78
3.2. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	79
3.2.1. VIZIUNEA	80
3.2.2. OBIECTIVE STRATEGICE	81
3.3. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR	82
3.4. EVOLUȚIA POPULAȚIEI	83
3.5. MOBILITATE ȘI TRANSPORT	84
3.5.1. REȚEAUA RUTIERĂ	84
3.5.2. TRANSPORTUL PE CALE FERATĂ	86
3.5.3. REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC DE CĂLĂTORI	87
3.5.4. MIJLOACE ALTERNATIVE DE MOBILITATE	87
3.6. ZONIFICAREA TERITORIULUI PROPUȘ	88
3.6.1. BILANȚ TERITORIAL. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ –SITUAȚIA EXISTENTĂ DIN TEREN	88

3.7.	MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI	89
3.8.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	90
3.8.1.	ALIMENTAREA CU APĂ	90
3.8.2.	CANALIZAREA	91
3.8.3.	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ	92
3.8.4.	REȚELE TELECOMUNICAȚII	93
3.8.5.	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE	93
3.8.6.	GESTIUNEA DEȘEURILOR	94
3.9.	PROTECȚIA MEDIULUI	94
3.10.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	95
3.10.1.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE	95
3.10.2.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE	97
3.11.	CONSECINȚE ECONOMICE și SOCIALE	99
3.12.	CATEGORII DE COSTURI	99
CAPITOLUL 4. MĂSURI ÎN CONTINUARE		100
4.1.	CONCLUZII	101
4.2.	POLITICI DE DEZVOLTARE DURABILĂ și PORTOFOLIU DE PROIECTE	101

LISTĂ FIGURI

Figura 1 – Localizarea Orașului Bragadiru la nivelul teritoriului județean	20
Figura 2 – Încadrarea zonei analizate la nivelul Orașului Bragadiru	21
Figura 3 – Delimitarea amplasamentului care face obiectul documentației de urbanism P.U.Z. Cartierul Independenței	22
Figura 4 – Harta solurilor la nivelul Orașului Bragadiru	29
Figura 5– Relația cu polii de creștere învecinați și influențele acestora	30
Figura 6-Ponderea sectoarelor economice din numărul de salariați în orașul Bragadiru	33
Figura 7-Evoluția numărului de locuitori în orașul Bragadiru	34
Figura 10 – Profil propus DN6	35
Figura 8 - Ponderea populației din cartierul Independenței din populația totală a orașului Bragadiru (2019)	35
Figura 9 -Structura pe grupe de vârstă a populației din cartierul Independenței (2019)	35
Figura 11 – Traseu Autostrada A0	36
Figura 12 – Modernizarea și crearea de noi circulații rutiere	37
Figura 13 – Rețea de 250 km piste biciclete, orizont 2030	40
Figura 14 – Învelișul străzilor	44
Figura 15 – Zonă protecție calea ferată	46
Figura 16 – Rețeaua de transport public	48
Figura 17 – Accesibilitatea transportului public - autobuz	48
Figura 18 – Imobile intabulate conform ANCPI	52
Figura 19 – Clasificarea parcelelor în raport cu suprafața acestora	53
Figura 20 – Amplasarea stațiilor de monitorizare a calității aerului în Județul Ilfov și în Municipiul București	64
Figura 21 – Evoluția cantităților de deșeuri menajere colectate	69
Figura 22 – Profil propus DN6	84
Figura 23 – Localizarea obiectivelor de utilitate publică existente	96
Figura 24 – Localizarea centrelor de cartier propuse	98
Figura 25 – Etapizarea investițiilor propuse	106

LISTĂ TABELE

Tabel 1 – Proiecte P.M.U.D.	39
Tabel 2 - Regimul de proprietate al arterelor de circulație la nivelul teritoriului care face obiectul prezentei documentații de urbanism P.U.Z.	41
Tabel 3 – Listă trasee transport public	47
Tabel 4 - Cantitatea de deșeuri municipale la nivelul anului 2016	69
Tabel 5 - Clasificarea obiectivelor de utilitate publică la nivelul teritoriului studiat	97

CAPITOLUL 1.

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

BENEFICIAR:

ORAȘUL BRAGADIRU

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.R.L

DATA ELABORĂRII

Februarie 2021

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

1.2.1. CERINȚELE CAIETULUI DE SARCINI

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

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

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

1.2.2. TERITORIUL STUDIAT

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

CERINȚELE CAIETULUI DE SARCINI

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

1.2.3. CULEGEREA DE DATE

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

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

1.3. CADRUL LEGISLATIV

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

În domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000;
- Ordinul Nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000;

AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

- Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)";
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism ;

În domenii conexe

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 107/25.09.1996 – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare;

DOMENII CONEXE

- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Legea fondului funciar nr. 18/19.02.1991, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 33/27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/13.03.1996a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 378/2001, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 49/2011 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea nr. 481/8.11.2004 privind protecția civilă;
- O.U.G. nr. 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Ordinul nr. 34/N/7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, cu modificările și completările ulterioare
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare

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

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

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

Alte acte normative

1.4. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Planul de amenajare a teritoriului național- elaborat de Urban Proiect 1997-2006

REGLEMENTĂRI TEHNICE

SURSE DOCUMENTARE

- Planul de amenajare a teritoriului județean Ilfov- elaborat de I.N.C.D. Urban Proiect
- Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 98/15.10.2015
- Planul de mobilitate urbană durabilă 2016 – 2030 Regiunea București – Ilfov.
- Planul urbanistic zonal "Imobile cu destinația comerț, servicii, locuire" aprobat prin HCL 120/30.12.2013
- Planul urbanistic zonal "Spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare (preambalate sau proaspete), hală depozitare aferentă, birouri administrative, anexe și utilități" , aprobat prin HCL 67/12.08.2015
- Planul urbanistic zonal "Ansamblu de locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare Rh max= P+2E+M, anexe și utilități", aprobat prin HCL 108/26.11.2015
- Planul urbanistic zonal "Ansamblu de locuințe colective, Rh max= S+P+4E+M- D+P+4E+M și semicolective Rh max= P+2E+M, funcțiuni complementare, amenajare circulației, parcări , anexe, brânșamente și utilități" , aprobat prin HCL 28/24.03.2016
- Planul urbanistic zonal "Ansamblu locuințe colective/comerț- servicii Rh max= S+P+5E, amenajare circulației, parcări, brânșamente și utilități" , aprobat prin HCL 65/29.06.2016
- Planul urbanistic zonal "Modificare plan urbanistic zonal (aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 28/24.03.2016) – reconfigurare circulației, parcări", aprobat prin HCL 99/09.09.2016
- Planul urbanistic zonal "Extindere și amenajare cimitir uman, împrejmuire, amenajare circulației interioare, anexe și utilități" , aprobat prin HCL nr. 90/28.07.2017
- Planul urbanistic zonal "Ansamblu locuințe individuale P+2E+M Hmax = 10m, colective P+4E+5E retras Hmax= 18m , comerț, servicii și funcțiuni complementare , amenajare acces și circulației interioare , împrejmuire, anexe și utilități" , aprobat prin HCL nr. 118/17.10.2017

- Planul urbanistic zonal "Supraetajare locuințe colective P+4E la P+6E, amenajare circulații, parcări, utilități", aprobat prin HCL nr. 119/17.10.2017
- Planul urbanistic zonal "Imobil locuințe colective P+3E+M, amenajare circulații, parcări, utilități", aprobat prin HCL nr. 6/25.01.2018
- Planul urbanistic zonal "Modificare PUZ – locuințe colective P+4E+5E retras, amenajare circulații, împrejmuire, utilități", aprobat prin HCL nr. 25/20.03.2018
- Planul urbanistic de detaliu "Hală spații servicii- birouri și depozitare, amenajare acces circulații, parcări, utilități", aprobat prin HCL nr. 20.03.2018
- Planul urbanistic zonal "Modificare plan urbanistic zonal, ansamblu locuințe colective-suplimentare regim de înălțime, reamenajare circulații auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcări, bransamente și utilități" aprobat prin HCL nr. 70/28.06.2018
- Planul urbanistic zonal "Ansamblu de locuințe colective P+3E, amenajare circulații auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcări, bransamente și utilități", aprobat prin HCL nr. 102/26.07.2018
- Planul urbanistic zonal "Ansamblu locuințe colective S+P+5E+6 retras, amenajare circulații, parcări, împrejmuire și asigurare utilități"

ALTE DATE

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

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PLANUL URBANISTIC ZONAL

- Studiu de actualizare suport topografic pentru zona de studiu, vizat O.C.P.I
- Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice
- Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică
- Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice
- Studiu de fundamentare privind impactul asupra mediului

- Studiu de fundamentare organizarea circulației și a transporturilor, mobilitate și transport
- Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate
- Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară
- Analiza spațial-volumetrică având la bază un model 3D georeferențiat al zonei de studiu ce va fi elaborat și predat
- Analiza diagnostic multicriterial integrată, prin care se vor corela toate propunerile studiilor de fundamentare în scopul generării unei concepții unitare de dezvoltare urbanistică a zonei

SUPPORTUL TOPOGRAFIC AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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

CAPITOLUL 2.
STADIUL ACTUAL AL
DEZVOLTĂRII , SINTEZA
STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI
DIAGNOSTICUL

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVOLUȚIA ZONEI

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

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

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

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

Terenul pe care se solicită întocmirea Planului Urbanistic Zonal este amplasat în partea de est a orașului Bragadiru și reprezintă întreg cartierul Independenței. La momentul anului 2005, când comuna a fost declarată oraș, pe terenul care este obiect de studiu al planului urbanistic zonal nu erau prezente construcții, acesta fiind predominant arabil. După anul 2005 au apărut o serie de locuințe individuale, amplasat dispersat în cadrul zonei, trama stradală a fost conturată și astfel zona a început să se dezvolte. În anul 2015 cartierul este predominant ocupat de locuințe individuale, locuințe colective cu regim de înălțime redus, cu o densitate mai ridicată în partea vestică. Ulterior, au apărut noi zone rezidențiale, dezvoltate în partea estică a cartierului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

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

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

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

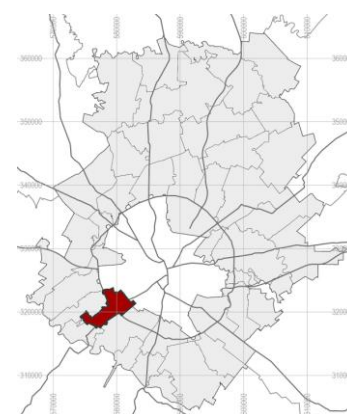
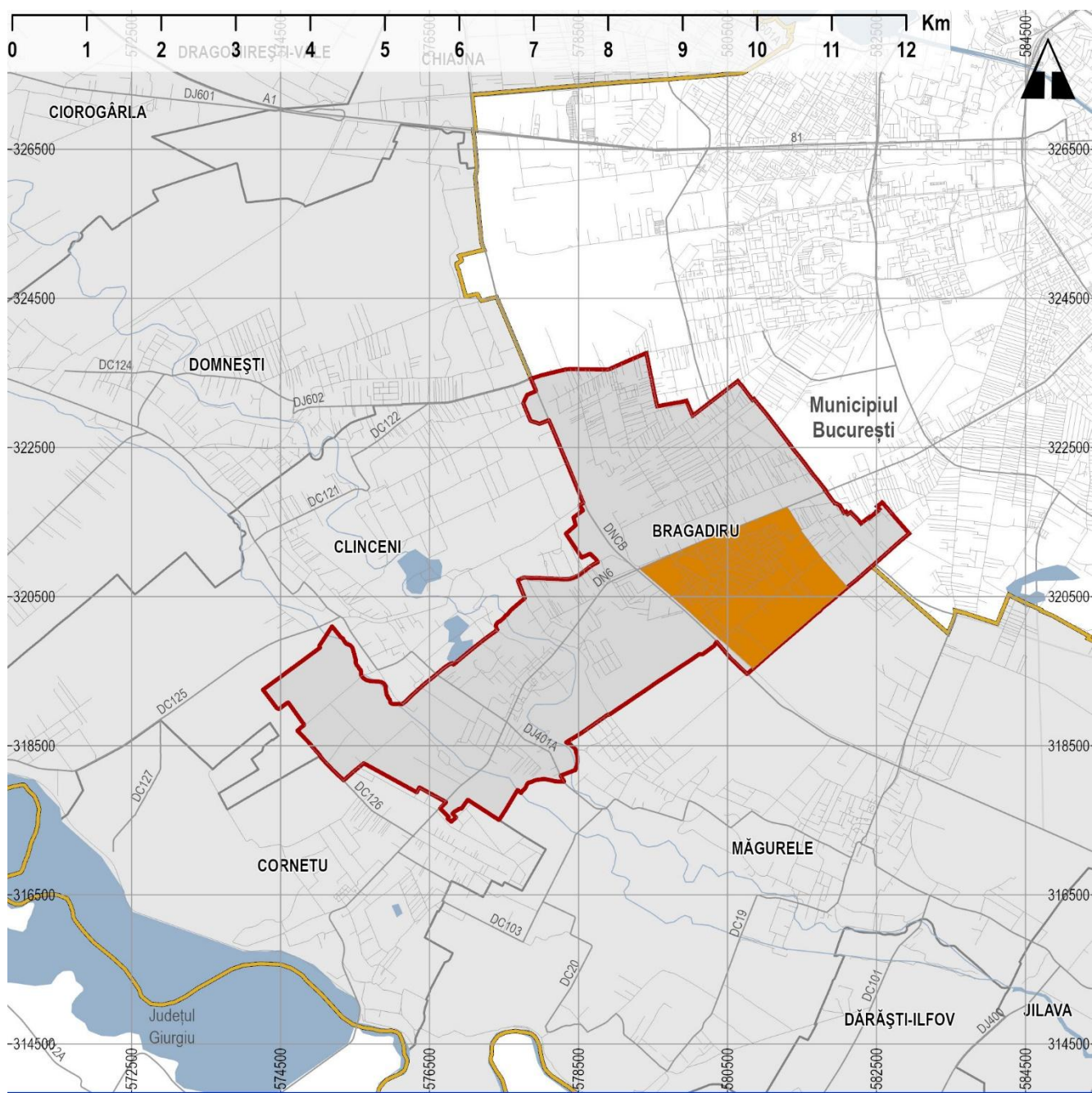


Figura 1 – Localizarea Orașului Bragadiru la nivelul teritoriului județean

Sursă: Prelucrare proiectant

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI





LEGENDĂ

LIMITE

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

REȚEA CIRCULAȚII

-  Rețea circulației majore
-  Rețea circulației secundare

REȚEA HIDROGRAFICĂ

-  Lacuri

Figura 2 – Încadrarea zonei analizate la nivelul Orașului Bragadiru

Sursă: Prelucrare proiectant

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI

Localitățile cu care se învecinează sunt:

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

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

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



LEGENDĂ

LIMITE

- ▣ Limită teren care a generat P.U.Z.
- ▭ Limita teritoriului intravilan al Orașului Bragadiru
- ▮ Limita teritoriului administrativ al Orașului Bragadiru



Figura 3 – Delimitarea amplasamentului care face obiectul documentației de urbanism P.U.Z. Cartierul Independenței

Sursă: Prelucrare proiectant

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. CARACTERISTICI ALE RELIEFULUI

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

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

- Câmpul Otopeni - Cemica, cu altitudinea de 90 - 95 m, densitatea fragmentării de 0,5 - 1 km/km² (în sud) și panta de cca 5 grade;
- Valea Colentinei, asimetrică, puternic meandrată, cu o luncă largă bine dezvoltată pe ambele maluri, două terase joase (de 2 - 3 m, respectiv 4 - 6 m) și patru popine (Plumbuța, Ostrov, Dobrești, Pantelimon); prin lucrări de regularizare vechea luncă a râului Colentina a fost acoperită de apele lacurilor de acumulare (Mogoșoaia, Străulești, Bâneasa, Herăstrău, Floreasca, Tei, Fundeni, Cemica, Pantelimon).
- Câmpul Colentinei (cuprins între cartierele Giulești și Floreasca) cu altitudini de 60 - 80 m și densitatea fragmentării 0-1 km/km²;
- Valea Dâmboviței, al cărei curs amenajat a dus la dispariția majorității popinelor, piscurilor, reniilor, grindurilor, ostroavelor și malurilor abrupte din lunca râului. Se mai observă un pisc (Uranus - Mihai Vodă) și mai multe popine (Dealul Mitropoliei, Dealul Spirii, Colina Radu Vodă, Movila Mare).
- Câmpul Cotroceni - Berceni, cu altitudini de la 60 m (în est) până la 90 m (în vest) și densitatea fragmentării de 0,5 - 1 km/km²

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

Câmpul înalt este limitat la nord de lunca Dâmboviței, iar la sud de terasa t3. Conform **Enciu et al. (2008)**, câmpul reprezintă o porțiune dintr-o imensă popină cu roci de vârstă Pleistocen mediu. Înaintea etapei de definitivare a actualelor trăsături

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ale reliefului, această suprafață acumulativă a avut o extindere semnificativ mai mare. Apoi, timp de aproximativ 100 000 ani, o parte din ea a fost îndepărtată prin eroziunea fluviatilă a Argeșului în sud și a Dâmboviței, pe marginea de nord. Festonarea s-a derulat pe fondul mișcării de ușoară basculare de la sud la nord a subasementului Câmpiei Bucureștiului și de continuă acoperire a suprafețelor exodate cu prafuri eoliene.

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

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

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

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

Partea de nord-vest și nord a teritoriului administrativ al orașului Bragadiru se suprapune terasei t3, partea de nord-est este situată pe terasa **t1**, iar zona mediană, cea mai întinsă, aparține terasei **t1**.

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

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

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

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

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

2.3.2. HIDROGRAFIA

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

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

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

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

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

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

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

Cumpăna de ape se desfășoară între 105 și 55 m altitudine, fiind destul de clară spre Dâmbovița și foarte slab exprimată spre Argeș. Bazinul hidrografic pe sectorul

menționat are o suprafață de 142 km², ceea ce reprezintă 10,5% din total, și se desfășoară în Câmpia Bucureștiului.

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

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

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

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

2.3.3. GEOLOGIA

Din punct de vedere geo-tectonic, orașul Bragadiru se situează în marea unitate de vorland denumită "Platforma Moesică".

Fundamentul geologic este alcătuit din formațiuni cristaline proterozoice. Peste el s-a dezvoltat un sedimentar vechi (paleozoic și mezozoic) alcătuit din calcare, argile, dolomite, marne, marnocalcareși gresii.

Sedimentarul neozoic este în mod deosebit marnos în prima parte și argilo-nisipos în a doua.

Depozitele de la suprafață aparțin în întregime cuaternarului. Cea mai mare răspândire o au depozitele de pietrișuri, nisipuri cu argile în bază, așa numitele „Strate de Frățești”, peste care urmează un complex marnos, apar nisipuri, pietrișuri și depozite loessoide.

Caracteristica esențială a substratului geologic este dată de prezența sedimentarului, reprezentat prin depozite loessoide care acoperă întreaga zonă cu excepția celor inundabile.

Sub pătura de loess se afla un strat de nisipuri și pietrișuri (pleistocene superioare), dispuse pe un pat argilos într-o structura torențială încrucișată, care cantonează straturi de apă subterană.

Structura geologică, prin alternanța stratelor cu argile și marne cu cele de nisipuri și pietrișuri, permite cantonarea unor volume importante de ape subterane ce pot susține activități socio-economice de amploare dacă vor fi gestionate corespunzător.

2.3.4. HIDROGEOLOGIA

Din punct de vedere *hidrogeologic*, au fost evidențiate următoarele sisteme acvifere:

- **Corpul de apă subterană freatică** este de tip poros permeabil și se dezvoltă în depozitele Pleistocenului superior (Pietrișurile de Colentina) și ale Holocenului (terasele și lunca Argeșului). Datorită lipsei unor orizonturi impermeabile sau a dezvoltării discontinue a acestora la partea superioară a depozitelor, se constată un grad ridicat de vulnerabilitate la poluare;
- **Corpul de apă de medie adâncime** este de tip poros permeabil, sub presiune și este cantonat în Nisipurile de Mostiștea, de vârstă Pleistocen mediu (atribuite anterior Pleistocenului superior). Acest orizont acvifer este situat la adâncimi cuprinse între 20 și 42 m, având niveluri piezometrice ascensionale la circa 12 m adâncime;
- **Corpul de apă subterană de adâncime**, cantonat în formațiunile poros permeabile ale Romanianului superior - Pleistocenului inferior (pietrișuri și nisipuri ce alcătuiesc Stratele de Frățești). Datorită numărului mare de foraje de exploatare, în cadrul acestei formațiuni au fost evidențiate trei strate A, B și C.

2.3.5. CLIMA

Clima orașului Bragadiru este temperat - continentală, caracterizată de variații mari de temperatură între vară și iarnă determinate de dominarea maselor de aer din estul continentului, mase ce aduc gerurile din timpul iernii și căldurile toride din timpul verii.

Temperatura aerului este influențată de largă deschidere a câmpiei pe axa E - NE, valoarea medie anuală înregistrată la stația meteorologică Băneasa fiind de 10.6 C°.

Temperatura minimă absolută a fost de - 32.2°C în data de 25 ianuarie 1942, iar maxima de + 42.2°C a fost atinsă în data de 5 iulie 2000.

Teritoriul județului și implicit al orașului se află sub influența maselor de aer estice (continentale), vestice (oceanice) și sudice (mediteraneene), materializate în vânturi aspre din nord-est (Crivățul), uscate din vest (Austrul, care provoacă adesea îndelungate perioade de secetă) și dinspre sud-vest (Băltărețul).

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este $q_b = 0.7$ kPa având $IMR = 50$ ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate este $z_0 = 0.05 - 0.3$ și $Z_{min} = 2.00 - 5.00$ m pentru zona de intravilan.

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, rezultă o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $S_k = 2.0$ kN/m².

Adâncimea maximă de îngheț este $h = 0.80 - 0.90$ m, conform STAS 6054/87.

2.3.6. SOLURILE

Solul reprezintă stratul subțire de la suprafața scoarței terestre format din particule minerale, materii organice (humus), apă, aer și organisme vii. Solul este un sistem dinamic, care îndeplinește multe funcții și este vital pentru desfășurarea activităților umane și pentru supraviețuirea ecosistemelor. Formarea solului (pedogeneza) este rezultatul acțiunii factorilor fizici, chimici, biologici și proceselor antropice asupra rocilor, cu formarea orizonturilor de sol, iar compoziția chimică a solurilor depinde de roca din care acestea au luat naștere.

Solul are o importanță deosebită din punct de vedere socio-economic, cât și pentru mediul înconjurător deoarece are rol de susținere pentru activitățile umane, furnizând produse agricole, biomasă și materii prime.

Solurile din unitatea administrativă Bragadiru se caracterizează printr-o fertilitate ridicată.

Solurile în arealul studiat au suportat numeroase modificări sub acțiunea factorilor antropici, pentru îmbunătățirea fertilității lor sau pentru crearea unor condiții favorabile de amplasare a unor amenajări (decopertări, acoperirea orizontului de sol). Ele au modificat caracteristicile solurilor, afectând în mod negativ fertilitatea solurilor pe termen mediu și lung.

În localități, modificările antropice datorate amenajărilor de diferite tipuri (rețeaua de drumuri, spații construite etc.), au determinat destructurarea profilului de sol inițial și apariția așa-numitelor antrisoluri sau „soluri de umplutura”.

Antrisolurile sunt nestructurate, cu o slabă activitate microbiologică, fără un orizont biologic activ bine definit, utilizarea lor în spațiile verzi necesitând costuri suplimentare.




PLAN URBANISTIC ZONAL



CARTIERUL INDEPENDENȚEI



LEGENDĂ

LIMITE

-  Limită teren care a generat P.U.Z.
-  Limită teritoriului intravilan al Orașului Brașov
-  Limită teritoriului administrativ al Orașului Brașov

-  Limita UAT-urilor componente ale Județului Ilfov
-  Limita administrativă a Județului Ilfov

LITOLOGIE









-  Cernoziomuri cambice
-  Cernoziomuri argiloiluviale
-  Soluri brun-roscate
-  Lăcoviști
-  Soluri pseudogleice
-  Soluri aluviale
-  Teren urban
-  Lacuri și balti

Figura 4 – Harta solurilor la nivelul Orașului Brașov

Sursă: Studiu de fundamentare privind Impactul asupra mediului aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Synergetics Corporation și specialist Tatiana Dimache

2.4. RESURSELE SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Calitatea ridicată a solurilor face ca terenurile să reprezinte o resursă naturală cu un potențial ridicat pentru agricultură, reprezentată de cultura mare, legumicultură practică la scara largă.

Rezervele importante de agregate minerale de pe văile celor două râuri, Sabar și Ciorogârla dezvoltă activitatea de exploatare a nisipurilor și pietrișurilor. În subteranul zonei sunt prezente zăcăminte de petrol și gaze de sondă, ce sunt valorificate în exploatarea din zona Clinceni. Zona de industrie extractivă se regăsește dispersat atât în zona de intravilan cât și în zona de extravilan a orașului, cu precădere în partea central vestică și sud-vestică a teritoriului administrativ.

2.5. RELAȚII ÎN TERITORIU

Din punct de vedere geografic, orașul Bragadiru se află, în partea de sud-vest a județului Ilfov, la 8 km de Municipiul București și este situată pe drumul național DN 6, București - Alexandria.

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

Rețeaua majoră de circulații a orașului este formată din drumuri naționale și județene. Acestea asigură legătura cu alte localități, respectiv cu rețeaua de drumuri naționale. Relația în teritoriul administrativ este asigurată prin rețeaua de drumuri principale și secundare (străzi și drumuri de exploatare). Zona studiată este amplasată la intersecția a două artere de circulație majoră la nivelul județului Ilfov, respectiv la intersecția Drumul Național 6 (Șoseaua Alexandriei) cu Șoseaua de centură a Bucureștiului (DN CB). Acest fapt caracterizează zona ca fiind accesibilă din punct de vedere al relațiilor în teritoriu, fiind plasată într-un nod important al județului. De asemenea, raportat la vecinătăți, aceasta este amplasată la 12 km de centrul istoric al Municipiului București, la 66 km față de Giurgiu și la 77 km față de Alexandria.

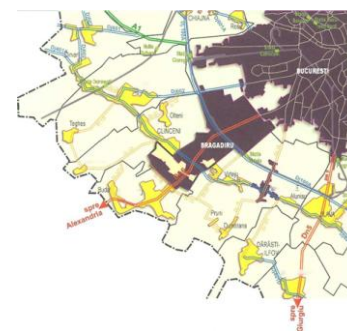


Figura 5– Relația cu poli de creștere învecinați și influențele acestora

Sursă: Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 98/15.10.2015

2.6. DEZVOLTAREA ECONOMICĂ

Mediul de afaceri din Județul Ilfov este dominat de întreprinderile active în domeniul serviciilor, 80% din întreprinderile din județul Ilfov activând în acest domeniu, față de

17% în sectorul de industrie și construcții. Această situație nu este cu mult diferită de contextul național, unde ponderea pentru aceleași sectoare este 78%, respectiv 20%, restul fiind reprezentat de întreprinderi active în sectorul primar (agricultură, silvicultură, pescuit).

Din punct de vedere economic, orașul Bragadiru, ca de altfel mai toate orașele din România, a suferit o serie de transformări structurale profunde ale profilului economic, determinate de schimbările regimului politic și trecerea de la o economie centralizată, la una capitalistă. Pe de altă parte, apropierea (vecinătatea) de Capitala țării (Municipiul București) a influențat și mai mult evoluția economică a orașului.

În privința evoluției numărului total de firme a orașului Bragadiru, se poate observa faptul că numărul acestora a crescut continuu, pe întreaga perioadă (2000-2018), de la 115 companii, care activau în anul 2000 la 1932 companii, în anul 2018. Însă, raportarea la medie ilustrează faptul că până în anul 2010 acestea se situau sub această valoare, care ajungea la 772 firme.

Structura firmelor, urmărite în dinamică, pe cele trei mari sectoare economice (primar, secundar și terțiar), arată o diminuare treptată a sectorului primar de-a lungul perioadei, cu o predominare netă a ponderii sectorului terțiar. În anumiți ani, când variațiile au fost mai mari, locul companiilor din sectorul terțiar a fost preluat de către sectorul secundar. Este vorba de anii 2002, 2003 și 2004, când locul firmelor din sectorul terțiar a fost preluat de sectorul secundar, cel primar fiind în scădere continuă. Ponderea firmelor din sectorul primar nu a depășit în niciunul din anii analizați, valoarea de 5%, iar cel secundar, valoarea de 30%.

În ceea ce privește sectorul secundar, sunt două activități mai importante, astfel că se remarcă industria prelucrătoare și cea din domeniul construcțiilor.

Faptul că, oscilațiile devin mai vizibile, pe graficul sectorului construcțiilor se explică prin faptul că, în ultima perioadă, în orașul Bragadiru, ca în mai toate localitățile din jurul Capitalei s-au localizat o serie de activități economice, dar mai ales noile ansambluri rezidențiale, ce cuprind întinse suprafețe de terenuri construite, cu destinație locativă. Cerința tot mai mare de astfel de spații, dar și de astfel de servicii a determinat o creștere exponențială a sectorului de construcții.

Din această perspectivă, pentru localitatea Bragadiru, un indicator important îl reprezintă populația activă, deoarece cuprinde populația care desfășoară o activitate economică, dar și cea aflată în căutarea unui loc de muncă. Aceasta a înregistrat o tendință generală de creștere pentru întreaga perioadă analizată (de la 4991 de persoane la 15252 persoane), populația activă triplându-se practic până la

finalul intervalului. Această creștere este pusă în principal pe seama migrației dinspre București și localitățile limitrofe.

Ponderea populației active în orașul Bragadiru a evoluat de la 67,5% în anul 2000, la 72% în anul 2018, valoarea maximă fiind atinsă în anul 2012 de 74,7%, tendința generală fiind pozitivă. Începând cu anul 2007 valorile înregistrate depășesc media intervalului analizat, perioada 2007-2009 fiind cea în care se înregistrează cea mai mare creștere (un plus de 2,2%). Principala cauză ce a determinat această creștere este dezvoltarea sectorului imobiliar din acea perioadă, ce a avut ca efect și vânzarea de spații locative în principal către persoanele ce căutau alternative mai ieftine față de piața imobiliară bucureșteană, persoane ce în final și-au stabilit domiciliul în localitate.

Conform SPCLEP Bragadiru în cartierul Independenței ponderea populației active este mult peste media națională. Analizele de detaliu au evidențiat ponderea foarte ridicată a populației 15-45 de ani, grupă de vârstă cu cea mai mare valoare economică. Pentru cartierul Independenței valoare este de 49,3%, cea ce obligă factorii de decizie să adapteze strategiile de management teritorial pe termen mediu și lung.

Rezultatele obținute arată potențialul de dezvoltare economică pe termen scurt, mediu și lung, condiționat de creșterea calității vieții care să ducă la stabilizarea populației active.

Evoluția numărului total de salariați urmează același trend pozitiv ca cel al populației active, numărul salariaților crescând de la 1718 în anul 2000 la 6107 în anul 2018. Creșterea este semnificativă, în procente fiind de aproximativ 355%, și are drept cauză creșterea atractivității economice a localității.

Începând cu anul 2007 abaterea de la medie a numărului de salariați a devenit pozitivă până la finalul intervalului (valoarea medie - 3892 salariați), excepție fiindanii 2009 și 2010, când valorile înregistrate se situează ușor sub medie datorită crizei economice.

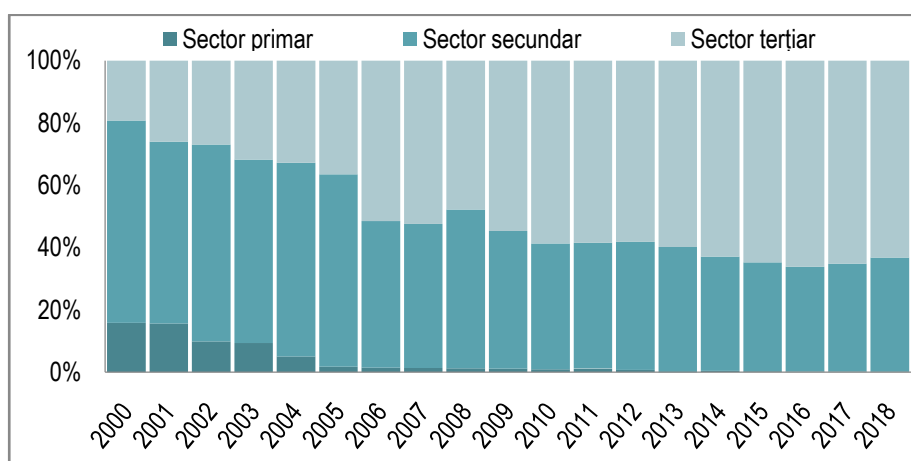


Figura 6-Ponderea sectoarelor economice din numărul de salariați în orașul Bragadiru

Sursă: Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Universitatea din București

În privința ponderii salariaților pe cele trei mari sectoare de activitate se poate observa că sectorul terțiar este cel ce a înregistrat o evoluție pozitivă, pentru întreaga perioadă analizată, de la 5,4% în anul 2000, la 63% în anul 2018.

Sectorul terțiar este sectorul în care numărul de salariați practic a „explodat” în intervalul analizat (de la 330 salariați în anul 2000 la 3857 salariați în anul 2018), din acest punct de vedere, fiind cel mai dinamic sector economic al orașului Bragadiru. De asemenea, a fost și cel mai puțin influențat de criza economică, scăderea numărului de salariați fiind practic infimă comparativ cu evoluția numărului de salariați din sectorul secundar din perioada crizei economice.

De menționat în cadrul sectorului terțiar aportul serviciilor, care în anul 2018 aduceau 95% din numărul total de salariați din acest sector.

Evoluția numărului de șomeri din orașul Bragadiru înregistrează un trend general negativ, numărul șomerilor scăzând de la 141 în anul 2010 la doar 43 în anul 2018.

Aceeași tendință de scădere se poate observa și pentru cele două sexe, cu precizarea că șomajul în rândul populației feminine rămâne o problema importantă (în anul 2018 ponderea șomerilor de sex feminin reprezenta 79% din total).

Cercetarea evoluției numărului de șomeri pentru cartierul Independenței a întâmpinat o serie de limitări determinate de lipsa datelor, însă, având în vedere profilul economic al populației care și-a stabilit domiciliul aici, valorile sunt sub media orașului Bragadiru.

2.7. EVOLUȚIA SOCIO-DEMOGRAFICĂ

Amplasamentul orașului Bragadiru, în sud-vestul orașului București, într-o zonă cu restricții minime în dezvoltarea teritorială (lipsa riscurilor privind alunecările de teren, a surpării, a seismicității) a condus la o evoluție teritorială și numerică a sa, în ultimii 30-40 ani.

Raportând-ne la recensământul populației din anul 1992, numărul locuitorilor din orașul Bragadiru a crescut de la 6.978 locuitori la 8.200 locuitori, conform rezultatului recensământului populației și a locuințelor din anul 2002. În anul 2011, populația orașului Bragadiru se ridică la 16.381 de locuitori, în creștere cu aproape 100 % față de recensământul anterior pentru că în acest moment, având-se în vedere evoluția spațiului locativ, numărul populației să depășească valoarea de 20.000 de locuitori.

Creșterea spectaculoasă a numărului de locuitori a fost determinată de distanța redusă față de capitală, precum și de condițiile de accesibilitate favorabile ce au făcut posibilă deplasarea zilnică a populației active către unitățile economice din București. Cartierul Independenței a beneficiat de această vecinătate, fiind amplasat în imediata vecinătate a municipiului București.

Graficul alăturat reprezintă evoluția numărului de locuitori în orașul Bragadiru, în perioada 2000-2018. Se poate observa cu ușurință tendința generală de creștere continuă, pornind de la un minim de 7399 de locuitori în 2000, și ajungând la 21177 locuitori în 2018. De asemenea, media de evoluție a numărului de locuitori în orașul Bragadiru este de 11291. Între anii 2000 și 2010 creșterea nu a fost foarte vizibilă, mai mult stagnantă, însă începând cu anul 2011 și continuând până în 2018, evoluția a fost constantă. În perioada analizată nu au existat scăderi ale numărului de locuitori.

Creșterile sunt legate de investițiile în infrastructura rutieră de legătură cu municipiul București. De asemenea, creșterea calității vieții și prețul mai redus al terenurilor și al locuințelor a făcut ca numărul de locuitori să crească.

Conform biroului de evidență a populației cartierul Independenței are o populație de 4599 locuitori, adică 21,7% din populația orașului Bragadiru. Cercetările de teren au arătat că numărul populației este mult mai mare, persoanele intervievate având încă domiciliul în alte localități. Apreciem că numărul populației este cu 25% mai mare decât cele înregistrate la evidența populației.

Interviurile realizate în cartierul Independenței au arătat valori foarte mari ale stabilirilor de reședință. Peste 95% dintre persoanele intervievate au declarat că

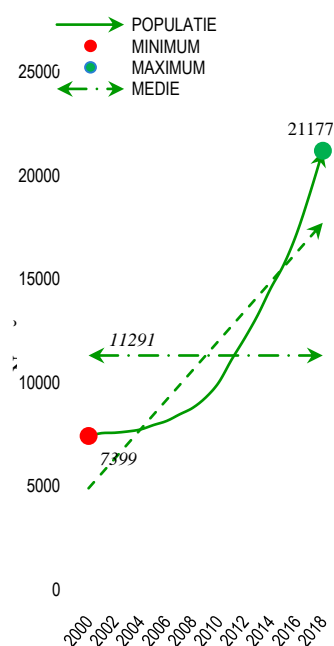
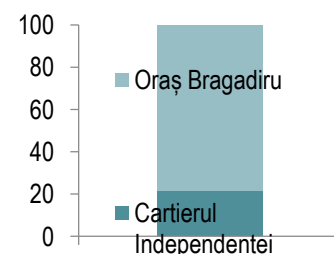


Figura 7-Evoluția numărului de locuitori în orașul Bragadiru

Sursă: Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborat Universitatea din București



provin din alte localități decât Bragadiru, dintre aceștia peste 75% provin din București.

Conform SPCLEP Bragadiru în cartierul Independenței predomină grupele de vârstă 0-14 ani și 15-65 ani, ponderile fiind mult peste media la nivel național.

Referitor la structura etnică, în urma cercetărilor de teren în cartierul Independenței s-a evidențiat un număr tot mai redus de romi, înregistrându-se o migrație către alte cartiere din Bragadiru sau alte localități din județul Ilfov.

Cercetarea de teren a evidențiat legătura dintre calitatea infrastructurii și decizia de stabilire a domiciliului în cartierul Independenței. Peste 80% din persoanele intervievate, și care locuiesc dar încă nu au domiciliul în acest cartier, au declarat că pe măsură ce infrastructura se dezvoltă doresc să își stabilească domiciliul aici.

2.8. CIRCULAȚII

2.8.1. CORELAREA CU DOCUMENTAȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE ȘI PLANIFICARE

A. PLANUL URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU APROBAT PRIN H.C.L. NR. 98/15.10.2015.

Orașul Bragadiru este străbătut de Drumul Național DN 6 (E70) de la nord la sud. Acesta are un profil de două benzi pe sens cu separator median (parapet New Jersey), pentru a descuraja relațiile de stânga și întoarcerile, acestea se realizează în intersecțiile special amenajate în lungul orașului. Drumul național DN6, reprezintă un coridor de tranzit al traficului auto pe direcția București – Alexandria – Craiova.

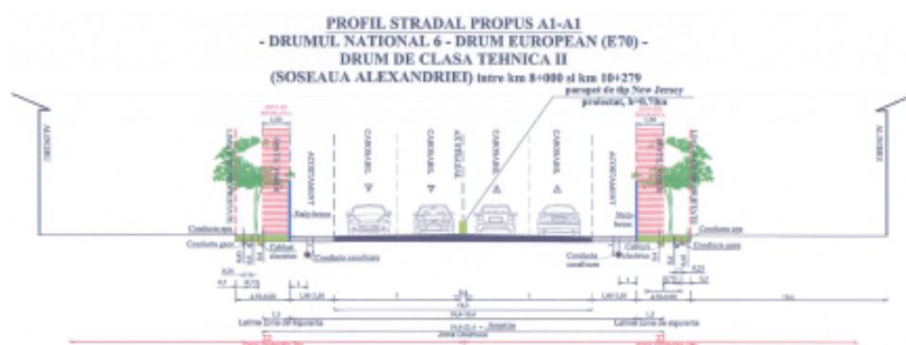


Figura 10 – Profil propus DN6

Sursă: Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL 98/15.10.2015

În ceea ce privește traversarea orașului de la est la vest, aceasta se realizează prin intermediul drumului național DNCB – Centura București. Pe sectorul unității

Figura 8 - Ponderea populației din cartierul Independenței din populația totală a orașului Bragadiru (2019)

Sursă: Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Universitatea din București

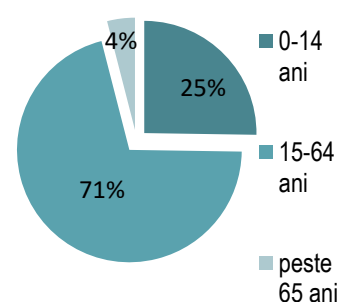


Figura 9 - Structura pe grupe de vârstă a populației din cartierul Independenței (2019)

Sursă: Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Universitatea din București

administrative Bragadiru DNCB are un profil de câte o bandă pe sens, urmând ca pe viitor acesta să fie supralărgit la două benzi pe sens.

Unul din proiectele majore la nivelul Județului Ilfov la nivelul circulațiilor rutiere majore este inelul de autostradă A0 ce traversează Orașul Bragadiru în zona sudică a acestuia. În cadrul acestui proiect este prevăzut un nod rutier ce leagă centura de autostradă A0 de drumul național DN6.

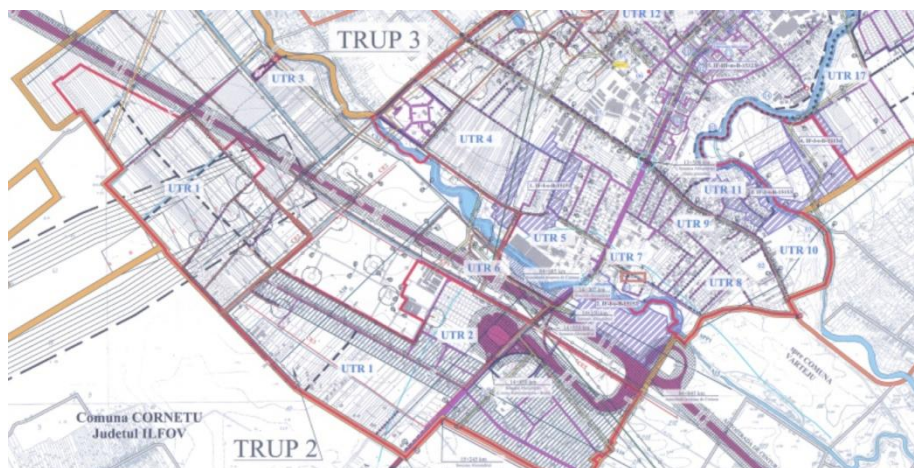


Figura 11 – Traseu Autostrada A0

Sursă: Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL 98/15.10.2015

În cadrul documentației de urbanism sunt propuse o serie de noi artere ce au ca scop dezvoltarea și omogenizarea sistemului rutier în zonele destructurate cu potențial de dezvoltare. De asemenea o parte din arterele de circulație existente sunt propuse spre modernizare și extinderea profilului la 24 m pentru circulațiile de categoria a II -a (DJ) și la 12 m pentru circulațiile de categoria a III a.

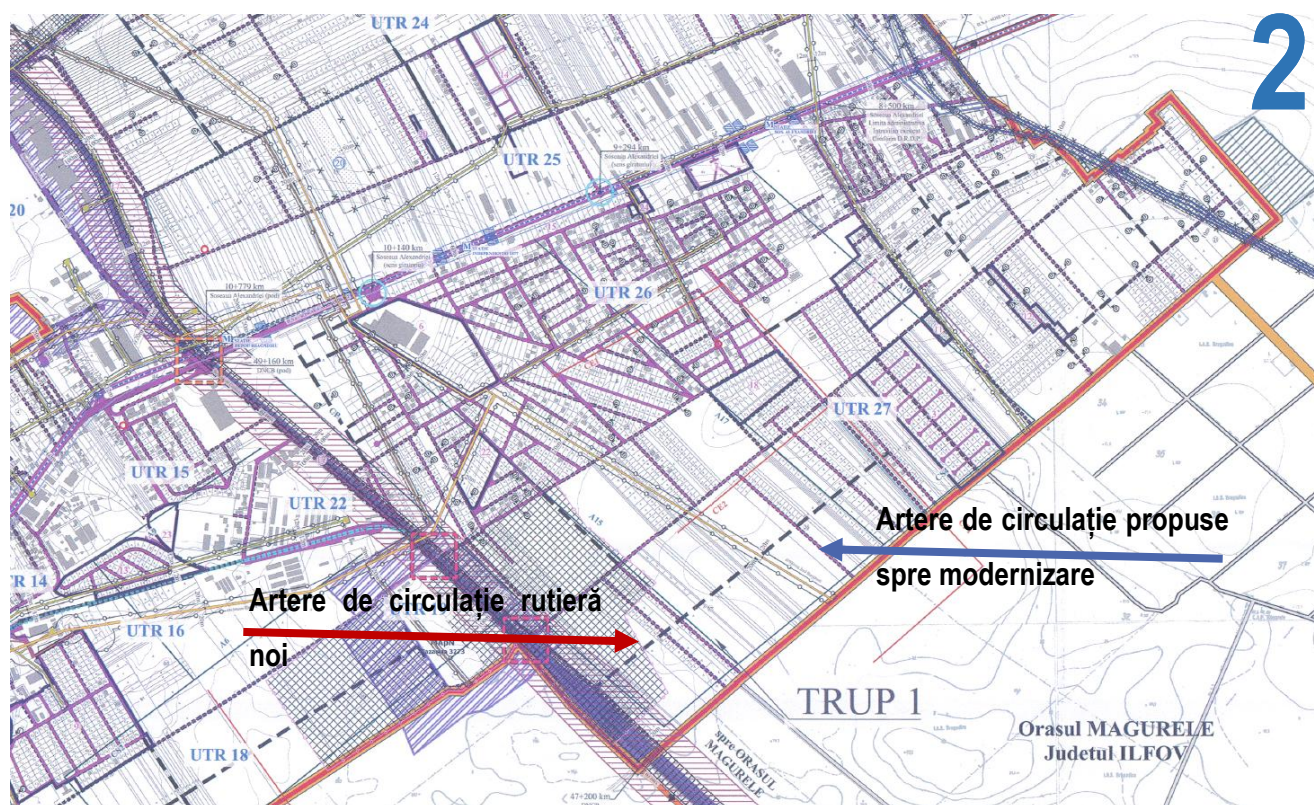


Figura 12 – Modernizarea și crearea de noi circulații rutiere

Sursă: Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL 98/15.10.2015

B. PLANUL DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ 2016 – 2030

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă se referă la perioada 2016 - 2030, acoperă Regiunea București – Ilfov și include intervenții (măsurile sau proiecte complexe) prin care sunt propuse rezolvări pentru problemele identificate în etapa de analiză a situației actuale.

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) este un document strategic și un instrument al politicii de dezvoltare, ce folosește un program software de simulare a transportului, având ca scop identificarea soluțiilor de satisfacere a nevoilor de mobilitate ale indivizilor și afacerilor din orașe și din împrejurimile lor, pentru a îmbunătăți calitatea vieții, dezvoltarea economică, contribuind la atingerea obiectivelor europene legate de protecția mediului și eficiența energetică.

P.M.U.D. București-Ilfov își dorește să asigure implementarea conceptelor europene de planificare și management pentru mobilitate urbană durabilă, adaptate la condițiile specifice ale regiunii. Pentru acest lucru, planul include o listă de măsuri pentru îmbunătățirea mobilității pe termen scurt, mediu și lung.

P.M.U.D.
București-Ilfov

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă este destinat obținerii unui plan strategic pentru oameni și locuri și are următoarea viziune pentru dezvoltarea mobilității în Regiunea București – Ilfov pentru perioada 2016-2030:

Un sistem de transport eficient, integrat, durabil și sigur, proiectat să promoveze dezvoltarea economică și teritorială incluzivă din punct de vedere social și să asigure o calitate ridicată a vieții.

P.M.U.D. vizează îndeplinirea viziunii pentru regiune în cinci obiective operaționale realizabile¹:

- **ACCESIBILITATE** – Asigurarea tuturor cetățenilor opțiuni de transport ce le facilitează accesul la destinații și servicii esențiale;
- **SIGURANȚĂ ȘI SECURITATE** – Îmbunătățirea siguranței și securității în circulație;
- **MEDIU** – Reducerea poluării aerului și a zgomotului, a emisiilor de gaze cu efect de seră și a consumului de energie;
- **EFICIENȚĂ ECONOMICĂ** – Îmbunătățirea eficienței și a eficacității economice a transportului de persoane și mărfuri;
- **CALITATEA MEDIULUI URBAN** – Contribuie la creșterea atractivității și calității mediului urban și a designului urban în beneficiul cetățenilor, al economiei și al societății, în ansamblu.

Politicile și măsurile definite în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă acoperă toate modurile și formele de transport din aglomerația urbană, publice și private, de pasageri și de marfă, motorizate și nemotorizate, în mișcare și staționare.

Pentru a realiza Obiectivele operaționale prezentate mai sus, PMUD utilizează șapte politici de transport de nivel înalt. Aceste politici grupează proiecte similare cu diferite tipuri de intervenție și le prioritizează pentru o eficiență și eficacitate maxime.

Proiectele propuse în PMUD cu impact asupra zonei analizate:

¹ Planul de mobilitate urbană durabilă 2016-2030 - Regiunea București – Ilfov, 2016

Tabel 1 – Proiecte P.M.U.D.

NR. CRT.	INDEX	MĂSURĂ/PROIECT	DESCRIERE - ȚINTĂ	CORELARE CU DOCUMENTE RELEVANTE
1.	Comp 1	Studiu privind îmbunătățirea serviciilor de transport pe cale ferată	Realizarea unui studiu de fezabilitate ce va evalua aliniamentul potențial și modernizarea căii ferate, precum și nivelul de cerere și de costuri asociate proiectelor de cale ferată din Regiunea București – Ilfov.	P.U.G, S.I.D.U., M.P.G. S.D.J.I. 2020, P.D.R.B.I. 2020
2.	Comp9	Dezvoltare coridorului LRT-7	Bragadiru – voluntari, 21 km, asigurarea unui serviciu SV-NE direct, prin centrul Bucureștiului, cu o conexiunea îmbunătățită cu Voluntari. Echivalent cu M7	
3.	C-8	Crearea și implementarea unui nou program de transport pentru sistemul de transport public din Județul Ilfov	Trecerea activității de planificarea a transportului public local pentru Județul Ilfov de la Ministerul Transporturilor la Consiliul Județean Ilfov; Reducerea numărului de autoturisme; Creșterea mobilității cetățenilor din Ilfov; Îmbunătățirea condițiilor de transport	P.U.G, S.I.D.U., M.P.G. S.D.J.I. 2020, P.D.R.B.I. 2020
4.	D-1	Încurajarea mersului pe jos/deplasării cu bicicleta și a unui mediu urban bun	Înființarea rețelei utilitare pentru biciclete – Traseu pentru cumpărături Piața Victoriei – Băneasa (6,5 km)	P.I.D.U., P.U.G. 2035
5.	E-2	Îmbunătățirea siguranței rutiere, în special pentru participanții vulnerabili la trafic din Județul Ilfov	Implementarea de soluții punctuale pentru fiecare din zonele cu numărul cel mai ridicat de accidente în județul Ilfov; DN6 – metode de calmare a traficului (treceri de pietoni, senzori giratorii, rute alternative).	P.U.G, S.I.D.U., M.P.G. S.D.J.I. 2020, P.D.R.B.I. 2020
6.	G-3	Sistem e-ticketing pentru regiunea București - Ilfov	Introducerea unui sistem integrat de e-ticketing pentru toate modurile de transport public din București – Ilfov; Extinderea sistemului de e-ticketing pentru pasagerii care beneficiază de transport gratuit și în Județul Ilfov.	P.U.G, S.I.D.U., M.P.G. S.D.J.I. 2020, P.D.R.B.I. 2020

În ceea ce privește deplasările nemotorizate, P.M.U.D. include un pachet de măsuri de creștere a atractivității, confortului și siguranței mersului pe jos și cu bicicleta. Se propune un plan de investiții pentru o rețea extinsă de străzi și areale cu prioritate pentru pietoni și pentru o rețea de piste pentru biciclete către zone principale de interes: cu locuri de munca, de educație, comerciale și de recreere².

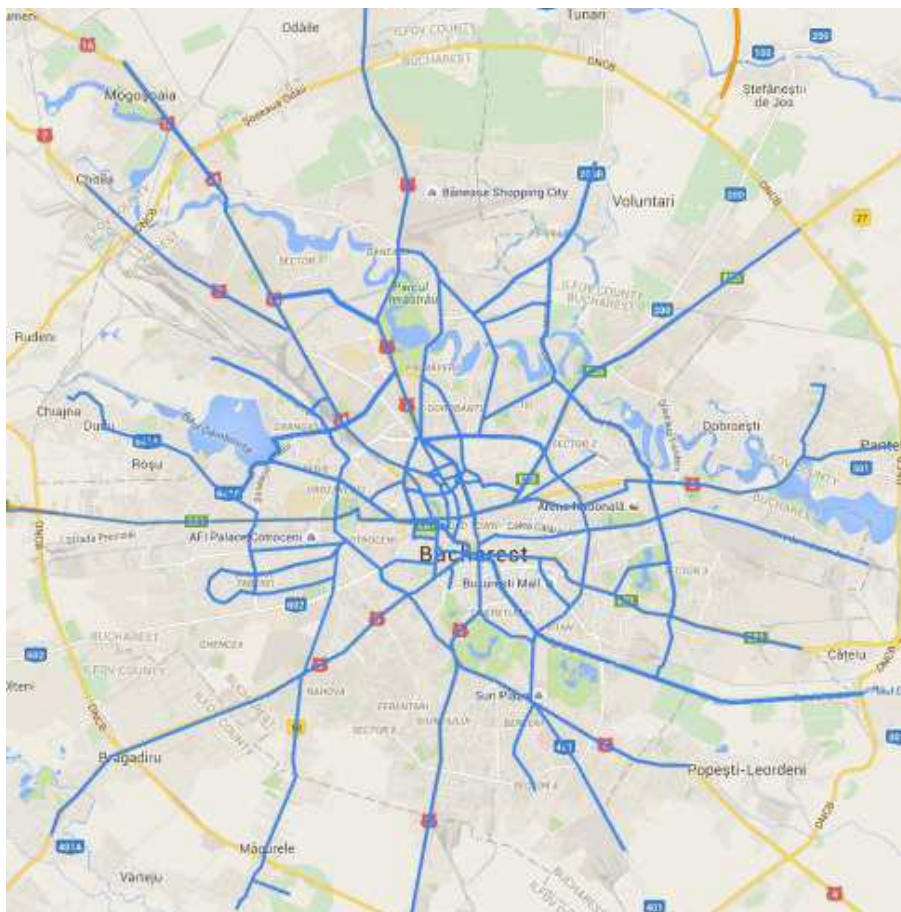


Figura 13 – Rețea de 250 km piste biciclete, orizont 2030

Sursă: Planul de mobilitate urbană durabilă 2016-2030 - Regiunea București – Ilfov, 2016

2.8.2. REȚEAUA RUTIERĂ

Structura rețelei de străzi

În cadrul arealului analizat trama stradală este constituită din artere de categoria a III-a și a IV-a, iar structura tramei nu este ierarhizată.

Accesul principal în Cartierul Independenței se realizează din Șos. Alexandriei prin intermediul a trei artere de circulație: Str. Celofibrei, Str. Smârdan și din sensul giratoriu amenajat în fața magazinului Leroy Merlin.

² Planul de mobilitate urbană durabilă 2016-2030 - Regiunea București – Ilfov, 2016

Trama stradală are o conformație rectangulară cu străzi și alei lungi însă din dreptul accesului principal creat prin sensul giratoriu aferent magazinului Leroy Merlin, pornesc o serie de diagonale în țesutul urban existent creând astfel un dezechilibru compozițional atât la nivelul tramei stradale, cât și la nivelul parcelarului.

Șos. Alexandriei reprezintă principala arteră de circulație din cadrul orașului Bragadiru și face parte totodată din traseul drumului național DN6. Fluxul de trafic pe această arteră este unul ridicat întâlnindu-se astfel traficul de tranzit, traficul rezidenților din orașul ce își au reședința dincolo de drumul național de centură a Municipiului București (DNCB), dar și traficul generat de rezidenții din orașul Bragadiru situați până în drumul național de centură a Municipiului București – implicit rezidenții Cartierului Independenței.

Astfel, capacitatea depășită a sistemului local de circulații de a prelua fluxurile de autovehicule determină scăderea vitezei medii de deplasare, generând congestii în trafic, deci o creștere a timpului petrecut în trafic pentru toate categoriile de autovehicule.

O parte din arterele de circulație sunt cuprinse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Orașului Bragadiru, fiind administrate de Primăria Orașului.

Tabel 2 - Regimul de proprietate al arterelor de circulație la nivelul teritoriului care face obiectul prezentei documentații de urbanism P.U.Z.

Nr. Crt.	Denumire	Proprietar	Nr. Crt.	Denumire	Proprietar
1.	Str. Râul Doamnei	Orașul Bragadiru	2.	Str. Mobilei	Orașul Bragadiru
3.	Str. Monumentului	Orașul Bragadiru	4.	Str. Freamătului	Orașul Bragadiru
5.	Str. Libertății	Orașul Bragadiru	6.	Str. Simbolului	Orașul Bragadiru
7.	Str. Pușcașului	Orașul Bragadiru	8.	Alea Simbolului	Orașul Bragadiru
9.	Str. Muniției	Orașul Bragadiru	10.	Str. Idealului	Orașul Bragadiru
11.	Str. Plugarilor	Orașul Bragadiru	12.	Str. Vidin	Orașul Bragadiru
13.	Str. Neamului	Orașul Bragadiru	14.	Str. Caporalului	Orașul Bragadiru
15.	Str. Muzelor	Orașul Bragadiru	16.	Str. Voinței	Orașul Bragadiru
17.	Aleea Muzelor	Orașul Bragadiru	18.	Alea Voinței	Orașul Bragadiru
19.	Str. Năzuinței	Orașul Bragadiru	20.	Str. Orizontului	Orașul Bragadiru

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



SYNERGETICS

Nr. Crt.	Denumire	Proprietar	Nr. Crt.	Denumire	Proprietar
21.	Str. Speranței	Orașul Bragadiru	22.	Str. Vitejei	Orașul Bragadiru
23.	Str. Biruinței	Orașul Bragadiru	24.	Str. Făcliei	Orașul Bragadiru
25.	Aleea Biruinței	Orașul Bragadiru	26.	Str. Eliberării	Orașul Bragadiru
27.	Str. Colinei	Orașul Bragadiru	28.	Str. Epocii	Orașul Bragadiru
29.	Str. Columnelor	Orașul Bragadiru	30.	Str. Gloriei	Orașul Bragadiru
31.	Str. Câmpia Libertății	Orașul Bragadiru	32.	Str. Mândriei	Orașul Bragadiru
33.	Str. Demnității	Orașul Bragadiru	34.	Str. Soldatului	Orașul Bragadiru
35.	Str. Dezrobirii	Orașul Bragadiru	36.	Intr. Smârdan	Orașul Bragadiru
37.	Str. Ofrandei	Orașul Bragadiru	38.	Str. Ordonanței	Orașul Bragadiru
39.	Str. Armistițiului	Orașul Bragadiru	40.	Str. Învingătorilor	Orașul Bragadiru
41.	Str. Oituz	Orașul Bragadiru	42.	Str. Luptătorilor	Orașul Bragadiru
43.	Str. Dreptății	Orașul Bragadiru	44.	Str. Posada	Orașul Bragadiru
45.	Str. Rahovei	Orașul Bragadiru	46.	Str. Răsăritului	Orașul Bragadiru
47.	Str. Sipetului	Orașul Bragadiru	48.	Str. Renașterii	Orașul Bragadiru
49.	Str. Spătarului	Orașul Bragadiru	50.	Str. Cugetării	Orașul Bragadiru
51.	Str. Rovine	Orașul Bragadiru	52.	Str. Solidarității	Orașul Bragadiru
53.	Str. Smârdan	Orașul Bragadiru	54.	Str. Gliei	Orașul Bragadiru
55.	Str. Păcii	Orașul Bragadiru	56.	Str. Generalului	Orașul Bragadiru
57.	Str. Redutei	Orașul Bragadiru	58.	Str. Arieșului	Orașul Bragadiru
59.	Str. Troiței	Orașul Bragadiru	60.	Str. Gloriei	Orașul Bragadiru
61.	Str. Panduri	Orașul Bragadiru	62.	Str. Plevnei	Orașul Bragadiru
63.	Str. Independenței	Orașul Bragadiru	64.	Str. Jiului	Orașul Bragadiru
65.	Str. Eroilor	Orașul Bragadiru	66.	Str. Oltețului	Orașul Bragadiru
67.	Str. Victoriei	Orașul Bragadiru	68.	Str. Bega	Orașul Bragadiru
69.	Str. Tunului	Orașul Bragadiru	70.	Str. Crișului Repede	Orașul Bragadiru
71.	Str. Dealului	Orașul Bragadiru	72.	Str. Izvorul Mureșului	Orașul Bragadiru
73.	Str. Torței	Orașul Bragadiru	74.	Str. Celofibrei	Orașul Bragadiru
75.	Alea Torței	Orașul Bragadiru	76.	Str. Crișul Alb	Orașul Bragadiru

Nr. Crt.	Denumire	Proprietar	Nr. Crt.	Denumire	Proprietar
77.	Str. Ortacului	Orașul Bragadiru	78.	Str. Dunării	Orașul Bragadiru
79.	Str. Văilor	Orașul Bragadiru			

Sursă: Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului – Primăria Orașului Bragadiru

Starea de fiabilitate a rețelei stradale

Starea de fiabilitate a căilor de comunicație este definită prin capacitatea infrastructurilor de transport de a funcționa într-o stare optimă, menținându-se în parametri prestabiliți. Starea căilor de comunicație are impact atât asupra economiei locale, cât și asupra aspectelor sociale și de mediu, din cauza întârzierilor pe care le poate determina pentru transportul mărfurilor care se reflectă în costuri mai mari, creșterea timpului de călătorie pentru populație sau creșterea poluării cu noxe și poluării fonice determinată de congestiile în trafic.

La nivelul zonei studiate arterele publice se află într-o stare medie spre rea, majoritatea străzilor nefiind dotate cu sistem de drenare/colectare a apelor uzate și pluviale. De asemenea, se remarcă o serie de artere de circulație de pământ sau acoperite cu un strat subțire de mixtură asfaltică atât în forma lui caldă cât și rece. Adesea, în zilele ploioase abundente există posibilitatea ca unele străzi să fie inundate.

La nivelul Cartierului Independenței putem distinge trei subzone în ceea ce privește starea de fiabilitate a rețelei stradale. Aceste subzone sunt interdependente de evoluția fondului construit și densitatea acestora din arealul studiat. Astfel, cele trei zone sunt după cum urmează:

- Zona I – este cuprinsă între Șos. Alexandriei și Str. Libertății;
- Zona II – este cuprinsă între Str. Libertății și Str. Crișul Repede;
- Zona III – este cuprinsă între Str. Crișul Repede și Str. Dunării.

În cadrul zonei I identificăm o serie de străzi nou asfaltate cu un profil total de aproximativ 10 m. Acesta este compus dintr-o bandă pe sens de 3,50 m și un trotuar cumulat de aproximativ 3,00 m. Străzile nou asfaltate sunt prevăzute în general cu marcaje rutiere și după caz cu delimitatoare de viteză.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI

La nivelul zonelor II și III, aspectul general al arterelor de circulație este mai apropiat de mediul rural: străzi de pietriș sau pământ.

În cadrul zonei studiate nu au fost identificate parcări publice. Parcarea de cele mai multe ori se realizează în interiorul parcelelor.

În ceea ce privește sistemul de ierarhizare al intersecțiilor, acesta nu există, toate intersecțiile având același grad de importanță.

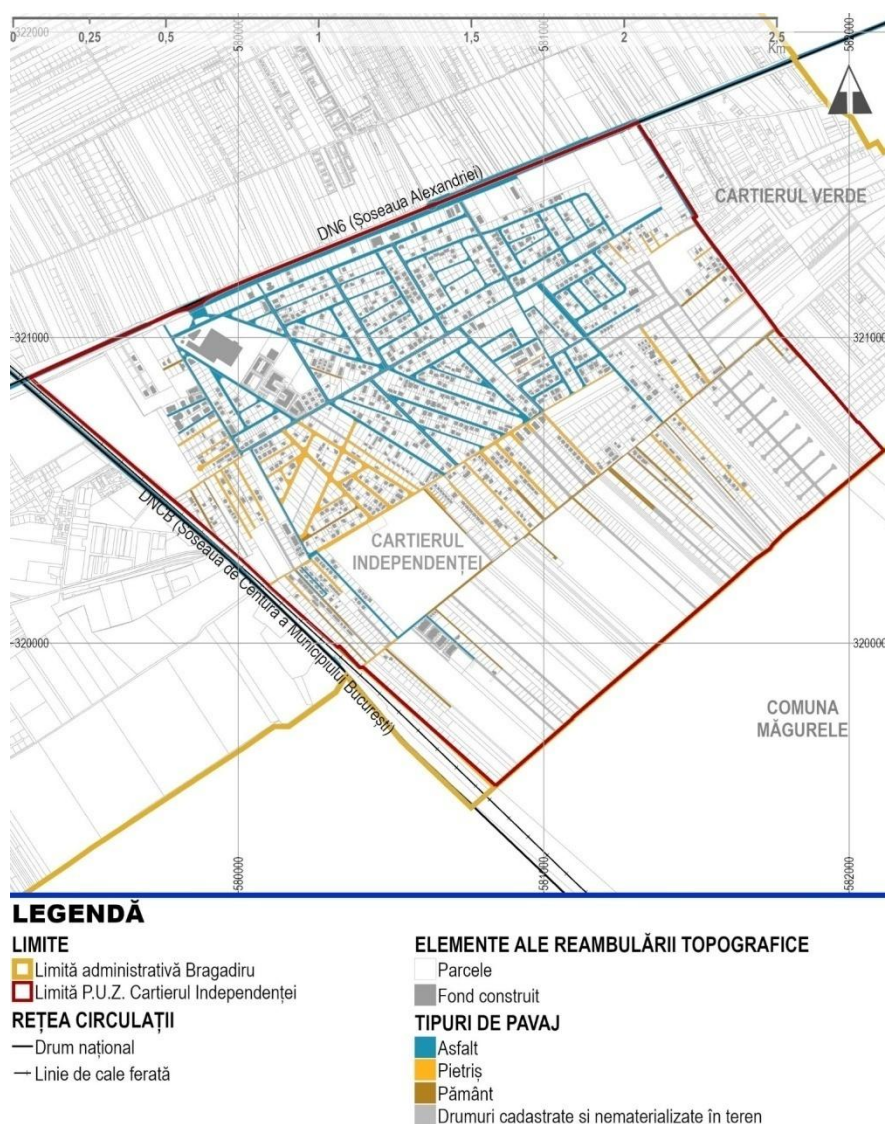


Figura 14 – Învelișul străzilor

Sursă: Prelucrare proiectant

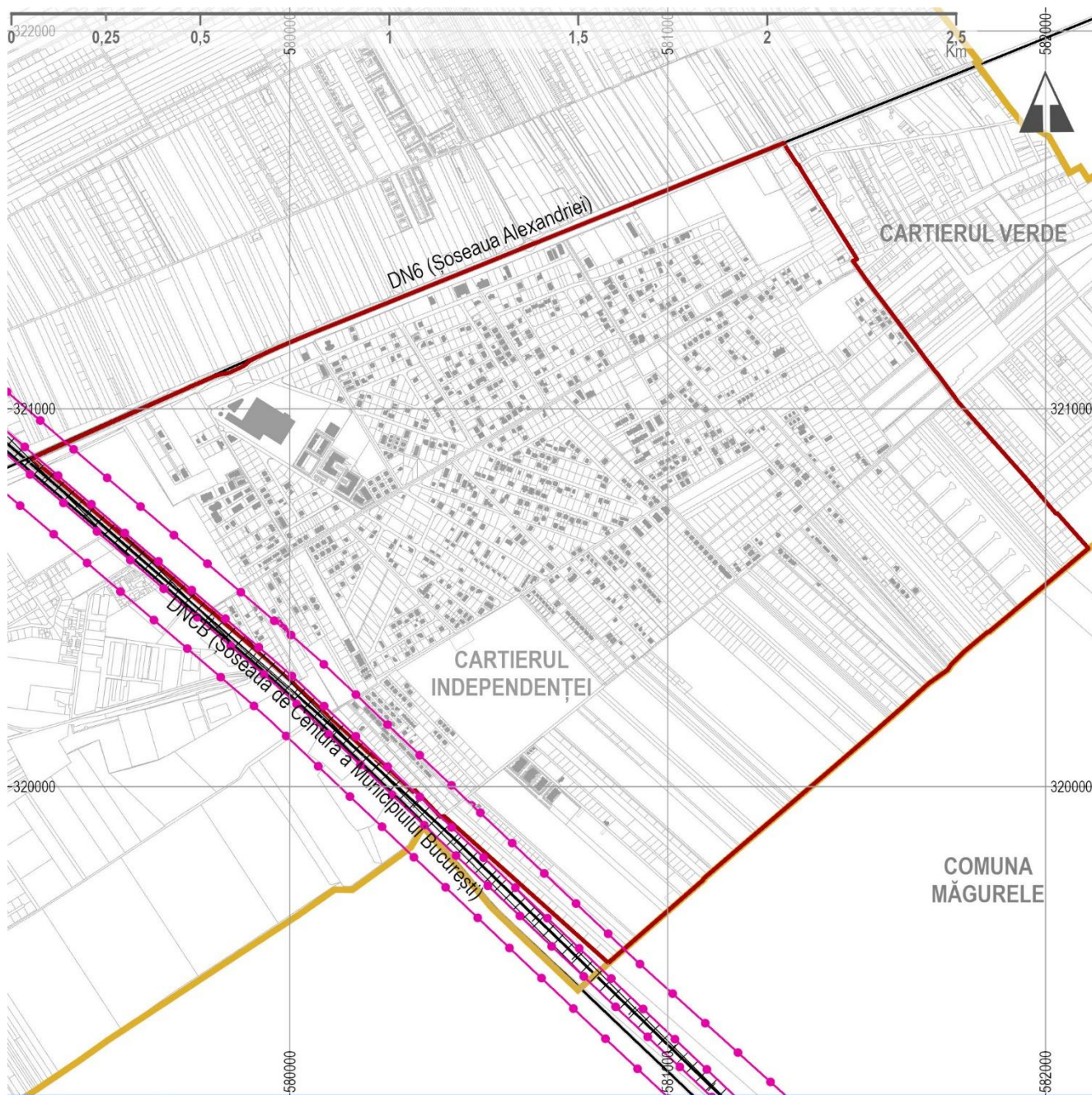
2.8.3. TRANSPORTUL PE CALE FERATĂ

Teritoriul analizat este delimitat în partea de vest de inelul de centură al căii ferate din jurul Municipiului București. În cadrul zonei studiate linia de cale ferată este dublă ne-electrificată, interoperabilă și este utilizată în scopul transportului de marfă. Zona nu este deservită pe cale feroviara, ci este doar traversată de aceasta.

În conformitate cu Ordonanța de Guvern nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare se instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (20 m de o parte și de alta a axei căii ferate) și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m de o parte și de alta a axei căii ferate).

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI





LEGENDĂ



LIMITE

-  Limită administrativă Bragadiru
-  Limită P.U.Z. Cartierul Independenței

REȚEA CIRCULAȚII

-  Drum național
-  Linie de cale ferată

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

-  Parcele
-  Fond construit

ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

-  Zone de protecție a infrastructurii feroviare conform Ordonanței nr.12/1998

ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE


-  Interdicție definitivă de construire, conform O.U. nr. 12 din 1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR

Figura 15 – Zonă protecție calea ferată

Sursă: Studiu de fundamentare privind Organizarea circulației și transporturilor aferent PUZ „Cartierul Independenței”,
elaborator Synergetics Corporation și AV Transport Planning

2.8.4. REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC DE CĂLĂTORI

Transportul public de călători constituie o activitate cu un pronunțat caracter social. Acesta nu produce bunuri materiale sau produse noi, ci efecte utile pentru societate, cu profunde implicații asupra populației. Prin esența lui, transportul public este una dintre componentele esențiale ale funcționării orașului, asigurând unitatea și coerența activităților sale economice și sociale printr-un cadru organizat (trasee fixe, grafice de mers, tarife prestabilite).

Transportul public este unul din factorii ce determină o bună accesibilitate a unei zone sau a unui obiectiv de interes local. Astfel, la nivelul zonei studiate Cartierului Independenței identificăm următoarele trasee ale transportului public de călători:

TRANSPORT PUBLIC

Tabel 3 – Listă trasee transport public

NR. CRT.	NR. LINIE	RUTĂ	SENS	FRECVENȚĂ
1.	302	Ghencea – Cartier Fortuna	Tur	10 – 17 minute
2.	302	Cartier Fortuna - Ghencea	Retur	10 – 17 minute
3.	R421	Ghencea - Cornetu	Tur	20 – 45 minute
4.	R421	Cornetu - Ghencea	Retur	25 – 40 minute
5.	R424	Ghencea - Clinceni	Tur	15 – 60 minute
6.	R424	Clinceni – Ghencea	Retur	20 – 60 minute

Sursă: www.stbsa.ro

Densitatea și amplasarea stațiilor de transport în comun trebuie să se realizeze în acord cu densitatea populației și cu nevoile acestora, considerându-se raza de deservire a unei stații de autobuz aproximativ 500m, reprezentând 5 minute de mers pe jos.

Perimetrul studiat al Cartierului Independenței este străbătut de transportul public doar pe Șos. Alexandriei de trei linii de autobuz, cu trei stații de autobuz (Celofibrei, Smârdan și Peco).

Astfel, se poate observa că teritoriul analizat este deservit parțial. Cea mai cuprinzătoare accesibilitate este redată de raza de 1.000 m, aproximativ 65% din fondul construit este deservit de aceasta. Raza de 500 m deservește o zonă foarte restrânsă, iar datorită configurației rețelei stradale, nu sunt legături pietonale facile cu stațiile de transport public.

În ceea ce privește frecvența de deplasare a autobuzelor, traseul cu cea mai facilă frecvență este cel al autobuzului 302. Intervalul de plecare de la capătul liniei este de 10 – 15 minute, și de 17 minute după ora 21:30.

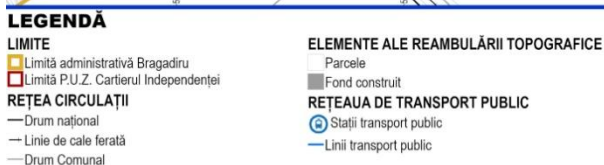


Figura 16 – Rețeaua de transport public

Sursă: Prelucrare proiectant

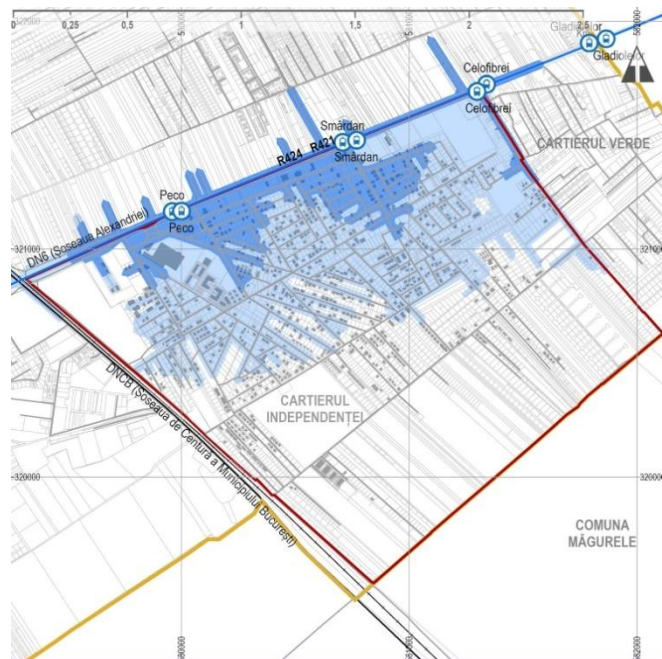


Figura 17 – Accesibilitatea transportului public - autobuz

Sursă: Prelucrare proiectant

2.8.5. .MIJLOACE ALTERNATIVE DE MOBILITATE

Alegerea modului de transport este influențată de o serie de factori, cum ar fi factorii socio-economici și demografici sau factorii legați de deplasare, precum distanța, momentul din zi sau vremea. Deplasările nemotorizate includ mersul pe jos, mersul cu bicicleta și variantele derivate – mersul cu trotineta, rolele, etc.

În cazul Cartierului Independenței nu există o infrastructură pentru pietoni, bicicliști sau persoane cu mobilitate redusă.

O bună parte din arterele de circulație nu sunt modernizate și nu sunt prevăzute cu trotuare.

2.9. ZONIFICAREA TERITORIULUI EXISTENT

Suprafața totală a teritoriului analizat este de 311,043 ha., care se află integral în intravilanul orașului Bragadiru.

Zona de locuire

În ultimii ani orașul s-a dezvoltat în mod considerabil, mai ales zonele noi de locuințe, reglementate prin documentații de tip PUZ. Astfel, fondul de locuințe este unul nou, locuirea de se regăsește în zona mediană și de-a lungul drumului național. Principala funcțiune din teritoriul analizat, atât în situația existentă din teren cât și în situația existentă reglementată (prin documentația PUG și prin alte documentații de urbanism derogatoare de tip PUZ, aprobate post-PUG), este locuirea .

Zona activităților economice și a dotărilor de interes public

În zona de studiu unitățile economice se întâlnesc în lungul drumului național DN6 sau disperse în teritoriu și sunt reprezentate de firme și mici întreprinderi private, ce activează în domeniul serviciilor și al comerțului. Dotările existente din domeniul educației (ciclul preșcolar) sunt din investiții private, asemenea dotărilor de sănătate.

Zona verde, de sport/ agrement și turism

În cartierul Independenței nu se întâlnesc multe dotări de sport/agrement, lipsa lor fiind chiar o problemă semnalată. Toate dotările pe acest palier sunt din investiții private (terenurile artificiale de fotbal), asemenea dotărilor de cazare.

Căi de comunicație

Zona este deservită pe cale rutieră de drumul național DN6, prin care se face accesul direct și se realizează legătura cu Mun. București și de străzi de deservire locală. Acestea din urmă sunt stabilite și reglementate în pondere mare prin diferite planuri urbanistice zonale, de cele mai multe ori necorelate între ele, de unde și o lipsă de ierarhizare necesară pentru un trafic fluent. Teritoriul analizat nu este deservit pe cale feroviară, întrucât nu există stație de orpire, însă este traversat de *Linia de cale ferată 301 Eb Jilava-Chiajna*.

**2.9.1. BILANȚ TERITORIAL. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ –
SITUAȚIA EXISTENTĂ DIN TEREN**

2

ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	SUPRAFAȚĂ
	[ha]	[%]
Zona mixtă pentru depozitare/servicii/comerț	0,585	0,19
Zona locuințelor colective [regim mare de înălțime(P+5-P+10)]	4,267	1,37
Zona locuințelor colective [regim mediu de înălțime(P+3-P+4)]	4,087	1,31
Zona locuințelor colective [regim mic de înălțime(P+2E+M)]	2,748	0,88
Zona locuințelor individuale	84,37	27,12
Zona căilor de comunicație rutiera	43,293	13,92
Zona serviciilor pentru cultură și culte	0,135	0,04
Zona serviciilor pentru educație	0,054	0,02
Zona serviciilor pentru sănătate	0,157	0,05
Zona dotărilor pentru servicii/comerț	6,644	2,14
Zona spațiu verde	0,067	0,02
Zona terenurilor agricole- arabil	164,411	52,86
Zona terenurilor agricole- livada	0,171	0,05
Zona terenurilor agricole- vie	0,054	0,02
TOTAL	311,043	100,00

2.10. OCUPAREA TERENURILOR

Zona supusa studiului face parte din teritoriul intravilan al orașului Bragadiru, stabilit prin PUG-ul aprobat cu HCL 98/15.10.2015, și reglementata prin acesta ca fiind în subzona IS6- Subzona pentru comerț și servicii - UTR26, subzona L1- Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M-UTR26 și UTR27, subzona M1- Subzona pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general-UTR26 și UTR27, subzona M3-Subzona pentru locuire colectivă, servicii de interes general în zone construite-UTR26, subzona L3- Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime mai mare de P+2E.

2.10.1. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Din cauza faptului ca fondul construit existent este preponderent caracterizat de locuințe (colective mari, colective mici sau individuale), coroborat cu faptul ca zona supusa analizei este una noua (constituirea începând în urmă cu doar 15 ani) în teritoriul ce a general PUZ nu se poate vorbi de discrepanțe funcționale majore.

2.10.2. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Din analiza planului parcelar, așa cum rezultă acesta din studiul de fundamentare „Actualizarea suportului topografic”, studiu elaborat în cadrul prezentului contract de către S.C. General Survey Corporation S.R.L. și recepționat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov conform procesului verbal de recepție nr. 232 din data de 04.04.2018, se evidențiază o fragmentare a țesutului urban, 31,56% din terenuri având o suprafață mai mică de 150mp. Acest lucru a rezultat în urma divizărilor succesive ale parcelarului.

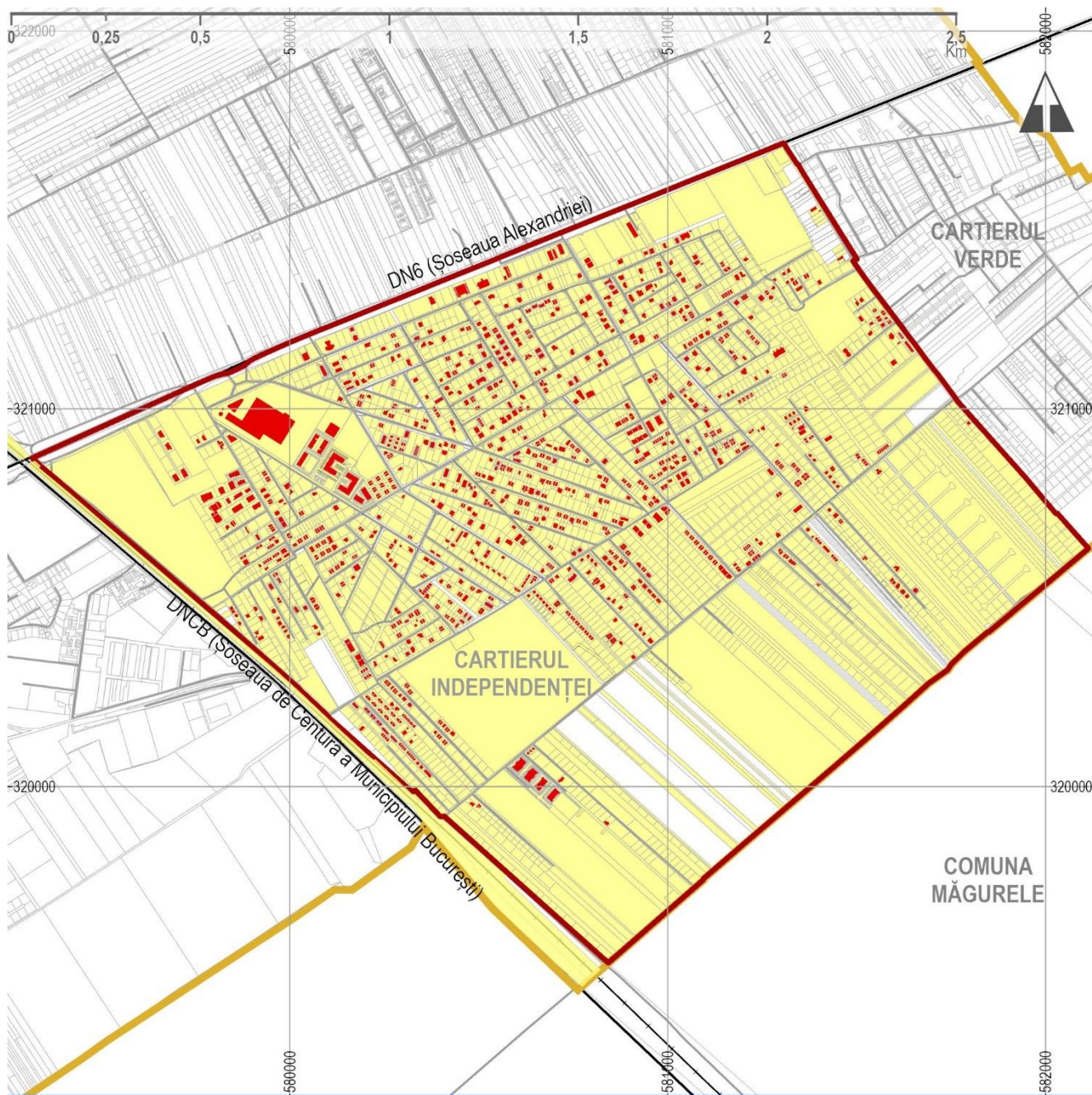
Având în vedere că teritoriul studiat este reprezentat de o zonă nouă a orașului, dezvoltată în ultimii 20 ani, terenurile aferente sistemului public de circulații, terenuri rezultate din dezmembrări succesive, nu sunt comasate, generând dificultăți în implementarea proiectelor de modernizare.

Mai mult, conform analizei rezultă că terenurile dezmembrate în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate la nivelul zonei de analiză pentru realizarea rețelei de circulații nu au fost cedate domeniul public al localității. Astfel, sistemul actual de circulații din punct de vedere cadastral are un caracter fragmentat, făcând imposibilă dezvoltarea și modernizarea circulațiilor fără investiții majore în exproprieri și documentații cadastrale de intabulare.

În zona de studiu se poate vorbi despre o densitate mare în zonele constituite.



PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



LEGENDĂ

LIMITE

-  Limită administrativă Bragadiru
-  Limită P.U.Z. Cartierul Independenței

REȚEA CIRCULAȚII

-  Drum național
-  Rețea locală de circulații
-  Linie de cale ferată

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

-  Parcele

IMOBILE INTABULATE



-  Construcții intabulate
-  Imobile intabulate

Figura 18 – Imobile intabulate conform ANCPI

Sursă: Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Synergetics Corporation



PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI





LEGENDĂ

LIMITE

-  Limită administrativă Bragadiru
-  Limită P.U.Z. Cartierul Independenței

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

-  Zonă căi de comunicație feroviare
-  Zonă căi de comunicație rutiere

CLASIFICAREA PARCELELOR DUPĂ SUPRAFAȚĂ [mp]

-  sub 150
-  150,00 - 300,00
-  300,00 - 700,00
-  700,00 - 2000,00
-  peste 2000,00

Figura 19 – Clasificarea parcelelor în raport cu suprafața acestora

Sursă: Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator Synergetics Corporation

2.10.3. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Conform studiului istoric și studiului arheologic elaborate la nivelul PUG-ului, pe teritoriul studiat nu se găsesc imobile clasate în Lista Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) sau descoperiri arheologice înscrise în R.A.N. (Repertoriul Arheologic Național) și nici nu se suprapune cu zone de protecție a altor obiective amplasate în imediata vecinătate.

Fondul construit din zona studiată este constituit din construcții realizate începând cu anul 2005, în cea mai mare măsură fiind clădiri de locuințe individuale, cu un regim de înălțime de până în P+2E, punctual întâlnindu-se clădiri de locuințe colective de max. P+10E sau clădiri ce adăpostesc dotări de proximitate. Nu se poate vorbi de o coerență în amplasarea construcțiilor, însăstarea constructivă a clădirilor este una bună, datorită fondului construit nou.

Locuințele individuale din împrejurimi sunt tot construcții noi, zona fiind în plină dezvoltare.

2.10.4. ASIGURAREA CU SERVICIIA ZONEI

Din categoria serviciilor publice de folosință zilnică, în zona de studiu întâlnim următoarele tipuri de dotări :

- învățământ preșcolar (4 grădinițe private și nici una de stat), lipsind dotările de învățământ școlar și gimnazial

Din categoria serviciilor de folosință periodică sau rară se menționează:

- dotările medicale în regim privat (Centrul medical Onix Optim, Centrul de ortopedie și recuperare Hypocrate, cabinete veterinare, cabinete stomatologice) și nici una din regimul de stat;
- dotările de cazare și servicii amplasate în lungul DN6;
- dotările de prestări servicii (frizerie, coafor, cosmetică etc.) întâlnite dispersat în teritoriu;
- dotările comerciale și de alimentație publică (Leroy Merlin, Mega Image, Profi, cafenele, cofetării, pizzerii, restaurante, florării, etc);
- dotările de sport- terenuri artificiale de sport (private);
- un lăcaș de cult (Biserica „Sfântul Andrei”).

Din categoria serviciilor de interes public, necesare unui cartier de dimensiunea celui analizat, care lipsesc în cazul de față se menționează:

- dotările de asistență socială;
- dotările culturale;
- dotările de odihnă și agrement.

Gradul redus de dotare cu servicii publice conduce la o presiune exercitată asupra acestor tipuri de dotări aflate în capitală, ca urmare a poziției apropiată față de municipiul București.

2.10.5. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Spațiile verzi sunt o importantă componentă a ansamblului urban și reprezintă suprafețele de teren cu vegetație în general amenajată, la care se asociază o serie de construcții specifice pentru satisfacerea funcțiilor sociale, culturale, estetice și igienico-sanitare.

Conform P.U.G. Orașul Bragadiru, suprafața de spațiu verde existent este de 59 ha (ca spațiu verde public). Parcul din zona centrală reprezintă cel mai important spațiu verde amenajat pentru petrecerea timpului liber al locuitorilor, în suprafață de 20,56 ha.

Bilanțul teritorial existent din cadrul documentației P.U.G. Oraș Bragadiru aprobat prin HCL Oraș Bragadiru nr. 98 din 15.10.2015 nu prezintă suprafața de spațiu verde reală la nivelul orașului, ci suprafața de spațiu verde propusă prin P.U.G. Oraș Bragadiru din anul 2005.

Zona de est și de vest a orașului nu beneficiază de un spațiu verde amenajat și plantat.

Din punct de vedere al spațiilor verzi sunt propuse prin Planul Urbanistic General 100,82 ha, ca spații verzi publice, repartizate astfel:

- | | |
|--|------------|
| ▪ spații verzi cu acces nelimitat | - 19,25 ha |
| ▪ spații verzi aferente cursurilor de apa | - 19,45 ha |
| ▪ spații verzi aferente locuințe colective din zona centrală | - 3,71 ha |
| ▪ spații verzi aferente primăriei | - 0,41 ha |
| ▪ zone de protecție rețele edilitare | - 16,04 ha |
| ▪ zona de agrement | - 4,20 ha |
| ▪ spații verzi de aliniament aferente străzilor | - 32,63 ha |
| ▪ spații verzi de aliniament aferente drumurilor județene | - 1,15 ha |

- spații verzi de aliniament aferente DN6 și DNCB - 3,98 ha

La nivelul amplasamentului studiat prin documentația P.U.G. Oraș Bragadiru nu sunt propuse spații verzi amenajate publice, ci doar spații verzi de aliniament. Acest aspect poate fi justificat prin lipsa terenurilor aflate în proprietatea publică a localității.

În cadrul Strategiei de dezvoltare durabilă a orașului Bragadiru 2016 - 2022 sunt propuse proiecte în domeniul spațiilor verzi:

- Plantarea unei liziere de arbori la limita cu Șoseaua de Centură a Municipiului București, pentru protecția fonică;
- Amenajarea malurilor râurilor Ciorogârla și Sabar - îndiguire, taluzare, ecologizare, înierbare;
- Extinderea continuă a spațiilor verzi, plantarea de arbori și arbuști.

În cadrul teritoriului aferent documentației P.U.Z. „Cartierul Independenței” există posibilitatea de a amenaja suprafețe de spații verzi compacte, tip parcuri sau scuaruri, precum și plantarea unei perdele de protecție la limita cu calea ferată și cu Șoseaua de Centură, dar având în vedere lipsa terenurilor aflate în proprietatea publică a localității sau a județului, aceste investiții necesită exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

Conform Legii nr. 70/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, Art. II, Alin. (1):

„Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 m²/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, și de minimum 26 m²/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.”

Raportând suprafața spațiilor verzi la nivelul orașului Bragadiru la populația stabilă la 1 ianuarie 2018 s-a determinat suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor: 27,86 mp/cap locuitor.

Pentru determinarea indicatorului au fost utilizate informațiile cu privire la suprafața existentă de spațiu verde conform P.U.G. Oraș Bragadiru și populația după domiciliu conform datelor preluate de la Institutul Național de Statistică, din baza de date TEMPO Online.

Trebuie menționat însă că în lipsa Registrului Spațiilor Verzi la nivelul orașului, suprafața existentă de spațiu verde nu poate fi determinată corect.

2.10.6. RISCURI NATURALE SI/SAU ANTROPICE/ TEHNOLOGICE în ZONA DE STUDIU

Risc seismic

Din punct de vedere seismic, zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate $I = 8$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.I 100/1- 93. Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ P 100/1 - 2013, amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani.

Risc de inundabilitate

Pe zona investigată nu există zone susceptibile la fenomene de inundabilitate.

Conform hărților realizate în cadrul „Directivei 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă - elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații”, zona nu prezintă areale afectate de fenomenele de inundabilitate.

În zona de nord - nord est a amplasamentului, cu substrat predominant din roci argiloase apa din precipitații bălțește pentru perioade lungi de timp.

Risc de instabilitate

În cadrul studiului geotehnic aferent prezentului P.U.Z. s-a realizat harta cu distribuția coeficientului mediu de hazard (Km), pentru care s-au întocmit 8 griduri corespunzătoare celor 8 factori care determină sau reduc instabilitatea terenului.

Cu ajutorul gridurilor aferente celor 8 factorii a fost obținut, prin introducerea acestora în formula menționată anterior, gridul factorului mediu de hazard (Km).

Pe baza acestui grid se poate concluziona ca zona este lipsita de fenomene de instabilitate

Risc de eroziune

Prin eroziune se înțelege procesul de degradare fizică sau chimică a solurilor sau a rocilor, caracterizat prin desprinderea particulelor neconsolidate și transportul lor sub acțiunea apei din precipitații și a vântului. În urma calculelor specifice efectuate în cadrul studiului geotehnic aferent prezentului P.U.Z., a reieșit că în zona analizata fenomenele de eroziune sunt reprezentate în special prin eroziune eoliană, în

perioadele de secetă când terenul este proaspăt arat, în zonele neconstruite în care se mai practica agricultura.

Riscul geotehnic

Pe teritoriul investigat au fost identificate următoarele categorii de pământuri ce pot constitui strat de fundare:

- teren dificil de fundare, pentru zonele cu pământuri constituite din argile active / foarte active cu potențial de umflare - contracție mare; nisipuri fine saturate slab îndesate, mături, umpluturi antropice neomogene și cu materii organice, pământuri argiloase - prăfoase - nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic moale - curgător;
- teren mediu de fundare, pe zonele cu pământuri argiloase - prăfoase - nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic consistent; nisipuri cu grad de îndesare medie, pământuri sensibile la umezire PSU - grupa A, etc.;
- teren bun de fundare, pe zonele cu relief plan și stabil, și depozite constituite din pietrișuri cu bolovăniși nisip, pământuri argiloase - prăfoase - nisipoase, plastic vârtoase - tari, nisipuri îndesate, etc.

Nivelul hidrostatic se află la adâncimi cuprinse între 3.10 - 4.55 m. Apa nu are influență asupra fundațiilor dar are asupra terenului de fundare.

Riscuri antropice/ tehnologice

Activitatea de extracție a petrolului și gazelor efectuat de OMV Petrom SA poate duce la riscul de contaminare a solului, subsolului, pânzei freatice și aerului în arealele de exploatare a țițeiului. Există riscul de incendii, explozii, avarii la sondele de extracție, rezervoarele parcurilor de separare (Parc 1 Bragadiru, Parc 2 Bragadiru, Parc 2 Grădinari, Parc 1 Dumitra) și conductele de transport.

Activitatea de depozitare a produselor petroliere în rezervoare subterane din cadrul stațiilor de distribuție și comercializare a carburanților; pot să apară contaminări ale solului, subsolului, apei freatice și a aerului în cazul avariilor, exploziilor sau incendiilor.

Transportul substanțelor periculoase pe Șoseaua de Centură a capitalei, pe DN6 Șoseaua Alexandriei și calea ferată poate duce la scurgeri, explozii în caz de accidente, cu consecințe grave asupra mediului.

2.11. ECHIPARE EDILITARA

2.11.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Conform **PUG aprobat prin H.C.L. nr. 98 din data de 15.10.2015**, orașul Bragadiru dispune în prezent de un sistem de alimentare cu apă care asigură consumul pentru următoarele categorii de folosință:

- apă pentru nevoi gospodărești - băut, spălat, curățat;
- apă pentru nevoi publice - unități de învățământ, societăți comerciale
- apă pentru stingerea incendiilor.

Sistemul de alimentare cu apă existent cuprinde următoarele obiecte:

- captarea;
- gospodăria de apă ce conține o stație de dezinfecție cu clor lichid, o stație de pompare echipată cu două hidrofoare de 3.000 l fiecare, 5 pompe centrifugale din care 3 pompe (2 + 1) pentru asigurarea debitului de consum și 2 pompe (1 + 1) pentru incendiu, și un rezervor de înmagazinare cu V=500 mc montat suprateran;
- conductele de aducțiune din oțel Dn=100+150 mm și având lungimea de cca. L=3,87 km.
- rețeaua de distribuție se face printr-o rețea din PEHD cu Dn=110-1-225 mm, în lungime de 43,10 km.

Sursa de alimentare

În prezent, sistemul de alimentare cu apă al orașului Bragadiru are ca sursă un front de captare executat în anii 1987-1989 constituit din 5 puțuri forate cu adâncimi de 160-180 m, cu un debit de 4-6 l/s pe fiecare puț. Aceste puțuri au fost deznisipate în anul 2002. De asemenea, mai există trei foraje: P20, P3 și P51 care au în prezent o altă funcționalitate și care vor fi cooptate pentru alimentarea gospodăriei de apă existente. În anul 1989 a mai fost executat un foraj P3 (F6) care actualmente este neechipat și neracordat.

Analizele fizico-chimice efectuate pe apa subterană captată din aceste foraje au arătat depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele de potabilitate, ceea ce impune necesitatea tratării apei.

Instalațiile de înmagazinare

Rezervoarele de înmagazinare apă sunt amplasate între conductele de aducțiune și rețeaua de distribuție și au rolul compensării variațiilor orare de debit. În gospodăria

de apă există un rezervor de înmagazinare apă cu $V=500$ mc, amplasat pe strada Lăcrămioarelor.

Instalațiile de transport apă

Instalațiile de transport apă cuprind:

- rețele de aducțiune;
- stația de pompare;
- rețele de distribuție.

Rețea aducțiune apă

Rețelele de aducțiune sunt părțile componente ale sistemului de alimentare cu apă, alcătuite din construcțiile și instalațiile care au rolul de a transporta apa de la captare până la rezervorul de înmagazinare.

Conductele de aducțiune NH Bragadiru - SP Sud Dn 1650 mm, NH Bragadiru - SP Sud Dn 2200 mm și NH Bragadiru - SP Sud Dn 1500 mm sunt amplasate în apropierea străzii Gladiolelor. Conductele 1600/1000 Bragadiru, sunt amplasate de-a lungul străzii Ghidiceni. Rețelele de aducțiune se află în exploatarea S.C. APA NOVA București S.A. prin concesiune.

Fronturile de puțuri și aducțiunile au fost executate ca investiții publice, de mare importanță pentru alimentarea cu apă potabilă a Municipiului București, clasa I de importanță conform SR- STAS 4273-83 și sunt parte din Patrimoniu Public aferent sistemului de alimentare cu apă al Municipiului București. S.C. APA NOVA București S.A. a concesionat serviciul la fronturile de puțuri, instalațiile aferente precum și la aducțiuni.

Stația de pompare

Stația de pompare este amplasată în gospodăria de apă, pe strada Lăcrămioarelor și are următorii parametri tehnici: 3 (2+1) pompe pentru alimentarea cu apă având debitul de $Q_p=91$ mc/h și înălțimea de pompare de $H_p=42$ mCA.

Rețeaua de distribuție

Rețeaua de distribuție cuprinde totalitatea conductelor, armăturilor, aparatelor de măsură, precum și a construcțiilor, a accesoriilor care asigură transportul apei de la construcțiile principale de înmagazinare până la branșamentele de consum.

În urma analizei de opțiuni din cadrul **Master Planului Județean (Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Ilfov, în perioada 2014 – 2020, Faza S.F.)**, pentru sistemele de alimentare cu apă Bragadiru, aflat în

aria de operare Apa Canal Ilfov, au fost stabilite următoarele investiții pentru etapa a 2-a (2015-2018):

- Suplimentarea surselor de apă prin conectarea la rețeaua Municipiului București printr-o aducțiune de apă brută din Sos. Alexandriei până la GA Bragadiru, L = 5835 m, De 450 mm, în scopul creșterii debitului la sursa în contextul extinderii rețelei de distribuție pentru creșterea gradului de acoperire până la 100%;
- Extindere rețea de distribuție cu L = 33,8 km.

În cartierul Independenței există la momentul actual rețea de distribuție a apei potabile, însă aceasta nu acoperă întreg teritoriul.

2.11.2. CANALIZAREA

Conform **PUG aprobat prin H.C.L. nr. 98 din data de 15.10.2015**, orașul Bragadiru dispune în prezent de un sistem de evacuare ape menajere, dar care nu acoperă întreaga localitate, iar stația de epurare nu este funcțională, evacuarea apelor uzate colectate se face direct în emisar, râul Sabar, prin deversarea într-un bazin circular, amplasat pe malul stâng al râului, la cca. 200 m de podul de pe DN6 Șoseaua Alexandriei.

Rețeaua de canalizare este realizată din tuburi din conducte PVC cu diametrul cuprins între 250 și 315 mm. Lungimea rețelei este de aproximativ 46,9 Km. Stația de epurare se află în sudul localității în apropierea râului Sabar în vecinătatea drumului De 222 și a fost proiectată să deservească unitățile administrativ teritoriale Bragadiru și Cornetu, a fost construită în anul 1987 însă nu a funcționat niciodată.

Pe teritoriul orașului Bragadiru nu există rețele de canalizare pluvială, la această dată apele pluviale se descarcă prin rigole sau șanțuri stradale spre zonele depresionare sau cursuri de apă.

În urma analizei de opțiuni din cadrul **Master Planului Județean (Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Ilfov, în perioada 2014 – 2020, Faza S.F.)**, pentru Orașul Bragadiru, parte din aglomerarea Bragadiru – Cornetu – Clinceni – Domnești – Ciorogârla Bragadiru aflată în aria de operare Apa Canal Ilfov, au fost stabilite următoarele investiții pentru etapa a 2-a (2015-2018):

- extinderea capacității stației de epurare în curs de execuție în cadrul POS Mediu 2007-2013 pentru 10.800 l.e., care va servi localitățile Bragadiru și Cornetu;
- extindere rețea de canalizare cu L = 31,7 km.

Deși la momentul actual în cartierul Independenței nu funcționează sistemul de canalizare în sistem central, există străzi pe care sunt trasate rețele de evacuare a apelor menajere, însă acestea nu acoperă întreg teritoriul studiat.

2.11.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe teritoriul administrativ al localității Bragadiru, județul Ilfov, există în funcțiune o linie electrică aeriană (LEA) cu tensiunea nominală 400 kV. Această instalație este destinată transportului energiei electrice, este aflată în patrimoniul public al statului, și în concesiunea CNTEE Transelectrica - ST București.

Energia electrică necesară consumatorilor din orașul Bragadiru este asigurată prin posturile de transformare 20/0,4 kV amplasate pe teritoriul orașului. Prin liniile electrice de medie tensiune se alimentează posturile de transformare de tip rețea, de tip consumator și mixte. Consumatorii casnici și terțiari sunt alimentați pe joasă tensiune, de regulă, în schemă buclată, cu funcționare radială în regim normal.

Instalațiile electrice de medie tensiune sunt în proprietatea ENEL Muntenia. Există rețele electrice tip LEA 0,4 kV și LES 0,4 kV pe majoritatea străzilor orașului Bragadiru.

Toate clădirile din zona de studiu sunt deservite de rețeaua de alimentare cu energie electrică.

2.11.4. REȚELE TELECOMUNICAȚII

Pe teritoriul localității Bragadiru există instalații de telecomunicații (rețele de comunicații electronice și servicii de date, telefonie fixă și acces internet) aflate în proprietatea/administrarea unor operatori economici privați.

De-a lungul Șoselei Alexandriei, comuna Bragadiru este străbătută de un cablu magistral, subteran, fibră optică.

2.11.5. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În zona localității Bragadiru se află următoarele conductele magistrale de gaze de înaltă presiune:

- 0700 mm INEL BUCUREȘTI;
- 0500 mm TICLENI FIR II;
- 0250 mm RACORD SRM CLINCENI;
- 0150 mm RACORD SRM FULGERU.

În prezent, orașul Bragadiru beneficiază de rețea distribuție gaze naturale, aflată în exploatarea Distrigaz Sud Rețele S.R.L. Rețeaua de distribuție gaze naturale deservește aproape toți locuitorii orașului. Rețeaua are o configurație telescopică și este poziționată îngropat urmărind în general trama stradală.

Pe strada 13 Decembrie se află un SRM alimentat din conductă 0700 mm Inel București printr-un racord o150 mm Racord SRM Fulgeru.

Teritoriul supus studiului este traversat conducta o700 mm Inel București.

2.12. PROBLEME DE MEDIU

Având în vedere poziția geografică a orașului, cât și faptul că nu s-a dezvoltat o industrie poluantă pe teritoriul său, factorii de mediu nu au suferit un impact major. O influență negativă asupra factorilor de mediu o au dezvoltarea activităților și construcțiilor. De asemenea practicarea în trecut a unei agriculturi intense, a avut un rol important asupra stării factorilor de mediu sol și apă, ca urmare a utilizării îngrășămintelor chimice, care au determinat poluarea acestora.

2.12.1. CALITATEA AERULUI

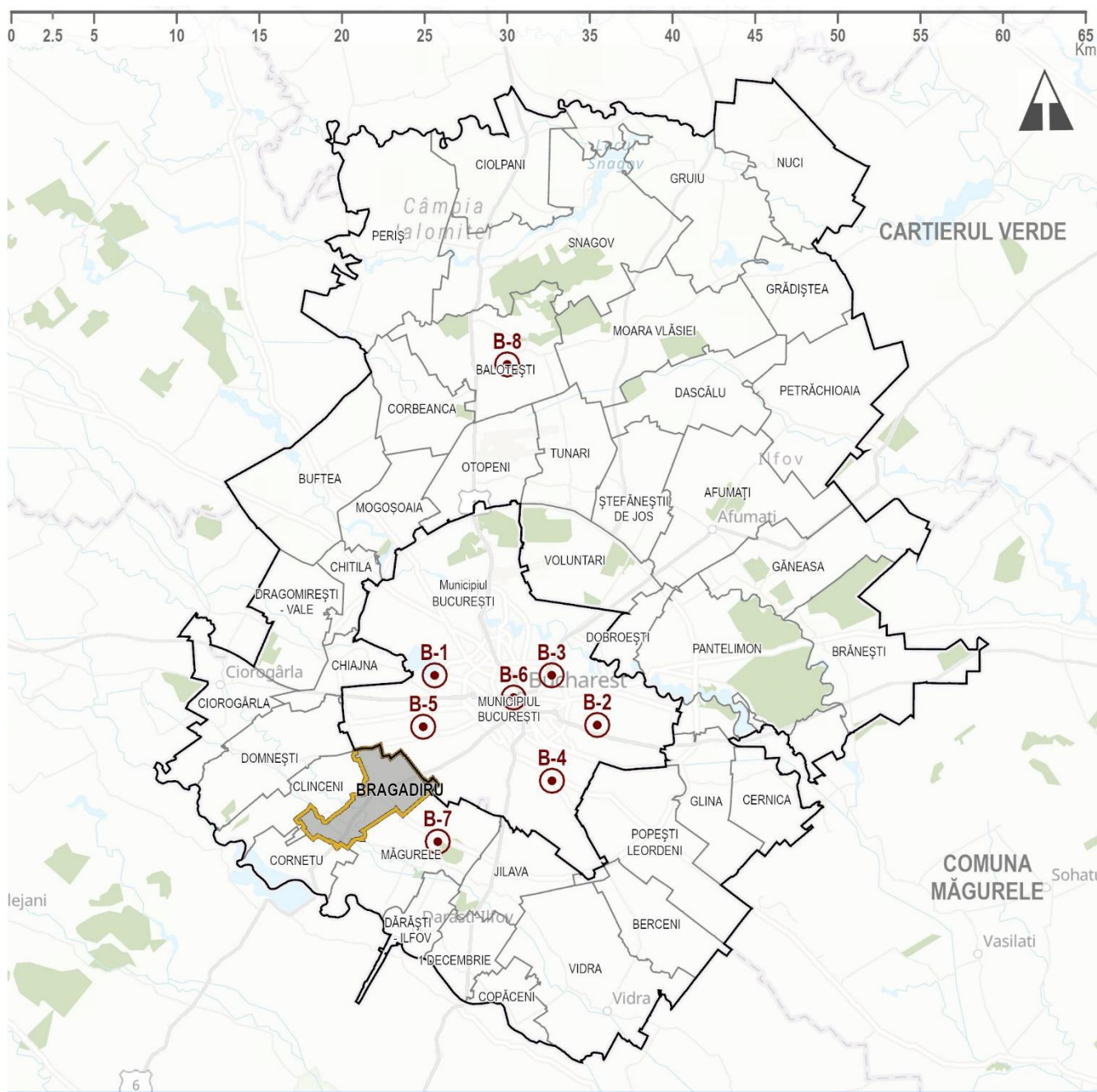
Calitatea aerului din aria metropolitană a municipiului București este influențată de activitățile industriale și de sursele mobile, transporturi rutiere, feroviare și aeriene. La acestea se adaugă sursele casnice (în special prin arderea combustibililor), depozitele controlate și necontrolate de deșeuri, extracția și prelucrarea primară a materialelor de construcții, activitățile din construcții, cu influență locală asupra calității aerului.

Având în vedere amplasarea orașului Bragadiru în vecinătatea directă a municipiului București, prin dispersie calitatea aerului poate fi influențată de emisiile din capitală.

La nivelul regiunii București-Ilfov funcționează rețeaua automată de monitorizare a calității aerului, rețea constituită din 8 stații automate ce măsoară continuu concentrațiile în aerul înconjurător, în zona centrală, zona periferică a Bucureștiului și zona exterioară pentru județul Ilfov, la Balotești măsurându-se fondul regional, iar la Măgurele fondul suburban.




PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



LEGENDĂ

LIMITE

-  Limita teritoriului administrativ al Orașului Brașov
-  Limita UAT-urilor componente ale Județului Ilfov
-  Limita administrativă a Județului Ilfov

STAȚII DE MONITORIZARE A CALITĂȚII AERULUI

-  Stații de monitorizare a calității aerului

Figura 20 – Amplasarea stațiilor de monitorizare a calității aerului în Județul Ilfov și în Municipiul București

Sursă: Studiu de fundamentare privind Impactul asupra mediului aferent PUZ „Cartierul Independenței”,

elaborator Synergetics Corporation și specialist Tatiana Dimache

Poluarea aerului din activități industriale

Activitățile industriale din orașul Bragadiru care pot constitui o sursă a poluării aerului, o au în special activitățile din domeniul de extracție a agregatelor minerale, de fabricare a betoanelor, prefabricate din beton, domeniul farmaceutic, producție mobilier, domeniul alimentar.

Aceste activități se concentrează mai mult de-a lungul drumului național DN 6 Șoseaua Alexandriei, spre zona de sud-vest, în zona centrală a localității, dar și de-a lungul șoselei de centură unde se desfășoară în special activități de depozitare și producție.

Unitățile industriale și agrozootehnice care au funcționat în trecut au fost dezafectate sau au suferit conversii funcționale pentru mici întreprinderi și depozități.

În zona PUZ „Cartierul Independenței” nu sunt activități industriale care ar putea avea un efect negativ asupra dezvoltării zonei rezidențiale.

Poluarea aerului din surse mobile

Sursa principală de poluare a aerului este generată de traficul rutier care se desfășoară pe principalele artere de circulație: DN6 Șoseaua Alexandria, DJ 100 A Șoseaua de Centură a Bucureștiului.

Poluanții emiși prin gazele de eșapament sunt monoxidul de carbon (CO), hidrocarburi (CH_x), dioxidul de sulf (SO₂), oxizi de azot (NO_x), pulberi de la motoarele diesel, compuși organici volatili și alți poluanți atmosferici periculoși, inclusiv benzen, precum și pulberile în suspensie (PM₁₀, PM_{2,5}) datorate calității necorespunzătoare a infrastructurii rutiere. Eliminarea poluanților din traficul rutier se face foarte aproape de sol, fapt care duce la concentrații ridicate la înălțimi mici.

Amplasamentul PUZ „Cartierul Independenței” se situează la intersecția celor două artere principale de circulație, astfel încât trebuie luat în considerare impactul datorat traficului intens, prin mărirea concentrațiilor poluanților în aerul înconjurător asupra zonei rezidențiale.

Poluarea aerului din surse rezidențiale

Principala sursă de poluare din sursele casnice o reprezintă încălzirea spațiilor, producerea apei calde și a agentului termic de încălzire prin arderea combustibililor. Având în vedere că foarte puține locuințe utilizează la încălzirea spațiilor sobe și centrale termice cu combustibil solid și lichid, emisiile s-au redus semnificativ având

În vedere că localitatea beneficiază de rețea de distribuție gaze naturale aproape pentru toți locuitorii orașului.

În strategia de dezvoltare a orașului Bragadiru se promovează tot mai mult soluția încălzirii și preparării apei calde utilizând energia solară, prin panourile solare, în vederea reducerii poluării din arderea combustibililor.

Poluarea aerului din surse specifice de construcții.

Având în vedere dezvoltarea accelerată a orașului prin solicitări de construcții de locuințe și a infrastructurii aferente (drumuri noi, modernizarea celor existente, înființarea sau extinderea rețelelor edilitare), activitățile desfășurate pe șantierele de construcții reprezintă o sursă potențială de poluare.

Poluanții specifici sunt pulberile în suspensii generate de manipulările de pământ din excavații și nivelări, materiale de construcții, producerea betoanelor sau a mixturilor asfaltice, emisii de poluanți specifici arderii combustibililor atât în motoarele utilajelor, cât și a mijloacelor de transport folosite (menționate la sursele mobile).

Poluarea se manifestă pe durata lucrărilor de construcții, având un caracter temporar și local.

2.12.2. CALITATEA APEI

Calitatea apei (de suprafață și subterană) este afectată în cadrul localităților de poluarea cauzată de lipsa sistemelor de colectare a apelor uzate sau sisteme corespunzătoare de colectare și eliminare a nămolului din stațiile de epurare, depozitări neconforme de deșeuri menajere, a utilizării necorespunzătoare a îngrășămintelor în agricultură, de activitățile extractive (petrol și gaze, agregate minerale), transport prin conducte petroliere, depozitari necontrolate de deșeuri industriale, etc.

Calitatea apei de suprafață

Nu există monitorizări pe râurile Sabar și Ciorogârla în secțiunile de intrare și ieșire din oraș, astfel că nu se poate determina influența surselor de poluare a orașului față de receptorii naturali.

Principalele surse de poluare a apelor de suprafață în orașul Bragadiru o reprezintă evacuările necontrolate de ape neepurate în receptorii naturali, ineficiența funcționării stației de epurare actuale care duce la evacuări ale apelor uzate cu concentrații ale poluanților peste valorile limită admisibile, utilizarea îngrășămintelor pe terenurile agricole, activitățile de extracție petrol.

Calitatea râului Sabar se degradează după descărcarea apelor uzate din stația de epurare cu poluanții specifici (materii totale în suspensie, pH, consum biochimic de oxigen CBO5, consum chimic de oxigen CCOCr, azot total, fosfor total, reziduu filtrabil, detergent, substanțe extractibile, sulfuri, produs petrolier), iar râul Ciorogârla are probleme la nutrienți (amoniu, nitrați, nitriți).

Orașul Bragadiru se află pe lista localităților aflate în zone vulnerabile la poluarea cu nitrați din surse agricole, astfel încât trebuie luate măsuri pentru protecția apelor împotriva acestui tip de poluare. Măsurile suplimentare pentru activitățile agricole se referă la reducerea eroziunii solului, aplicarea codului de bune practici agricole aplicate de fermieri, conversia terenurilor arabile în pășuni, realizarea și menținerea zonelor tampon de-a lungul apelor, aplicarea agriculturii organice, precum și aplicarea oricăror măsuri specifice pentru protejarea suplimentară a corpurilor de apă.

Calitatea apelor subterane

Pe teritoriul județului Ilfov au fost identificate, delimitate și descrise un număr de 3 corpuri de apă subterană (Colentina GWAG03, Lunca și terase Argeș GWAG05, București-Slobozia GWAG11).

Areale critice se delimitează în municipiului București, Cernica, Dragomirești, Bragadiru, Jilava, Glina, Chiajna și Sintești, unde apar depășiri ale indicatorilor de încărcare organică, nutrienți și toxici speciali.

Calitatea apei potabile

Calitatea apei din puțurile ce fac parte din sistemul de alimentare cu apa potabilă a orașului arată depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele de potabilitate, fiind necesară tratarea acestor ape.

Ape uzate

Apele uzate menajere și industriale exercită o presiune semnificativă asupra mediului acvatic, datorită încărcărilor cu materii organice, nutrienți și substanțe periculoase. Nivelul de epurare, înainte de evacuare, și starea apelor receptoare determină intensitatea impactului asupra ecosistemelor acvatice.

În orașul Bragadiru rețeaua de canalizare ape menajere nu acoperă întreaga localitate, iar stația de epurare nu este funcțională, evacuarea apelor uzate colectate se face direct în emisar, râul Sabar, prin deversarea într-un bazin circular, amplasat pe malul stâng al râului, la cca. 200 m de podul de pe DN6 Șoseaua Alexandriei.

Pe teritoriul orașului Bragadiru nu există rețele de canalizare pluvială, la această dată apele pluviale se descarcă prin rigole sau șanțuri stradale spre zonele depresionare sau cursuri de apă.

2.12.3. CALITATEA SOLURILOR

Calitatea terenurilor agricole cuprinde atât fertilitatea solului, cât și modul de manifestare a celorlalți factori de mediu față de plante. Din acest punct de vedere, terenurile agricole se grupează în 5 clase de calitate, diferențiate după nota de bonitare medie, pe țară:

- clasa I (foarte bună) - terenuri fără limitări în cazul utilizării ca arabil;
- clasa II (bună) - terenuri cu limitări reduse în cazul utilizării ca arabil;
- clasa III (mijlocie) - terenuri cu limitări moderate în cazul utilizării ca arabil;
- clasa IV (slabă) - terenuri cu limitări severe în cazul utilizării ca arabil;
- clasa V (foarte slabă) - terenuri cu limitări extrem de severe nepretabile la arabil, vii și livezi.

Terenul pe care se propune PUZ „Cartierul Independenței” nu este afectat de poluare, zona fiind constituită din locuințe individuale, activități comerciale și servicii .

2.12.4. ZGOMOT

Principala sursă de poluare sonoră o reprezintă traficul rutier de pe Șoseaua București-Alexandria și Șoseaua de Centură a Municipiului Bucureștiului, pe tipurile acestea de străzi limita nivelul zgomot este de 75 - 85 dB, conform SR 10009-2017 Acustica. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant. Nivelul de zgomot care trebuie asigurat la limita zonei rezidențiale este de 60 dB.

Amplasamentul PUZ „Cartierul Independenței” se afla la intersecția celor două artere principale, astfel încât luând în considerare intensitatea traficului pe aceste sectoare și previziunile privind mărirea numărului de autovehicule care tranzitează acesta zonă, se recomandă realizarea perdelelor de protecție și plantații de aliniament de-a lungul arterelor de circulație.

2.12.5. GESTIUNEA DEȘEURILOR

Generarea și gestionarea deșeurilor municipale

În conformitate cu prevederile Strategiei Naționale de Gestionare a Deșeurilor 2014 - 2020, deșeurile municipale sunt reprezentate de totalitatea deșeurilor menajere și asimilabile generate în mediul urban din gospodării, instituții,

unități comerciale și de la operatori economici, deșeuri stradale colectate din spații publice, străzi, parcuri, spații verzi, la care se adaugă și deșeurile din construcții și demolări, deșeuri colectate de operatorii de salubritate.

Deșeurile solide municipale și asimilabile sunt în principal constituite din:

- deșeuri periculoase și nepericuloase municipale (colectate separat, amestecate, deșeuri din piețe, parcuri și grădini, deșeuri stradale, deșeuri voluminoase, etc);
- deșeuri de ambalaje (inclusiv deșeuri de ambalaje municipale colectate separat);
- deșeuri din construcții și demolări

Gestionarea acestor deșeuri presupune colectarea, transportul, valorificarea și eliminarea lor.

Responsabilitatea pentru gestionarea Deșeurilor municipale aparține administrației publice locale, care a concesionat serviciul de salubritate către SC SALSERV ECOSISTEM, operator economic autorizat care trebuie să asigure colectarea, colectarea selectivă, transportul, tratarea, valorificarea și eliminarea finală a acestor deșeuri la depozitul ecologic autorizat de la Vidra.

Din Raportul privind starea mediului în județul Ilfov 2017 s-au preluat graficele care reprezintă evoluția gradului de conectare a populației, cantitățile de deșeuri colectate de către operatorii de salubritate, evoluția cantităților de deșeuri menajere colectate pe categorii de deșeuri (hârtie-carton, plastic, sticlă, lemn, metale, biodegradabile, inerte).

Deșeuri municipale colectate de operatorii de salubritate în anul 2016 a fost de 149.867 tone, din care:

Tabel 4 - Cantitatea de deșeuri municipale la nivelul anului 2016

Tip deșeu	Cantitate [t]
hârtie și carton	20.097
plastic	17.795
sticlă	9.831
lemn	2.832
metale	5.179

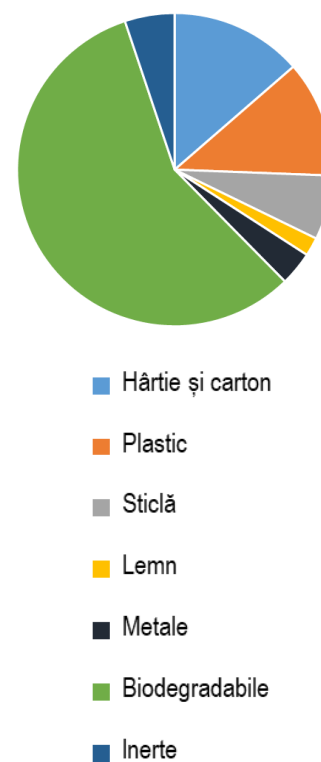


Figura 21 – Evoluția cantităților de deșeuri menajere colectate
Sursă: Raportul privind starea mediului anul 2017, APM Ilfov ;
Prelucrare proiectant

Tip deșeu	Cantitate [t]
biodegradabile	84.679
inerte	7.571

Sursă: Raportul privind starea mediului anul 2017, APM Ilfov

Volumul de deșeuri eliminat poate fi privit ca reprezentând un indicator de eficiență a utilizării resurselor într-o societate, deoarece generarea în exces a deșeurilor este legată de ineficiența proceselor de producție, durabilitatea scăzută a produselor puse pe piață și modelele necorespunzătoare de consum.

Având în vedere că volumul de deșeuri depozitate în depozitele de deșeuri trebuie stabilizat sau redus, creșterea volumului de deșeuri evidențiază importanța asigurării de noi capacități de tratare a deșeurilor (reciclare, compostare, co-incinerare, etc.).

Pentru succesul tehnicilor de reciclare, este important să se obțină deșeuri colectate separat cât mai curate. Pentru aceasta trebuie organizată sortarea la sursă și colectarea separată a deșeurilor, o sarcină dificilă, care depinde în anumită măsură de comportarea și de gradul de conștiință ecologică al consumatorilor.

În orașul Bragadiru există o deficiență în colectarea selectivă a Deșeurilor (cel puțin pentru hârtie, plastic, metal și sticlă) în vederea reciclării, re folosirii, recuperării sau a valorificării lor. Trebuie amenajate cât mai multe puncte de colectare selectivă a Deșeurilor pe raza întregului oraș, pentru a asigura accesul ușor al populației la acestea. De asemenea trebuie să existe amenajat un centru de colectare al Deșeurilor de echipamente electrice și electronice la nivelul orașului.

2.13. DIAGNOSTIC

Pe baza analizelor multicriteriale prezentate în secțiunile anterioare a fost realizată o analiză S.W.O.T., pentru a evidenția atât punctele slabe și amenințările la nivelul zonei studiate, cât și punctele tari și oportunitățile pe care aceasta le oferă.

S.TRENGHTS

PUNCTE TARI

DEZVOLTARE ECONOMICĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interes crescut manifestat de persoane fizice pentru dezvoltarea unei afaceri proprii ▪ Dezvoltarea intensă a sectorului comercial și a sectorului de construcții ▪ Aceste două domenii sunt reprezentate în totalitate de IMM-uri ceea ce determină o capacitate mare de adaptare la noi condiții și oportunități. ▪ Prezența investițiilor mari în domeniul comerțului datorită potențialului existent ▪ Cultura antreprenorială în dezvoltare ▪ Sistem sanitar privat în dezvoltare ▪ Capacitate financiară a autorităților locale de a susține proiectele de dezvoltare;
POPULAȚIA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Populație în continuă creștere ▪ Ponderea ridicată a persoanelor active care își stabilesc domiciliul în cartierul independenței; ▪ Zona este atractivă pentru nou-veniți și se înregistrează un fenomen de migrație către teritoriu
CĂI DE COMUNICAȚIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesibilitate dată de drumul național DN6 ▪ Distanța redusă față de cel mai complex sistem urban din România, municipiul București; ▪ Poziție geografică favorabilă în cadrul Zonei Metropolitane București; ▪ Suprafețe mari de teren disponibile pentru dezvoltarea unei rețele de drumuri coerentă
FUNCȚIONALITATE – MEDIU CONSTRUIT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendința de creștere a fondului de locuințe ▪ Fond construit nou, în stare structurală bună
ZONE CU RISCURI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu există zone susceptibile la fenomene de inundabilitate ▪ Zona este lipsită de fenomene de instabilitate ▪ Fenomenele de eroziune sunt reprezentate în special prin eroziune eoliană, în perioadele de secetă când terenul este proaspăt arat, în zonele neconstruite în care se mai practica agricultura (areale mici)
ECHIPARE EDILITARĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Existența rețelei de alimentare cu gaze, la care sunt racordate majoritatea clădirilor ▪ Rețeaua de alimentare cu energie electrică acoperă tot teritoriul construit ▪ Existența rețelelor de telecomunicații, care deservește toți locuitorii cartierului Independenței
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ În zona PUZ „Cartierul Independenței” nu sunt activități industriale care ar putea avea un efect negativ asupra dezvoltării zonei rezidențiale.

WEAKNESSES

PUNCTE SLABE

DEZVOLTARE ECONOMICĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forță de muncă calificată insuficientă ▪ Lipsa unui centru de informare pentru agenții economici. ▪ Gradul redus de asociativitate și cooperare a IMM-urilor. ▪ Lipsa dotărilor din domeniul sănătății, al educației, al agrementului , care să răspundă cerințelor de pe piața muncii și care să aducă stabilitate economică ▪ Gradul redus de asociativitate și cooperare a IMM-urilor ▪ Infrastructura de transport deficitară încetinește dezvoltarea economică a zonei ▪ Insuficiența spațiilor destinate desfășurării de activități sportive ▪ Lipsa unui sistem de asistență medicală la domiciliu ▪ Lipsa unui spațiu adecvat pentru manifestările culturale specifice populației tinere
POPULAȚIA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Numărul angajaților din sectorul agricol și sectorul industrial în descreștere ▪ Număr ridicat de șomeri în rândul populației feminine;
CĂI DE COMUNICAȚIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nivelul scăzut al infrastructurii rutiere modernizate în zonă ▪ Șosele înguste. ▪ Trafic intens și aglomerat pe DN6. ▪ Nu există suficiente locuri de parcare amenajate ▪ Lipsa pistelor pentru bicicliști ▪ Necesitatea creării unei noi căi de acces în cartier, pentru decongestionarea și fluidizarea circulației rutiere. ▪ Lipsa unui sistem de transport în comun, cu frecvență optimă, care să acopere întreaga suprafață a cartierului și care să conecteze zonele rezidențiale cu cele economice; ▪ Lipsa rețelei de colectare ape pluviale
FUNCȚIONALITATE – MEDIU CONSTRUIT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lipsa dotărilor de educație, sănătate, a spațiilor verzi, etc ▪ Existența unei bariere fizice (zona CFR/zona DNCB), care separă cartierul Independenței de restul orașului ▪ Densitatea ridicată a locuirii în unele zone (datorată reîmpărțirilor cadastrale) ▪ O mare parte din noile construcții, prin volumele și culorile utilizate, au depreciat aspectul general al zonei ▪ Construcții existente în zonele de protecție ale traseelor rețelelor majore sau în zona de siguranță a poligonului de tragere ▪ Lipsa perdelelor de vegetație din lungul căilor de comunicație principale

W.EAKNESSES

PUNCTE SLABE

ZONE CU RISCURI

- Din punct de vedere seismic, zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate I = 8i pe scara MSK
- Referitor la riscul geotehnic-apa nu are influență asupra fundațiilor dar are asupra terenului de fundare.

ECHIPARE EDILITARĂ

- Colectarea neselectivă a deșeurilor, în vederea reciclării, refolosirii, recuperării sau valorificării lor
- Stație de epurare nefuncțională
- Lipsa unui sistem de evacuare a apelor uzate conform
- Depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele de potabilitate în apa subterană captată din forajele din sistemul de alimentare cu apă
- Rețeaua de apă nu acoperă întreg teritoriul

PROBLEME DE MEDIU

- Calitatea apei din puțurile de captare nu este corespunzătoare, sunt depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele de potabilitate;
- Rețeaua de canalizare a apelor menajere nu acoperă întreaga zonă analizată sau starea rețelelor este necorespunzătoare, ceea ce determină contaminarea solurilor;
- Lipsa rețelelor de canalizare pluvială;
- Deficiență în colectarea selectivă a deșeurilor
- Poluare fonică generată de traficul rutier de pe Șoseaua Alexandria și Șoseaua de Centură a Municipiului București

O.PPORTUNITIES

OPORTUNITĂȚI

DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- Posibilitatea dezvoltării sectorului comercial datorită amplasării în raport cu Mun. București
- Posibilitatea accesării de fonduri UE

POPULAȚIA

- Posibilitatea accesării fondurilor structurale primite din partea Uniunii Europene

CĂI DE COMUNICAȚIE

- Existența unui proiect de realizare a celui de-al doilea inel de centură al capitalei

O.PPORTUNITIES

OPORTUNITĂȚI

FUNCȚIONALITATE – MEDIU CONSTRUIT

- Interes ridicat al dezvoltatorilor pentru extinderea zonei rezidențiale

ZONE CU RISURI

- Nu există riscuri de instabilitate

ECHIPARE EDILITARĂ

- Posibilitatea dezvoltării sectorului comercial datorită amplasării în raport cu Mun. București
- Posibilitatea accesării de fonduri UE

PROBLEME DE MEDIU

- Posibilitatea accesării fondurilor structurale primite din partea Uniunii Europene

T.HREATS

AMENINȚĂRI

DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- Migrația forței de muncă înspre capitală
- Mediul fiscal și legislativ instabil
- Capacitatea scăzută a unităților administrativ teritoriale de a se adapta cerințelor pieței și sistemului dinamic
- Interes scăzut pentru cultură

POPULAȚIA

- Modul de viață nesănătos, degradarea calității vieții și astfel deteriorarea continuă a stării de sănătate a populației, din cauze fiind

CĂI DE COMUNICAȚIE

- Mobilitate redusă pentru transportul de mărfuri și persoane;
- Lipsa unui sistem care să conecteze cartierul Independenței cu Șoseaua de Centură;
- Tendința de creștere a numărului de autovehicule reprezintă un fenomen care afectează calitatea aerului, dimensiunea spațiului pietonal și verde și al timpului de deplasare la orele de vârf

T.HREATS

AMENINȚĂRI

FUNCȚIONALITATE – MEDIU CONSTRUIT

- Grad crescut de antropizare
- Lipsa unei viziuni urbanistice poate determina utilizarea terenurilor – potențiale zone rezidențiale – în alt scop decât cel de creare de fond locuibil.
- Densitatea ridicată a locuirii în unele zone (datorată reîmpărțirilor cadastrale)
- O mare parte din noile construcții, prin volumele și culorile utilizate, au depreciat aspectul general al zonei
- Imagine urbană neunitară
- Construcții existente în zonele de protecție ale traseelor rețelelor majore sau în zona de siguranță a poligonului de tragere
- Lipsa spațiilor verzi de utilizare

ZONE CU RISCURI

- Transportul substanțelor periculoase pe Șoseaua de Centură a capitalei, pe DN6 Șoseaua Alexandriei și calea ferată poate duce la scurgeri, explozii în caz de accidente, cu consecințe grave asupra mediului
- Activitatea de extracție a petrolului și gazelor efectuat de OMV Petrom SA poate duce la riscul de contaminare a solului, subsolului, pânzei freatice și aerului în arealele de exploatare a țițeiului
- Există riscul de incendii, explozii, avarii la sondele de extracție, rezervoarele parcurilor de separare (Parc 1 Bragadiru, Parc 2 Bragadiru, Parc 2 Grădinari, Parc 1 Dumitra) și conductele de transport.

ECHIPARE EDILITARĂ

- Colectarea neselectivă a deșeurilor, în vederea reciclării, refolosirii, recuperării sau valorificării lor
- Stație de epurare nefuncțională
- Lipsa unui sistem de evacuare a apelor uzate conform
- Depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele de potabilitate în apa subterană captată din forajele din sistemul de alimentare cu apă
- Rețeaua de apă nu acoperă întreg teritoriul
- Extinderea zonei locuibile conduce la necesitatea extinderii rețelei de distribuție a apei/canalizare, generând costuri pentru administrația locală
- Dezvoltarea spontană a locuințelor în zonele marginale poate să conducă la suprasolicitarea posturilor de transformare existente și cauzarea deficitului de putere la orele de vârf ale consumului

PROBLEME DE MEDIU

- Poluare fonică și a aerului datorate căilor de comunicație majore și a lipsei perdelelor de vegetație de protecție
- Degradarea infrastructurii rutiere contribuie la amplificarea zgomotului din trafic

2.14. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În conformitate cu caietul de sarcini, în cadrul documentației PUZ se vor restudia documentațiile aprobate anterior și se vor reanaliza reglementările urbanistice în

vigoare, în raport cu nevoile unei dezvoltări urbane integrate, în componenta sa spațială, Planul Urbanistic Zonal de Regenerare Urbană va avea ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului, implicând:

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

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice - permisiuni și restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată și se vor reorganiza, introduce și reglementa subzonele:

- Subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat
- Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate
- Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Pe parcursul elaborării PUZ, vor fi respectate procedurile de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform metodologiei aprobate prin legislația în vigoare și hotărâri ale consiliului local.

CAPITOLUL 3.
PROPUNERI DE DEZVOLTARE
URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin H.C.L. Oraș Bragadiru nr. 98 din data de 15.10.2015, teritoriul analizat se află încadrat în:

ZONA L - ZONĂ PENTRU LOCUIRE

- L1- Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2 E+M;
- L3 - Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M.

ZONA M- ZONĂ MIXTĂ

- M1 - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
- M3 - Subzonă pentru locuire colectivă, cu regim mare de înălțime, comerț și servicii de interes general - constituită ca centru de cartier în zone neconstruite.

ZONA IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

- IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii

Ulterior aprobării Planului Urbanistic General au fost elaborate mai multe documentații de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D., unele cu scopul de a detalia planul general iar altele cu scop derogator.

LISTA DOCUMENTAȚIILOR DE TIP P.U.Z. ȘI P.U.D.

- Planul urbanistic zonal „Imobile cu destinația comerț, servicii, locuire” aprobat prin HCL 120/30.12.2013
- Planul urbanistic zonal „Spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare (preambalate sau proaspete), hală depozitare aferentă, birouri administrative, anexe și utilități”, aprobat prin HCL 67/12.08.2015
- Planul urbanistic zonal „Ansamblu de locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare Rh max= P+2E+M, anexe și utilități”, aprobat prin HCL 108/26.11.2015
- Planul urbanistic zonal „Ansamblu de locuințe colective, Rh max= S+P+4E+M- D+P+4E+M și semicolective Rh max= P+2E+M, funcțiuni complementare, amenajare circulații, parcuri, anexe, brânșamente și utilități”, aprobat prin HCL 28/24.03.2016

- Planul urbanistic zonal „Ansamblu locuințe colective/comerț- servicii Rh max= S+P+5E, amenajare circulației,parcări, bransamente și utilități” , aprobat prin HCL 65/29.06.2016
- Planul urbanistic zonal ”Modificare plan urbanistic zonal (aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 28/24.03.2016) – reconfigurare circulației, parcări”, aprobat prin HCL 99/09.09.2016
- Planul urbanistic zonal ” Extindere și amenajare cimitir uman, împrejmuire, amenajare circulației interioare, anexe și utilități ” , aprobat prin HCL nr. 90/28.07.2017
- Planul urbanistic zonal „Ansamblu locuințe individuale P+2E+M Hmax = 10m, colective P+4E+5E retras Hmax= 18m , comerț, servicii și funcțiuni complementare , amenajare acces și circulației interioare , împrejmuire, anexe și utilități” , aprobat prin HCL nr. 118/17.10.2017
- Planul urbanistic zonal „Supraetajare locuințe colective P+4E la P+6E, amenajare circulației, parcări, utilități”, aprobat prin HCL nr. 119/17.10.2017
- Planul urbanistic zonal „Imobil locuințe colective P+3E+M, amenajare circulației, parcări, utilități” , aprobat prin HCL nr. 6/25.01.2018
- Planul urbanistic zonal „Modificare PUZ – locuințe colective P+4E+5E retras, amenajare circulației, împrejmuire, utilități” , aprobat prin HCL nr. 25/20.03.2018
- Planul urbanistic de detaliu „Hală spații servicii- birouri și depozitare, amenajare acces circulației , parcări, utilități”, aprobat prin HCL nr. 20.03.2018
- Planul urbanistic zonal „Modificare plan urbanistic zonal, ansamblu locuințe colective-suplimentare regim de înălțime, reamenajare circulației auto și pietonale , spații verzi, asigurare parcări, bransamente și utilități” aprobat prin HCL nr. 70/28.06.2018
- Planul urbanistic zonal „Ansamblu de locuințe colective P+3E, amenajare circulației auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcări,bransamente și utilități” , aprobat prin HCL nr. 102/26.07.2018
- Planul urbanistic zonal „Ansamblu locuințe colective S+P+5E+6 retras, amenajare circulației, parcări, împrejmuire și asigurare utilități”

3.2. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

Carta de la Leipzig este acel document care prevede principiile de dezvoltare durabilă a orașelor europene, adoptat de miniștrii responsabili cu dezvoltarea urbană din Statele Membre ale Uniunii Europene.

Direcțiile de acțiune cu o importanță capitală formulate în cadrul cartei sunt:

- Crearea și asigurarea unor spații publice de bună calitate
- Modernizarea rețelelor de infrastructuri și creșterea eficienței energetice
- Inovația proactivă și politicile educaționale
- Acordarea unei atenții speciale zonelor defavorizate în contextul orașului ca tot unitar
- Urmărirea unor strategii de dezvoltare a mediului fizic
- Consolidarea economiei locale și a politicii locale privind piața forței de muncă
- Educația proactivă și politicile de pregătire a copiilor și tinerilor
- Promovarea unui transport urban eficient și la preturi accesibile

Prezentul document are ca scop stabilirea măsurilor de aspect spațial necesare pentru ca în următorii 10 ani să poată fi susținută o dezvoltare economică sustenabilă și pentru o creștere a calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului.

3.2.1. VIZIUNEA

Cartierul Independenței este un cartier de sine stătător, aflat în proces de dezvoltare economică, bine-conectat, cu distanțe-timp medii care întăresc relația cu municipiul București. Sistemul de spații publice atractive ajută la promovarea identității.

Cartierul Independenței dispune de un sistem de transport public eficient, cu un grad mare de deservire, cu un parc de vehicule rulante eficiente energetic și este utilizat zilnic de 40% din populație. Infrastructura pentru biciclete este dezvoltată integrat, deservind rute majore în cadrul cartierului, fiind utilizată zilnic de bicicliști.

Mediul economic este dinamic, iar întreprinderile mici și mijlocii ocupă un segment dominant din piață. Atractivitatea economică aduce după sine noi investiții care generează locuri de muncă și stabilitatea cartierului.

Sistemul de spații verzi deservește întreg teritoriul cartierului și asigură indicatorul de 26mp/locuitor.

Populația cartierului se află în creștere, iar sporul natural este superior indicatorului de migrație. Fondul locativ este în continuă creștere. Sunt asigurate servicii de calitate cetățenilor și adecvate tuturor tipurilor de nevoi, inclusiv infrastructură socială la standarde europene și infrastructura de învățământ primar și gimnazial.

3.2.2. OBIECTIVE STRATEGICE

Prin obiectivele prezentei strategii cartierul Independenței devine un cartier mai prosper, cu locuitori mai fericiți și un mediu mai sănătos, așa cum este descris în Viziune. Obiectivele sunt corelate cu obiectivele și direcțiile de acțiune ale documentelor elaborate la nivelul orașului, asigurând astfel un consens în dezvoltare.

Principalele obiective propuse sunt:

OS₁ Mobilitate durabilă, trafic fluid și dezvoltare planificată

Mobilitatea urbană durabilă este una dintre provocările principale cu care se confruntă orașele din UE și este un subiect de îngrijorare pentru numeroși cetățeni ai UE. Există legături puternice între o mobilitate urbană durabilă sporită, pe de o parte, și creșterea economică și poluarea redusă a mediului, pe de altă parte.

Mobilitatea urbană reprezintă modalitatea facilă de deplasare a locuitorilor unui teritoriu, între diferite puncte de interes, cu ajutorul rețelei și a serviciilor de transport disponibile.

Mobilitatea durabilă este condiționată de o serie de factori externi, cum ar fi: destinația terenurilor, economia locală, demografia, transportul public existent etc.

Acest obiectiv se poate realiza prin extinderea rețelei de transport public, diversificarea parcului dar și prin încurajarea utilizării mijloacelor de transport alternativ, ulterior realizării infrastructurii adecvate.

OS₂ Mediu economic local competitiv și atractiv, prin care sunt realizate noi locuri de muncă

Climat economic atractiv pentru investitori vizează dezvoltarea de noi întreprinderi și creșterea dinamismului și flexibilității economice. În acest scop administrația locală și investitorii intră deopotrivă într-un parteneriat menit să dezvolte un plan de creștere a economiei bazat pe capacitate de reglementare, pe resurse comune de natură financiară, patrimonială, de forță de muncă și necesități ale investitorilor.

Acest obiectiv se poate realiza prin diversificarea activităților existente din teritoriu și dezvoltarea sectorului terțiar, dar și din industria construcțiilor (sector secundar) care sunt pe o pantă ascendentă în ultimii ani, prin care se dorește stabilitate și creșterea locurilor de muncă în cartier.

OS₃ Grad sporit de calitate a vieții

3

Calitatea vieții se referă la bunăstarea oamenilor în societate și indică măsura în care viața este bună pentru aceștia. Calitatea vieții este un concept multidimensional care include o serie de aspecte: condițiile materiale de viață, sănătatea, locuirea, locul de muncă, viața de familie, echilibrul între viața privată și viața profesională, etc.

Standardele de viață sunt diferite de la națiune la națiune, dar și de la individ la individ. La nivelul spațiului urban există necesități și facilități care se adresează comunității și ele vizează locuirea, dotările de sănătate, educație, cultură, petrecerea timpului liber, spațiile publice, inclusiv spațiile verzi, etc.

Acest obiectiv se poate realiza prin extinderea/modernizarea infrastructurii edilitare existente, dezvoltarea infrastructurii educaționale și de sănătate din domeniul de stat, dezvoltarea unui sistem de spații verzi amenajate (inclusiv dotări sportive și de agrement), înființarea centrelor culturale, dezvoltarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor, etc.

3.3. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR

Din punct de vedere economic, orașul Bragadiru, ca de altfel mai toate orașele din România, a suferit o serie de transformări structurale profunde ale profilului economic, determinate de schimbările regimului politic și trecerea de la o economie centralizată, la una capitalistă. Pe de altă parte, apropierea (vecinătatea) de Capitala țării (Municipiul București) a influențat și mai mult evoluția economică a orașului.

În prezent, activitățile economice ce se desfășoară în zona de studiu nu asigură locurile de muncă necesare. Datorită proximității față de capitală și a accesibilității dată de DN6 și de Centura Bucureștiului, cartierul Independenței deține resurse importante de teren care pot fi atractive pentru diverși investitori interesați în sectorul de activități secundare. În continuare, se preconizează că interesul pentru locuitorii capitalei de a-și achiziționa locuințe (fie permanente, fie de weekend) va fi la fel de crescut ca și până acum, sau poate chiar mai încurajant, după investițiile majore propuse la nivelul infrastructurii edilitare, de transport și a dotărilor publice.

Cheltuielile pentru servicii și dezvoltare publică și locuințe se află într-o strânsă relație cu dezvoltarea economică și social-culturală a unităților administrative teritoriale. Cele mai importante dintre acestea vizează furnizarea de servicii publice cum ar fi: aprovizionarea cu apă, canalizarea și tratarea apelor reziduale,

salubritatea, iluminatul public, prevenirea și stingerea incendiilor etc. Prin existența acestor cheltuieli se creează un mediu favorabil agenților economici devenind astfel un oraș atractiv pentru toți cei interesați, fie ca persoane fizice, fie juridice.

Potrivit propunerilor de dezvoltare prin prezentul PUZ s-a urmărit stimularea prin mijloace urbanistice a:

- creșterii calității vieții prin îmbunătățirea infrastructurii (edilitare, de transport, de educație, de sănătate, etc) existente
- realizării obiectivelor de utilitate publică prin stabilirea centrelor de cartier
- dezvoltării spiritului antreprenorial
- dezvoltării de programe de formare profesională adaptate nevoilor angajatorilor pe plan local

3.4. EVOLUȚIA POPULAȚIEI

În urma analizelor efectuate în cadrul „*Studiului de fundamentare privind evoluția socio-demografică*” aferent PUZ „Cartier Independenței”, Oraș Bragadiru rezultat că în perioada 2000-2018, în orașul Bragadiru, tendința generală privind evoluția numărului de locuitori este de creștere continuă, pornind de la un minim de 7.399 de locuitori în 2000, și ajungând la 21.177 locuitori în 2018, media de evoluție a numărului de locuitori în orașul Bragadiru fiind de 11291. Între anii 2000 și 2010 creșterea nu a fost foarte vizibilă, mai mult stagnantă, însă începând cu anul 2011 și continuând până în 2018, evoluția a fost constantă. De menționat este faptul că în perioada analizată nu au existat scăderi ale numărului de locuitori.

Aceeași tendință generală de creștere de la nivelul orașului se poate observa și la nivelul cartierului Independenței. Mai mult, în urma anchetelor s-a stabilit că populația înregistrată la biroul de evidența populației (în prezent 4.599 locuitori, adică 21,7% din populația orașului Bragadiru) este cu aprox. 25% mai mică decât numărul real al populației din cartier.

Este greu de realizat o prognoză în sensul propriu al termenului. Evoluția viitoare a populației orașului depinde, dincolo de datele demografice de pornire, de modul în care acesta se va dezvolta, de capacitatea lui de a atrage populație din zonă.

3.5. MOBILITATE ȘI TRANSPORT

3.5.1. REȚEAUA RUTIERĂ

Drumurile principale ce traversează orașul Bragadiru sunt următoarele:

Denumire drum	Intravilan	Extravilan	Total
DN6(E70)	6,9 km (drum asfaltat)	0,62 km (drum asfaltat)	7,52 km (drum asfaltat)
DNCB	5,1 km (drum asfaltat)	0 km	5,10 km (drum asfaltat)
DJ 401A	2,5 km (drum asfaltat)	0 km	2,50 km (drum asfaltat)

Sursă: Memoriu general, PUG aprobat cu HCL Oraș Bragadiru nr. 98 din 15.10.2015 Prelucrare proiectant

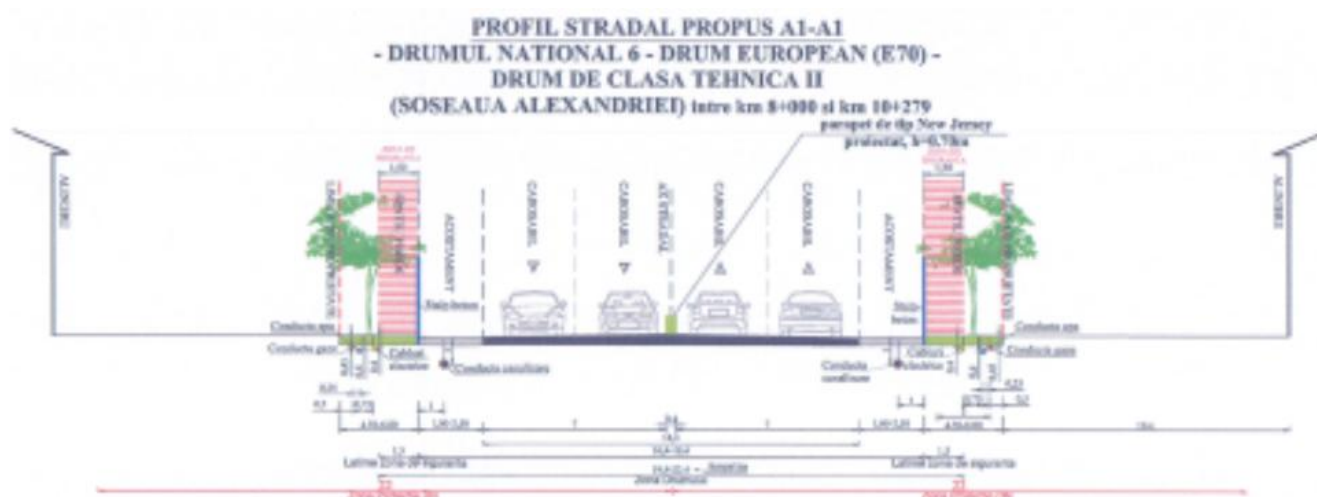


Figura 22 – Profil propus DN6

Sursă: P.U.G. Oraș Bragadiru

Cartierul Independenței este traversat de Drumul Național DN 6 (E70) în lungul limitei de nord, de la km 8+572 la km. 10+779, care asigură accesul principal în cartier.

Pe traseul Drumului Național DN6 se propune prin prezentul PUZ realizarea unui sens giratoriu, care să confere un nou acces principal zonei studiate, la intersecția DN6 cu Strada Celofibrei (km 8+572) .

Șoseaua de Centură DNCB nu face parte din teritoriul analizat, fiind amplasată după zona CF, care reprezintă limita de sud-vest a cartierului Independenței și care în consecință nu conferă acces direct cartierului.

Posibilitățile de dezvoltare prezente ale sistemului major de circulații din cartierul Independenței sunt în directă relație cu dezvoltarea fondului construit. Tendința de dezvoltare din anii precedenți s-a manifestat cu precădere de-a lungul drumului național DN6, extingându-se și spre partea centrală și cea de sud-est a cartierului mai apoi.

Alte propuneri la nivelul circulațiilor:

- Ierarhizarea sistemului de circulații prin:
 - Crearea unor artere de circulație principale la nivelul arealului studiat prin lărgirea acestora după caz la două benzi pe sens, în acest sens se vor lua în considerare tendințele de dezvoltare ale cartierului;
 - Crearea de alveole de direcționare și staționare în vederea asigurării relațiilor de stânga;
 - Amenajarea corespunzătoare a principalelor accese în Cartierul Bragadiru;
 - Crearea unui sens giratoriu la intersecția dintre DN 6 și Str. Celofibrej;
- Îmbunătățirea condițiilor de circulație rutieră prin:
 - Supralărgirea profilelor subdimensionate
 - Modernizarea circulațiilor rutiere prin crearea de rigole, canalizarea apelor pluviale și asphaltarea acestora;
 - Marcarea benzilor de circulație și semnalizarea intersecțiilor;

Sistemul major de circulații se va dezvolta în funcție de o serie de factori determinanți, relații de intercondiționare și condiții locale precum evoluția fondului construit și creșterea economică din cartier.

Amenajarea corespunzătoare a profilurilor transversale se poate face prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, pe cât posibil, iar lucrările de întreținere și reparații ale străzilor se vor programa și executa conform legislației în vigoare și normativelor de specialitate.

Proiectarea intersecțiilor noi și amenajarea celor existente, precum și a profilelor de drum, s-a făcut ținându-se seama de fluxurile de circulație, gabaritele vehiculelor care vor avea permisiunea de a utiliza calea de circulație, de relațiile dintre curenții de trafic, de condițiile de vizibilitate și de siguranță a circulației. amenajarea căilor de acces la drumurile publice urmând a se face cu acordul prealabil al administratorului drumului public și al poliției rutiere.

Conform Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a santurilor, 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;

În zonele de siguranță se va rezerva terenul necesar:

- amplasării semnalizării rutiere;
- amenajări de trotuare pietonale;
- amenajări de rigole și santuri pentru scurgerea apelor;
- asigurarea vizibilității în curbe și intersecții;
- eventuale spații de parcare

Conform Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului (zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.), delimitate conform tabelului următor:

Categoria drumului	Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului
Autostrăzi	50,00 m
Drumuri naționale	22,00 m
Drumuri județene	20,00 m
Drumuri comunale	18,00 m

3.5.2. TRANSPORTUL PE CALE FERATĂ

Orașul Bragadiru este traversat pe direcția NV-SE de Linia de cale ferată 301 Eb Jilava-Chiajna, care prezintă următoarele poziții kilometrice:

- km 59+820,33 unde intersectează limita administrativă și a intravilanului propus, în Sud-estul orașului Bragadiru;
- între km 59+820,33 și km 60+662,70 se află stația C.F. Vârteju de pe teritoriul orașului Bragadiru;

- km 60+899,91 unde se intersectează cu calea ferată industrială a fabricii Fulgerul, în prezent dezafectată;
- km 61+849,23 calea ferată este supratraversată de drumul național DN6;
- km 64+818,35 calea ferată prezintă o trecere la nivel cu strada Prelungirea Ghencea și totodată se intersectează cu limita administrativă și cea a intravilanului propus prin PUG.

Zona de circulație feroviară de pe teritoriul Orașului Bragadiru are o suprafață de 15,56 ha. Intervalul C.F. de pe teritoriul orașului Bragadiru între pasajul Domnești și Stația Vârteju are o suprafață de 9,72 ha aflate în domeniul public al C.F.R. S.A.. Stația C.F. Vârteju are o suprafață de 5.84 ha (din care 2.88 ha se află în domeniul public C.F. iar 2.96 ha în domeniul privat).

Zona supusa studiului nu se suprapune cu linia de cale ferată 301 Eb Jilava-Chiajna, dar este tangentă cu aceasta începând cu km 59+820,33 până la km 61+849,23 .

3.5.3. REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC DE CĂLĂTORI

Din analizele efectuate a rezultat că teritoriul cartierului Independenței este insuficient deservit de mijloacele de transport public. În consecință, se propune suplimentarea rețelei de transport public , astfel încât să fie acoperit întreg teritoriul Cartierului Independenței. Rețeaua se va dezvolta etapizat și în corelare cu dezvoltarea rețelei de drumuri și a rețelelor edilitare. Se va încuraja utilizarea transportului în comun, atât în relația cartierului cu puncte de interes public din oraș cât mai ales în relația cu capitala.

În acest sens, se propun noi trasee și stații de transport public pe străzile cu profile generose, astfel încât să fie acoperit întreg teritoriul Cartierului Independenței.

3.5.4. MIJLOACE ALTERNATIVE DE MOBILITATE

Optimizarea mobilității este direct dependentă de amplasarea în teritoriu a diverselor funcțiuni (locuire, comerț, locuri de muncă, locuri de agrement etc.), de tipul și caracteristicile infrastructurii, de siguranța circulației. Astfel, ținând cont de cele menționate, locuitorii optează pentru modul de transport cu care își efectuează deplasările. Cazul de față în care se efectuează frecvent călătoriile pe distanțe scurte (în interiorul cartierului între diferite puncte de interes, dar și în relația cu restul orașului), reprezintă mediul propice pentru utilizarea modurilor de transport nemotorizate, contribuind astfel la realizarea unei mobilități durabile.

În acest sens, se propune amenajarea spațiului public astfel încât cetățenii să fie atrași către deplasarea pe jos sau cu bicicleta, asigurându-le totodată:

- amenajarea pistelor pentru biciclete la standarde europene;
- amenajarea circulațiilor pietonale la dimensiuni generoase;
- siguranță în deplasare (iluminat public stradal, semnalizarea trecerilor de pietoni, etc.);
- accesibilitatea persoanelor cu dizabilități (borduri semi-îngropate la trecerile de pietoni, rampe de acces, marcaj tactil la trecerile de pietoni, semnale acustice la semafoare);
- amenajarea parcarilor pentru biciclete (sau a altor mijloace de transport alternativ) în vecinătatea principalelor puncte de interes (stații de transport public extraurban, centre comerciale, instituții publice, școli, locuri de agrement, etc).

3.6. ZONIFICAREA TERITORIULUI PROPUȘ

3.6.1. BILANȚ TERITORIAL. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ DIN TEREN

ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	SUPRAFAȚĂ
	[ha]	[%]
Subzonă mixtă pentru locuințe colective, comerț și servicii de interes general, cu regim de înălțime de maxim P+10E	1,98	0,64
Subzonă mixtă pentru locuințe individuale, comerț și servicii de interes general, cu regim de înălțime de maxim P+2E+M	53,263	17,12
Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de P+8-P-10E+M	5,778	1,86
Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de P+5-P+8E	3,984	1,28
Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de max- P+4E+M	2,492	0,80
Subzona locuințelor colective și semi-colective cu regim de înălțime de max- P+2E+M	1,467	0,47
Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2E+M	147,623	47,46
Zona centrelor de cartier	6,81	2,19
Subzona pentru comerț și servicii	18,096	5,82
Subzona pentru sănătate și asistența socială	0,157	0,05
Subzona pentru instituții de învățământ	0,054	0,02
Subzona pentru cultură și culte	0,135	0,04
Carosabil și zona de protecție	47,698	15,33

ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	SUPRAFAȚĂ
	[ha]	[%]
Trotuare	15,523	4,99
Spațiu verde aferent cailor de comunicație rutieră	5,983	1,92
TOTAL	311,043	100,00

3.7. MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI

Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe terenul investigat, s-au conturat următoarele zone:

- Zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin zonele cu drenaj insuficient unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau ridicarea cotei amplasamentului construcțiilor.
- Zone bune de construit fără amenajări speciale, reprezentate prin zonele cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate și cu pământuri plastic vârtoase - tari sau îndesate în cazul nisipurilor.

La proiectarea fundațiilor viitoarelor construcții se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă.
- Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv începând cu 0.90 m, funcție de caracteristicile terenului de fundare.
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza de proiect de execuție (D.T.A.C.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte.

Se propune ca proiectele pentru autorizarea construcțiilor să se facă pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform legislației în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verficator Ar atestat.

Studiile geotehnice și avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Normativului NP074-2011 și vor avea următorul conținut minim:

- stratificația terenului pe amplasament,

- adâncime de fundare
- calculul terenului de fundare
- coeficienți geotehnici ai terenului de fundare
- pânza de apă freatică
- efectul construcției asupra stabilității generale
- condițiile de efectuare a săpăturilor.

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile normativului P100-1/2013. Condiții și restricții privind dezvoltarea teritorială în jurul obiectivelor industriale de tip SEVESO Scopul Directivei SEVESO este dublu. În primul rând, directiva are drept scop prevenirea riscurilor de accidente majore care implică substanțe periculoase. În al doilea rând, deoarece accidentele continuă să se producă, directiva are ca scop limitarea consecințelor unor astfel de accidente nu numai pentru om (aspectele de securitate și sănătate), dar și pentru mediu (aspectul de mediu). Pe teritoriul studiat nu există obiective industriale de tip SEVESO care se supun prevederilor Legii nr. 59/2016. Autoritățile publice locale trebuie să ia măsurile necesare ca în politica de dezvoltare a teritoriului sau în alte politici relevante să fie luate în considerare obiectivele de prevenire a accidentelor majore și de limitare a consecințelor acestora, conform Legii nr. 59/2016. Se interzice amplasarea de noi unități economice cu risc tehnologic de producere a accidentelor majore (tip „Seveso”) pe teritoriul cartierului Independenței, dacă zonele de risc „letală” și „de vătămări” ale acestora includ zone rezidențiale, zone de utilitate publică, zone de recreere sau alte categorii de funcțiuni care favorizează aglomerările de oameni sau dacă afectează căi majore de circulație.

3.8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.8.1. ALIMENTAREA CU APĂ

În concordanță cu dezvoltarea societății actuale precum și a problemei economisirii apei potabile la nivel mondial, pentru satisfacerea necesarului de apă potabilă a tuturor locuitorilor, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune extinderea sistemului de alimentare cu apă pe tot teritoriul studiat, care se va proiecta, dimensiona și echipa cu utilajele necesare conform proiectelor de specialitate, în etape ulterioare.

Se vor prelua și respecta propunerile din *Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL nr. 98 din data de 15.10.2015*, precum și cele din *Master*

Planul Județean (Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Ilfov, în perioada 2014 – 2020, Faza S.F.).

Se propune ca la proiectarea rețelei de alimentare cu apă potabilă, să se aibă în vedere asigurarea necesarului pentru stingerea incendiilor în localități, pentru care se va solicita avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență al Județului Ilfov, în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 1739/2006 cu modificările și completările ulterioare. Amplasarea rețelei de distribuție apă propuse se va face în spațiul verde sau sub trotuar, între limita de proprietate și ampriza drumului, în funcție de spațiul disponibil și de categoria drumului, precum și de celelalte utilități existente, conform SR 8591/1997 și SR 4163-1/1995, fiind paralelă cu axul drumurilor și urmărind trama stradală, sub adâncimea de îngheț de 0,90m pe întregul traseu, începând de la gospodăria de apăși până la ultimul consumator.

3.8.2. CANALIZAREA

Dezvoltarea economică și socială a orașului Bragadiru și implicit a cartierului Independenței nu se poate realiza și nu poate funcționa fără un sistem centralizat de canalizare. Lipsa unui sistem centralizat de canalizare presupune realizarea unor construcții individuale de colectare a apelor uzate (bazine vidanjabile) care nu prezintă siguranță din punct de vedere al realizării și exploatării lor, din punct de vedere al protecției mediului, din punct de vedere igienico – sanitar, cunoscut fiind faptul că murdăriile și deșeurile de natură organică intră în putrefacție, constituind un mediu favorabil pentru dezvoltarea diferitelor bacterii. În concluzie, putem spune că lipsa unui sistem centralizat de colectare și evacuare a apelor uzate menajere aduce prejudicii importante: sănătății oamenilor, mediului și dezvoltării economico-sociale a zonei.

Se vor prelua și respecta propunerile din *Planul Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL nr. 98 din data de 15.10.2015*, precum și cele din *Master Planul Județean (Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Ilfov, în perioada 2014 – 2020, Faza S.F.).*

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune extinderea sistemului de canalizare pe tot teritoriul studiat, care se va proiecta, dimensiona și echipa cu utilajele necesare conform proiectelor de specialitate, în etape ulterioare. Se propune ca la proiectarea rețelei de canalizare să se aibă în vedere realizarea rețelei de canalizare pluvială, inexistentă la acest moment pe teritoriul orașului Bragadiru.

Amplasarea noilor conducte de canalizare menajeră se va face paralel cu rețeaua de apă, în spațiul verde sau sub trotuar, între limita de proprietate și ampriza drumului, în funcție de spațiul disponibil și de categoria drumului, precum și de celelalte utilități existente, urmărind trama stradală, la o adâncime care să permită scurgerea gravitațională a apelor uzate menajere și panta să asigure viteza de autocurățare de 0,7m/s, și/sau prin pompare până în stația de epurare.

3.8.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În perspectiva unei dezvoltări economice adecvate potențialului orașului Bragadiru și implicit a cartierului Independenței se propune ca în perspectiva următorilor 10 ani, să se realizeze racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică în proporție de 100% a gospodăriilor noi amplasate în zonele de extindere.

Față de cele prezentate, se propune realizarea următoarelor lucrări:

- Amplasarea unor noi posturi de transformare de 20/0,4kV
- Amplasarea acestor posturi de transformare se propune să se facă în centrele de greutate ale viitoarelor dezvoltări prevăzute în prezentul PUZ, astfel încât distribuția energiei electrice să se realizeze cu costuri reduse; la proiectarea tramei stradale se va ține cont de suprafața necesară amplasării posturilor de transformare pe domeniul public
- Alimentarea cu energie electrică a unor noi posturi de transformare de 20/0,4kV
- Alimentarea cu energie electrică a noilor posturi de transformare se poate realiza din rețelele din zona de 110/20kV, cu cabluri de 20kV, care se vor monta îngropat sau aerian în funcție de posibilitate și de situația juridică a terenurilor pe care aceste rețele le afectează
- Realizarea rețelelor de joasă tensiune pentru alimentarea noilor consumatori
- Alimentarea cu rețele de 20 kV se va studia de instituții de specialitate odată cu dezvoltarea urbană a noilor amplasamente
- Aceste rețele vor asigura atât iluminatul public al zonelor noi, cât și consumatorii finali

Sunt prevăzute, de asemenea, o serie de lucrări în scopul îmbunătățirii sistemului de alimentare cu energie electrică existent:

- reabilitarea și modernizarea rețelelor de distribuție medie și joasă tensiune pentru reducerea consumului de energie electrică, acolo unde este cazul;
- relocarea în subteran a rețelelor de distribuție a energiei electrice existente
- restructurarea și automatizarea rețelelor de distribuție

Se recomandă utilizarea surselor regenerabile de energie (energia eoliană, energia solară, energia hidroelectrică, energia oceanelor, energia geotermală, biomasa și biocombustibilii) care constituie alternative la combustibilii fosili care contribuie la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, la diversificarea ofertei de energie și la reducerea dependenței de piețele volatile și incerte ale combustibililor fosili, în special de petrol și gaze. Legislația UE privind promovarea surselor regenerabile a evoluat în mod semnificativ în ultimii ani. În 2009, liderii UE au stabilit obiectivul ca, până în 2020, 20 % din consumul de energie al UE să provină din surse regenerabile de energie. În 2018, s-a stabilit obiectivul ca, până în 2030, 32 % din consumul de energie al UE să provină din surse regenerabile de energie. În prezent au loc dezbateri privind cadrul de politici viitor pentru perioada de după 2030.

3.8.4. REȚELE TELECOMUNICAȚII

Pe teritoriul localității Bragadiru există instalații de telecomunicații (rețele de comunicații electronice și servicii de date, telefonie fixă și acces internet) aflate în proprietatea/administrarea unor operatori economici privați.

De-a lungul Șoselei Alexandriei, comuna Bragadiru este străbătută de un cablu magistral, subteran, fibră optică.

Se propune extinderea instalațiilor de telecomunicații în cadrul cartierului Independenței atât aerian (pe stâlpii electrici existenți), dar mai ales subteran. Extinderile de rețea se vor realiza astfel încât să fie respectate condițiile tehnice pentru a furniza servicii de telecomunicații în parametrii optimi.

3.8.5. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale va deservi toate imobilele din cartierul Independenței și va urmări trasa stradală (atât drumurile existente, cât și pe cele propuse prin actuala documentație). Aceasta va avea o configurație telescopică și se va poziționa îngropat fiind prevăzută cu robinete de sectorizare.

Alimentarea cu gaze naturale a terenurilor se va realiza etapizat, ținând cont de necesitățile, posibilitățile financiare ale beneficiarilor și de soluțiile optime de introducere a gazelor naturale în zonele respective.

Sistemul de alimentare cu gaze naturale se va executa în conformitate cu proiectele de specialitate care se vor întocmi ulterior. La proiectarea și execuția rețelei de distribuție gaze naturale se vor respecta atât prevederile normativului NTPEE-SAGN

2008, cât și SR 8951/1-97 privind distanțele minime admise față de clădiri și de alte rețele aeriene sau subterane.

Se recomandă ca majoritatea clădirilor de interes public și mai ales cele cu aglomerări de persoane (grădinițe, școli, dispensar, etc.) să fie echipate cu încălzire centralizată și cu centrale termice proprii, realizându-se astfel o creștere a confortului și siguranței în exploatare. De asemenea, există astfel posibilitatea de a se prepara și apă caldă de consum menajer. Centralele termice vor fi realizate cu respectarea normelor PSI, ISCIR și cele de siguranță în domeniul utilizării gazelor naturale. Aceste centrale vor fi corelate cu o alimentare corectă cu apă pentru umplerea instalației și pentru prepararea apei calde menajere, precum și cu o canalizare capabilă să preia debitele sporite de apă uzată. Centralele termice vor fi alimentate cu gaze naturale, dacă nu este posibilă instalarea sistemelor de energie termică din surse regenerabile pentru clădirile instituțiilor publice.

3.8.6. GESTIUNEA DEȘEURILOR

În orașul Bragadiru există o deficiență în colectarea selectivă a Deșeurilor (cel puțin pentru hârtie, plastic, metal și sticlă) în vederea reciclării, re folosirii, recuperării sau a valorificării lor. Trebuie amenajate cât mai multe puncte de colectare selectivă a Deșeurilor pe raza întregului oraș, pentru a asigura accesul ușor al populației la acestea. De asemenea trebuie să existe amenajat un centru de colectare al Deșeurilor de echipamente electrice și electronice la nivelul orașului.

Având în vedere situația existentă cu privire la colectarea, selectarea, recuperarea deșeurilor, densitatea populației existente precum și amploarea cu care se realizează noile ansambluri de locuințe din zona de studiu, se recomandă promovarea și utilizarea ghidurilor exemple de bune practici, puse la dispoziție de către Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice, pe site-ul oficial al acestuia.

3.9. PROTECȚIA MEDIULUI

Ca urmare a analizării critice a situației existente au fost identificate principalele disfuncționalități la nivelul zonei de analiză, precum și prioritățile de intervenție necesare pentru eliminarea/diminuarea acestora.

DOMENIUL	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚII
CALITATEA AERULUI	<ul style="list-style-type: none"> Poluarea aerului generată de traficul rutier care se desfășoară pe principalele artere de circulație: DN6 (Șoseaua Alexandria) și Șoseaua de Centură a Bucureștiului 	<ul style="list-style-type: none"> Realizarea unor perdele verzi de protecție
CALITATEA APEI	<ul style="list-style-type: none"> Calitatea apei din puțurile de captare nu este corespunzătoare, sunt depășiri ale concentrațiilor de amoniu peste limitele de potabilitate; Rețeaua de canalizare a apelor menajere nu acoperă întreaga zonă analizată sau starea rețelelor este necorespunzătoare; Lipsa rețelelor de canalizare pluvială la nivelul localității; Evacuări de ape neepurate în receptori naturali; Ineficiența funcționării stației de epurare actuale; Orașul Bragadiru se află pe lista localităților aflate în zone vulnerabile la poluarea cu nitrați din surse agricole; 	<ul style="list-style-type: none"> Este necesară tratarea apei din puțurile de captare ale sistemului de alimentare cu apă; Propuneri pentru lucrări de reabilitare și extindere a rețelei de canalizare la nivelul întregii localități; Realizarea canalizării pluviale la nivelul întregii localități; Construcția unei noi stații de epurare; Aplicarea planului de acțiune pentru prevenirea poluării cu nitrați din sursele agricole, aplicarea de către fermieri a codului de bune practici agricole;
ZGOMOT	<ul style="list-style-type: none"> Poluare fonică generată de traficul rutier de pe Șoseaua Alexandria și Șoseaua de Centură a Municipiului București 	<ul style="list-style-type: none"> Realizarea de plantații de protecție și plantații de aliniament, de-a lungul arterelor de circulație.
GESTIUNEA DEȘEURILOR	<ul style="list-style-type: none"> Deficiență în colectarea selectivă a deșeurilor 	<ul style="list-style-type: none"> Implementarea unor proiecte care să încurajeze colectarea selectivă a deșeurilor.
SPAȚII VERZI	<ul style="list-style-type: none"> Zona de est și de vest a orașului nu beneficiază de un spațiu verde amenajat și plantat. 	<ul style="list-style-type: none"> Amenajarea de spații verzi amenajate care să asigure o accesibilitate bună populației rezidente la nivelul zonei analizate.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.10.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin HCL 98/15.10.2015, la nivelul zonei studiate au fost aprobate operațiuni de circulație a terenurilor, în vederea supralărgirii căilor de comunicații. Până la data prezentă nu au fost inițiate procedurile necesare pentru exproprierea proprietarilor afectați.

La nivelul documentațiilor de urbanism de tip PUZ nu este prevăzută realizarea unor obiective de utilitate publică, care să susțină dezvoltarea coerentă a cartierului.

Obiectivele de utilitate publică existente la nivelul zonei de studiu sunt ilustrate în Figura 23 și Tabel 5.



PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI




LEGENDĂ

LIMITE

-  Limită administrativă Bragadiru
-  Limită P.U.Z. Cartierul Independenței

REȚEA CIRCULAȚII

-  Drum național
-  Rețea locală de circulații
-  Linie de cale ferată

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

-  Parcele

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ




-  Interes național
-  Interes local
-  Poziția în lista obiectivelor de utilitate publică

Figura 23 – Localizarea obiectivelor de utilitate publică existente

Sursă: Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate aferent PUZ „Cartierul Independenței”, elaborator

Synergetics Corporation

Tabel 5 - Clasificarea obiectivelor de utilitate publică la nivelul teritoriului studiat

Nr. Crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	CATEGORIA DE INTERES		
		NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL
INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE				
ÎNVĂȚĂMÂNT				
1.	Grădinița Conil			
2.	Grădinița Tărâmul Fermecat			
3.	Grădinița Piticii Noștri			
4.	Grădinița Andreea'sKindergarten Bragadiru			
SĂNĂTATE				
5.	Centrul medical Onix Optim			
6.	Centrul de ortopedie și recuperare Hypocrate			
CULTE				
7.	Biserica "Sfântul Andrei"			
DESTINAȚIE SPECIALĂ				
8.	MApN - Cazarmă 3273			
CĂI DE COMUNICAȚIE				
9.	DN6, Șos. Alexandriei			
10.	DNCB			
11.	Căi de comunicație rutieră			

Sursă: Prelucrare proiectant

Din punctul de vedere al obiectivelor de utilitate publică se remarcă insuficiența acestora în raport cu necesitățile populației rezidente. Lipsa dezvoltării obiectivelor de utilitate publică determină pe o parte scăderea calității vieții locuitorilor și pe de altă parte generează fluxuri suplimentare de trafic ca urmare a deplasărilor pe care trebuie să le realizeze locuitorii pentru a-și satisface nevoile.

Astfel, la nivelul Cartierului Independenței este necesară stabilirea nevoilor de echipare a teritoriului și delimitarea suprafețelor pe care se preconizează realizarea obiectivelor de utilitate publică.

3.10.2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

În consecință, prin prezentul PUZ, se propune realizarea unor zone, definite prin regulament ca centre de cartier, în care se permite realizarea obiectivelor de utilitate

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI






publică pentru funcțiuni de învățământ, sănătate, cultură, sport și agrement, echipare tehnico-edilitară etc.

În figura de mai jos sunt identificate zonele propuse pentru realizarea centrelor de cartier.




LEGENDA

LIMITE

-  Limita Municipiului Bucuresti
-  Limita UAT oras Bragadiru
-  Limita Cartierului Independentei
-  Limita intravilan stabilita prin PUG [H.C.L. nr. 98/2015]
-  Limita ce a generat PUZ

ELEMENTE ALE RIDICĂRII TOPOGRAFICE

-  Parcele
-  Fond construit existent

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

-  Carosabil
-  Trotuar
-  Spatiu verde

DOTARI DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE

-  Zona centrelor de cartier

Figura 24 – Localizarea centrelor de cartier propuse

Sursă: Prelucrare proiectant

3.11. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Având în vedere că investițiile propuse vizează realizarea unor dotări publice de interes municipal, consecințele sociale și economice vor fi pozitive.

3.12. CATEGORII DE COSTURI

Având în vedere că investițiile propuse vizează realizarea unor dotări publice de interes municipal, toate costurile ce decurg din implementarea tuturor obiectivelor propuse vor fi suportate de autorități publice, din diferite surse de finanțare, inclusiv parteneriate publice-private.

Toate operațiunile vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal.

CAPITOLUL 4. MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. CONCLUZII

Este necesară mărirea consecvența a aplicării prevederilor regulamentului local de urbanism asociat prezentului P.U.Z.. Se va urmări cu consecvență aplicarea regulilor de construire care au rolul de a sprijini dezvoltarea coerentă și armonioasă a Cartierului Independenței.

Pe baza propunerilor din prezentul P.U.Z. au putut fi întocmite strategia, programele de măsuri, proiectele, care trebuie respectate și implementate ca atare, în scopul atingerii stării descrise în viziune. La stabilirea etapizării proiectelor și programelor s-a avut în vedere asigurarea finanțării și cuantificarea efectelor pe care programul/proiectul respectiv îl are pentru dezvoltarea ulterioară a cartierului (potențialul de atragere a unor fonduri publice sau private pentru dezvoltări ulterioare, crearea de locuri de muncă, creșterea satisfacției cetățenilor și a calității vieții etc).

4.2. POLITICI DE DEZVOLTARE DURABILĂ ȘI PORTOFOLIU DE PROIECTE

OBIECTIV OS₁	Mobilitate durabilă, trafic fluid și dezvoltare planificată	
SUB-OBIECTIV: TRAFIC RUTIER SIGUR ȘI PUȚIN POLUANT		
ACȚIUNE	PROIECT	
Ierarhizarea sistemului de circulații	Crearea unor artere de circulație principale la nivelul arealului studiat prin lărgirea acestora după caz la două benzi pe sens	
	Ierarhizarea intersecțiilor la nivelul zonei studiate, prin crearea de alveole de direcționare și staționare în vederea asigurării relațiilor de stânga	
Îmbunătățirea accesibilității în cartierul Independenței	Amenajarea corespunzătoare a principalelor accese în Cartierul Independenței;	
	Crearea unui sens giratoriu la intersecția dintre DN 6 și Str. Celofibreii;	
Trafic în condiții de siguranță	Modernizarea infrastructurii rutiere- elemente de siguranță în trafic	
	Realizare parcaje publice în zonele noi de dotări (în cadrul noilor centre de cartier)	
SUB-OBIECTIV: SISTEM DE TRANSPORT PUBLIC COERENT DEZVOLTAT ȘI EFICIENT ENERGETIC		
ACȚIUNE	PROIECT	
Optimizarea rețelei de transport public	Extinderea sistemului de transport public, pe arterele importante din cartier	
	Modernizarea infrastructurii de transport public (carosabil, stații de călători)	

OBIECTIV	
OS₁	
Mobilitate durabilă, trafic fluid și dezvoltare planificată	
Eficientizarea energetică a transportului public rutier	Achiziționarea unei flote noi de autobuze electrice Realizarea stațiilor de încărcare electrică
Creșterea atractivității utilizării transportului public	Campanii de informarea și încurajarea utilizării mijloacelor de transport public
SUB-OBIECTIV: INFRASTRUCTURĂ PENTRU MIJLOACELE DE LOCOMOȚIE NEMOTORIZATE (REȚEA PENTRU BICICLETE DEZVOLTATĂ INTEGRAT, TRASEE PIETONALE GENEROASE)	
ACȚIUNE	PROIECT
Promovarea transportului cu bicicleta	Realizarea sistemului de piste de biciclete, care să deservească obiectivele importante din cartier
	Realizare parcări pentru biciclete
	Realizare centre de închiriere biciclete
Promovarea mersului pe jos, ca mijloc de locomoție sănătos	Realizarea unui sistem de circulații pietonale generoase
	Realizare spații de odihnă pe traseele ce leagă obiective publice

OBIECTIV	
OS₂	
Mediu economic local competitiv și atractiv, prin care sunt realizate noi locuri de muncă	
SUB-OBIECTIV: CLIMAT ECONOMIC ATRACTIV PENTRU INVESTITORI	
ACȚIUNE	PROIECT
Sprijinirea atragerii de noi investiții	Elaborarea unui plan de dezvoltare economică cu agendă, de atragere a investițiilor
	Proiecte de îmbunătățire a relației dintre administrația publică și investitori privați
SUB-OBIECTIV: FORTĂ DE MUNCĂ SPECIALIZATĂ , ADAPTATĂ NECESITĂȚILOR ACTUALE	
ACȚIUNE	PROIECT
Adaptarea forței de muncă la nevoie actuale și viitoare	Programe de reformare profesională, în concordanță cu cerințele pieței
SUB-OBIECTIV: ECONOMIE CARE FOLOSESTE SUSTENABIL RESURSELE DISPONIBILE	
ACȚIUNE	PROIECT
Regenerarea urbană a zonelor de locuire	Activarea economică a zonelor de locuire existente
	Diversificarea activităților din zonele de locuit

OBIECTIV OS₃	Grad sporit de calitate a vieții	
SUB-OBIECTIV: MEDIU URBAN SIGUR		
ACȚIUNE	PROIECT	
Asigurarea pazei și protecției	Implementarea unui sistem de supraveghere video inteligent, la nivelul cartierului	
	Suplimentarea sistemului de iluminat public și extinderea lui în corelare cu dezvoltarea cartierului	
SUB-OBIECTIV: SERVICII PERFORMANTE DE EDUCAȚIE		
ACȚIUNE	PROIECT	
Dezvoltarea unui sistem educațional care să acopere necesarul cartierului independenței, pe toate grupele de vârste	Construire și dotare creșe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m)	
	Construire și dotare grădinițe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m)	
	Construire și dotare școală generală în sistem public de stat (rază de acoperire 1000m)	
	Înființare afterschool/ beforeschool, în cadrul școlii	
Învățământ performant	Instruire personal calificat la standard europene	
SUB-OBIECTIV: SERVICII SOCIALE și DE SĂNĂTATE PERFORMANTE		
ACȚIUNE	PROIECT	
Dezvoltarea unui sistem de sănătate performant care să acopere cartierul independenței	Construire și dotare policlinică în sistem public de stat	
	Implementarea managementului calității în toate serviciile de sănătate	
Dezvoltarea serviciilor de asistență socială care să acopere cartierul independenței	Construire centru pentru sprijinirea șomerilor pentru a intra/reintra pe piața forței de muncă	
SUB-OBIECTIV: INFRASTRUCTURĂ CULTURALĂ ADECVATĂ		
ACȚIUNE	PROIECT	
Dezvoltarea serviciilor culturale necesare cartierului	Construire cinematograful/ mediatecă/ bibliotecă	
	Înființare și dotare centru activități din domeniul artelor, în cadrul școlii	
Promovarea activităților culturale	Crearea unui program cultural, în care să fie implicate școlile și grădinițele existente la nivelul orașului	
SUB-OBIECTIV: INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ BINE DEZVOLTATĂ		
ACȚIUNE	PROIECT	
Dezvoltarea echipării edilitare	Extinderea rețelei de alimentare cu apă la nivelul cartierului Independenței	
	Tratarea apei din puțurile de captare ale sistemului de alimentare cu apă	
	Reabilitarea sistemului de canalizare menajeră cu stație de epurare	
	Extinderea sistemului de canalizare la nivelul cartierului Independenței	
	Realizarea canalizării pluviale	
	Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică, în corelare cu dezvoltarea	

OBIECTIV OS ₃	Grad sporit de calitate a vieții	
	cartierului	
	Extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, în corelare cu dezvoltarea cartierului	
Asigurarea salubrității de înaltă calitate	Amenajarea de puncte de colectare selectivă a deșeurilor la nivelul zonei analizate	
	Amenajarea unui centru de colectare a deșeurilor de echipamente electrice și electronice la nivelul orașului	
	Campanii de informare și conștientizare colectare selectivă	
Consum energetic eficient	Implementare sisteme de management al consumului energetic pentru servicii publice	
SUB-OBIECTIV: SISTEM DEZVOLTAT DE SPAȚII VERZI AMENAJATE		
ACȚIUNE	PROIECT	
Creșterea suprafeței de spații verzi amenajate	Realizarea de spații verzi de aliniament de-a lungul principalelor artere de circulație;	
	Înființarea de noi spații verzi (parc, terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, etc) în zonele în care lipsesc, precum și în viitoarele zone de dezvoltare	
SUB-OBIECTIV: CALITATEA AERULUI ÎN NORME U.E.		
ACȚIUNE	PROIECT	
Reducerea poluării fonice și a aerului	Realizarea de plantații de protecție și plantații de aliniament, de-a lungul Șoselei Alexandria;	
	Plantarea unei liziere de arbori la limita cu calea ferată de centură a Municipiului București	

4.3. PLAN DE ACȚIUNE

În raport cu obiectivul general al documentației, așa cum a fost acesta stabilit prin caietul de sarcini, și anume: creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului, la nivelul Cartierului Independenței este necesară stabilirea nevoilor de echipare a teritoriului și delimitarea suprafețelor pe care se preconizează realizarea obiectivelor de utilitate publică.

În consecință, prin prezentul PUZ, se propune realizarea unor zone, definite prin regulament ca centre de cartier, în care se permite realizarea obiectivelor de utilitate publică pentru funcțiuni de învățământ, sănătate, cultură, sport și agrement, echipare tehnico-edilitară etc.

Pentru realizarea centrelor de cartier, implicit a dotărilor necesare pentru îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, este necesară exproprierea terenurilor aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice pentru cauză de utilitate publică.

Pentru localizarea centrelor de cartier s-au avut în vedere următoarele principii:

- Distribuția teritorială a acestora să asigure deservirea întregului cartier;
- Terenurile să fie libere de construcții;
- Pentru simplificarea procedurilor de expropriere, fiecare centru de cartier este localizat pe 1-2 parcele.

Având în vedere suprafața mare a zonei care face obiectul documentației PUZ, precum și stadiul de dezvoltare la nivel teritorial, implementarea proiectelor se va realiza etapizat, urmărindu-se prioritizarea zonelor deja construite și asigurarea dotărilor necesare pentru funcționarea corectă a acestora.

Astfel, se propune etapizarea dezvoltării cartierului în patru etape principale, corelate la nivel teritorial cu nivelul de dezvoltare al zonei:

- Etapa I – cuprinde zona cuprinsă între Șoseaua Alexandriei și Str. Libertății.
- Etapa II – cuprinde zona cuprinsă între Str. Libertății – Str. Gloriei - Str. Crișu Repede – Str. Râul Doamnei;
- Etapa III – cuprinde zona cuprinsă între Str. Libertății – Str. Gloriei - Str. Crișu Repede – Str. Celofibrej;
- Etapa IV – cuprinde zona cuprinsă între Str. Crișu Repede – Str. Legendei (limita administrativă a orașului Bragadiru);

Teritoriul aferent etapei I reprezintă zona cu cea mai mică rezervă de teren disponibilă pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică. La nivelul zonei există spații comerciale și de servicii, precum și un număr redus dotări (grădinițe privată). Astfel, în etapa I se propune îmbunătățirea mobilității la nivelul zonei și realizarea a două centre de cartier care să asigure diversificarea dotărilor publice în raport cu necesitățile populației.

În etapa II se propune realizarea centrului de cartier principal, care cuprinde o diversitate funcțională mare (grădiniță, școală generală, spații publice, servicii, comerț etc.), extinderea infrastructurii edilitare și îmbunătățirea mobilității la nivelul zonei.

Etapa III continuă investiții în rețele tehnico-edilitare asigurându-se deservirea tuturor imobilelor și în creșterea gradului de mixaj funcțional prin integrarea de noi activități.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI

Teritoriul care face obiectul Etapei IV este format în cea mai mare parte din terenuri libere de construcții, lipsite de infrastructură tehnico-edilitară și de infrastructură de transport. Astfel, la nivelul zonei se recomandă în primul rând realizarea unui sistem de circulații coerent care să asigure o bună accesibilitate a zonei și a rețelelor tehnico-edilitare de bază, fie din fonduri publice, fie în parteneriat public-privat.

Trebuie menționat însă că anumite proiecte propuse prin actuala documentație de urbanism, din cauza complexității lor, se desfășoară pe parcursul mai multor etape. (de exemplu: Realizarea magistralei de metrou M7).

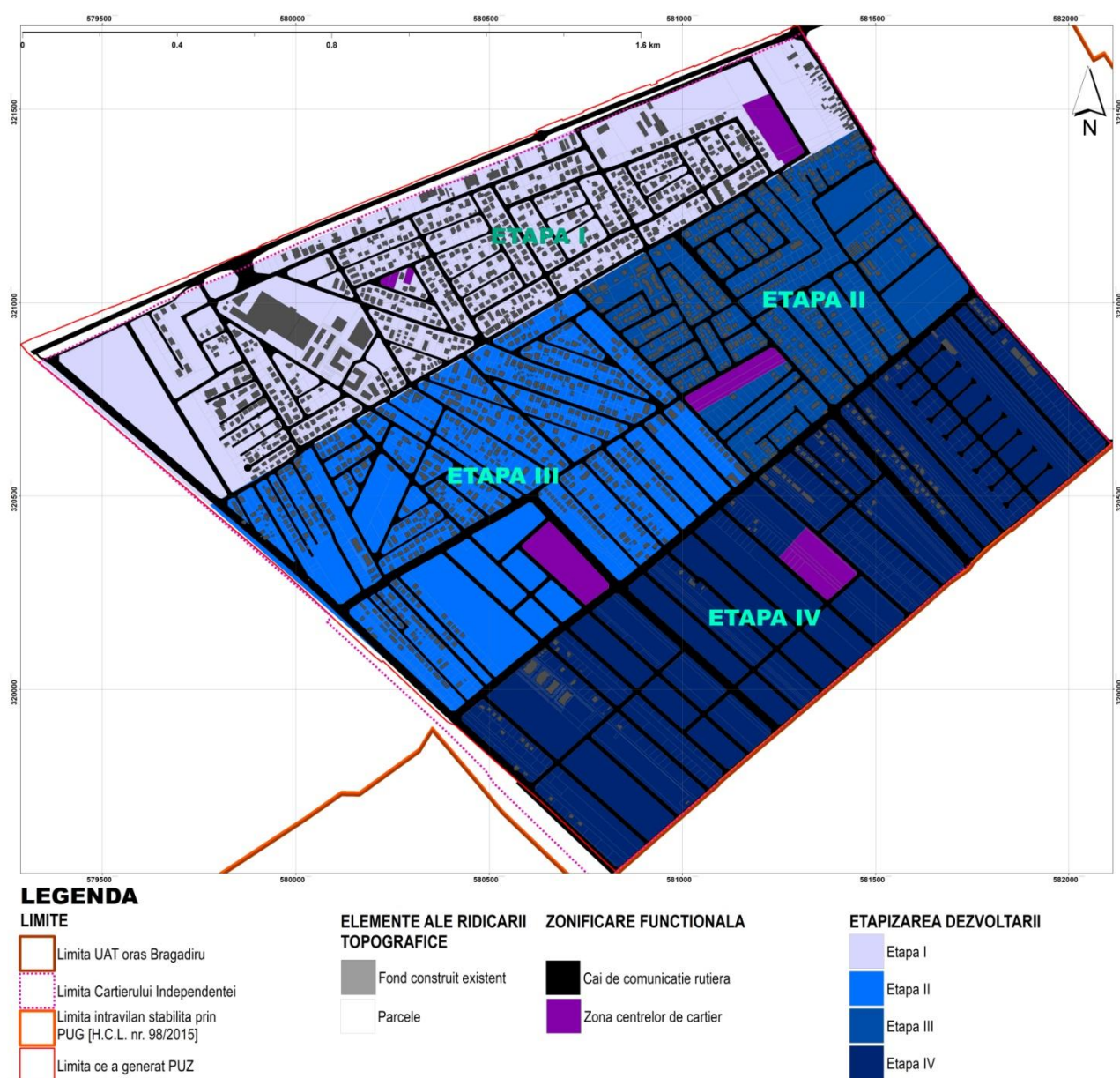


Figura 25 – Etapizarea investițiilor propuse

Sursă: Prelucrare proiectant

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₁ - MOBILITATE DURABILĂ, TRAFIC FLUID ȘI DEZVOLTARE PLANIFICATĂ																					
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE																
					I			II			III		IV								
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
TRAFIC RUTIER SIGUR ȘI PUȚIN POLUANT	Ierarhizarea sistemului de circulații	Ierarhizarea arterelor de circulație prin reconfigurarea profilelor existente și/sau lărgirea unor străzi – Etapa I (Str. Libertății, Str. Eroilor, Str. Oituz, Str. Câmpia Libertății etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
		Ierarhizarea arterelor de circulație prin reconfigurarea profilelor existente și/sau lărgirea unor străzi – Etapa II (Str. Gliei, Str. Crișu Repede etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
		Ierarhizarea arterelor de circulație prin reconfigurarea profilelor existente și/sau lărgirea unor străzi – Etapa III (Str. Plevnei, Str. Gloriei, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
		Reconfigurarea principalelor intersecții prin crearea de alveole de direcționare în vederea îmbunătățirii relațiilor de stânga	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
		Crearea de noi artere de circulație	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru Investitori privați 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local Parteneriate public-privat 																	
	Îmbunătățirea accesibilității în Cartierul Independenței	Amenajarea corespunzătoare a principalelor accese în Cartierul Independenței	<ul style="list-style-type: none"> CNAIR Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
		Crearea unui sens giratoriu la intersecția dintre DN 6 și Str. Celofibrei	<ul style="list-style-type: none"> CNAIR Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
	Trafic în condiții de	Modernizarea infrastructurii rutiere (asfaltare, realizarea marcajelor de circulație, îmbunătățirea semnalizării prin	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₁ - MOBILITATE DURABILĂ, TRAFIC FLUID ȘI DEZVOLTARE PLANIFICATĂ																					
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE																
					I			II			III		IV								
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
	siguranță	indicatoare)																			
		Realizare parcaje publice în zonele centrului de cartier 2	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
		Realizare parcaje publice în zonele centrului de cartier 3	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
		Realizare parcaje publice în zonele centrului de cartier 4	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
	Încurajarea transportului verde	Realizare stații de încărcare electrică	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	
SISTEM DE TRANSPORT PUBLIC COERENT DEZVOLTAT ȘI EFICIENT ENERGETIC	Optimizarea rețelei de transport public	Extinderea sistemului de transport public, pe arterele importante din cartier și îmbunătățirea conectivității cu Municipiul București și cu centru Orașului Bragadiru	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
		Modernizarea infrastructurii de transport public (stații de călători, tonomate bilete)	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
		Realizarea magistralei de metrou M7	<ul style="list-style-type: none"> Ministerul Transporturilor Metrorex Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat 																	
	Eficiențizarea energetică a transportului public rutier	Achiziționarea unei flote noi de autobuze electrice	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₁ - MOBILITATE DURABILĂ, TRAFIC FLUID ȘI DEZVOLTARE PLANIFICATĂ																				
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE															
					I			II			III		IV							
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
	Creșterea atractivității transportului public	Campanii de informarea și încurajarea utilizării mijloacelor de transport public	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget local 																
INFRASTRUCTURĂ PENTRU MIJLOACELE DE LOCOMOȚIE NEMOTORIZATE	Promovarea transportului cu bicicleta	Realizarea sistemului de piste de biciclete, care să deservească obiectivele importante din cartier – Str. Libertății	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
		Realizarea sistemului de piste de biciclete, care să deservească obiectivele importante din cartier – Str. Plevnei, Str. Crișu Repede	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
		Realizare parcări pentru biciclete	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
		Realizare centre de închiriere biciclete	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
	Promovarea mersului pe jos, ca mijloc de locomoție sănătos	Realizarea unui sistem de circulații pietonale generoase	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																
		Realizare spații de odihnă pe traseele ce leagă obiective publice	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₂ - MEDIU ECONOMIC LOCAL COMPETITIV ȘI ATRACTIV, PRIN CARE SUNT REALIZATE NOI LOCURI DE MUNCĂ																				
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE															
					I			II			III		IV							
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
CLIMAT ECONOMIC ATRACTIV PENTRU INVESTITORI	Sprijinirea atragerii de noi investiții	Elaborarea unui plan de dezvoltare economică cu agendă, de atragere a investițiilor	<ul style="list-style-type: none"> Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget local 																
		Proiecte de îmbunătățire a relației dintre administrația publică și investitori privați	<ul style="list-style-type: none"> Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget local 																
FORȚĂ DE MUNCĂ SPECIALIZATĂ	Adaptarea forței de muncă la nevoie actuale și viitoare	Programe de reformare profesională, în concordanță cu cerințele pieței	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
ECONOMIE CARE UTIL. SUSTENABIL RESURSELE	Regenerarea urbană a zonelor de locuire	Activarea economică a zonelor de locuire existente	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru Investitori privați 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local Parteneriate public-privat Fonduri private 																
		Diversificarea activităților din zonele de locuit	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru Investitori privați 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local Parteneriate public-privat Fonduri private 																

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₃ - GRAD SPORIT DE CALITATE A VIETII																							
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE																		
					I			II			III		IV										
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10									
MEDIU URBAN SIGUR	Asigurarea pazei și protecției	Implementarea unui sistem de supraveghere video inteligent, la nivelul cartierului	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																			
		Suplimentarea sistemului de iluminat public la nivelul zonelor construite	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																			
		Extinderea sistemului de iluminat public în corelare cu dezvoltarea cartierului	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																			
SERVICII PERFORMANTE DE EDUCAȚIE	Dezvoltarea unui sistem educațional care să acopere necesarul pe toate grupele de vârste	Construire și dotare creșe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) în zona centrului de cartier 2	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																			
		Construire și dotare creșe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) în zona centrului de cartier 3	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																			
		Construire și dotare creșe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) în zona centrului de cartier 4	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																			
		Construire și dotare creșe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) în zona centrului de cartier 5	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																			
		Construire și dotare grădinițe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) în zona centrelor de cartier 1 și 2	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																			
		Construire și dotare grădinițe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) în zona centrului de cartier 3	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																			
		Construire și dotare grădinițe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) în zona centrului de cartier 4	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																			

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₃ - GRAD SPORIT DE CALITATE A VIEȚII																					
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE																
					I			II			III		IV								
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
		Construire și dotare grădinițe în sistem public de stat (rază de acoperire 500m) în zona centrului de cartier 5	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	
		Construire și dotare școală generală în sistem public de stat (rază de acoperire 1.000m) în zona centrului de cartier 3	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	
		Înființare afterschool/ beforeschool, în cadrul școlii	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru Actori privați 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget local Parteneriat public-privat 																	
	Învățământ performant	Instruire personal calificat la standard europene	<ul style="list-style-type: none"> Ministerul Educației 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat 																	
SERVICIILE SOCIALE ȘI DE SĂNĂTATE PERFORMANTE	Dezvoltarea unui sistem de sănătate performant	Construire și dotare policlinică în sistem public de stat	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat Buget local 																	
		Implementarea managementului calității în toate serviciile de sănătate	<ul style="list-style-type: none"> Ministerul Sănătății 	<ul style="list-style-type: none"> Buget de stat 																	
	Dezvoltarea serviciilor de asistență socială	Construire centru pentru sprijinirea șomerilor pentru a intra/reintra pe piața forței de muncă	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₃ - GRAD SPORIT DE CALITATE A VIEȚII																				
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE															
					I			II			III		IV							
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
INFRASTRUCTURĂ CULTURALĂ ADECVATĂ	Dezvoltarea serviciile culturale	Construire cinematograf/ mediatecă/ bibliotecă	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru Actori privați 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget local Parteneriat public-privat 																
		Înființare și dotare centru activități din domeniul artelor, în cadrul școlii	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru Actori privați 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget local Parteneriat public-privat 																
	Promovarea activităților culturale	Crearea unui program cultural, în care să fie implicate școlile și grădinițele existente la nivelul orașului	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru Actori privați 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget local Parteneriat public-privat 																
INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ BINE DEZVOLTATĂ	Dezvoltarea echipării edilitare	Extinderea rețelei de alimentare cu apă la nivelul cartierului Independenței - Etapa I	<ul style="list-style-type: none"> Apă Canal Ilfov Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
		Extinderea rețelei de alimentare cu apă la nivelul cartierului Independenței - Etapa II	<ul style="list-style-type: none"> Apă Canal Ilfov Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
		Extinderea rețelei de alimentare cu apă la nivelul cartierului Independenței - Etapa III	<ul style="list-style-type: none"> Apă Canal Ilfov Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
		Realizarea rețelei de alimentare cu apă la nivelul cartierului Independenței - Etapa IV	<ul style="list-style-type: none"> Apă Canal Ilfov Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
		Tratarea apei din puțurile de captare ale sistemului de alimentare cu apă	<ul style="list-style-type: none"> Apă Canal Ilfov Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
		Extinderea sistemului de canalizare la nivelul cartierului Independenței- Etapa I	<ul style="list-style-type: none"> Apă Canal Ilfov Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₃ - GRAD SPORIT DE CALITATE A VIEȚII																				
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE															
					I			II			III		IV							
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
		Extinderea sistemului de canalizare la nivelul cartierului Independenței - Etapa II	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apă Canal Ilfov ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local 																
		Extinderea sistemului de canalizare la nivelul cartierului Independenței - Etapa III	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apă Canal Ilfov ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local 																
		Realizarea sistemului de canalizare la nivelul cartierului Independenței - Etapa IV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apă Canal Ilfov ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local 																
		Realizarea canalizării pluviale – Etapa I	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local 																
		Realizarea canalizării pluviale – Etapa II	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local 																
		Realizarea canalizării pluviale – Etapa III	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local 																
		Realizarea canalizării pluviale – Etapa IV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local 																
		Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică, în corelare cu dezvoltarea cartierului – Etapa I	<ul style="list-style-type: none"> ▪ E-Distribuție Muntenia ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local 																
		Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică, în corelare cu dezvoltarea cartierului – Etapa II	<ul style="list-style-type: none"> ▪ E-Distribuție Muntenia ▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local 																

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₃ - GRAD SPORIT DE CALITATE A VIEȚII																					
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE																
					I			II			III		IV								
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
		Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică, în corelare cu dezvoltarea cartierului – Etapa III	<ul style="list-style-type: none"> E-Distribuție Muntenia Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	
		Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică, în corelare cu dezvoltarea cartierului – Etapa IV	<ul style="list-style-type: none"> E-Distribuție Muntenia Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	
		Extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, în corelare cu dezvoltarea cartierului – Etapa I	<ul style="list-style-type: none"> Distrigaz Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	
		Extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, în corelare cu dezvoltarea cartierului – Etapa II	<ul style="list-style-type: none"> Distrigaz Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	
		Extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, în corelare cu dezvoltarea cartierului – Etapa III	<ul style="list-style-type: none"> Distrigaz Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	
		Extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, în corelare cu dezvoltarea cartierului – Etapa IV	<ul style="list-style-type: none"> Distrigaz Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																	
	Asigurarea salubrității de înaltă calitate	Amenajarea de puncte de colectare selectivă a deșeurilor – Etapa I	<ul style="list-style-type: none"> Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget local 																	
		Amenajarea de puncte de colectare selectivă a deșeurilor – Etapa II	<ul style="list-style-type: none"> Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget local 																	
		Amenajarea de puncte de colectare selectivă a deșeurilor – Etapa III	<ul style="list-style-type: none"> Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget local 																	
		Amenajarea de puncte de colectare selectivă a deșeurilor – Etapa IV	<ul style="list-style-type: none"> Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Buget local 																	

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₃ - GRAD SPORIT DE CALITATE A VIETII																						
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE																	
					I			II			III		IV									
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
		Amenajarea unui centru de colectare a deșeurilor de echipamente electrice și electronice la nivelul orașului	▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget local																		
		Campanii de informare și conștientizare colectare selectivă	▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget local																		
	Consum energetic eficient	Implementare sisteme de management al consumului energetic pentru servicii publice	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local																		
SISTEM DEZVOLTAT DE SPAȚII VERZI AMENAJATE	Creșterea suprafeței de spații verzi amenajate	Realizarea de spații verzi de aliniament de-a lungul principalelor artere de circulație: Str. Libertății, Str. Eroilor, Str. Oituz, Str. Câmpia Libertății etc.	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local																		
		Realizarea de spații verzi de aliniament de-a lungul principalelor artere de circulație: Str. Gliei, Str. Crișu Repede etc.	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local																		
		Realizarea de spații verzi de aliniament de-a lungul principalelor artere de circulație: Str. Plevnei, Str. Gloriei, etc.	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local																		
		Realizarea de spații verzi de aliniament de-a lungul arterelor de circulație propuse	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Buget de stat ▪ Buget local																		
		Înființarea de noi spații verzi (parc, terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, etc) în zona centrului de cartier 2	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local																		
		Înființarea de noi spații verzi (parc, terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, etc) în zona centrului de cartier 3	▪ Consiliul Județean Ilfov ▪ Primăria Orașului Bragadiru	▪ Fonduri europene ▪ Buget de stat ▪ Buget local																		

PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIERUL INDEPENDENȚEI



OBIECTIV OS ₃ - GRAD SPORIT DE CALITATE A VIEȚII																				
SUB-OBIECTIV	DIRECȚIE DE ACȚIUNE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE															
					I			II			III		IV							
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
		Înființarea de noi spații verzi (parc, terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, etc) în zona centrului de cartier 4	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
		Înființarea de noi spații verzi (parc, terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, etc) în zona centrului de cartier 5	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru Actori privați 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget local Parteneriat public-privat Fonduri private 																
CALITATEA AERULUI ÎN NORME U.E.	Reducerea poluării fonice și a aerului	Realizarea de plantații de protecție și plantații de aliniament, de-a lungul Șoselei Alexandria	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																
		Plantarea unei liziere de arbori la limita cu calea ferată de centură a Municipiului București	<ul style="list-style-type: none"> Consiliul Județean Ilfov Primăria Orașului Bragadiru 	<ul style="list-style-type: none"> Fonduri europene Buget de stat Buget local 																

Șef proiect

Întocmit

BENEFICIAR:



ORAȘ BRAGADIRU

Șos. Alexandriei, nr. 249, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov

PROIECTANT GENERAL:



Str. Puțul lui Zamfir nr. 22-24, Sector 1, București

PLANUL URBANISTIC ZONAL CARTIER INDEPENDEȚEI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE CAPĂȚ:

ETAPA DE PROIECTARE

ELABORAREA PUZ propriu-zis

PLAN URBANISTIC ZONAL „CARTIERUL INDEPENDENȚEI”

ORAȘ BRAGADIRU

TITLU

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

BENEFICIAR



ORAȘ BRAGADIRU

Adresa: Șos. Alexandriei, nr. 249, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov

PROIECTANT GENERAL



Adresa: Str. Puțul lui Zamfir nr. 22-24, Sector 1, București

PROIECTANT DE SPECIALITATE

Adresa: Str. Sold. Petre Tina, nr.2, Sector 3, București

DATA ELABORĂRII

Februarie 2021

LISTĂ DE SEMNĂTURI:

PROIECTANT GENERAL

Administrator

Șef proiect

Colectiv de elaborare

PROIECTANT DE SPECIALITATE

Administrator

Colectiv de elaborare

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie de capăt

Listă de semnături

Borderou

Regulament Local de Urbanism

CUPRINS

CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE	9
0.1. ROLUL R.L.U.	9
0.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	9
0.3. DOMENIUL DE APLICARE	9
CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	10
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	10
2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	12
2.2.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII	12
2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	14
2.2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	14
2.2.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR	15
2.2.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	16
2.3. DISPOZIȚII FINALE	17
CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	20
CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	22
Cc ZONA CENTRELOR DE CARTIER	22
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	22
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	22
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	23
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	27
IS ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL	29
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	29
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	29
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	30
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	36
L ZONA DE LOCUIT	38
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	38

L1-SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM P+2E+M	38
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	38
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	39
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	44
L2- SUBZONA LOCUINTELOR SEMICOLECTIVE ȘI COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM P+2E+M	45
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	45
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	45
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	50
L3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM- P+4E+M	50
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	50
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	51
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	56
L4-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME CUPRINS ÎNTRE P+5E-P+8E+M	56
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	56
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	57
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	61
L5- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME CUPRINS ÎNTRE P+8E-P+10E+M	62
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	62
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	62
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	67
M ZONA MIXTĂ	68
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	68
M1-SUBZONA MIXTĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM P+2E+M	68
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	68
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	69
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	75

M2-SUBZONA MIXTĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM P+10E+M	75
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	75
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	76
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	81
V ZONA SPAȚIILOR VERZI	82
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	82
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	82
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	82
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	83
V ZONA SPAȚIILOR VERZI	84
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	84
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	85
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	86
ANEXA 1 - CERINȚE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE	

LISTĂ TABELE

Tabel 1 - Dimensiunile minime ale parcelelor _____	16
Tabel 2 - Procente minime de spatii verzi pe funcțiuni, obligatoriu de asigurat în incinte _____	27
Tabel 3 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile _____	39
Tabel 4 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile _____	46
Tabel 5 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile _____	51
Tabel 6 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile _____	57
Tabel 7 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile _____	63
Tabel 8 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile _____	69
Tabel 9 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile _____	76

CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. ROLUL R.L.U.

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, cu scopul de a reglementa aplicarea principiilor de dezvoltare ale cartierului Independenței în raport cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- (1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. Cartierul Independenței stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:
 - ❖ H.G.R. nr. 525/27.05.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - ❖ Ordin nr. 176/N/ din 16.10.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM0102000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
 - ❖ Ordin nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.
- (2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism împreună cu Planul Urbanistic Zonal stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul Cartierului Independenței, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

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

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ARTICOLUL 1. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

- (1) Teritoriul Cartierului Independenței a fost introdus integral în intravilanul localității prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 98/15.10.2015

ARTICOLUL 2. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- (1) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.
- (2) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/ neagricole, potrivit legii. .

ARTICOLUL 3. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (1) Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri împadurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
- (2) Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha și care îndeplinesc condiții de densitate și marime a arborilor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrăvării.
- (4) Pe teritoriul Cartierului Independenței nu există terenuri forestiere

ARTICOLUL 4. RESURSELE SUBSOLULUI

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Cartierul Independenței este traversat de conducte de petrol și gaze, care generează zone de siguranță/ protecție, după cum urmează:

- a) 5 m față de traseul conductelor de țiței Petrom, de o parte și de alta a axului conductei;
- b) 20 m din axul conductei de gaze, pentru conductele de presiune între 7 și 40 bari;

ARTICOLUL 5. RESURSE DE APĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

ARTICOLUL 6. ZONE PROTEJATE

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

ARTICOLUL 7. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

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

ARTICOLUL 8. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

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

ARTICOLUL 9. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

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

ARTICOLUL 10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

ARTICOLUL 11. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

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

ARTICOLUL 12. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

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

2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.2.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 13. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

ARTICOLUL 14. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiglei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

ARTICOLUL 15. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

- (1) Conform O.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, art. 29, alin. (1): În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
- (2) Teritoriul administrativ al Orașului Bragadiru este traversat de linia de calea ferată 301 Eb Jilava-Chiajna, a cărei zona de siguranță și protecție afectează și teritoriul Cartierul Independenței

- (3) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului
- (4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia
- (5) În Zona minimă de protecție a Liniei 7 de Metrou1 (conform aviz S.C. METROREX S.A. nr. M.04.02/357/9.04.2013) este instituită interdicție de construire pentru lucrări supraterane, iar pentru cele subterane se va obține aviz S.C. Metrorex S.A. și acord de la Ministerul Transporturilor.
- (6) În Zona minimă de siguranță a Liniei 7 de Metrou2 (conform aviz S.C. METROREX S.A. nr. M.04.02/357/9.04.2013) execuția oricărui tip de lucrări se va putea realiza numai cu avizul S.C. METROREX S.A. și acord de la Ministerul Transporturilor.

ARTICOLUL 16. AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

- (1) Pentru siguranța zborului și a activităților aeronautice, pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora trebuie să se instituie și să se respecte cerințele, condițiile și restricțiile prevăzute de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale aplicabile.

ARTICOLUL 17. AMPLASAREA FAȚĂ DE OBIECTIVE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- (1) În conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, pe teritoriul administrativ al Orașului Bragadiru se află imobilele cu nr. 3273, 1525 și 2542, terenuri cu destinație specială aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale prin U.M. 02514 „D”. Imobilul 3273 generează o zonă de siguranță de 500 m în spațiul din vecinătate pe laturile de vest, sud și est, în care se instituie interdicție permanentă de construire, conform aviz M.Ap.N., cu numărul 2.679 din 17.05 2013 (aviz pentru P.U.G.)

ARTICOLUL 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

¹Trasată în planșa 03.2 Reglementări urbanistice – Căi de comunicație

²Trasată în planșa 03.2 Reglementări urbanistice – Căi de comunicație

ARTICOLUL 19. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

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

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 20. ACESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 21. PISTE PENTRU BICICLETE

- (1) Acolo unde este posibil, în cadrul proiectelor de modernizare a rețelei de străzi se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având o lățimea minimă 1,5 m. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

ARTICOLUL 22. ACESE PIETONALE

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

2.2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 23. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

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

ARTICOLUL 24. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

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

ARTICOLUL 25. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (1) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri publice, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar constituirea și întreținerea rețelelor și

instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Acestea sunt, după caz, în proprietatea statului sau unităților administrativ teritoriale.

ARTICOLUL 26. PROTECȚIA SANITARĂ A CAPTĂRILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ

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

ARTICOLUL 27. NORME DE IGIENĂ PENTRU FÂNTĂNI PUBLICE ȘI INDIVIDUALE DE APĂ POTABILĂ

- (1) Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică, instalație din care apa este consumată prin extracție direct din sursă. Construirea acestora trebuie să respecte prevederile cap III din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 modificate și completate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014.
- (2) Pentru a fi potabilă, apa trebuie să corespundă calitativ standardului național 1.342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară, zilnică pentru locuitorii deserviți. Amplasarea acesteia trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare. Adancimea acviferului folosit este recomandat a fi realizat la 10,00 m, iar stratul de apă nu trebuie să fie mai mic de 4,00 m. Materialul din care sunt realizați pereții fântânii vor fi din material rezistent și impermeabil.

ARTICOLUL 28. NORME DE IGIENĂ LA COLECTAREA ȘI ÎNDEPĂRTAREA REZIDURILOR LICHIDE

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

2.2.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 29. PARCELAREA

- (1) Parcelarea reprezintă acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea

parcelării și executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- (2) Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
- a) Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lățimea acesteia;
 - b) Dimensiunile minime ale parcelelor:

Tabel 1 - Dimensiunile minime ale parcelelor

Regim de construire	PARCELĂRI ÎN ȚESUT TRADIȚIONAL		PARCELĂRI ÎN ZONE NOI, NECONSTRUITE	
	Suprafață (mp)	Front la stradă (m)	Suprafață (mp)	Front la stradă (m)
Înșiruit	150	8	250	10
Cuplat	200	10	300	12
Izolat	200	12	350	15
Parcelă de colț	Reducere cu 20%	Reducere cu 25%	Reducere cu 20%	Reducere cu 25%

- (3) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
- a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - b) parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform prezentului P.U.Z..
 - c) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.

ARTICOLUL 30. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

ARTICOLUL 31. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

2.2.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 32. PARCAJE

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

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

ARTICOLUL 33. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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

ARTICOLUL 34. ÎMPREJMUIRI

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

2.3. DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 35. DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII

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

ARTICOLUL 36. LITIGIILE

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

ARTICOLUL 37. INTRAREA ÎN VIGOARE

- (1) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Bragadiru.
- (2) Prezentul regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Bragadiru aprobat prin H.C.L. nr. 98/15.10.2015, precum și prescripțiile stabilite prin următoarele documentații de tip P.U.Z. și P.U.D.:
- a) Planul urbanistic zonal "Imobile cu destinația comerț, servicii, locuire" aprobat prin HCL 120/30.12.2013
 - b) Planul urbanistic zonal "Spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare (preambalate sau proaspete), hală depozitare aferentă, birouri administrative, anexe și utilități" , aprobat prin HCL 67/12.08.2015

- c) Planul urbanistic zonal "Ansamblu de locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare Rh max= P+2E+M, anexe și utilități", aprobat prin HCL 108/26.11.2015
- d) Planul urbanistic zonal "Ansamblu de locuințe colective, Rh max= S+P+4E+M- D+P+4E+M și semicolective Rh max= P+2E+M, funcțiuni complementare, amenajare circulației, parcuri , anexe, bransamente și utilități " , aprobat prin HCL 28/24.03.2016
- e) Planul urbanistic zonal " Ansamblu locuințe colective/comerț- servicii Rh max= S+P+5E, amenajare circulației,parcuri, bransamente și utilități " , aprobat prin HCL 65/29.06.2016
- f) Planul urbanistic zonal "Modificare plan urbanistic zonal (aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 28/24.03.2016) – reconfigurare circulației, parcuri", aprobat prin HCL 99/09.09.2016
- g) Planul urbanistic zonal "Extindere și amenajare cimitir uman, împrejurire, amenajare circulației interioare, anexe și utilități " , aprobat prin HCL nr. 90/28.07.2017
- h) Planul urbanistic zonal "Ansamblu locuințe individuale P+2E+M Hmax = 10m, colective P+4E+5E retras Hmax= 18m , comerț, servicii și funcțiuni complementare , amenajare acces și circulației interioare , împrejurire, anexe și utilități" , aprobat prin HCL nr. 118/17.10.2017
- i) Planul urbanistic zonal " Supraetajare locuințe colective P+4E la P+6E, amenajare circulației, parcuri, utilități " , aprobat prin HCL nr. 119/17.10.2017
- j) Planul urbanistic zonal " Imobil locuințe colective P+3E+M, amenajare circulației, parcuri, utilități" , aprobat prin HCL nr. 6/25.01.2018
- k) Planul urbanistic zonal " Modificare PUZ – locuințe colective P+4E+5E retras, amenajare circulației, împrejurire, utilități" , aprobat prin HCL nr. 25/20.03.2018
- l) Planul urbanistic de detaliu " Hală spații servicii- birouri și depozitare, amenajare acces circulației , parcuri, utilități " , aprobat prin HCL nr. 20.03.2018
- m) Planul urbanistic zonal " Modificare plan urbanistic zonal, ansamblu locuințe colective-suplimentare regim de înălțime, reamenajare circulației auto și pietonale , spații verzi, asigurare parcuri, bransamente și utilități" aprobat prin HCL nr. 70/28.06.2018
- n) Planul urbanistic zonal "Ansamblu de locuințe colective P+3E, amenajare circulației auto și pietonale, spații verzi, asigurare parcuri,bransamenteși utilități" , aprobat prin HCL nr. 102/26.07.2018
- o) Planul urbanistic zonal "Ansamblu locuințe colective S+P+5E+6 retras, amenajare circulației, parcuri, împrejurire și asigurare utilități"

ARTICOLUL 38. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

- (1) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a certificatelor. În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (2) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.
- (3) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament își pierd valabilitatea.
- (4) Prin excepție de la prevederile alineatului 3, Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament și pe baza cărora au fost emise autorizații de construire își păstrează valabilitatea până la finalizarea investiției, respectiv până la expirarea perioadei de valabilitate a autorizației de construire.

CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- (1) **Zonă funcțională** reprezintă parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate 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. (conform Legii 350, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul)
- (2) Diviziunea teritoriului în zone funcționale a avut la bază funcțiunea dominantă existentă și propusă în relație cu strategia generală de dezvoltare a localității și cu competențele distinctive ale anumitor zone.
- (3) Diviziunea teritoriului în subzone funcționale a urmărit următorii parametri:
 - a) situarea în vecinătatea Drumului Național DN6 și a liniei de cale ferată;
 - b) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - c) tipul de țesut urban (constituit, slab constituit sau neconstituit/fost agricol).
- (4) Prin Planul Urbanistic Zonal al Cartierului Independenței au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

CC ZONA CENTRELOR DE CARTIER

IS ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

- IS1 Subzona pentru instituții de învățământ;
- IS2 Subzona pentru sănătate și asistență socială
- IS3 Subzona pentru culte;
- IS4 Subzona pentru comerț și servicii

L ZONA DE LOCUIT

- L1 Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2E+M
- L2 Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de max- P+2E+M
- L3 Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de max- P+4E+M
- L4 Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de P+5-P+8E
- L5 Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de P+8-P+10E+M

M ZONA PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE

- M1 Subzona mixtă pentru locuințe individuale, comerț și servicii de interes general, cu regim de înălțime de maxim P+2E+M

M2 Subzona mixtă pentru locuințe colective, comerț și servicii de interes general, cu regim mare de înălțime de maxim P+10E+M

V ZONA SPAȚIILOR VERZI

T ZONA TRANSPORTURILOR

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Cc

ZONA CENTRELOR DE CARTIER

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona centrelor de cartier este constituită din teritoriile identificate ca fiind libere de construire, amplasate strategic în interiorul zonelor de locuit, în care se vor amplasa dotările publice necesare funcționării cartierului.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Învățământ preșcolar (grădinițe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli profesionale și postliceale, școală de arte și meserii, centru educațional, spații de cazare pentru elevi sau studenți, cantine, afterschool;
- (2) Creșe;
- (3) Spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cât și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
- (4) Unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate, spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială);
- (5) Funcțiuni culturale (sală de concerte, teatru, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, expoziție, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de conferințe, cinematograful, sală polivalentă, sală de spectacole, clubul copiilor, club varstnici, alte tipuri de cluburi);
- (6) Construcții destinate sportului și agrementului (sala de sport, bazin de înot acoperit, patinoar, alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului)
- (7) Amenajări (parcaje, spații libere pietonale, spații plantate, locuri de joacă pentru copii)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) construcții provizorii de tipul anexelor funcționale, chioșcurilor și tonetelor, cu condiția să fie executate pe bază de standard local aprobat
- (2) panouri publicitare cu condiția respectării regulamentului local de publicitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți)
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

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

- (1) Se consideră construibile parcelele având minim 500,00 mp și front de minim 20,00 m
- (2) Parcelele cu suprafața mai mică de 500,00 mp și front mai mic de 20,00 m, pentru a deveni construibile trebuie să se comaseze cu una/două dintre parcelele alăturate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 4,00 m, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi
- (2) Retragerea minimă a clădirilor față de aliniament este de 6,00m;

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

- (1) Clădirile publice se amplasează izolat
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- (3) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- (4) Se interzice construirea pe limita de proprietate a parcelei

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m
- (2) Distanțele minime dintre clădirile principale se pot majora datorită prescripțiilor PSI.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat
- (2) Parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct
- (3) Pentru toate clădirile principale se vor asigura două accese carosabile

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă la cornișă/streașină: $H_{max} = 12,0$ m (pentru $R_{h.max} = P+2E+M$)
- (2) Înălțimea maximă la coamă: $H_{max.c} = 16,0$ m
- (3) Peste H_{max} descris la alin.1 se admite un nivel mansardat sau un nivel suplimentar retras; mansarda sau nivelul retras nu vor ocupa mai mult de 60% din suprafața nivelului curent;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban
- (2) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
- (3) Sunt interzise mansardele false
- (4) Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice.

Acoperiș și învelitori:

- (5) Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (tip șarpantă, cu pantă de cel mult 45 grade)
- (6) Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:
 - ❖ Nu este recomandată utilizarea lucarnelor; pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre în planul acoperișului (tip „velux”)

- ❖ Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat
- ❖ Se interzice folosirea azbocimentului
- ❖ Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- ❖ Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Este interzisă utilizarea culorilor stridente.
- ❖ Sunt interzise finisajele bicolore/ în degrade la învelitori
- ❖ Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor

Materiale pentru fațadă:

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

Tâmplării:

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are

capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.

- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu ingropat 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.
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile)
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - ❖ La nivel de parcelă
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă.
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural
 - ❖ Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.
- (11) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice
- (2) 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).
- (3) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.

Tabel 2 - Procente minime de spații verzi pe funcțiuni, obligatoriu de asigurat în incinte

Funcțiune	Spații verzi și plantate Suprafață minimă
Construcții de învățământ și creșe	25%
Construcții de sănătate și asistență socială	20%
Construcții culturale	20%
Construcții sportive	30%
Construcții și amenajări de agrement	25%

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (1) Clădirile de învățământ, de sănătate și asistență socială vor avea împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale
- (2) Clădirile de cultură și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafele etc
- (3) Construcțiile sportive și amenajări de agrement: în interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejurimi înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gârdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m), decorative; împrejurimile pentru terenurile de sport vor fi transparente cu înălțimi de maxim 6.00 metri și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul căroră, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului
- (4) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” sau a imitațiilor din plastic al betonului ”decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) CONSTRUCȚII DESTINATE FUNCȚIUNILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI CREȘE; POT maxim =25%; prin excepție, pentru școli cu sală de sport, pentru internate și cantine și pentru afterschool se admite POT max. = 40%
- (2) CONSTRUCȚII DESTINATE FUNCȚIUNILOR DE SĂNĂTATE ȘI ASISTENȚA SOCIALĂ; POT maxim =40 %
- (3) CONSTRUCȚII DESTINATE FUNCȚIUNILOR CULTURALE; POT maxim =50 %
- (4) CONSTRUCȚII DESTINATE SPORTULUI ȘI AGREMENTULUI; POT maxim =10% .

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

- (1) CONSTRUCȚII DESTINATE FUNCȚIUNILOR DE INVATAMANT SI CRESE; CUT maxim =0.75 ACD/mp teren;
prin excepție, pentru școli și licee cu sală de sport, pentru internate și cantine și pentru afterschool se admite
CUT max. = 1.2 ACD/mp teren
- (2) CONSTRUCȚII DESTINATE FUNCȚIUNILOR DE SANATATE SI ASISTENTA SOCIALA; CUT maxim =1.2
ACD/mp teren
- (3) CONSTRUCȚII DESTINATE FUNCȚIUNILOR CULTURALE; CUT maxim =1.5 ACD/mp teren
- (4) CONSTRUCȚII DESTINATE SPORTULUI ȘI AGREMENTULUI; CUT maxim =0.1 ACD/mp teren

IS

ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

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

- IS1 Subzona pentru instituții de învățământ;
- IS2 Subzona pentru sănătate și asistență socială
- IS3 Subzona pentru culte;
- IS4 Subzona pentru comerț și servicii

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) IS1: învățământ preșcolar (grădinițe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli profesionale și postliceale, școală de arte și meserii, centru educațional, spații de cazare pentru elevi sau studenți, cantine, afterschool, spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cât și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei;
- (2) IS2: creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate, spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială);
- (3) IS3: lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici, mănăstiri), anexe (pentru: arderea lumânarilor, vânzare de materiale specifice, garaje, depozitare etc), parcaje; spații libere pietonale; spații plantate, locuri de joacă pentru copii
- (4) IS4: comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, supermarketuri și hipermarketuri, piețe agroalimentare, alimentație publică, servicii, clădiri și centre de birouri, autoservice, construcții financiar-bancare, sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) IS1: Spații pentru spectacole cu condiția să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile pentru astfel de spații;
- (2) IS2: Comerț cu amănuntul cu condiția să aibă un impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
- (3) IS3:
 - ❖ Alimentație publică (cantină) - se poate amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - admite accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 și care poate produce astfel disconfort locuitorilor;
 - produce un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de cult;
- (4) IS4:
 - ❖ panouri publicitare cu condiția să respecte regulamentul local de publicitate
 - ❖ structuri de primire turistică tip hotel cu condiția să nu depășească 20 locuri de cazare
 - ❖ Benzinării cu condiția să nu depășească 4 pompe
 - ❖ Vulcanizări, spălătorii auto cu condiția să nu depășească 3 posturi precum și care soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

IS1, IS2, IS3, IS4:

- (1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

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

IS1, IS2, IS4:

- (1) În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri

IS3:

- (1) În cazul construcțiilor de culte dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS1, IS2, IS3, IS4:

- (1) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 sau se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;
- (2) În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă cladirilor față de aliniament de 5,00m

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

IS1, IS2, IS4:

- (1) Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;
- (2) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streașină/cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;
- (3) Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;
- (4) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;
- (5) Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor

IS3:

- (6) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 10 metri;
- (7) Pentru case parohiale distanța construcțiilor față de limitele laterale a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streașină/cornișă dar nu mai puțin de 5,00m și față de limita posterioară se va face la o distanță de 6,00m. Se interzice construirea pe limita parcelei.

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

IS1, IS2, IS3, IS4:

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- (2) Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, în următoarele cazuri:

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS1:

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

IS2:

- (3) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun, prin două accese carosabile separate, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.;
- (4) 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;
- (5) Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

IS3:

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

IS4:

- (7) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.);
- (8) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - ❖ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - ❖ platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS2:

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

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

IS2:

- (3) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- ❖ pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe - câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
 - ❖ pentru celelalte construcții de sănătate (dispensare, dispensare policlinice, centre de asistență de specialitate, spitale) - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
- (4) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

IS3:

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

IS4:

- (6) Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili;
- (7) Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;
- (8) Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

IS1, IS2, IS3, IS4:

- (9) Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare³.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS1, IS2, IS4:

- (1) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 m la cornișă (P+4E);
- (2) Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse;

IS3:

- (3) Pentru biserici se va menține configurația existentă;

³Conform Lege nr.448/2006 republicată 2008, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, art65., alin(1)

- (4) Pentru case parohiale înălțimea maximă admisă va fi de 7,00 m la cornișă.;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1, IS2, IS4:

- (1) Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (3) Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
- (4) Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, cu pantă de cel mult 45 grade;
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

IS3:

- (6) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS1, IS2, IS3, IS4:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întregul cartier, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apăși/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;
- (2) În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apăși canalizare⁴se aplică următoarele condiții:
- (3) pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
- (4) pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare.
- (5) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- (6) Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- (7) Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

⁴ Legea nr. 107/25.09.1996 - Legea Apelor, Capitolul II, Secțiunea I, Articolul 9.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS1:

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

IS2:

- (2) Pentru construcțiile de sănătate - spital, asistență de specialitate, dispensar și alte unități (recoltare sânge, medicină preventivă, farmacii) vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, astfel:
 - ❖ aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
 - ❖ parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav;
- (3) Pentru creșe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15 mp/copil;
- (4) Spațiile verzi și plantate nu vor putea totaliza mai puțin de 30% din suprafața terenului.

IS3:

- (5) Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism⁵, dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei.

IS4:

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

IS1 și IS2:

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

IS3:

- (2) Separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri.

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

IS4:

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

IS1, IS2, IS3, IS4:

- (4) Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

IS1:

- (1) Amplasamentul construcțiilor de învățământ va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
- ❖ zonă ocupată de construcție;
 - ❖ zonă curții de recreație, de regulă asfaltată;
 - ❖ zona terenurilor și instalațiilor sportive;
 - ❖ zonă verde, inclusiv grădină de flori.
- (2) Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev;
- (3) P.O.T. maxim = 25%.

IS2:

- (4) Capacitatea dispensarelor se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare;
- (5) Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale - construcții, circulații, spații verzi - este de 5 mp/consultație;
- (6) Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente;
- (7) Pentru construcțiile de creșe trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:
- ❖ zonă ocupată de construcții;
 - ❖ zonă ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
 - ❖ zonă pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
 - ❖ zonă verde de parc și alei.
- (8) P.O.T. maxim = 20%.

IS3:

- (9) P.O.T. maxim = 15%.

(10) Pentru case parohiale P.O.T. maxim = 20%.

IS4:

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

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

IS1:

(1) C.U.T. maxim = 1,25 ACD/mp. teren.

IS2:

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

IS3:

(3) Pentru biserici se va menține configurația existentă;

(4) Pentru case parohiale C.U.T. maxim = 0.8 ACD/mp. teren.

IS4:

(5) C.U.T. maxim = 1,5 ACD/mp. teren.;

L

ZONA DE LOCUIT

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

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

- ❖ L1-Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2E+M
- ❖ L2- Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de max- P+2E+M
- ❖ L3- Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de max- P+4E+M
- ❖ L4- Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de P+5-P+8E
- ❖ L5- Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de P+8-P-10E+M

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

- ❖ menținerea zonelor bine constituite, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- ❖ tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie, de o calitate 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 cartierului;
- ❖ regimul de înălțime;
- ❖ tip de intervenție;

L1-SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM P+2E+M

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) locuințe individuale;
- (2) parcaje la sol;
- (3) spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (4) spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale, cu condiția ca acestea să facă parte din activitățile pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și

program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8.00 și 20.00), ca de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, agenții imobiliare etc.;

- (2) anexe ale locuințelor, cu condiția să nu fie generatoare de dezagregamente (bucătării de vară, garaj, magazie, piscine neacoperite etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- (2) orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți)
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

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

- (1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
- ❖ Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)
 - ❖ Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
 - ❖ Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în Tabel 3 - **Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile**
 - ❖ .

Tabel 3 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

CARACTERISTICĂ PARCELĂ	REGIM DE CONSTRUIRE	VALOARE LIMITĂ
front minim (lățime)	Înșiruit	≥8,0 m
	cuplat	≥10,0 m
	izolat	≥12,0 m
suprafața minimă (Suprafață)	Înșiruit	≥200 mp
	cuplat	≥250 mp
	izolat	≥300 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L		1/1 ÷ 1/5
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		75° ÷ 105°

- (2) O parcelă care conține clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare, a unei documentații de tip PUZ, anterior

- prezentului regulament, situație în care noua construcție se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;
- (3) O parcelă liberă de construcții, care nu îndeplinește condițiile de constructibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera constructibilă numai dacă parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament, situație în care pentru parcelă se va întocmi și aproba un Plan Urbanistic de Detaliu în conformitate cu legislația în vigoare, prin care se vor stabili retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament, cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul regulament ;
- (4) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de constructibilitate stabilite la alin.(1)-(3) poate deveni constructibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă este de 10,0 m de la aliniament
- (2) anexele permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă

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

- (1) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fața de care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică care are un regim de construire discontinuu;
- (2) Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, pe o adâncime de maxim 15,00 metri;
- (3) Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, pe o adâncime de maxim 15,00 metri;
- (4) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea nouă se va realiza în regim izolat, pe o adâncime de maxim 15,00 metri;
- (5) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea nouă se va realiza în regim cuplat, alegându-se punctul cardinal favorabil, pe o adâncime de maxim 15,00 metri;
- (6) Se interzice dispunerea clădirilor în regim cuplat cu calcanul vizibil din circulația publică
- (7) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică sau privată în mod direct
- (2) Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servitutei fiind de minim 4 m); Regula 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
- (3) In zonele de locuințe înșiruite se vor asigura soluții de acces în curtea posterioară pentru intervenții în caz de incendiu. Soluțiile vor fi:
 - ❖ individuale (ganguri la fiecare parcelă sau cel puțin la distanța de maxim 30m, dacă este posibilă trecerea ocazională dintr-o parcelă în alta în curțile posterioare);
 - ❖ colective - prin parcelare se va prevedea o alee semicarosabilă la limita posterioară a parcelărilor, care să asigure un parcurs de maxim 100 m de la locul de acces pentru autospeciala de intervenție și până la orice punct de intervenție.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- (2) Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă la cornișă/streașină: $H_{max} = 10,0 \text{ m} (P+2E+M)$

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Condiții generale
 - ❖ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban
 - ❖ Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană

- ❖ Sunt interzise mansardele false
- ❖ Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice

(2) Acoperiș și învelitori

- ❖ Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (tip șarpantă, cu pantă de cel mult 45 grade)
- ❖ Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:
 - Nu este recomandată utilizarea lucarnelor; pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre în planul acoperișului (tip „velux”)
 - Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat
 - Se interzice folosirea azbocimentului
 - Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
 - Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Este interzisă utilizarea culorilor stridente.
 - Sunt interzise finisajele bicolore/ în degrade la învelitori
 - Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucioase, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor

(3) Materiale pentru fațadă

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu ingropat iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția.
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile)
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - ❖ La nivel de parcelă
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă.
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural

- ❖ Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.
- (11) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (2) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.
- (3) Procentul minim de spații verzi ce trebuie asigurat obligatoriu în incinte este de 30%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1,40 m și înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.
- (3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat (locuințe în condominiu) se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, caramidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
- (5) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Cladiri construite in regim continuu (înșiruit)= 40%
- (2) Cladiri construite in regim cuplat= 35%
- (3) Cladiri construite in regim izolat= 35%

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

- (1) Cladiri construite in regim continuu (înșiruit)= 1,2 ACD/mp teren

- (2) Cladiri construite in regim cuplat= 1,05 ACD/mp teren
- (3) Cladiri construite in regim izolat= 1,05 ACD/mp teren

L2- SUBZONA LOCUINTELOR SEMICOLECTIVE ȘI COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM P+2E+M

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) locuințe semicolective și colective cu regim de înălțime de max- P+2E+M, cu maxim 7 apartamente pe unitate;
- (2) construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- (3) parcaje, garaje semi-îngropate și subterane;
- (4) locuri de joacă pentru copii
- (5) spații pentru recreere.
- (6) spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (7) spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) locuințe colective cu regim de înălțime de max- P+2E+M, cu mai mult de 7 apartamente pe unitate, cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de tip PUD;
- (2) parterul clădirilor poate adăposti activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu condiția ca acestea să producă grad redus de perturbare a locuirii și să aibă program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între ora 8.00 și 20.00), ca de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, agenții imobiliare etc.; în aceleași condiții sunt permise activități cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți)
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

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

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

- Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)
- Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
- Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în *Tabelul 4*.

Tabel 4 - **Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile**

CARACTERISTICĂ PARCELĂ	VALOARE LIMITĂ
front minim (lățime)	≥15,0 m
suprafața minimă (Suprafață)	≥Nr.ap. x 75 mp/ap.
raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L	1/1 ÷ 1/5
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale	750 ÷ 1050

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) retragerea minimă admisibilă este de 5,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor

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

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, pe o adâncime de maxim 15,00 metri;
- (2) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea nouă se va realiza în baza unei documentații de tip PUD;
- (3) Se interzice dispunerea clădirilor astfel încât să rămână calcanul vizibil din circulația publică
- (4) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică sau privată în mod direct
- (1) Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servituții fiind de minim 4 m și maxim 30 m lungime); Regula nu se aplică în cazul servituțiilor 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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- (2) Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili
- (3) Pentru restul funcțiilor permise prin prezentul regulament se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate cu suprafața mai mică de 50 mp utili; Pentru spațiile cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari;
- (4) 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă la cornișă/streașină: $H_{max} = 10,0$ m (pentru $Rh_{max} = P + 2E + M$)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Condiții generale
 - ❖ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban
 - ❖ Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
 - ❖ Sunt interzise mansardele false
 - ❖ Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice
- (2) Acoperiș și învelitori
 - ❖ Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (tip șarpantă, cu pantă de cel mult 45 grade)
 - ❖ Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:

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

(3) Materiale pentru fațadă

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

(4) Tâmplării

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu ingropat iar firidele de bransament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejurime sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția.
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile)
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - ❖ La nivel de parcelă
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă.
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural
 - ❖ Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

- (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.
- (11) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (2) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.
- (3) Procentul minim de spații verzi ce trebuie asigurat obligatoriu în incinte este de 30%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Sunt permise și împrejmuirile joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.
- (3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat se aplică prevederile alineatelor de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, caramidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
- (5) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) P.O.T. maxim = 45%.

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

- (1) C.U.T. maxim = 1,5 ACD/mp teren

L3- SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM- P+4E+M

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+4E+M;
- (2) construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- (3) parcaje, garaje semi-îngropate și subterane;
- (4) locuri de joacă pentru copii
- (5) spații pentru recreere
- (6) spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (7) spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți)
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

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

- (1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
 - Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)
 - Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
 - Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în *Tabelul 5*.

Tabel 5 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

CARACTERISTICĂ PARCELĂ	VALOARE LIMITĂ
front minim (lățime)	≥20,0 m
suprafața minimă (Suprafață)	≥Nr.ap. x 75 mp/ap.
raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L	1/1 ÷ 1/5
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale	750 ÷ 1050

- (2) O parcelă care conține clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare și care nu îndeplinește condițiile de constructibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera constructibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare a unei documentații de urbanism, anterior aprobării prezentului regulament, situație în care noua construcția se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;
- (3) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de constructibilitate stabilite la alin.(1)-(2) poate deveni constructibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) retragerea minimă admisibilă este de 5,0 m dacă nu intervine regula realinerii parcelelor

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

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă;
- (2) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea nouă se va realiza în baza unei documentații de tip PUD;
- (3) Se interzice dispunerea clădirilor astfel încât să rămână calcane vizibile din circulația publică
- (4) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- (2) Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili
- (3) Pentru restul funcțiilor permise prin prezentul regulament se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate cu suprafața mai mică de 50 mp utili; Pentru spațiile cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari;

- (4) 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă la cornișă/streașină: $H_{max} = 17,0$ m (pentru $R_h \max = P+4E+M$)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Condiții generale

- ❖ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban
- ❖ Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
- ❖ Sunt interzise mansardele false
- ❖ Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice

- (2) Acoperiș și învelitori

- ❖ Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (tip șarpantă, cu pantă de cel mult 45 grade)
- ❖ Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:
 - Nu este recomandată utilizarea lucarnelor; pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre în planul acoperișului (tip „velux”)
 - Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat
 - Se interzice folosirea azbocimentului
 - Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
 - Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Este interzisă utilizarea culorilor stridente.
 - Sunt interzise finisajele bicolore/ în degrade la învelitori
 - Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor

(3) Materiale pentru fațadă

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

(4) Tâmplării

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu ingropat iar firidele de bransament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în imprejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția.
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice

- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile)
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - ❖ La nivel de parcelă
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă.
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural
 - ❖ Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.
- (11) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (2) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.
- (3) Procentul minim de spații verzi ce trebuie asigurat obligatoriu în incinte este de 30%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

- Împrejururile vor putea fi dublate de garduri vii. Sunt permise și împrejururile joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejuriri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.
 - (3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat se aplică prevederile alineatelor de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejuriri joase, cu borduri sau cu garduri vii.
 - (4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, caramidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
 - (5) Se interzice ca împrejuririle orientate spre spațiul public să fie integral opace

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) P.O.T. maxim = 35%.

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

- (1) C.U.T. maxim = 2,0 ACD/mp teren

L4-SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME CUPRINS ÎNTRE P+5E-P+8E+M

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) locuințe colective cu regim de înălțime de P+5E-P+8E;
- (2) construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- (3) parcaje, garaje semi-îngropate și subterane;
- (4) locuri de joacă pentru copii
- (5) spații pentru recreere
- (6) spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (7) spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona(de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți)
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

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

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

Tabel 6 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

CARACTERISTICĂ PARCELĂ	VALOARE LIMITĂ
front minim (lățime)	$\geq 20,0$ m
suprafața minimă (Suprafață)	$\geq \text{Nr.ap.} \times 75$ mp/ap.
raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L	1/1 ÷ 1/5
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale	750 ÷ 1050

- (2) O parcelă care conține cladiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare și care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare a unei documentații de urbanism, anterior aprobării prezentului regulament, situație în care noua construcția se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;
- (3) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite la alin.(1)-(2) poate deveni construibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) retragerea minima admisibila este de 5,0 m

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

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă;
- (2) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea nouă se va realiza în baza unei documentații de tip PUD;
- (3) Se interzice dispunerea clădirilor astfel încât să rămână calcane vizibile din circulația publică
- (4) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- (2) Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili
- (3) Pentru restul funcțiilor permise prin prezentul regulament se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate cu suprafața mai mică de 50 mp utili; Pentru spațiile cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari;
- (4) 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă la cornișă/streașină: $H_{max} = 29,0$ m (pentru $R_h \max = P + 8E + M$)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Condiții generale
 - ❖ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban
 - ❖ Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea

Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană

- ❖ Sunt interzise mansardele false
- ❖ Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice

(2) Acoperiș și învelitori

- ❖ Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (tip șarpantă, cu pantă de cel mult 45 grade)
- ❖ Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:
 - Nu este recomandată utilizarea lucarnelor; pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre în planul acoperișului (tip „velux”)
 - Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat
 - Se interzice folosirea azbocimentului
 - Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
 - Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Este interzisă utilizarea culorilor stridente.
 - Sunt interzise finisajele bicolore/ în degrade la învelitori
 - Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucioase, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor

(3) Materiale pentru fațadă

- ❖ Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- ❖ Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianta, gresie, tapet etc) la exterior.
- ❖ Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată locului
- ❖ Pentru alegerea culorii fațadelor se vor avea în vedere următoarele criterii:
 - Dimensiunea: în cazul suprafețelor mari se vor alege culori în tonuri cât mai deschise
 - Vecinătatea: alegerea culorii se va face în armonie cu clădirile învecinate; spațiile verzi sunt elemente cromatice de care se va ține seama la alegerea culorilor
 - Lumina: în cazul fațadelor expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate

- Elementele arhitecturale: propunerile de zugrăvire a fațadelor trebuie corelate cu geometria și elementele fațadei
 - ❖ Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață
- (4) Tâmplării
- ❖ Pentru tâmplărie și alte elemente aparente din lemn se admite lemnul natur (baițuit+lăcuit)
 - ❖ Se admite utilizarea înlocuitorilor de bună calitate (PVC, aluminiu etc), cu finisaj exterior similar lemnului
 - ❖ Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu ingropat iar firdelile de bransament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firdelile înglobate în imprejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția.
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile)
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - ❖ La nivel de parcelă
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă.

- va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural
 - Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.
- (11) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (2) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.
- (3) Procentul minim de spații verzi ce trebuie asigurat obligatoriu în incinte este de 30%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Sunt permise și împrejmuirile joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.
- (3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat se aplică prevederile alineatelor de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, caramidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
- (5) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

- (1) C.U.T. maxim = 2,7 ACD/mp teren

L5- SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME CUPRINS ÎNTRE P+8E-P+10E+M

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) locuințe colective cu regim de înălțime de P+8E-P+10E+M;
- (2) construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- (3) parcaje, garaje semi-îngropate și subterane;
- (4) locuri de joacă pentru copii
- (5) spații pentru recreere
- (6) spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (7) spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți)
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

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

- (1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
 - ❖ Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)

- ❖ Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
- ❖ Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în Tabelul 7.

Tabel 7 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

CARACTERISTICĂ PARCELĂ	VALOARE LIMITĂ
front minim (lățime)	≥20,0 m
suprafața minimă (Suprafață)	≥Nr.ap. x 75 mp/ap.
raport între lățimea și adâncimea parcelei I/L	1/1 ÷ 1/5
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale	750 ÷ 1050

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Retragera minimă admisibilă este de 5,0 m
- (2) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN 6 retragera față de aliniament va respecta zona de protecție a drumului, conform Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor (zona de protecție a drumului național este de 22,00 m de la limita zonei de siguranță);

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

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă;
- (2) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea nouă se va realiza în baza unei documentații de tip PUD;
- (3) Se interzice dispunerea clădirilor astfel încât să rămână calcane vizibile din circulația publică
- (4) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- (2) Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili
- (3) Pentru restul funcțiilor permise prin prezentul regulament se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate cu suprafața mai mică de 50 mp utili; Pentru spațiile cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari;
- (4) 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă la cornișă/streașină: $H_{max} = 35,0$ m (pentru $R_h \max = P + 10E + M$)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Condiții generale
 - ❖ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban
 - ❖ Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
 - ❖ Sunt interzise mansardele false
 - ❖ Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice
- (2) Acoperiș și învelitori
 - ❖ Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (tip șarpantă, cu pantă de cel mult 45 grade)
 - ❖ Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:
 - Nu este recomandată utilizarea lucarnelor; pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre în planul acoperișului (tip „velux”)
 - Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat

- Se interzice folosirea azbocimentului
- Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Este interzisă utilizarea culorilor stridente.
- Sunt interzise finisajele bicolore/ în degrade la învelitori
- Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor

(3) Materiale pentru fațadă

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

(4) Tâmplării

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să

- construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firdelile de bransament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firdelile înglobate în imprejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția.
 - (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
 - (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
 - (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
 - (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile)
 - (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - ❖ La nivel de parcelă
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă.
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural
 - ❖ Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
 - (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
 - (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.
 - (11) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (2) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.
- (3) Procentul minim de spații verzi ce trebuie asigurat obligatoriu în incinte este de 30%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Sunt permise și împrejmuirile joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.
- (3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat se aplică prevederile alineatelor de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
- (5) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

- (1) C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren

M

ZONA MIXTĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă conține servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, alimentație publică, spații de cazare, spații de recreere), mici ateliere de producție nepoluantă, depozitare cu impact redus asupra mediului și locuințe.

Zona mixtă include și funcțiunile cu caracter de centralitate și reprezentativitate la nivelul orașului sau a cartierului. Aceasta se caracterizează prin funcțiuni de interes general și public, ce permit desfășurarea activităților economice, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. De asemenea, zona mixtă concentrează mai puternic activitățile economice și pe cele de agrement.

Zona de mixtă se compune din două tipuri de țesut urban (subzone) după cum urmează:

- (1) M1-subzona mixtă pentru locuințe individuale, comerț și servicii de interes general, cu regim de înălțime de maxim P+2E+M
- (2) M2-subzona mixtă pentru locuințe colective, comerț și servicii de interes general, cu regim de înălțime de maxim P+10E

M1-SUBZONA MIXTĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM P+2E+M

Subzona se găsește în cadrul cartierului Independenței de-a lungul Drumului Național Șoseaua de Centură a Municipiului București, de-a lungul Străzii Celofibrei precum și în planul secund al frontului dezvoltat în lungul Drumului Național DN6

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (construite în regim izolat, cuplat sau înșiruit) cu partiu obișnuit sau cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale cu regim de înălțime până la P+2E+M;
- (2) Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- (3) Sedii ale unor organizații politice, ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- (4) Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- (5) Servicii sociale și de sănătate;
- (6) Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe, etc).
- (7) Unități de cazare cu mai puțin de 20 locuri;

- (8) Parcaje la sol sau multietajate;
- (9) Spații verzi amenajate;
- (10) Spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Restaurante, baruri, cofetării și cafenele, care comercializează băuturi alcoolice, cu condiția să fie amplasate la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de lăcașuri de cult și să aiba un program de activitate maxim până orele 22:00;
- (2) Stații de întreținere auto, cu condiția să aibă o capacitate de maxim 3 mașini și să se nu se afle la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
- (3) anexe ale locuințelor, cu condiția să nu fie generatoare de dezagrement (bucătării de vară, garaj, magazie, piscine neacoperite etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 75 mp/unitate locativă;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- (2) orice utilizări ce produc dezagrement sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți)
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

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

- (1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
 - o Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)
 - o Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
 - o Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în *Tabelul 8*

Tabel 8 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

FUNCTIUNEA	CARACTERISTICĂ PARCELĂ	REGIM DE CONSTRUIRE	VALOARE LIMITĂ
LOCUIRE	front minim (lățime)	Înșiruit	≥8,0 m
		cuplat	≥10,0 m
		izolat	≥12,0 m
	suprafața minimă (Suprafață)	Înșiruit	≥200 mp
		cuplat	≥250 mp
		izolat	≥300 mp



FUNCTIUNEA	CARACTERISTICĂ PARCELĂ	REGIM DE CONSTRUIRE	VALOARE LIMITĂ
	raport între lățimea și adâncimea parcelei I/L		1/1 ÷ 1/5
	Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		75° ÷ 105°
ALTE	front minim (lățime)	Cuplat, izolat	≥15,0 m
FUNCTIU	suprafața minimă (Suprafață)	Cuplat, izolat	≥500 mp
NI	raport între lățimea și adâncimea parcelei I/L		1/1 ÷ 1/5
PERMIS E	Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		75° ÷ 105°

- (2) O parcelă care conține clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare a unei documentații de tip PUZ, anterior aprobării prezentului regulament, situație în care noua construcția se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;
- (3) O parcelă liberă de construcții, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament, situație în care pentru parcelă se va întocmi și aproba un Plan Urbanistic de Detaliu în conformitate cu legislația în vigoare, prin care se vor stabili retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament, cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul regulament ;
- (4) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite la alin.(1)-(3) poate deveni construibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- (2) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN 6 retragerea față de aliniament va respecta zona de protecție a drumului, conform Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor (zona de protecție a drumului național este de 22,00 m de la limita zonei de siguranță);
- (3) anexele permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă

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

- (1) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică care are un regim de construire discontinuu;



- (2) Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, pe o adâncime de maxim 15,00 metri;
- (3) Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, pe o adâncime de maxim 15,00 metri;
- (4) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea noua se va realiza în regim cuplat, alegându-se punctul cardinal favorabil, pe o adâncime de maxim 15,00 metri;
- (5) Se interzice dispunerea clădirilor în regim cuplat cu calcanul vizibil din circulația publică
- (6) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică sau privată în mod direct
- (2) Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servituții fiind de minim 4 m); Regula nu se aplică în cazul servituțiilor 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
- (3) În zonele de locuințe înșiruite se vor asigura soluții de acces în curtea posterioară pentru intervenții în caz de incendiu. Soluțiile vor fi:
 - individuale (ganguri la fiecare parcelă sau cel puțin la distanța de maxim 30m, dacă este posibilă trecerea ocazională dintr-o parcelă în alta în curțile posterioare);
 - colective - prin parcelare se va prevedea o alee semicarosabilă la limita posterioară a parcelărilor, care să asigure un parcurs de maxim 100 m de la locul de acces pentru autospeciala de intervenție și până la orice punct de intervenție.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- (2) Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă la cornișă/streașină: $H_{max} = 10,0$ m (pentru $R_{h,max} = P + 2E + M$)



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Condiții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban
- Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
- Sunt interzise mansardele false
- Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice

(2) Acoperiș și învelitori

- Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (tip șarpantă, cu pantă de cel mult 45 grade)
- Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:
 - Nu este recomandată utilizarea lucarnelor; pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre în planul acoperișului (tip „velux”)
 - Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat
 - Se interzice folosirea azbocimentului
 - Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
 - Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Este interzisă utilizarea culorilor stridente.
 - Sunt interzise finisajele bicolore/ în degrade la învelitori
 - Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucioase, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor

(3) Materiale pentru fațadă

- Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianta, gresie, tapet etc) la exterior.



- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată locului
 - Pentru alegerea culorii fațadelor se vor avea în vedere următoarele criterii:
 - Dimensiunea: în cazul suprafețelor mari se vor alege culori în tonuri cât mai deschise
 - Vecinătatea: alegerea culorii se va face în armonie cu clădirile învecinate; spațiile verzi sunt elemente cromatice de care se va ține seama la alegerea culorilor
 - Lumina: în cazul fațadelor expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate
 - Elementele arhitecturale: propunerile de zugrăvire a fațadelor trebuie corelate cu geometria și elementele fațadei
 - Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață
- (4) Tâmplării
- Pentru tâmplărie și alte elemente aparente din lemn se admite lemnul natur (baițuit+lăcuit)
 - Se admite utilizarea înlocuitorilor de bună calitate (PVC, aluminiu etc), cu finisaj exterior similar lemnului
 - Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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



- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile)
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - o La nivel de parcelă
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă.
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural
 - o Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.
- (11) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (2) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.
- (3) Procentul minim de spații verzi ce trebuie asigurat obligatoriu în incinte este de 30%, indiferent de funcțiune

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1,40 m și înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.



- (3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat (locuințe în condominiu) se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, caramidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
- (5) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Cladiri construite in regim continuu (înșiruit)= 40%
- (2) Cladiri construite in regim cuplat și izolat = 35%
- (3) Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 30%;
- (4) Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 25%;
- (5) Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 20%;
- (6) Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 30%

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

- (1) Cladiri construite in regim continuu (înșiruit)= 1,2 ACD/mp teren
- (2) Cladiri construite in regim cuplat și izolat = 1,05 ACD/mp teren
- (3) Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 0,9 ACD/mp teren;
- (4) Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 0,75 ACD/mp teren;
- (5) Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 0,6 ACD/mp teren;
- (6) Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 0,9 ACD/mp teren.

M2-SUBZONA MIXTĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM P+10E+M

Subzona se întâlnește în cadrul cartierului Independenței punctual, în zona de vest a acestuia; zona a fost reglementată prin documentația PUG aprobat cu HCL nr.98/2015

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- (2) Sedii ale unor organizații politice, ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- (3) Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- (4) Servicii sociale și de sănătate;
- (5) Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe, etc).
- (6) Comerț cu amănuntul;
- (7) Unități de cazare;



- (8) Locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+8E-P+10E+M;
- (9) Locuințe colective care includ spații pentru profesii libere cu regim de înălțime cuprins între P+8E-P+10E+M;
- (10) Parcaje la sol sau multietajate;
- (11) Spații verzi amenajate;
- (12) Spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți)
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

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

- (1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
 - Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)
 - Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
 - Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în *Tabelul 9*

Tabel 9 - Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

FUNCTIUNEA	CARACTERISTICĂ PARCELĂ	REGIM DE CONSTRUIRE	VALOARE LIMITĂ
LOCUIRE COLECTIVĂ	front minim (lățime)	izolat	≥20,0 m
	suprafața minimă (Suprafață)	izolat	≥Nr.ap. x 75 mp/ap.
	raport între lățimea și adâncimea parcelei I/L		1/1 ÷ 1/5
	Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		75° ÷ 105°
ALTE FUNCTIUNI PERMISE	front minim (lățime)	izolat	≥15,0 m
	suprafața minimă (Suprafață)	izolat	≥500 mp
	raport între lățimea și adâncimea parcelei I/L		1/1 ÷ 1/5



FUNCTIUNEA	CARACTERISTICĂ PARCELĂ	REGIM DE CONSTRUIRE	VALOARE LIMITĂ
	Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		$75^{\circ} \div 105^{\circ}$

- (2) Pentru parcelele care conțin clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare, edificate în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare a unei documentații de tip P.U.Z., anterior aprobării prezentului regulament și care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate înscrise la alin.(1), este permisă reconstrucția pe amplasament în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;
- (3) O parcelă liberă de construcții, care nu îndeplinește condițiile de constructibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera constructibilă numai dacă parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament, situație în care pentru parcelă se va întocmi și aproba un Plan Urbanistic de Detaliu în conformitate cu legislația în vigoare, prin care se vor stabili retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament, cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul regulament ;
- (4) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de constructibilitate stabilite la alin.(1)-(3) poate deveni constructibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) retragerea minimă admisibilă este de 5,0 m, indiferent de funcțiune

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

- (1) Clădirile se vor construi în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă;
- (2) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- (2) Se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili



- (3) Pentru restul funcțiilor permise prin prezentul regulament se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate cu suprafața mai mică de 50 mp utili; Pentru spațiile cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari;
- (4) 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Locuințe colective: înălțimea la cornișă/streașină va fi cuprinsă între H.min. 28,00m (pentru Rh=P+8E) și H.max =35,00 m (pentru Rh=P+10E+M)
- (2) Alte funcțiuni permise: înălțimea la cornișă/streașină va fi cuprinsă între H.min. 10,00m (pentru Rh=P+4E) și H.max =16,00 m (pentru Rh=P+4E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Condiții generale
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban
 - Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
 - Sunt interzise mansardele false
 - Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice
- (2) Acoperiș și învelitori
 - Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (tip șarpantă, cu pantă de cel mult 45 grade)
 - Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:
 - Nu este recomandată utilizarea lucarnelor; pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre în planul acoperișului (tip „velux”)
 - Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat
 - Se interzice folosirea azbocimentului
 - Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;



- Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metallic. Este interzisă utilizarea culorilor stridente.
- Sunt interzise finisajele bicolore/ în degrade la învelitori
- Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor

(3) Materiale pentru fațadă

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

(4) Tâmplării

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.



- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejurime sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția.
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile)
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - o La nivel de parcelă
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă.
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural
 - o Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.
- (11) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (2) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.
- (3) Procentul minim de spații verzi ce trebuie asigurat obligatoriu în incinte este de 30%, indiferent de funcțiune



ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Sunt permise și împrejmuirile joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.
- (3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat se aplică prevederile alineatelor de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
- (5) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) P.O.T. max = 40%, indiferent de funcțiune

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

- (1) Pentru locuințe colective, C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren
- (2) Alte funcțiuni permise, C.U.T. maxim = 2,0 ACD/mp teren



V

ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din spațiile verzi și amenajate amplasate în lungul străzilor și de scuarurile plantate amplasate la intersecțiile stăzilor

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Vegetație joasă, medie și înaltă, cu rol de protecție, conform legilor și normelor în vigoare
- (2) Rețele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Fără obiect;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice
- (5) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

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

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

- (1) Lățimea zonei plantate de protecție față de infrastructura rutieră va respecta normele în vigoare și indicațiile prevăzute în planșa "03.1 Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională".

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) fără obiect;

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

- (1) fără obiect;



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

(1) fără obiect;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) fără obiect;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) fără obiect;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) fără obiect;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

(1) fără obiect;

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

(1) fără obiect;



V

ZONA SPAȚIILOR VERZI

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

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

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție împotriva poluării, stații de transport în comun, etc);
- (2) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni
- (3) Piste de biciclete
- (4) Parcări publice
- (5) Stații de încărcare electrică;
- (6) Rețele tehnico-edilitare;
- (7) Lucrări de terasamente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- (2) se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole
- (3) se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUZ și proiectele de specialitate ulterioare;
- (4) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona
- (5) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (6) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice



(7) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) fără obiect;

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

(1) fără obiect;

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

(1) fără obiect;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) fără obiect;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii cartierului;
- (2) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;
- (3) Parcările vor fi amenajate astfel încât să fie umbrite de copaci sau arbuști
- (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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) fără obiect;

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

- (1) fără obiect;



ANEXA 1- CERINȚE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE

Construcții administrative, birouri

- a) cate un loc de parcare la 100 mp ACD;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru vizitatori în cazul funcțiunilor cu acces public
 - atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și, facultativ, 1 loc de parcare pentru autocare
- c) parcaje pentru biciclete: cate un loc de parcare la 150 mp ACD, cu un spor de 30% pentru vizitatori în cazul funcțiunilor cu acces public, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare;

Construcții financiar-bancare

- a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute cate un loc de parcare la 100 mp ACD la care se adaugă un spor de 50% pentru clienți în cazul funcțiunilor cu acces public
- b) parcaje pentru biciclete: cate un loc de parcare la 200 mp ACD, cu un spor de 50% pentru clienți în cazul funcțiunilor cu acces public, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare;

Construcții comerciale

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare pentru unități de până la 400 mp suprafață de vânzare;
 - un loc de parcare la 25 mp suprafață de vânzare pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafață de vânzare.
- b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut cate un loc de parcare la 8 locuri de servire dar nu mai puțin de un loc de parcare la 25 mp S_{van} .
- c) La numărul de locuri de parcare stabilit potrivit lit.a-b se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- d) Prin excepție de la lit.a-c:
 - nu sunt obligatorii locuri de parcare pentru unități comerciale/ de alimentație publică de foarte mică capacitate - cu $S_{van} \leq 25$ mp - amplasate izolat (negrupate cu alte unități cu destinație comercială)
 - Pentru grupări de unități comerciale de foarte mică capacitate numărul locurilor de parcare vor fi calculate pentru suprafața de vânzare însumată a de unităților comerciale
- e) Parcaje pentru biciclete: un loc de parcare la 100 mp S_{van}

Construcții de cult

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



- b) Prin excepție de la lit.a, pentru lăcașuri de cult cu rază de servire locală (parohială) care nu depășește 500 m se admite un număr de minim 2 locuri de parcare⁶.
- c) Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare/50 persoane

Construcții culturale

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

- a) pentru muzee și expoziții :
 - cate un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere sau 1 loc de parcare / 30 vizitatori;
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare/100 mp spațiu de expunere sau 1 loc de parcare / 50 vizitatori
- b) pentru celelalte construcții cu destinație culturala (punct 1.5 din anexa 1 la RGU):
 - un loc de parcare la 10 locuri în sală.
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare/30 locuri în sală

Construcții de învățământ

- a) pentru creșe, gradinite, școli gimnaziale, afterschool:
 - 1 loc de parcare la 4 săli de clasă/grupă dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 4 săli de clasă/grupă dar nu mai puțin de 2 locuri; pentru școlile gimnaziale se recomandă și parcaje pentru biciclete pentru elevi: 2 locuri/ sală de clasă
- b) pentru licee, școli postliceale:
 - 1 loc de parcare la 2 săli de clasă, cu un plus de 20% din total;
 - facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (și după caz, pentru elevii din alte forme de învățământ decat cel de zi) potrivit normei de la punctul c
 - Parcaje pentru biciclete: pentru cadre didactice 1 loc de parcare la 4 săli de clasă, plus câte 2 locuri/ sală de clasă pentru elevi
- c) pentru instituții de învățământ superior:
 - 1,5 locuri de parcare la fiecare sală de curs, cu un plus de 20% vizitatori;
 - 1 loc de parcare la 20 studenți
 - Parcaje pentru biciclete: 2 locuri la fiecare sală de curs, pentru cadre didactice și studenți.
- d) Pentru cămine studentești se va asigura:
 - 1 loc de parcare auto la 10 locuri de cazare
 - 1 loc de parcare biciclete la 10 locuri de cazare
- e) Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proporție de 10% din numărul de locuri din tabara

⁶ Pentru persoane cu handicap, potrivit Legii 448/2006, cu modif. ulterioare



Construcții de sănătate

- a) pentru spitale, instituții de asistență de specialitate cu staționar:
 - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 5% pentru vizitatori;
- b) pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale:
 - cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20% pentru vizitatori;
- c) pentru alte tipuri de unitati medicale:
 - cate un loc de parcare la 5 persoane angajate sau, după caz, 1 loc/100 mp ACD
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 10 persoane angajate sau, după caz, 1 loc/150 mp ACD
- d) Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru vizitatori și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții sportive

- a) pentru terenuri și sali de sport fără tribune:
 - 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- b) Pentru terenuri și săli de sport cu tribune:
 - 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 20 locuri pentru public
 - Pentru terenurile și sălile de sport competiționale se vor adauga, în functie de capacitatea construcției, un număr de 1-4 locuri de parcare pentru autocare
 - Parcaje pentru biciclete: 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport+ 1 loc de parcare la 40 locuri pentru public
- c) Pentru ștranduri (plaje):
 - 1 loc de parcare la 250 mp teren
 - Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare la 250 mp teren
- d) Pentru piscine acoperite fără tribune:
 - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă
 - Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă
- e) Pentru piscine acoperite sau descoperite cu tribune:
 - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă + 1 loc de parcare la 20 locuri pentru public
 - Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă+ 1 loc de parcare la 40 locuri pentru public
- f) Bowling, popicărie:
 - 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
 - Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
- g) La locurile de parcare auto rezultate potrivit lit. anterioare, pentru complexe sportive, stadioane, săli de sport competiționale se va adauga, în functie de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.



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

Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitate și specific:

- 1 loc de parcare pentru 5-10 utilizatori
- Parcare pentru biciclete: 1 loc de parcare pentru 5-10 utilizatori

Construcții de turism

- a) Pentru toate categoriile de construcții de cazare turistică vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, după cum urmează:
- Hotel, hotel de apartamente:
 - 20%-50% x nr.camere, funcție de clasificarea unității⁷
 - Pentru personal se va asigura suplimentar un loc de parcare auto și un loc de parcare biciclete la 20 locuri de cazare
 - Motel:
 - 100% x nr. camere
 - Pentru personal se va asigura suplimentar un loc de parcare auto și un loc de parcare biciclete la 20 de camere
 - Hostel, youth hostel:
 - 1 loc pe parcare/ 20 locuri de cazare
 - Parcare pentru biciclete: 1 loc pe parcare/ 20 locuri de cazare
 - Vile turistice și pensiuni:
 - 20%-30% x nr.camere, funcție de clasificarea unității
 - Pentru personal se va asigura suplimentar un loc de parcare auto și un loc de parcare biciclete la 20 locuri de cazare
- b) Pentru construcțiile care în afară de spațiile de cazare cuprind și funcțiuni conexe - de tipul alimentație publică, agrement, tratament, comerț și altele asemenea- necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

Construcții de locuințe

- a) Pentru construcțiile de locuințe individuale se vor asigura:
- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp

⁷Potrivit Ordinului ANT nr.65/2013



- cate două locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafața construită desfasurata peste 120 mp
- b) Pentru locuințe colective/ construcții multi-apartament:
 - cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața utilă până la 100 mp;
 - cate două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața utilă peste 100 mp;
 - la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori
 - Pentru clădiri cu mai mult de 8 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

Construcții industriale de gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activității, după cum urmează:

- a) Pentru gospodărie comunală și incinte aferente echipării tehnico-edilitare care sunt deservite de personal permanent:
 - pentru personal: un loc de parcare auto și un loc de parcare biciclete la 200 mp ACD
 - pentru parcul propriu: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare autovehicul necesar conform specificului unității;
- b) Pentru clădirile destinate birourilor din incintele industriale necesarul de locuri de parcare (inclusiv pentru vizitatori/ clienți) se calculează separat, potrivit prevederilor de la punctul Construcții administrative, birouri

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații

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

Precizări pentru parcare mijloacelor de Transport ale persoanelor cu handicap

În spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, precum și în cele organizate vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap⁸.

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

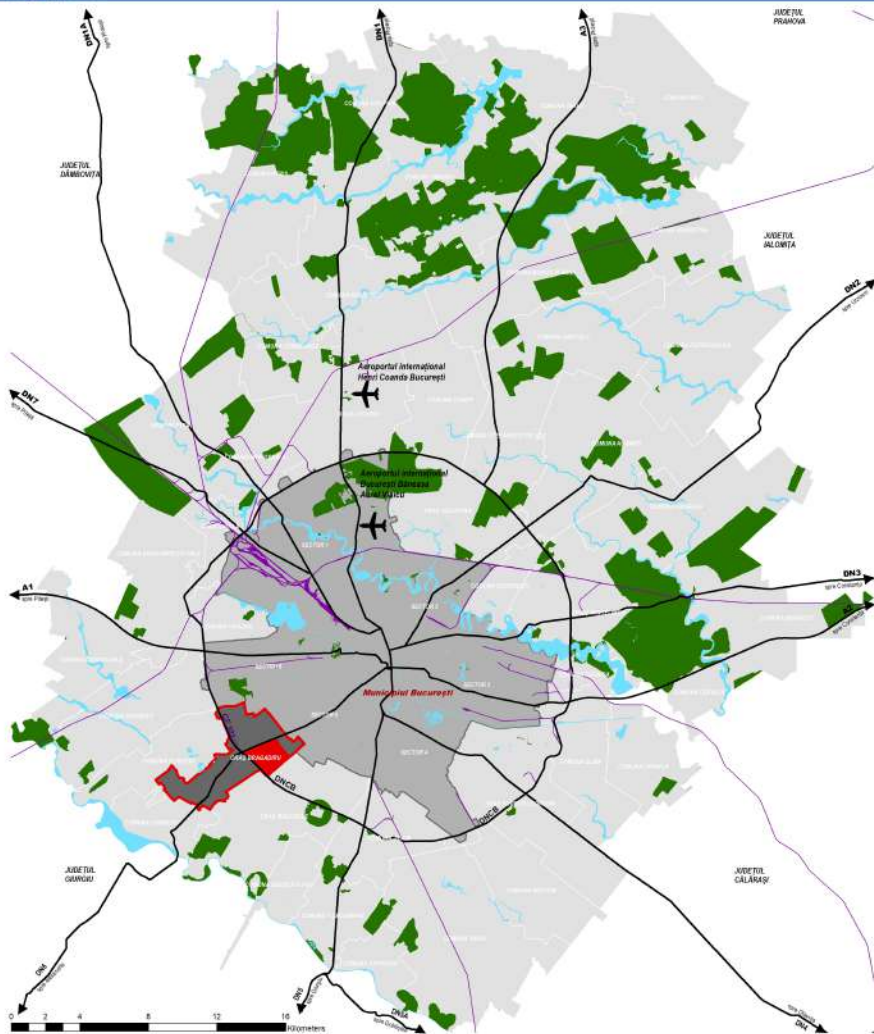
Precizări pentru parcare bicicletelor

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

Întocmit,

⁸Cond.art.65 alin.(1) din Legea 448/2006 cu modif.ulterioare

Încadrarea la nivelul județului Ilfov



Legenda

- | | | |
|--|---|--|
| Limite | Căi de comunicație | Elemente de cadru natural |
| <ul style="list-style-type: none"> Limita Municipiului București Limita UAT Limita Orașului Bragadiru Limita ca general P.U.Z. | <ul style="list-style-type: none"> Aerport Rețeaua de căi de comunicație feroviare Rețeaua națională de căi de comunicație rutiere | <ul style="list-style-type: none"> Ape Parcuri |

Orașul Bragadiru este localizat în partea de sud-vest a județului Ilfov, la sud-vest de municipiul București, fiind străbătut de râul Săbuz și de afluenții săi, Cișcăgârta și Cișcăgârta Mică.

Orașul este traversat de DN5, șoseaua națională, ex-legii București de Municipiul Alexandria. Acesta poate fi intersectat în zona administrativă a orașului Bragadiru cu șoseaua județeană DJ161A, ce duce spre:

- Nord-Vest - Dorobanți, Comăgăni, județul Giurgiu la Bolnița Veche;
- Sud-Est - Măgurele și Alotșwa (unde se intersectează cu DN5), Vidra;

De asemenea, există și alte șosele care intersectează cu DN5, și anume pe o suprafață de 2.170 ha (din care 1.920 ha de terenuri și 250 ha agricole). Suprafața agricolă detinută este de 1.373 ha, din care suprafața arababilă ocupă 1.365 ha.

Localitățile cu care se învecinează sunt:

- Nord-Est - Municipiul București;
- Sud-Est - Orașul Măgurele;
- Sud - Comuna Comana;
- Vest - Comuna Cișcăgârta.

De punct de vedere geomorfologic, orașul Bragadiru este situat pe Câmpia Bucureștilor, componentă a Câmpiei Văloaie, substată a Câmpiei Române. Câmpia Bucureștilor care se caracterizează printr-o succesiune de câmpuri (terțiar) și văi (cu lăcaș și lăcaș larg). Principalele subunități ale Câmpiei Bucureștilor sunt:

- Câmpul Otopeni - Cernica, cu altitudinea de 90 - 95 m, densitatea fragmentării de 0,5 - 1 km/km² (în sud) și panta de circa 5 grade;
- Valea Colentina, anamorfică, patului meandric, cu o lățime largă bine dezvoltată pe ambele maluri, două terase joase (de 2 - 3 m, respectiv 4 - 6 m) și patru palete (Pantelasa, Ostrov, Dobreni, Păntelasa); prin soclul de rezistență vechiă lăcaș și râul Colentina a fost acoperită de apele lacurilor de acumulare (Măgurele, Străduțel, Sânvoasa, Hărăbău, Floreasca, Tui, Fundeni, Cernica, Păntelasa);
- Câmpul Colentina (cuprinde între cartierul Găleşti și Hărăbău) cu altitudinea de 60 - 80 m și densitatea fragmentării de 0 - 1 km/km²;
- Valea Dâmboviței, al cărei curs amontează și de la depresiunea râului popular, pârâului, râului, grădinarilor, străduțelor și râurilor străpune de lăcaș și lăcaș. Se are în vedere un grup Căpâna - Mărușă și mai multe pârâuri (Dâmbovița, Dealul Sării, Căpâna, Râul Văloaie, Mărușă, Mărușă Mică);
- Câmpul Cotoșeni - Berceni, cu altitudinea de la 60 m (în est) până la 90 m (în vest) și densitatea fragmentării de 0,5 - 1 km/km².

Teritoriul administrativ al orașului Bragadiru aparține Câmpului Cotoșeni - Berceni, care ocupă interfața Dâmbovița - Argeș, caracterizându-se în general printr-un relief relativ plan, cu denivelări în zona de incintă dintre lăcaș și câmp (Enicu et al., 2008). Această subunitate are în alăturare un câmp fruct și trei terase izolabile de râul Argeș.

Câmpul fruct este limitat la nord de lăcaș Dâmboviței, la sud de brațul UJ, Căpâna Enicu et al. (2008), câmpul reprezintă o porțiune dintr-o incintă populară cu roci de vârstă Pleistocen medie. Într-un atep de delimitare a actualilor stăruiri ale rețelei, această suprafață arată o mare extindere identificată în mare. Apa, timp de aproximativ 100.000 ani, și poate din ea a fost îndepărtată prin eroziunea fasciilor a Argeșului în sud și a Dâmboviței, pe marginea de nord. Fostul teren s-a denivelat pe fondul reacției de apă și de aer în sud și a sistemului Câmpul Bucureștilor și de construcții rezistențe și suprafețele arătate cu prudență.

La nord de zona studiată, pe teritoriul orașului București, câmpul fruct Cotoșeni se mai păstrează sub forma unei lăcaș de 0,5 - 3 km lărgime, orientată NV - SE, paralelă cu direcția de curgere a celor două cursuri.

Câmpul fruct prezintă altitudinea absolută de la 51 m în marginea vestică a localității Cișcăgârta, la 66 m la poartă „Măgurele” și la 73 m în localitatea Păntelasa-Lăundeni. Altitudinea relativă, în raport cu lăcaș Dâmboviței, este de circa 15 m.

Rețeaua națională de localități a României este compusă din localități urbane și din localități rurale, acoperite pe rangul și în funcție de existență, mărimea și importanța economică socială a fiecărei. Orașul Bragadiru încadrându-se în categoria localităților de rangul II.

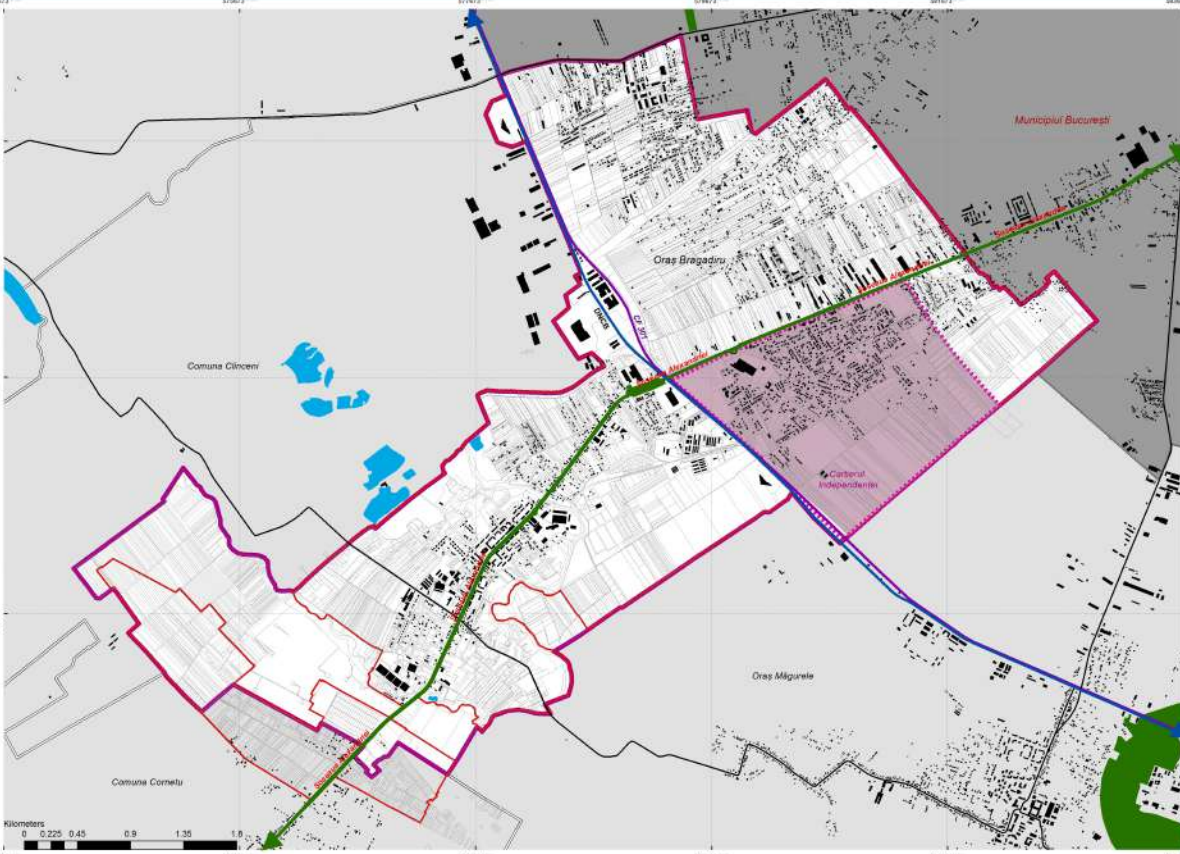
Rețeaua națională de circulație a orașului este formată din drumuri naționale și județene. Acestea asigură legătura cu alte localități, respectiv cu rețeaua de drumuri naționale. Rețeaua în teritoriul administrativ este susținută pe rețeaua de drumuri principale și secundare (urbane și rurale) și drumuri de exploatare.

Zona studiată este amplasată la intersecția a două artere de circulație naționale, respectiv la intersecția Drumului Național E (Șoseaua Alexandria) cu Șoseaua de centură a Bucureștilor (DN25). Acest fapt caracterizează zona ca fiind accesibilă din punct de vedere al rețelei în teritoriul, fiind prevăzută în esență în proiectul de urbanizare. Din acest motiv, zona este amplasată la 12 km de centrul orașului Municipiului București, la 05 km față de Cișcăgârta și la 77 km față de Alexandria.

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

- la nord-est - Strada Cișcăgârta;
- la sud-est - Strada Cișcăgârta și Șoseaua de centură a Bucureștilor (DN25);
- la nord-vest - Șoseaua Alexandria (DN1);
- la sud-vest - Șoseaua Alexandria (DN1).

Încadrarea la nivelul orașului Bragadiru



- Legenda**
- Limite**
- Limita UAT
 - Limita București
 - Limita UAT Oraș Bragadiru
 - Limita extrajudețeană prin P.U.Z.H.C.L. nr. 56/2015
 - Limita Cartier Independenței
 - Limita ca general P.U.Z.
- Căi de comunicație**
- DN5 - Șoseaua Alexandria
 - DN25 - Centura București
 - Rețeaua națională de căi de comunicație rutiere
 - Rețeaua de căi de comunicație feroviare
- Elemente de cadru construit**
- Parc
 - Clădire
- Elemente de cadru natural**
- Parc
 - Ape

ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚ ILFOV

PLAN URBANISTIC ZONAL

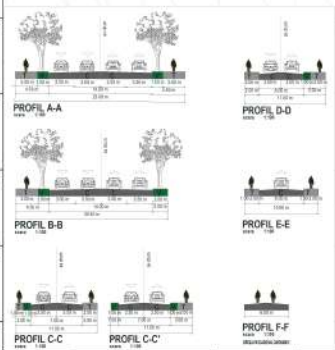
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CARTIERUL INDEPENDENȚEI, ORAȘ BRAGADIRU
Căminul Independenței (ORAȘ BRAGADIRU)

PROIECTANT: URBAN PLANING

PROIECT: Ștefan Cișcăgârta, Ștefan Cișcăgârta, Ștefan Cișcăgârta

INCADRAREA ÎN TERITORIU

2015/10/2016



LEGENDA

Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public

LEGENDA

Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public

LEGENDA

Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public

LEGENDA

Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public

LEGENDA

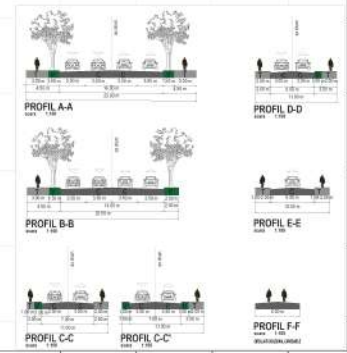
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public
Linie de transport public	Linie de transport public

PLANȘA 03.02a

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CARTIERUL INDEPENDENȚEI, ORAȘ BRAGADIRU

ISSRAN
PROIECTANT

REGLAMENTĂRI URBANISTICE, REȚEAUA DE CIRCULAȚII ȘI DE TRANSPORT



LEGENDA

	Limita de general P.U.Z.
	Limita Municipiului Bragadiru
	Limita Oraș Bragadiru
	Limita orașului comunei PĂCENEA, JUDEȚUL ILFOV

PLANIMETRIE ALE SPORIȘTELOR TOPOGRAFICE

	Punct centralizat existent
	Puncte existente
	Cămin de locuit

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

	Cămin de locuit cu servicii de bază
	Cămin de locuit cu servicii de bază și servicii
	Cămin de locuit cu servicii de bază și servicii și spații verzi
	Cămin de locuit cu servicii de bază și servicii și spații verzi și terenuri

MANEALE AȚEȘTE DE CIRCULAȚIE

	Aveniu de rang 2
	Aveniu de rang 1
	Aveniu de rang 0

STAȚII DE TRANSPORT PUBLIC

	Stație autostradă
	Stație metrou

RESTRIȚII ȘI ÎNFRINȚIȚI

	Zona de protecție față de intrarea în CF
	Zona de siguranță față de intrarea în CF
	Zona de protecție față de CM
	Zona de siguranță față de CM
	Zona rezervată de agrement, activități și recreativitate, rezerva de M.T.C.O.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CĂRȚIERUL INDEPENDENȚEI, ORAȘ BRAGADIRU
CĂRȚIERUL INDEPENDENȚEI, ORAȘ BRAGADIRU

ISIRIAN

REGLAMENTĂRI URBANISTICE, REȚEAUA DE CIRCULAȚIE ȘI DE TRANSPORT

PLAȘA 03.02b



LEGENDA

- LIMITA**
- Limita Municipiului Bucuresti
 - Limita UAT Oras Bragadiru
 - Limita cartierului cartierul Independentei
 - Limita Cartierului Independentei
 - Limita de separare P.U.Z.
- ELEMENTE ALE SIPOZITIVULUI TOPOGRAFIC**
- Profil existent
 - Parcela existenta
 - Calea de fier

- ALIMENTAREA CU APA**
- Rețea de alimentare apă caldă
 - Rețea de alimentare apă caldă și rece
 - Rețea de alimentare apă caldă și rece prin P.U.Z.
- CANALIZAREA APELOR USATE**
- Rețea canalizare existentă
 - Rețea canalizare propusă P.U.Z.
- NOTA**
- 1) Notația în plan este în funcție de secțiunile de servicii și de dimensiunile rețelei. PUA și APLA LUCRĂRILOR DE EXECUȚIE ÎN P.T. ÎN TRONCALI 0,15x0,200"

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**
- Rețea de alimentare cu energie electrică existentă
 - Rețea de alimentare cu energie electrică propusă prin P.U.Z.
- ALIMENTAREA CU GAZE URZALE**
- Rețea de alimentare cu gaze urzale existentă
 - Rețea de alimentare cu gaze urzale propusă prin P.U.Z.

PLANSA 03.03a

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CARTIERUL INDEPENDENTEI, ORAS BRAGADIRU

PROIECTANT: ISIRIAN CONSULTING

PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
CARTIERUL INDEPENDENTEI, ORAS BRAGADIRU

REGLEMENTARI URBANISTICE, RELE TEHNICO-EDILITARE

2014



LEGENDĂ

- URZITARI**
- Linie hidrografică (intermedie)
 - Linie SAZ (Orăș Bragadiru)
 - Linie SAZ (Orăș Măgurele)
 - Linie Canalizare independentă
 - Linie SAZ (gama 4712)

- ELEMENTE ALE SPAȚIULUI TOPOGRAFIC**
- Front de construcții
 - Parcizi existenți
 - Linie de nivel

- CANALIZAREA APELOR URZITE**
- Alimentarea cu apă
 - Rețea SAZ (SAZ 1000)
 - Rețea SAZ (SAZ 1000)
 - Rețea SAZ (SAZ 1000)
 - Rețea SAZ (SAZ 1000)

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**
- Rețea distribuție cu energie electrică existentă
 - Rețea distribuție cu energie electrică proiectată pe P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CARTIERUL INDEPENDENȚI, ORAȘ BRAGADIRU

PROIECTANT: IISRIAN
PROIECTANT: IISRIAN
PROIECTANT: IISRIAN

REGLEMENTĂRI URBANISTICE, REȚELE TEHNICO-EDILITARE



LEGENDA

- Linia de delimitare a zonei
- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a terenului

LEGENDA

- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană

LEGENDA

- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană

LEGENDA

- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană
- Zona de dezvoltare urbană

PLAN URBANISTIC ZONAL
STADIUL PLAN URBANISTIC ZONAL
RAJONUL INDEPENDENT ORAS ARAGONI

PROIECTANT: []
 SCALA: []
 DATA: []

