

JUDETUL ILFOV
COMUNA CORNETU
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. *74*.....

DIN *29.11.2018*.....

privind aprobarea documentației de urbanism „Extras din PUG, proiect nr.20/2004 ,aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Bragadiru nr.74/27.10.2005 ,teren intravilan aferent satului Buda conform Sentinței civile nr.3464/08.12.2014 a Tribunalului Ilfov,rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia civilă nr.2526/05.05.2016 a Curții de Apel București,Secția a VIII civilă .

Consiliul local al comunei Cornetu,jud.Ilfov,întrunit în ședință ordinară în data de 29.11.2018

Având în vedere :

-Adresa Primăriei orașului Bragadiru nr.19756/05.06.2018,înregistrată la Primăria Cornetu cu nr.6106/05.06.2018

-Expunerea de motive a primarului com.Cornetu,jud.Ilfov,nr. *8409...130.07...2018*

-Raportul de specialitate al compartimentului achiziții publice,urbanism,amenajarea teritoriului,lucrări publice,nr. *7260...1.27.06.2018*..... ;

- Raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.1 a Consiliului Local Cornetu pentru programe de dezvoltare economico-socială,buget finanțe,administrarea domeniului public și privat al comunei,agricultură,gospodărie comunală,amenajarea teritoriului și urbanism,protecția mediului,turism,servicii și comerț ;

-Sentința civilă nr.3646/08.12.2014 rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia civilă nr.2526/05.05.2016 a C.A.B.- Secția a VIII a privind stabilirea liniei de hotar între orașul Bragadiru și comuna Cornetu

-Prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,cu modificările și completările ulterioare

-Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată,cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art.36, alin (5) lit. c) și art. 45, alin.(1) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1 Se aprobă documentația de urbanism „Extras din PUG : proiect nr.20/2004 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Bragadiru nr.74/27.10.2005 ,prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Perioada de valabilitate a documentației este până la aprobarea noului PUG.

Art.2 Documentația de urbanism prevăzută la art.1 vizează suprafața de 912755 m.p. teren intravilan aferent satului Buda conform Sentinței civile nr.3464/08.12.2014 a Tribunalului Ilfov,rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia civilă nr.2526/05.05.2016 a Curții de Apel București,Secția a VIII a civilă,privind stabilirea liniei de hotar între orașul Bragadiru și comuna Cornetu.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.4 Secretarul comunei va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului județului Ilfov persoanelor interesate și instituțiilor abilitate în termenul prevăzut de lege.

Prezenta hotărâre a fost adoptată astfel :

Consilieri în funcție 15

Consilieri prezenți ..15....

Voturi pentru ...15.....

Voturi împotriva0.....

Abțineri ...0.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

FLOREA MONICA CORNELIA



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE

P. SECRETARUL COMUNEI

NEGUȚ CARMEN CRISTIANA

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



De Luxe S.C. DE LUXE DESIGN S.R.L.

R.C. J/40/24570/1994

URBANISM ***** ARHITECTURA ***** DESIGN



Președinte de rediintă
Florea Monica Corneanu



Contresemnarea
pentru legalitate
P. Secretarul comunei
Măgnt Cornu
Cristiana Ciugnt

**REACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL**

P . U . G .

COMUNA BRAGADIRU , ILFOV

**VOLUMUL 3 REGULAMENT LOCAL
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Proiect nr. 20 / 2004
Beneficiar : C.L. BRAGADIRU

SEPTEMBRIE 2004

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

De Luxe

S.C. DE LUXE DESIGN S.R.L.

R.C. J/40/24570/1994

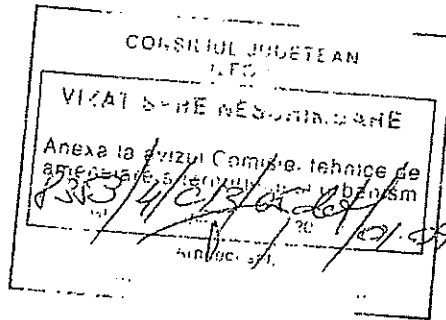
URBANISM ***** ARHITECTURA ***** DESIGN

Proiect nr. 20 / 2004

Beneficiar : C.L. BRAGADIRU

REACTUALIZARE

**P.U.G.
BRAGADIRU**



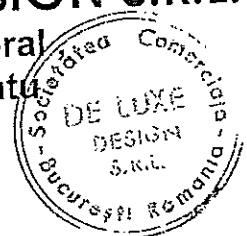
**VOLUMUL 3 REGULAMENT LOCAL
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

LISTA DE SEMNATURI

- C.ARH. EMILIA NEAMTU - SEF PROIECT.....
- COLECTIV ELABORARE:
 - C.ARH. ROXANA RUSU - URBANISM
 - ING. BEATRICE VLAD - REȚELE EDILITARE.....
 - DES. ELENA TOBA - GRAFICĂ.....
 - INF. ANCA SOIMU - EDITARE COMPUTERIZATA.....
 - ARH. CONSTANTIN RUSU - VERIFICATOR



S.C. DE LUXE DESIGN S.R.L.
Director General
Emilia Neamtu



SEPTEMBRIE 2004

CONFORM ORIGINALULUI
DIN ARHIVA S.U.A.T.
ŞEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

De Luxe

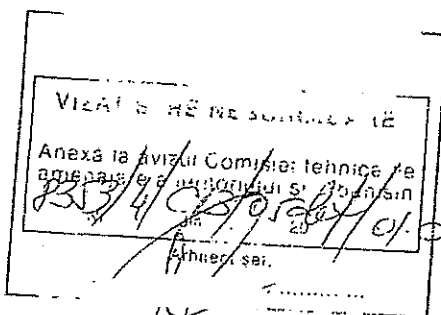
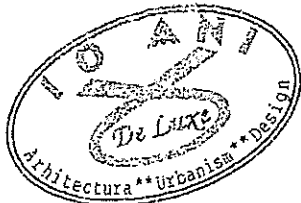
S.C. DE LUXE DESIGN S.R.L.

R.C. J/40/24570/1994

URBANISM ***** ARHITECTURA ***** DESIGN

Proiect nr. 20 / 2004

Beneficiar : C.L. BRAGADIRU



REACTUALIZARE

P.U.G.

BRAGADIRU

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE SINTEZA
- VOLUMUL 2 - MEMORIUL GENERAL
- VOLUMUL 3 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

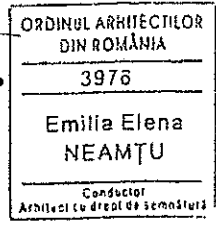
- 1. I.T.J. - Incadrare in teritoriul judetean sc. 1:100 000
- 2. I.T.L. - Incadrare in teritoriul localitatii sc. 1:20 000
- 3. 1+2/1+2 - SITUATIA EXISTENTA - Zonificare functionala, cai de comunicatie, disfunctionalitati sc. 1:10 000
- 4. 3/1+2 - REGLEMENTARI - Zonificare functionala, cai de comunicatie sc. 1:5 000
- 5. 3/2.1 - REGLEMENTARI - Circulatii rutiere sc. 1:10 000
- 6. 3/3 - REGLEMENTARI - Echipamente tehnico-edilitare sc. 1:10 000
- 7. 3/4 - REGLEMENTARI - Unitati teritoriale de referinta sc. 1:5 000
- 8. 4 - Regim juridic al proprietatilor sc. 1:10 000
- 9. 4/1 - Circulatii rutiere - regim juridic sc. 1:10 000

*Se completeaza cu reglementari specifice
pentru zone imobile.*



S.C. DE LUXE DESIGN S.R.L.

Director General,
Emilia Neamtu



SEPTEMBRIE 2004

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

De Luxe

S.C. DE LUXE DESIGN S.R.L.

R.C. J/40/24570/1994

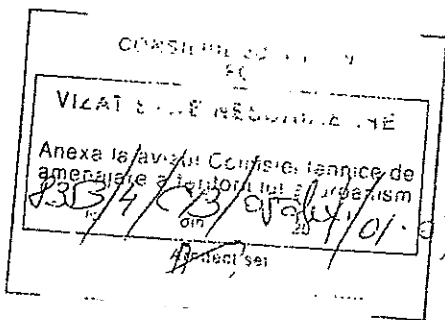
URBANISM ***** ARHITECTURA ***** DESIGN

Proiect nr. 20 / 2004

Beneficiar : C.L. BRAGADIRU

REACTUALIZARE

**P.U.G.
BRAGADIRU**



**VOLUMUL 3 REGULAMENT LOCAL
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

CUPRINS

- CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE
- CAPITOLUL 2. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI COMUNEI
- CAPITOLUL 3. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN
- CAPITOLUL 4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE - Fişe (SIMBOLURI SIMILARE CELOR DIN P.U.G. BUCURESTI)

- M - Zona mixtă
 - L - Zona de locuit
 - A - Zona activităților productive
 - V - Zona spațiilor verzi
 - T - Zona transporturilor
 - G - Zona gospodăriei comunale
 - S - Zona cu destinație specială
 - R - Zona echipamentelor tehnice majore
- M1 - M2
 - L1 - L3
 - A1
 - V1 - V3
 - T1 - T2
 - G1 - G2
 - S1
 - R1-R3

- ANEXE:**
- DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI ÎN REGULAMENTUL LOCAL - ANEXA 1
 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM - ANEXA 2
 - TABEL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE LUXE DESIGN S.R.L.
 Director General,
 Emilia Neamtu

ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 3976
 Emilia Elena
 NEAMȚU
 Conducător
 Arhitect cu drept de semnătură

SEPTEMBRIE 2004

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU *De Luxe*



BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

S.C. DE LUXE DESIGN S.R.L.

R.C. J/40/24570/1994

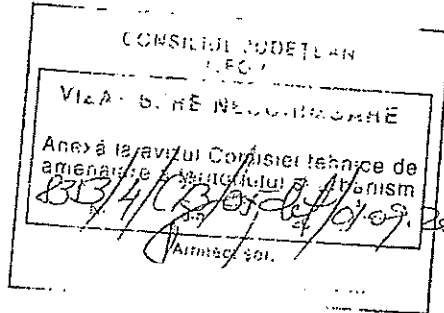
URBANISM ***** ARHITECTURA ***** DESIGN

Proiect nr. 20 / 2004

Beneficiar : C.L. BRAGADIRU

REACTUALIZARE

P. U. G.
BRAGADIRU



VOLUMUL 3 REGULAMENT LOCAL AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE

I.a. REGULAMENTUL LOCAL aferent PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Comunei BRAGADIRU explicitează și definește prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Partea a III-a - Propuneri pentru Dezvoltarea Urbanistică a Comunei din Volumul 2 - MEMORIU GENERAL, precum și în piesele desenate, din prezenta documentație.

REGULAMENTUL LOCAL cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei BRAGADIRU.

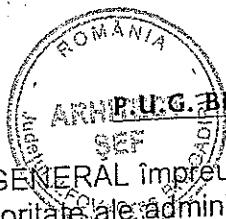
Modificări la REGULAMENTUL LOCAL de urbanism, după aprobarea sa, se vor face numai în condițiile în care acestea nu contravin REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM. Aceste modificări se vor face numai cu respectarea obținerii aceluiași avize și aprobări pe care le-a obținut și documentația inițială.

În cazul în care, unele documentații ulterioare de urbanism întocmite pentru amplasamente de pe teritoriul comunei aduc modificări la concepția generală care a stat la baza întocmirii acestui PLAN URBANISTIC GENERAL, și a REGULAMENTULUI LOCAL anexat, se impune elaborarea din nou a acestui proiect, conform prevederilor legale.

Derogări (de mică anvergură) de la prevederile prezentului REGULAMENT LOCAL, se vor face, numai în cazuri justificate (datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate) cu avizul Compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local, cu acordul proiectantului P.U.G.-ului.

I.b. REGULAMENTUL LOCAL aferent PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Comunei BRAGADIRU a fost elaborat pe baza prevederilor legilor și actelor normative cuprinse în ANEXA NR. 2, precum și în concordanță cu PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI – elaborat de Institutul de Arhitectură Ion Mincu.
În cazul în care, după aprobarea acestui REGULAMENT LOCAL, vor apărea legi, normative sau reglementări care pot schimba prevederile acestuia, este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceleași cale de aprobare.

CC
D
6
S.U.A.T.
SEF



ANEXA U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

l.c. PLANUL URBANISTIC GENERAL împreună cu REGULAMENTUL LOCAL aferent, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se asigură dezvoltarea urbanistică a localității, în general și în special se acordă certificate de urbanism și autorizații de construcție.

Normele cuprinse în această documentație devin obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe teritoriul comunei.

Deasemenea PLANUL URBANISTIC GENERAL, împreună cu REGULAMENTUL LOCAL aferent, odată aprobate, capătă valoare juridică, fiind opozabile în justiție, în elucidarea unor conflicte ce pot apare între părți (ex : administrație locală, persoane fizice sau juridice).

l.d. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului REGULAMENT LOCAL este format din următoarele categorii de terenuri în limitele teritoriului administrativ al comunei:

- ♦ extravilanul comunei BRAGADIRU ;
- ♦ intravilanul comunei BRAGADIRU trupurile de intravilan care țin de comuna BRAGADIRU

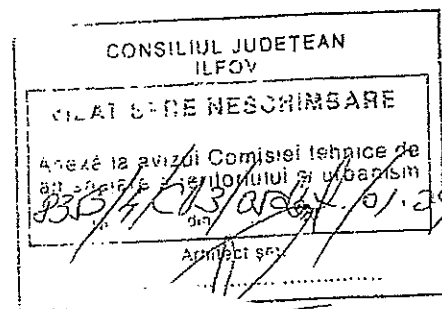
l.e. Au fost preluate, în prezentului REGULAMENT LOCAL, prevederile documentațiilor de urbanism întocmite și aprobate anterior, pentru teritoriul comunei BRAGADIRU, conform ANEXEI NR. 3

l.f. De asemenea, au fost preluate, în prezentului REGULAMENT LOCAL datele din Certificatele de urbanism și Autorizațiile de construire emise de Consiliul Local al comunei BRAGADIRU.

l.g. Limitele intravilanului aprobat, conform piesei desenate nr. 7 (Planșa 3/1) din acest proiect vor fi marcate pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

l.h. Impărțirea teritoriului pe funcțiuni s-a stabilit în funcție de categoriile de activități prezente pe teritoriul comunei, de ponderea acestora, precum și de potențialul zonelor.

Avand in vedere preconizata dezvoltare a comunei si tendinta de extindere a teritoriului metropolitan al Bucurestiului inspre vest, prevederile din prezentul REGULAMENT LOCAL sunt similare cu cele din REGULAMENTUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI.



CONCORDĂ CU ORIGINALUL
DIN ... S.U.A.T.
ŞEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

CAPITOLUL 2. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI COMUNEI BRAGADIRU

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului REGULAMENT LOCAL este format din următoarele categorii de terenuri în limitele teritoriului administrativ al comunei:

- ♦ extravilanul comunei BRAGADIRU;
- ♦ intravilanul comunei BRAGADIRU;
- ♦ trupurile de intravilan care țin de comuna BRAGADIRU.

Formularea prescripțiilor pentru ocuparea tuturor categoriilor de terenuri (intravilane sau extravilane) s-a făcut luând în considerație două principii de bază.

- I. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
- II. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

- I. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;

Configurația geografică a teritoriului comunei BRAGADIRU, prezența marilor terenuri agricole și a raurilor Sabar și Ciorogarla care îi străbate teritoriul este favorabilă păstrării calităților mediului natural. De aceea, se impune limitarea extinderii necontrolate a intravilanului comunei și evitarea înființării unor zone cu funcțiuni de risc pentru calitatea elementelor de mediu.

Pentru valorificarea potențialului natural al acestor terenuri se propun zone funcționale de agrement, turism sau sport, conform planșei 3/1 - Reglementări - Zonificarea funcțională a teritoriului.

Din suprafața totală a comunei BRAGADIRU, terenurile agricole ocupă o suprafață neînsemnată, conform planșei de încadrare în teritoriul localității (I.T.L.).

Terenurile agricole din extravilan se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism (RGU), iar pentru terenurile agricole din intravilan se vor respecta reglementările din art. 4 din același act normativ.

Amplasarea construcțiilor pe terenurile extravilane ale comunei BRAGADIRU se va face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, Legii 18/1991. Amplasarea construcțiilor pe terenurile agricole de categoria I și II de calitate, precum și pe cele cu îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi este strict interzisă.

La autorizarea unei construcții în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului 34/N/M30/3422/4221 / 1995 - MLPAT, MapN, MI, SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

Resursele de apă ale comunei BRAGADIRU sunt evidențiate în planșa de încadrare în teritoriul localității I.T.L. (piesa nr. 2): raurile Sabar și Ciorogarla.

Zona de protecție pentru albia minoră a cursurilor de râuri sau malurile lacurilor este delimitată de Regia Autonomă Apele Române împreună cu cadastrul funciar și deținătorii terenurilor riverane. Stabilirea lățimii acestei zone se va face ținând seama de Legea Apelor nr. 107/1996, Anexa 2. Lățimea zonei de protecție este de 5 - 50 m.

CONFORM CU ORIGINALUL

DIN ARHIVA S.U.A.T.

SEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează de autoritățile locale, pe baza avizelor organelor de specialitate, ținând seama de Decretul nr. 1059/1967. Intreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (puțuri, izvoare, fântâni) se asigură de către deținători prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară:

- ♦ Eliminarea în amonte a oricarei surse de poluare;
 - ♦ Împrejmuirea pe o rază de 3 m;
 - ♦ Taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.
- În vederea protejării patrimoniului cultural al comunei BRAGADIRU, se vor respecta prevederile Ordinului 130/589 al Ministerului Culturii și Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. Autorizarea construcțiilor din apropierea monumentelor sau siturilor cu valoare istorică sau arhitectonică se va face conform art. 7, lit. a din Legea nr. 50/1991 (republicată).

II. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va obține avizul organelor publice de specialitate, conform Ordinului 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Lucrările de construcție din zona drumurilor publice și din vecinătatea zonei de protecție a acestora trebuie să fie avizate de organele publice specializate (locale sau centrale), în funcție de categoria drumului.

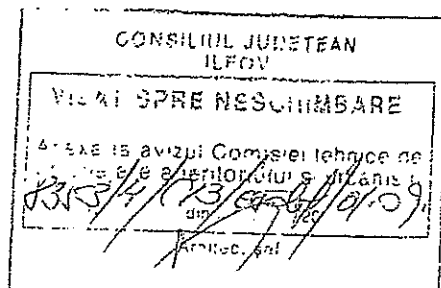
Pentru delimitarea zonelor de protecție a infrastructurii feroviare (căi ferate din administrarea Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române) se vor respecta prevederile art. 20 din R.G.U. Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este făcută de Ministerul Transporturilor, care împreună cu S.N.C.F.R. stabilesc condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor din zona de protecție a căii ferate. La autorizarea acestor construcții se va ține seama de Ordinul 158/1996 al Ministerului Transporturilor.

Autorizarea se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare, conform art. 11 din RGU. Amplasarea construcțiilor va ține seama și de zonele de servitute și de protecție a drumurilor conform Legii drumurilor 13/1974, HG 36/1996 și art. 8 din R.G.U. În planșele de Reglementări - Echipare tehnico-edilitară sunt propuse viitoarele rețele care vor deservi comuna BRAGADIRU, conform necesităților și propunerilor de dezvoltare urbanistică. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea construcțiilor se va face respectând prevederile din R.G.U., art. 13, 27 și 28.

În cazul în care, se solicită autorizații de construire pentru construcții care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile administrației locale, se va condiționa eliberarea lor de obligarea investitorului interesat să finanțeze aceste lucrări, sau vor fi respinse.

Proprietatea asupra rețelelor edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

Pentru aceste amplasamente se vor întocmi PUZ-uri care vor defini suprafețele asupra cărora se instituie servitutea de utilitate publică. Autorizarea acestor lucrări se va face cu respectare prevederilor art. 16 din R.G.U.



CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU CAPITOLUL 3



PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

A. Condițiile de dezvoltare urbanistică

Prin REGULAMENTUL LOCAL aferent P.U.G.-ului se stabilesc noile condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității BRAGADIRU , ținând seama de:

- ♦ promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității;
- ♦ respectarea zonificării teritoriului localității , urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;
- ♦ limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului.

B. Activitatea de construire

P.U.G.-ul permite desfășurarea activității de construire în cadrul intravilanului localității:

- ♦ pe terenuri libere ;
- ♦ prin restructurarea fondului construit degradat fizic sau moral;
- ♦ prin renovarea fondului construit existent;
- ♦ prin schimbarea de destinație.

C. Reguli privind ocuparea terenului

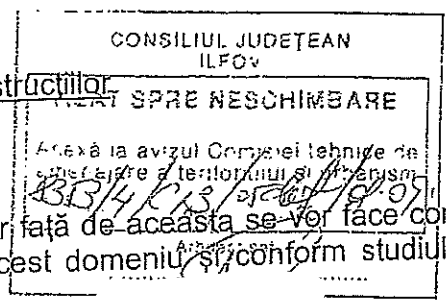
Regulile de ocupare a terenurilor intravilane sunt cuprinse în acte normative: legi sau norme departamentale . Odată cu respectarea acestora se vor avea în vedere :

- ♦ păstrarea și protejarea mediului natural prin depistarea și diminuarea surselor de poluare de orice fel , în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu ;
- ♦ conservarea , restaurarea , reabilitarea și protejarea patrimoniului construit , mai ales a construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită ;
- ♦ protejarea zonelor cu valoare ambientală , peisajistică , ecologică sau sanitară ;
- ♦ securitatea construcțiilor ;
- ♦ apărarea civilă în cazul conflictelor armate sau calamităților naturale;
- ♦ respectarea interesului public .

D. Condiții de amplasare , echipare și conformare a construcțiilor

D. a. Drumuri și accese

Rețeaua de drumuri , precum și retragerea construcțiilor față de acestea se vor face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu și conform studiului de circulație al localității .



În mod obligatoriu , toate construcțiile trebuie să aibă asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică , în condițiile în care se asigură accesul în bune condiții a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu .

D.b. Echipare tehnico-edilitară

În mod obligatoriu , toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă și se va crea posibilitatea să fie racordate la cele proiectate.

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

Înființarea sau înființarea de rețele tehnico-edilitare se vor face în funcție de programele de dezvoltare sau de studiile urbanistice ale zonei.

D. c. Caracteristicile parcelei

În zonele în care rețeaua de drumuri determină caracterul urbanistic al zonei se vor menține actualele parcele. Dacă este posibilă o reparcelare, în zonele de constituire a noilor limite a intravilanului, se va ține seama de dimensionarea optimă a parcelelor pentru realizarea construcțiilor.

Prescripții similare cu cele din Regulament Local București:

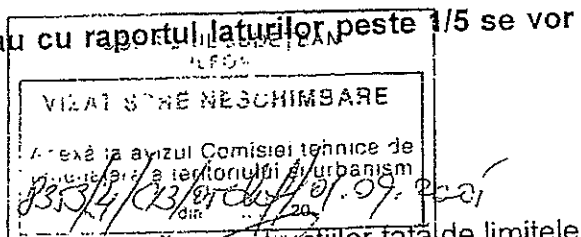
Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respecta următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P -P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	Înșiruit	8 metri	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35%
	Cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	Înșiruit	150 mp.	
	Cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	Cel puțin egal		
INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI - CONFORM P.U.G.			
front minim	Înșiruit	8 metri	POT maxim în zone rezidențiale = 45%
	Cuplat, izolat	10 metri	
suprafața minimă	Înșiruit	150 mp.	
	Cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	Maxim 1/3		

Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp, sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.



D. d. Amplasarea construcțiilor în teren

Regim de aliniere

Regimul de aliniere a construcțiilor la rețeaua stradală, retragerile construcțiilor față de limitele laterale sau posterioare ale loturilor sau față de clădirile învecinate se vor stabili conform prescripțiilor fiecărei zone funcționale în parte.

Regim de înălțime

Pentru fiecare clădire se va respecta regimul maxim de înălțime prevăzut pentru zona funcțională respectivă. În general, se va respecta înălțimea clădirilor învecinate. Datorită unor condiții tehnologice sau de producție este posibilă definirea unei înălțimi minime a zonei funcționale.

E. Calitatea construcțiilor

Folosirea unor materiale de construcție durabile va duce la creșterea calității locuirii, a securității populației și a aspectului urbanistic al localității. Toate clădirile publice vor avea la subsol spații amenajate ca adăposturi. În cazul clădirilor de locuit acestea vor fi prevăzute numai la construcții mai înalte de P+3 etaje.



CONFORM CU ORIGINALA
DIN ARHIVA LOCALA
SEF BIROU

F. Aspectul arhitectural al construcțiilor

Noile construcții vor păstra caracterul general al zonei . Se vor armoniza materialele folosite, detaliile de arhitectură , volumetria , învelitorile .
Odată cu realizarea noilor clădiri se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al zonei .

G. Parcarea

Toate parcările sau garajele aferente clădirilor , precum și manevrele autovehiculelor , în orice zonă funcțională vor fi asigurate pe incinta beneficiarilor acestora. Se va evita amplasarea parcărilor aferente unei funcțiuni pe domeniul public.

H. Împrejurimile

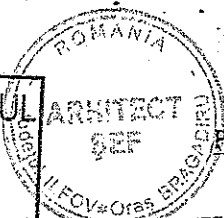
Este de recomandat Consiliului Local al localității să ofere locuitorilor modele realizate din materiale durabile și specifice zonei , pentru realizarea împrejurimilor loturilor . În acest fel se va crea un aspect unitar și o imagine urbanistică de calitate a localității.

I. Spații libere plantate

Consiliul Local al comunei BRAGADIRU va asigura amenajarea de spații verzi bine întreținute pe locurile neocupate cu clădiri sau reținute în vederea realizării unor viitoare investiții.
De asemenea , se va solicita în proiectul depus pentru obținerea autorizației de construire, menționarea felului în care vor fi tratate spațiile rămase libere, în special cele care sunt vizibile dinspre drumurile publice.

<p>CONSILIUL JUDEȚEAN LEOJ</p> <p>VIZAT ȘI PE NESCUMBARE</p> <p>Anexă la avizul Comisiei tehnice de teritoriul și urbanism</p> <p>1313/4/23/2009/01-09</p> <p>.....</p>

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



CAPITOL 4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

In concordanță cu funcțiunea specifică teritoriului, au fost definite următoarele zone funcționale (*Prescriptii similare cu cele din Regulament Local Bucuresti*)

TABEL CU ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

NR	SIMBOLUL ZONEI SAU SUBZONEI FUNCTIONALE	U.T.R. - ZONA FUNCTIONALA SUBZONA FUNCTIONALA	SIMBOL GRAFIC CULOARE
1.	M	ZONA MIXTA	ROSU + GALBEN
	M1	subzona mixtă: locuire si unități comert, servicii, depozitare si mica productie cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri cu accente înalte	
	M2	subzona mixtă: locuire; unități comert, servicii, depozitare si mica productie si spatii verzi, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri cu accente înalte	
2.	A	ZONA UNITATI PRODUCTIVE	ROSU + GALBEN + VERDE
	A1	subzona mixta: predominant industriale si unități comert, servicii, depozitare si mica productie	
	A2	Subzona industrie extractiva (sonde de titei)	
3.	L	ZONA DE LOCUIT	ROSU + MARON
	L1	locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în intravilanul existent 1990	
	L2	subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizari anterioare	
	L2a	subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizari anterioare în baza reconstituirii dreptului de proprietate	
	L2b	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri realizate în ansambluri preponderent rezidentiale	
	L3	Subzona locuinte colective medii cu P+3-4 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidentiale, în intravilanul existent în 1990	
4.	V	ZONA SPATIILOR VERZI	VERDE
	V1	spații verzi publice cu acces nelimitat : parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice si amenajări sportive publice	
	V2	spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;	
	V3	culoare de protecție față de infrastructura tehnică;	
5.	T	ZONA TRANSPORTURILOR	MOV DESCHIS INCHIS
	T1	subzona transporturilor rutiere;	
	T2	subzona transporturilor feroviare	
6.	G	ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	OCRU
	G1	subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală (platforma de transfer gunoi)	
	G2	subzona cimitirelor	
7.	S	ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	ROZ
	S1	subzona cu destinație specială	
8.	R	ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE.	ALBASTRU DESCHIS MARON DESCHIS ORANGE
	R1	Subzona apeducte si gospodarie de apa	
	R2	Subzona statie de epurare	
	R3	Subzona statie reglare masurare gaze	

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT SPRE NESCIMBARE
tehnice de
urbanism
05/11/2013
07/01/10

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
ŞEF BIROU



BRAGADIRU – VOLUMUL 3 – REGULAMENT LOCAL

Planul de reglementari cu indicarea unitatilor teritoriale de referinta este transpus detaliat la scara 1:5000 .

Pentru fiecare zonă sau subzonă funcțională prevederile prezentului REGULAMENT LOCAL sunt grupate în următoarele capitole :

1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

- ♦ funcțiunea dominantă
- ♦ funcțiuni complementare

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

- ♦ utilizări permise
- ♦ utilizări permise, cu condiții
- ♦ utilizări interzise

3. CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- ♦ caracteristici ale parcelelor
- ♦ amplasarea față de aliniament
- ♦ amplasarea față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei
- ♦ distanțe minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcelă
- ♦ accese
- ♦ indici admisibili (maxim sau minim)

B. procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

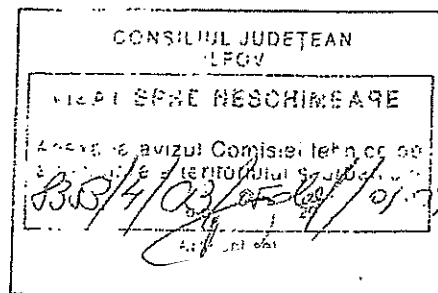
C. coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

- ♦ înălțimea construcțiilor
- ♦ condiții de echipare edilitară
- ♦ aspectul exterior al construcțiilor
- ♦ elemente de regulament privind zone protejate
- ♦ interdicții de construire

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea funcțiilor cuprinse în limita intravilanului propus prin prezentul Plan Urbanistic General .

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin P.U.G.

Construcțiile sau amenajările cu destinații complementare funcțiunii dominante a zonei nu trebuie să creeze disfuncționalități, urmărindu-se să fie integrate în structura urbană stabilită prin P.U.G.



PRESCRIPTII SPECIFICE DE
CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL
ZONEI MIXTE - M

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.

ŞEF BIROU

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI



Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere.

Totodată, zona mixtă potentează zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și conturează funcțiunea centrelor de cartier.

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens -: (a) localizarea și gabaritul noilor inserții, (b) modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane, (c) condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și (d) modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

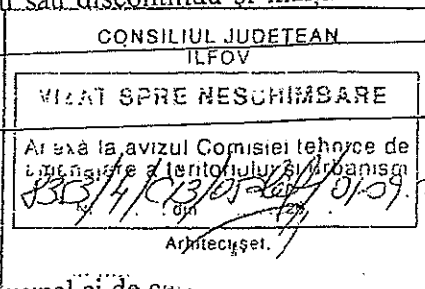
M1	subzona mixtă: locuire și unități comert, servicii, depozitare și mica producție cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri cu accente înalte
M2	subzona mixtă: locuire; unități comert, servicii, depozitare și mica producție și spații verzi, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri cu accente înalte

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

M1 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;



CONFORM CU ORIGINALUL

DIN ARHIVA S.U.A.T. P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

15

SEF BIROU

- clădire pentru funcțiuni, agenții de turism;
- restaurante, băuturi, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.



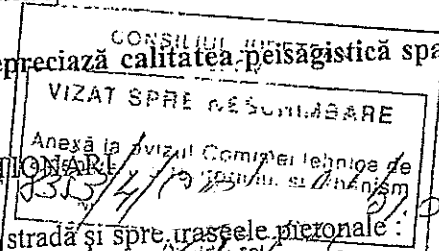
M2 - sunt admise următoarele utilizări, în plus față de M1:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII



M1 + M2

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

M2 - sunt admise, cu condiționari, următoarele utilizări, în plus față de M1:

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

CONFORM CU ORIGINALA
UTILIZARI INTENZIVE
DIN ARHIVA S.U.A.T.

M1 + M2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



M2 - în plus fata de M1 se interzic:

- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plântate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR

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

M1 + M2 - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 150 mp.

M1 + M2 - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

M1 - se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament (în cazul intravilanului existent 1990);

M1 + M2 - clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe drumuri principale și de 6.00 metri pe drumuri secundare.

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

M1 - se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor (în cazul intravilanului existent 1990).

M1 + M2 - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

M1 + M2 - clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

- în cazul în care 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 și 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 înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, caz în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- 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 3.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

M1 - se va respecta caracterul zonei prin menținerea distanțelor caracteristice (în cazul intravilanului existent 1990);

M1 + M2 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri, numai în

MI + M2 - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

MI + M2 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

MI + M2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de pilone și zăbrele (tripozii uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

MI + M2 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul liber spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

MI - se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai

multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parțelarului tradițional (în cazul intravilanului existent 1990);

- M1 + M2 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

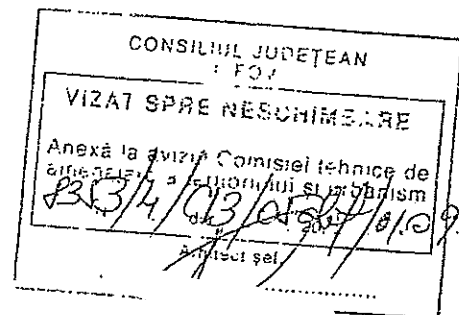
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- M1 + M2 - P.O.T. maxim 35%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 45% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- M1 + M2 - CUT maxim = 1.5 mp. ADC / mp. teren
- în cazul existenței accentelor peste 15 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
ȘEF BIROU



PRESCRIPTII SPECIFICE DE
CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL
ZONEI DE ACTIVITATI PRODUCTIVE - A

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

- A1 - subzona mixta: predominant industriale si unități comert, servicii, depozitare si mica productie
- A2 - subzona industrie extractiva (sonde de fitei)

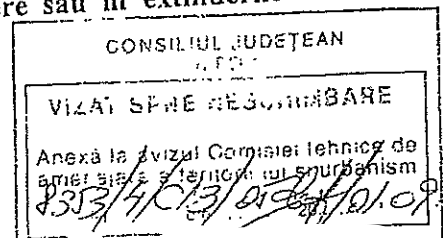
Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj) și pentru relotizarea terenului.

Pentru toate amplasamentele sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru toate zonele de tip A situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE



A1 - utilitati permise

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială
- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).

A2 - utilitati permise

- activități productive specifice extractiei de petrol, exclusiv in terenul aflat in proprietatea Ministerului Industriilor

A1- se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1 - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
 - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
 - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

birouri profesionale sau de afaceri;

servicii pentru afaceri;

instituții financiare sau bancare;

poștă și telecomunicații

activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

producție manufacturieră;

birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive

sau conform prevederilor legale;

depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

CONFORM CU ORIGINEA
 DIN ARHIVA ȘEF BIROU

- se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
 - în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.

- în cazul conversiei funcționale se recomandă abandonate; rehabilitarea și adaptarea clădirilor industriale

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A1 - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
 - se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial; a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

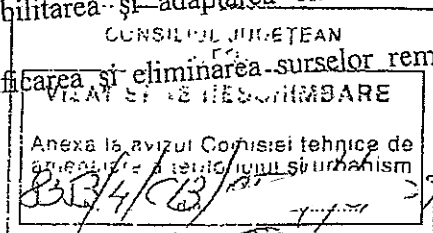
A1 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

A2 - se interzic construcții de orice natura

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

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

A1 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim l strădă de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterioare specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mi



CONFORM CU ORIGINALUL

23

DIN ARHIVA S.U.A.T.
ȘEF SERVICIU

decat cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen
la data aprobării prezentului regulament.
A2 - conform normativelor specifice

P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

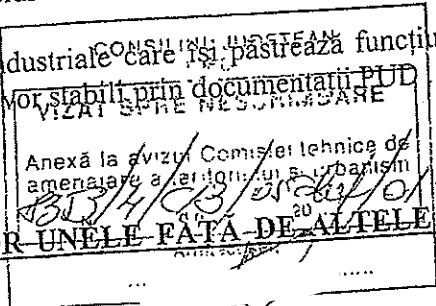
- A1 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
- 10,00 metri pe drumurile principale;
 - 6,00 metri pe drumurile secundare.
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe drumuri principale și de 6.0 metri pe drumuri secundare.
- A1 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD.

A2 - conform normativelor specifice

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

- A1 - conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
 - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
 - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
 - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
 - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- A1 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD

A2 - conform normativelor specifice



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

- A1 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

A2 - conform normativelor specifice

SEF DE JUDEȚ
A1 - în conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

A2 - conform normativelor specifice

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1 - în conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:
staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

A2 - conform normativelor specifice

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1 - în conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

A1 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 25,0 metri;

A1 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

A2 - conform normativelor specifice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

A2 - conform normativelor specifice

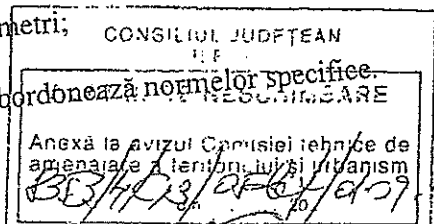
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

A2 - conform normativelor specifice

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.



25

suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
 se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

A2 - conform normativelor specifice

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
 porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

A2 - conform normativelor specifice

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	POT maxim %
A1- subzona unităților predominant industriale + unităților de comerț, servicii, depozitare, mica producție;	25,0	80

A2 - conform normativelor specifice

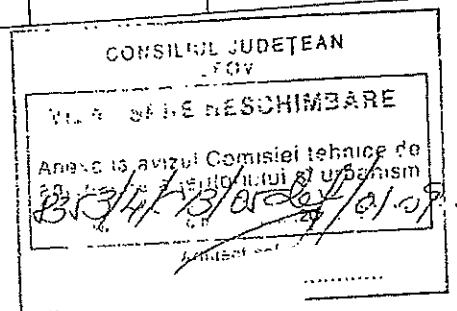
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren)

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	CUT maxim
A1 - subzona unităților predominant industriale + unităților de comerț, servicii, depozitare, mica producție;	25,0	2

A2 - conform normativelor specifice

CONFORM CU ORIGINALUL
 DIN ARHIVA S.U.A.T.
 BUREAU



PRESCRIPTII SPECIFICE DE
CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL
ZONEI DE LOCUIT - L

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- funcțional

caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuințe colective pe orizontală);

caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

- morfologic:

tipul parcelarului:

rezultat din evoluția localității în timp,

creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

configurația în raport cu spațiul stradal:

spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;

geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi bulevarde și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;

diferențiată sau nu în raport cu distanța față de strădă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe)

atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale, rezultate din parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe o parte a lărgimii de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane);

volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri), mare (peste P+4 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș)

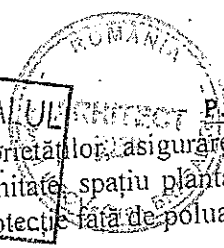
spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice - notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor cu locuințe individuale sau colective mici ale comunei, în care grădinile de față vizibile prin gardurile transparente conferă localității atributul de "oraș - grădină"), discontinuu (vizibil accidental - în cazul fronturilor continue), abuziv discontinuu și marcând o evidentă scădere a nivelului civilizației anumitor locuitori (prin înlocuirea în ultimii ani a unora dintre împrejmirile transparente către stradă cu ziduri opace, contrar regulamentelor urbanistice anterioare);

- vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);

- calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural - urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilite pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale localității, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde ridicate, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil și a zonelor protejate

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.A.T. BRAGADIRU
SEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

menținerea valorii proprietății, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, umiditate, aer curat, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Pentru comuna BRAGADIRU zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

- L1 - zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în intravilanul existent 1990
- L2 - zona locuințe individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare
 - L2a - subzona locuințe individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare, în baza reconstituirii dreptului de proprietate
 - L2b - subzona locuințe individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri realizate în ansambluri preponderent rezidențiale
- L3 - zona locuințe colective medii cu P+3-4 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidențiale, în intravilanul existent 1990

L1 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P - P+2 SITUATE ÎN INTRAVILANUL 1990

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde vechea *vatra a satului*, cu tesutul urban existent cu loturi de suprafața mică, de regula 150 - 300 mp.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.

CONSILIUL JUDEȚEAN
I. R. S. S.
VIZAT SPRE RECHIZIȚARE
Anexă la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
13/14/03/2009/2009

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- L1 - se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;



FORMA CU ORIGINALA
DIN ARHIVA SI LA
SEF BIROU

activități productive, poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție; prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

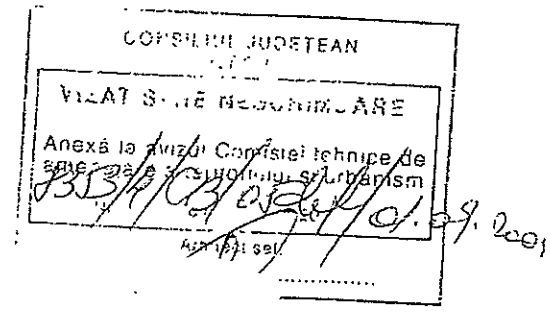
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L1 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în zone construite	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	200	12
Parcelă de colț	Reducere cu 50 mp (dar nu mai puțin de 150 mp)	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

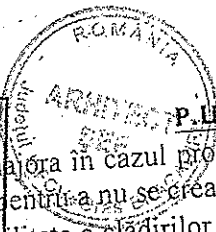


NOTA - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii; în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare



CONCORDANȚĂ CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA
ȘEF BIROU

P.L.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

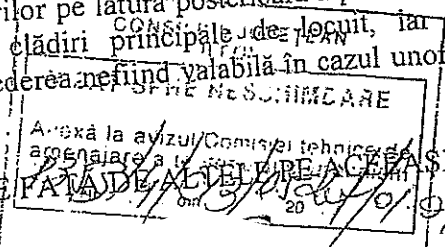
L1 - clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care 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 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

clădirile semi-cuplate 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 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

L1 - 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 3.0 metri.

în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚADE ALTELE DE ACEEAȘI PARCELĂ

L1 - 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 3.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1 - parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice



INFORMAȚII CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
EF BIROU

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime va respecta caracterul zonei.

L1 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

L1 - se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

L1 - se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

se interzice realizarea unor mansarde false;
garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

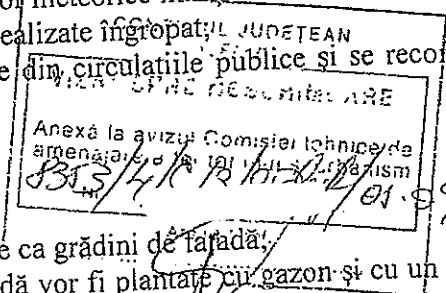
se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1 - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropate în gropi;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;



ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

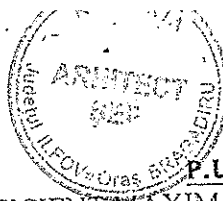
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1 - POT maxim = 35%



ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

L1 - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

L2 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P - P+2 IN ZONELE CU LOTIZARI ANTERIOARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde următoarele subzone:

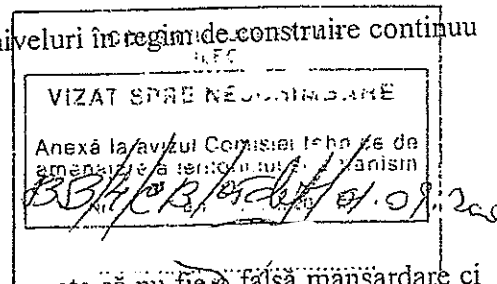
L2a - subzona locuințe individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare, în baza reconstituirii dreptului de proprietate

L2b - subzona locuințe individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri realizate în ansambluri preponderent rezidențiale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2a+L2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

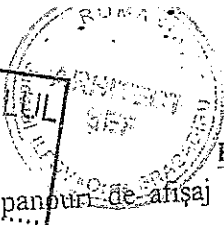
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități (manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2a+L2b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
ŞEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU – VOLUMUL 3 – REGULAMENT LOCAL

- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

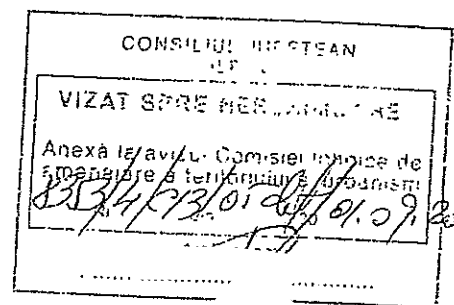
SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L2a+L2b - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în subzonele L2a + L2b	
	Suprafaţa mp.	Front m.
Înşiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	200	12
Parcelă de colţ	-	-



(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- la intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe drumuri principale şi de 5,0 metri pe drumuri secundare.

L2a+L2b - clădirile se dispun în funcţie de caracterul străzii;
în cazul regimului de construire continuu (înşiruit) clădirile se dispun faţă de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiţia să nu se lase calcane vizibile;
- retras faţă de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare
- distanţele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăşi adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.



FORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
OF BIROU

P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

în fașia *non edificandi* dintre amenajament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

L2a+L2b - clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 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 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

clădirile semi-cuplate 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 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

L2a+L2b - 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 3.0 metri.

în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

VIZAT ȘI RECOMENDAT
Anexă la P.U.G. Bragadiru de
CONSILIUL JUDEȚEAN
335/4/CB/2011/09.285
Arhitect

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

L2a+L2b - 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 3.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a+L2b - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2a+L2b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

SEF BIROU

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a+L2b - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

L2a+L2b - se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este drum principal;

L2a+L2b - se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a+L2b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; se interzice realizarea unor mansarde false;

garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a+L2b - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

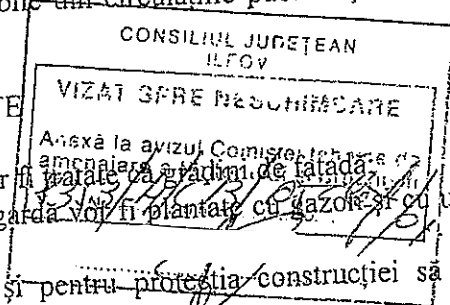
se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2a+L2b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi protejate ca grădini de fatadă; spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L2a+L2b - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2a+L2b - POT maxim = 35%

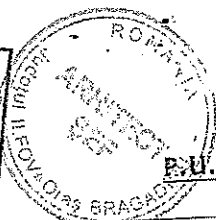
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2a+L2b - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

L2a+L2b - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
= BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L3 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

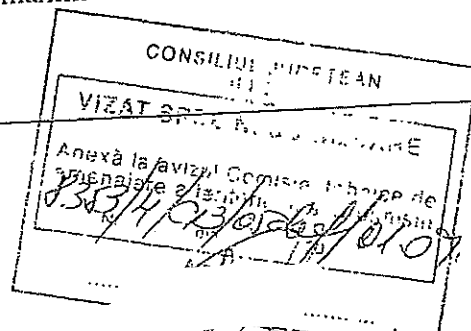
L3 - sunt admise următoarele utilizări:
locuințe în proprietate privată;

construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3 - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;



L3 - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

L3 - în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L1 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;

se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;

L3 - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

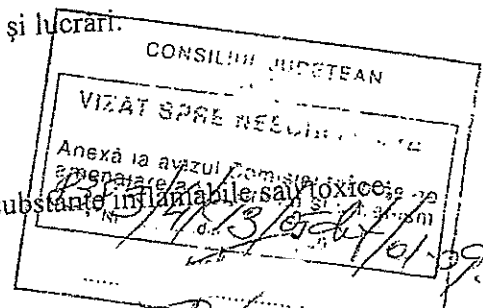
L3 - se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

L3 - se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.



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

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

L3 - conform P.U.Z.;

clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L1;

CU ORIGINALUL
37.HIVA S.U.A.T.

P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL
în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3 - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).

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

L3 - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alinesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

L3 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

L3 - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:
între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

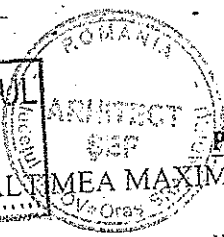
L3 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L3 - conform P.U.Z. și normelor în vigoare;
staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

VIZAT
ANEXA LA AVIZUL COMISIEI LOCALITARE
37.HIVA S.U.A.T.
07/07/2019

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.
în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10 m.)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

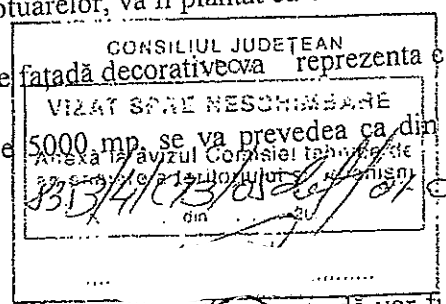
L3 - conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3 - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:
toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L3 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.50m, din care soclu opac de 0.40m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

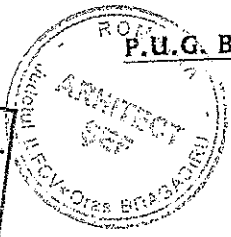
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L3 POT maxim P+3-4 = 30%
POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L3 CUT maxim P+3-4 = 1,0
CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3

39
CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL
FISA 4 :
PRESCRIPTII SPECIFICE DE
CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL
ZONEI SPATII VERZI - V

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

- V1 - spații verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini și scuaruri publice orășenești și fâșii plantate publice și - amenajări sportive publice;
- V2 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă
- V3 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

Pentru noi parcuri, baze de agrement, parcuri de distracții și pentru noile complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- V1 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
 - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite teme), activități sportive, alimentație publică și comerț;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - parcaje.
 - amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.
- sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.
- V2 - pe fâșia de protecție de din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor și raurilor , cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- V3 - conform legilor și normelor în vigoare.

Stampa: VIZAT DE...
Data: 17/09/2007
Semnatura: [Signature]



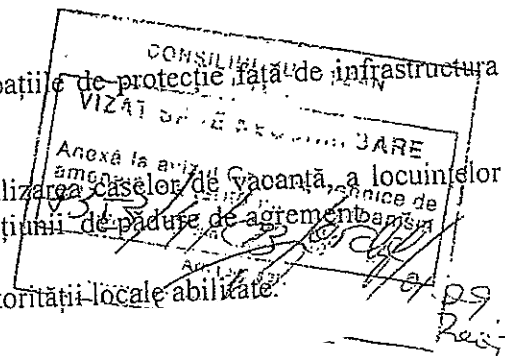
CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

ARTICOLUL 1 - SEȚE BIROU ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- V1 - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- V2 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- V2 - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- V1 - V3 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- V1 + V2 - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- V1 + V2 - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate; este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- V3 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică
- V1 + V2 - se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiilor de pădure de agrement.
- V1 + V2 + V3 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.



SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- V3 - lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
ŞEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac sau rau al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1 - V3 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1 - V3 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

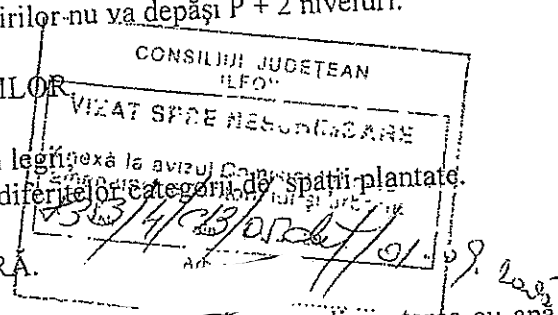
V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se va asigura alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

V1 + V2 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

V1 + V2 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

V1 - V3 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.



se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele V1 și V2.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

V1 - V3 - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

V1 - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

V1 + V2 - POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %

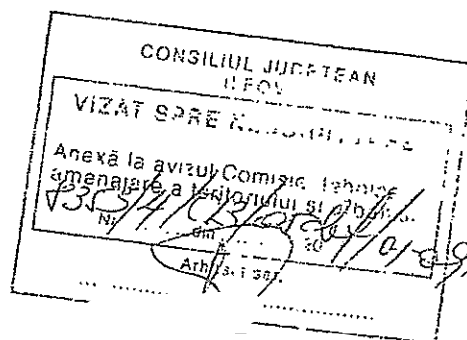
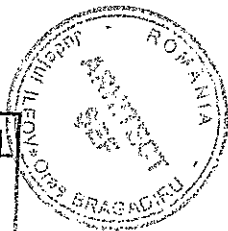
V3 - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

V1 + V2 - CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren

V3 - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
ȘEF BIROU



PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONEI TRANSPORTURI - T

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, ca și de legăturile cu municipiul București și cu localitățile înconjurătoare, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru localitate, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru întreg traseul liniei de centură.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

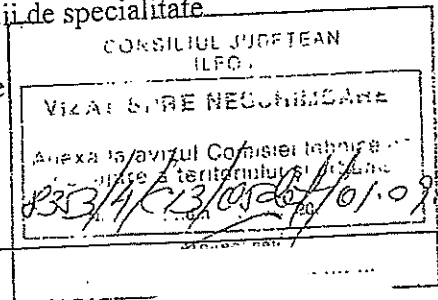
Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

- T1 - Subzona transporturilor rutiere;
- T2 - Subzona transporturilor feroviare.

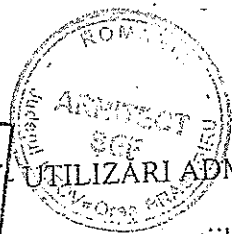
SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- T1 - activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- T1 - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- T1 - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje; construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul *en-gros* și pentru comerțul *en-detail* numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere; vamă;
- unități de producție și asamblare.
- T2 - stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- T1 + T2 - Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.



FORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.T.U.A.T.



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

BIROU

T1 + T2 - pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P 132-93;
normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24 - 1997;
parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

T1 - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrada de centura și drumul expres DN6 - 50 m.;
 - drumuri județene + soseaua de centura - 22 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

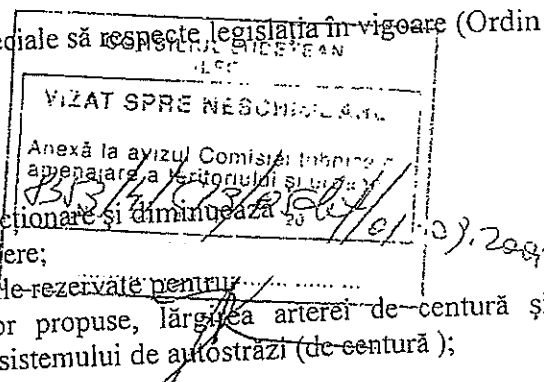
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

T1 + T2 - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează
posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură);
modernizarea intersecțiilor;
realizarea pasajelor supra și subterane;
realizarea spațiilor de parcare;
modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

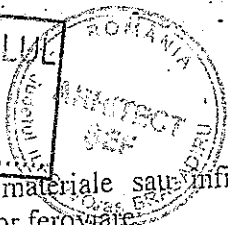
T1 - în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
panouri independente de reclamă publicitară.

T1 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

T2 - în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
construcții, fie și cu caracter temporar;



CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
BIROU



P.U.G. BRAGADIRŪ - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

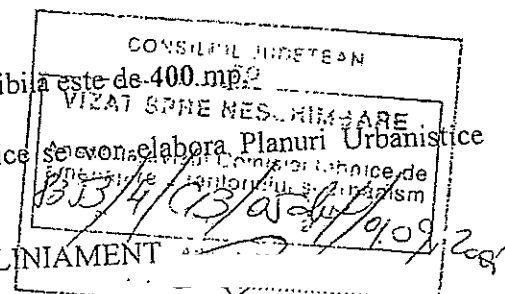
T1 + T2 - se interzice:

cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

T1 + T2 - pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construită este de 400 mp² cu un front la stradă de minim 15 metri;
pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T1 + T2 - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

T1 + T2 - în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri drumurile principale și de minim 8.0 metri pe drumurile secundare.

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

T1 + T2 - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

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

T1 + T2 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

T1 + T2 - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

T1 + T2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
46
SIEP SIROU ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

T1 + T2 - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

T1 + T2 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

T1 + T2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

T1 - în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și imbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1 + T2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1 + T2 - în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan, se subordonează exigențelor de calitate a imaginii localității, fiind "porțile" reprezentative de intrare.

T1 + T2 - orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1 + T2 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri. din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.
SELF BIROU

P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

transparent, sau de opacitate necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejurimea.

- T2 - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

Zona construibilă	Nr. niveluri	POT maxim %
T1 + T2 - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 și 3	70
	4 și 5	50
	6 și peste	50
T1 + T2 - Incinte tehnice în zone industriale	-	80
T1 + T2 - Birouri	1, 2 și 3	70
T1 + T2 - Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	4 și 5	70
	6 și peste	70

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Zona construibilă	nr. niveluri	CUT
T1 + T2 - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 și 5	2,4
	6 și peste	2,4
T1 + T2 - Birouri	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 și 5	2,2
	6 și peste	2,4

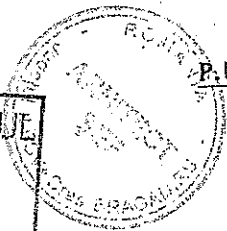
CONSILIUL LOCAL

VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT

Comisia tehnică de urbanism

Arh. ...

48
CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
ŞEF BIROU



PRESCRIPTII SPECIFICE DE
CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL
ZONEI GOSPODARIE COMUNALA - G

GENERALITAȚI: CARACTERUZONEI.

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectând regulamentul acestora.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală (PLATFORMA DE TRANSFER)

G2 - subzona cimitirelor:

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
birouri autonome;

G2 - cimitire și clădiri anexă:

cimitire;

capelă mortuară;

mausoleu - osuar;

circulații carosabile;

parcaje;

circulații pietonale;

plantații;

pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

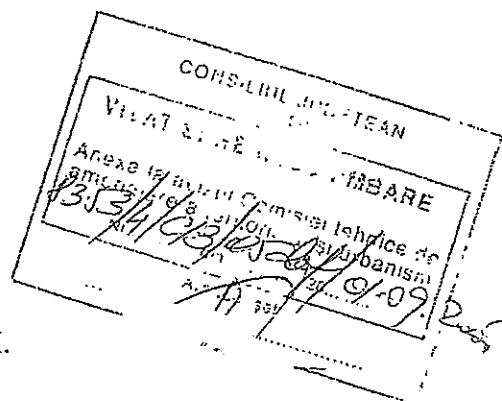
G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G2 - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri;
se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

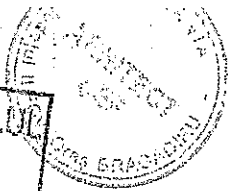
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.



CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
ŞEF BIROU



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

G1 - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G1 în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

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

G1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

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

G1 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

CONSILIUL JUDEȚEAN
VISA
ANEXA 12
Anexă 12 la Regulamentul tehnic de amplasare și dotare a clădirilor
03/11/2013
2013/01/09/103

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

G1 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
G2 - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1 - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

G2 - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
ȘEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri.

G2 - nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

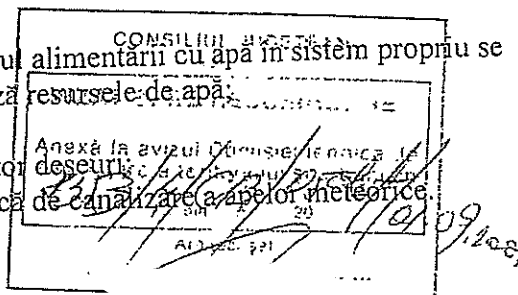
G1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

G2 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

G2 - se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
se va asigura un punct sanitar;
se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeurilor;
se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1 - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

G2 - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

G1 - POT maxim = 15%

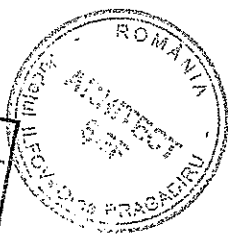
G2 - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

G1 - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren

G2 - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



CONSILIUL LOCAL

VIZA: SPATE RECONSTRUCȚIE

Anexă la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului.

03.07.11 / 08/05/01/01

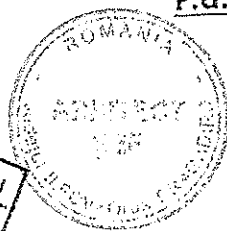
Amplasament

8, 203

PRESCRIPTII SPECIFICE DE
CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL
ZONEI CU DESTINATIE SPECIALA - S

52

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Zona este alcătuită din următoarele subzone / unități de referință:

- S1 - subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din:
- unități militare;
 - unități aparținând serviciilor speciale;
 - penitenciare;
 - unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
 - unități de poliție.

Au fost menținute toate localizările existente în prezent.
Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor PUD sau PUZ.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 metri, dublat spre interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - 3 - fără precizări.

SECTIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - 9 - fără precizări.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

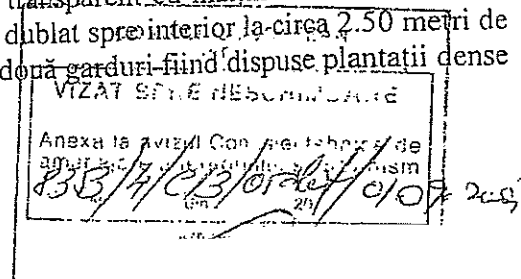
S1 - fără precizări.

ARTICOLUL 11 - 13 - fără precizări.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

R - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 - 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;

împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.



ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

S1 - POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

S1 - CUT conform normelor specifice; recomandabil 1,8 mp. ADC / mp. teren.

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



CONSILIUL JUDEȚEAN

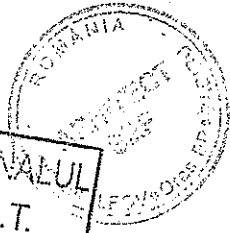
VIZA

Amplasament în teren

83B/4/C3/01.07/2008

PRESCRIPTII SPECIFICE DE
CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL
ZONEI ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE - R

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice majore, la nivel teritorial regional.

- R1 - subzona apeducte și gospodărie se apă
- R2 - subzona stație epurare
- R3 - subzona stație reglare-măsurare gaze

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- R1 - R3 - construcții și instalații aferente echipării tehnice majore

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- R1 - R3 - se vor respecta normativele tehnice specifice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- R1 - R3 - pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte, sau în zone în care se produc aglomerări de populație, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

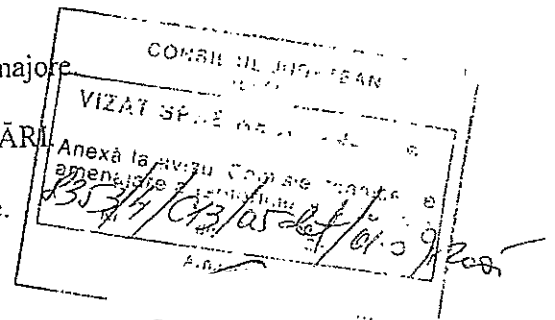
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- R1 - R3 - se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu;
- pentru noi incinte se recomandă localizări în zona A;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- R1 - R3- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe drumurile principale și de minim 8.00 metri pe drumurile secundare.





INFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU

P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI
POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

R1 - R3 - distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

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

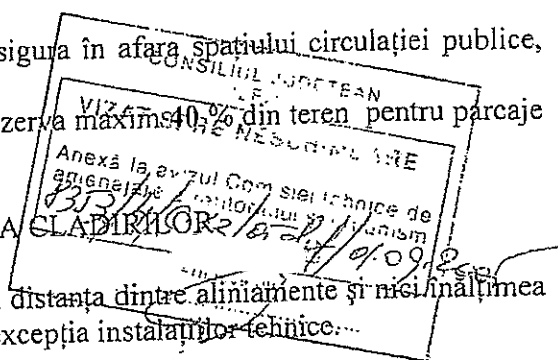
R1 - R3 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

R1 - R3 - terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

R1 - R3 - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces;
în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R1 - R3 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice...

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

R1 - R3 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau / și pe suport independent în spațiul incintei la intrare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

R1 - R3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

R1 - R3 - orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității;

suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim 1.20 metri și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 mașini; suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

R1 - R3 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice; porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea; pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

Zona construibilă	Nr. niveluri	POT maxim %
Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 și 3	70
	4 și 5	50
	6 și peste	50
Incinte tehnice în zone industriale	-	80
Birouri	1, 2 și 3	70
Birouri înscrise în fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de 20 metri față de aliniament; din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 metri).	4 și 5	70
	6 și peste	70

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Zona construibilă	nr. niveluri	CUT
Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 și 5	2,4
	6 și peste	2,4
Birouri	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 și 5	2,2
	6 și peste	2,4

ANEXA la Regulamentul Comisiei tehnice de urbanism și amenajare teritorială a Municipality Bragadiru
 Nr. 33/14
 2014/01/09/2014

ORDINUL ARHITECților DIN ROMÂNIA
 1574
 Constantin RUSU
 proiect cu drept de semnătură

Intocmit,
 c.arh. E. Neamtu

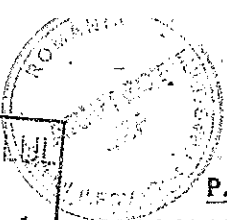


ORDINUL ARHITECților DIN ROMÂNIA
 3976
 Emilia Elena NEAMȚU
 Conducător
 ARHITECTURA URBANISM



Emilia Elena Neamtu

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SUF. BIROU ANEXA 1



P.U.G. BRAGADIRU - VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL
CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL MUNICIPIUL BUCURESTI

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIERIA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru acoperiment (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupe în clădiri pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

COMERȚ - structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:
centre comerciale regionale

supermagazine / hipermagazine
 mari magazine
 centre comerciale locale
 magazine populare
 comerț specializat
 stații – service
 alte spații comerciale

CONFORM CU ORIGINALUL
 DIN ARHIVA S.U.A.T.
 ȘEF BIROU



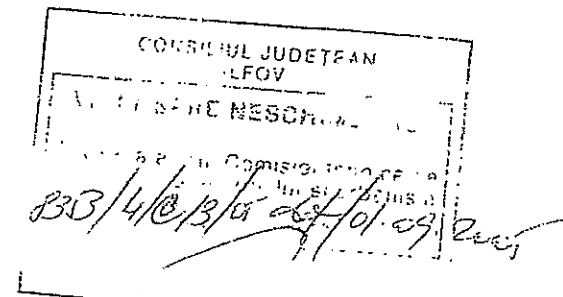
COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

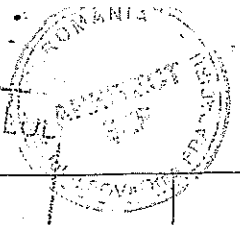
- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - unități micro – sub 10 angajați;
 - unități mici – între 10 și 100 angajați;
 - unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

În cazul Municipiului București, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde - conform regulamentelor interioare – o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât și se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la 45grade la acesta.



CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
ŞEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU – VOLUMUL 3 – REGULAMENT LOCAL

Lăţimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălţimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenţionale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta (B) în planul faţadei la clădirile de colţ pe o lungime de maxim 15 metri
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel (B) - 1 nivel
9,01 - 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. = 10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
11,01 - 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri = 13 metri (categoria III)	13	P+3	- 2 niveluri (B) - 1 nivel
13,01 - 16,00	16	P+4	- 2 niveluri (B) - 1 nivel
16,01 - 19,00	19	P+5	- 2 niveluri (B) - 2 niveluri
19,01 - 22,00 Carosabil - 14 m. + trotuare 2x4 = 22 m. (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
22,01 - 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
25,01 - 27,00 Carosabil - 14 m. + trotuare 2x6 = 26 m. (categoria II) (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
27,01 - 30,0	30	P+9	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
30,1 - 33,00 Carosabil - 21 m. + trotuare 2x6 = 33 m. (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
33,01 - 36,00	36	P+11	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
36,01 - 39,00	39	P+12	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
39,01 - 42,00	42	P+13	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
42,01 - 45,00 și peste Carosabil - 28 m. + trotuare 2x8 metri = 44 m.	45	P+14	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri

CONSILIUL LOCAL
BRAGADIRU
15.09.2023

PLATFORME LOGISTICE – grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.

POLI URBANI / TERȚIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U. Atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa
DEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU – VOLUMUL 3 – REGULAMENT LOCAL

- activitățile specifice polilor urbani principali sunt:
- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;
 - servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
 - servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
 - centre de conferințe;
 - edituri, centre media;
 - centre și galerii de artă, expoziții;
 - unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
 - centre de formare și perfecționare;
 - unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
 - unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
 - comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
 - servicii diverse - personale colective și sociale;
 - restaurante de toate tipurile;
 - recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
 - hoteluri pentru afaceri;
 - locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii libere;
 - mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
 - diverse alte activități compatibile.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILOV
... RE NES...
... avizul Comisiei...
... a teritoriului...
15/11/2019
Anexa nr. 1

POLI / ZONE DE TRANSFER – concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.



CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S. BRAGADIRU
ŞEF BIROU

VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL
ANEXA 2

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU COMUNA BRAGADIRU

Codul Civil.

Legea fondului funciar nr. 18/1991.

Legea administrației publice locale nr.69/1991 și completări.

Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.

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

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999).

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Legea nr.26/1996 – Codul silvic.

Legea apelor. nr. 107/1996.

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.

Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.

Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

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.

ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.U.A.T.
SEF BIROU



P.U.G. BRAGADIRU – VOLUMUL 3 – REGULAMENT LOCAL

62

- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-IP-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-IP-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIP- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT ȘI REVISORIT
Anexă la avizul Comisiei tehnice
amenajare a teritoriului nr. 133/4/CP/2005
17.07.2005
Arhitect

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
3976
Emilia Elena
HEAMȚU
Conducător

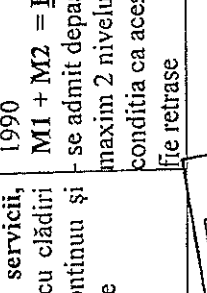
DE LUXE
DEXON
S.R.L.
ROMANIA

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA S.I.A.T.
ŞEF BIROU

ANEXA 3

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM COMUNA BRAGADIRU, 2004
ELEMENTE DE REGULAMENT**

NR	SIMBOLUL ZONEI SAU SUBZONEI FUNCTIONALE	U.T.R. - ZONA FUNCTIONALA SUBZONA FUNCTIONALA	H maxim	POT maxim	CUT maxim	OBSERVAȚII	
1.	M. ZONA MIXTA						
	M1	subzona mixtă: locuire și unități comert, servicii, depozitare și mica producție cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri cu accente înalte	$M1 = \frac{P+4}{1990}$ - se menține alinierea la comisa în intravilanul existent 1990 $M1 + M2 = \frac{P+4}{45\%}$ - se admit depășiri cu maxim 2 niveluri cu condiția ca acestea să fie retrase	$M1 + M2 = 35\%$ - cu posibilitatea acoperirii restului terenului în prop. maxim P+2	$M1 + M2 = 1.5$ - se poate modifica PUZ, în cazul accentelor peste 1.5 m înaltime	- pt. funcționalități publice se vor respecta norme specifice sau tema beneficiarului	
2.	A. ZONA UNITATI PRODUCTIVE						
	A1	subzona mixtă: predominant industriale și unități comert, servicii, depozitare și mica producție	Conform PUZ, dar maxim 25 m	Conform PUZ, dar maxim 80%	Conform PUZ, dar maxim 2	- pt. platforme industriale si amplasamentele din zonele de extindere a intravilanului se vor intoarni PUZ-uri	
3.	A2	Subzona industrie extractiva (sonde de titei)	Conform normelor specifice				
	L. ZONA DE LOCUIT						
	L1	locuințe individuale și colective mici cu niveluri situate în intravilanul existent 1990	$L1 + L2a + L2b = \frac{P+2}{60\%}$ (+M) - se admit depășiri cu 1-2 m pt. alinierea la	$L1 + L2a + L2b = 35\%$ in cazul mansardelor se admite depășirea	$L1 + L2a + L2b = 0.9$ (pt. P+1) $= 1.3$ (pt. P+2)	- pt. noile ansambluri rezidențiale din zona de extindere a intravilanului se	
	L2	subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare					
	L2a	subzona locuințelor individuale și colective mici cu R -					



30/4/13/10/2013