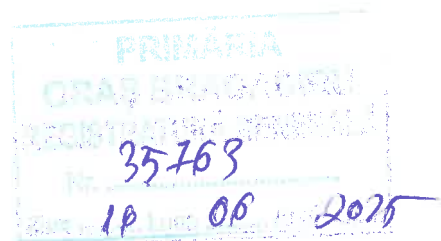


Avangarde City S.R.L

J23/1613/2012 - CUI RO30298830

Str. Tineretului, Nr. 17, Bl. 1, Demisol D1-D2 Lot 2, Județ Ilfov

Comuna Chiajna, sat Dudu, jud. Ilfov



Către Primăria Orașului Bragadiru

Biroul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Domnule Primar,

Urmare a Adresei nr. **35512/13.06.2025** din partea Primăriei Orașului Bragadiru referitoare la contestațiile formulate de către publicul interesat cu privire la elaborarea documentației de urbanism **PUZ - "ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+3R+4R - S+P+3E+4R+5R, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR"**, conform Certificatului de Urbanism nr. 720 din 03.07.2024 emis de Primăria Orașului Bragadiru pentru amplasamentul Tarlaua 17/2 – Parcela 88/1 și Tarlaua 17/6, Parcela 88 – Nr. Cadastrale 129986, 136274, 108764, 108763, 107024, Bragadiru, Județul Ilfov.

Vă înaintăm răspunsul nostru în calitate de inițiator al documentației de urbanism

Răspuns la Punctul 1

Anunțarea intenției de elaborare - etapa pregătitoare de informare a publicului înaintată în anul 2023 a fost retrasă pe motiv că, la o reevaluare economică a investiției propuse, aceasta nu mai era fezabilă în raport cu creșterea prețurilor materialelor de construcții și a forței de muncă necesare implementării proiectului pornind de la intenția de a asigura locuințe la prețuri accesibile aliniate realității socio - economice actuale.

În ceea ce privește etapa de informare din anul 2024, demarată prin solicitarea nr.36864/08.07.2024 (anunț dezbateri publică nr.37479/09.07.2024), a fost finalizată cu emiterea de către Primăria Orașului Bragadiru a Raportului preliminar privind informarea publicului nr.51144/16.09.2024.

Răspuns la Punctul 2

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - forma actualizată la art.47 paragraful (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Orașul Bragadiru este situat în prima vecinătate a Municipiului București, terenul supus studiului fiind situat în imediata vecinătate a limitei administrative cu acesta. Având un grad ridicat de complexitate asupra intervenției în zonă datorate suprafeței mari a terenului studiat, precum și având o dinamică urbană accentuată în zonă, acestea au fost premisele care au generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Prezenta propunere păstrează dezvoltarea funcțiunii de locuire în zonă și o completează cu servicii și echipamente specifice locuirii și funcțiuni complementare locuirii, aducând în plus față de propunerea inițială o zonă destinată funcțiunii de învățământ și o zonă amplă deschisă de spații plantate, circulații pietonale, spații pentru joacă și sport. De asemenea spre zona de locuințe individuale (L1) situată la Vest de ansamblul propus se rezervă teren pentru plantație de arbori înalți cu rol de perdea de protecție. Astfel, se propune modificarea modului de utilizare a terenului prin crearea unor zone cu spații comune care înglobează mai multe funcțiuni, și are ca scop de a răspunde necesității de spații locative (în special a tinerilor) adecvate din punct de vedere al confortului, totodată acestea având un preț accesibil. Tipul de locuire propus nu prezintă incompatibilități funcționale în raport cu funcțiunea existentă în zonă – de locuire individuală.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - forma actualizată la art.32 paragraful (1) prevede că "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respective (...) b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal.

Atât art.47 cât și art.32 din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - forma actualizată susțin necesitatea elaborării PUZ.

Răspuns la Punctul 3

Art.32 – paragraful 1 pct.b condiționează autorizarea investiției de elaborarea PUZ pentru situația când prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă.

În vederea elaborării documentației PUZ a fost emis Avizul de Oportunitate privind investiția propusă, aviz întocmit de structura de specialitate condusă de Arhitectul Șef și aprobat de către Primarul localității Bragadiru.

Răspuns la Punctul 4

Art.10 din RLU PUG Bragadiru face referire la autorizarea executării construcțiilor, în timp ce art.47 paragraf (1) prevede că "Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată."

Art.47 paragraful (5) "Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire,

funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.”

Prin prezenta propunere se prevăd retrageri minime de 16,0m ale construcțiilor dinspre zona de locuințe individuale (L1) situată la Vest de ansamblul propus, rezultând că distanța minimă dintre construcțiile nou-propuse și construcțiile învecinate va fi de cel puțin 19,0m. Înălțimea maximă propusă pentru construcțiile prevăzute în zona de Vest a ansamblului este de 18,0m; astfel distanța minimă dintre construcții va fi mai mare decât înălțimea celei mai înalte dintre ele.

Răspuns la Punctul 5

UTR 24 – zona de locuințe dezvoltată pe un parcelar de proveniență agrară cuprinde mai multe subzone funcționale axându-se în principal pe dezvoltarea locuirii și a funcțiunilor și serviciilor complementare acestora. Este o zonă în curs de structurare care în proporție de 1/3 este alcătuită din terenuri neconstruite.

Zona L1 – în care este situat terenul care face obiectul prezentei etape de informare are o întindere foarte mare 102ha care, conform tendințelor actuale se poate transforma într-o zonă exclusiv de locuințe unifamiliale din care vor lipsi funcțiunile complementare, spațiile verzi, locurile de joacă, spațiile publice, dotări de educație – învățământ, sănătate.

Prin prezenta propunere sunt prevăzute spații destinate învățământului, dotărilor de sănătate, spații verzi, locuri de joacă, sport, loisir.

În ceea ce privește aglomerarea străzilor din împrejurimi, menționăm că ansamblul de locuințe este bine deservit de transportul public metropolitan existând mai multe linii care conectează zona cu Municipiul București având stații la 5 minute (linia 485) , la 10 minute (linia 185) și la 15 minute (linia 484) de ansamblul propus, ceea ce reduce traficul din zonă. Amplasarea terenului în imediata vecinătate a limitei administrative comune cu Sectorul 5 al Municipiului București îi conferă o bună conectivitate cu rețeaua stradală din București, astfel că cea mai mare parte a traficului va fi dezvoltat în relația directă și imediată cu Municipiul București. Acest lucru va fi susținut de proiectele de supralărgire și de dezvoltare a infrastructurii din Sectorul 5 și Sectorul 6.

În ceea ce privește asigurarea echipării edilitare, prevederile Planului Urbanistic Zonal se vor implementa sub coordonarea administratorilor fiecărui tip de rețea edilitară care vor prevedea soluțiile tehnice și condițiile necesare implementării proiectului.

Răspuns la Punctul 6

Administratorul drumurilor publice – Primăria Orașului Bragadiru – a emis Aviz nr.51427/17.09.2024 referitor la drumurile locale (str. Safirului, str. Perlelor, str. Rubinului) prin care străzile trebuie să respecte profilurile aprobate prin PUG Oraș Bragadiru (13,0m). Față de aceste profiluri, în urma consultărilor avute cu Direcția Generală Arhitect – Șef din cadrul Consiliului Județean Ilfov, am primit recomandările să rezervăm o suprafață din terenul nostru astfel încât str. Safirului să poată fi dezvoltată ulterior la un profil de 15,0m, iar cu caracter prospectiv (de viitor) să studiem

posibilitatea ca str. Gladiolelor să poată fi dezvoltată la un profil de 22,0m. Profilul de 24,0m al străzii Drumul Cooperativei este prevăzut anterior prin documentații de urbanism aprobate pe teritoriul Municipiului București. În ceea ce ne privește, conform documentației de urbanism, vom rezerva din terenul nostru suprafețele necesare modernizării străzilor adiacente. Aceste suprafețe vor fi cedate cu titlul gratuit în Domeniul Public al Orașului Bragadiru după implementarea proiectului.

Totodată menționăm că circulațiile carosabile ale ansamblului vor fi cedate cu titlul gratuit în Domeniul Public al Orașului Bragadiru după implementarea proiectului, astfel circulația nu va fi restricționată în niciun fel pentru locuitorii zonei sau pentru vizitatori. Nu se urmărește izolarea ansamblului de restul zonei, ci dimpotrivă, acesta va putea funcționa ca un nou centru de cartier cu dotările și funcțiunile care lipsesc în acest moment în zonă.

În concluzie, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune dezvoltarea unei zonei destinate preponderent locuirii cu asigurarea unor dotări și funcțiuni accesibile prin proximitate necesare întregii zone de locuit.

Ținem să menționăm că funcțiunea predominantă propusă de locuire nu este în incompatibilitate cu funcțiunea existentă și nici cu funcțiunile prevăzute în vecinătate, iar prin adăugarea dotărilor și funcțiunilor complementare necesare locuirii va aduce un plus de valoare zonei de locuit în curs de structurare.

Cu deosebită considerație,

Data

13.06.2025